



Begründung zum

Entwurf des Bebauungsplans 10-87

für das Gelände zwischen der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Hiltrudstraße 42, Blumberger Damm, Cecilienstraße und Hiltrudstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-87 (Quelle: K5 SW-Ausgabe, Geoportal)

Stand: August 2026

Vermerk über die Veröffentlichung und Auslegung der Begründung

Die vorliegende Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes 10-87 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde

vom 10.08.2026 bis einschließlich 09.09.2026

im Internet unter der Adresse <https://be.beteiligung.diplanung.de/plan/10-87> sowie auf der Beteiligungsplattform <https://mein.berlin.de> veröffentlicht.

Weiterhin konnte die vorliegende Begründung im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Premnitzer Straße 4, Raum 509 in 12681 Berlin, Montag bis Mittwoch von 8.00 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 18.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr sowie außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung unter der Telefonnummer (030) 90293-5113 oder per E-Mail an BPlan@ba-mh.berlin.de eingesehen werden.

Außerdem konnte die vorliegende Begründung in dem Gebäude des Polizeiabschnitts 32 (Wache) in der Cecilienstraße 92 in 12683 Berlin ohne Beschränkung der Uhrzeit eingesehen werden.

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	7
I	Planungsgegenstand	7
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	7
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	8
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	8
II	Ausgangssituation	10
II.1	Beschreibung des Plangebiets	10
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen..	28
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	48
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	48
III.2	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	49
III.3	Gutachterliche Voruntersuchungen.....	49
IV	Planinhalt.....	62
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung).....	62
IV.2	Baugebiet	63
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	70
IV.4	Grünflächen.....	73
IV.5	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	73
IV.6	Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen	75
IV.7	Immissionsschutz.....	75
IV.8	Gestaltungsregelungen	84
IV.9	Sonstige Festsetzungen.....	84
IV.10	Kennzeichnungen.....	84
IV.11	Nachrichtliche Übernahmen	84
IV.12	Hinweise.....	84
IV.13	Flächenbilanz.....	85
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	85
VI	Verfahren.....	89
VI.1	Aufstellungsbeschluss.....	90

VI.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	90
VI.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	91
VI.4	Änderung der Planungsziele im Bebauungsplanverfahren 10-87	92
VI.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	93
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	94
VII.1	Öffentliche Belange	94
VII.2	Private Belange	101
VIII	Auswirkungen der Planung.....	103
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima.....	103
VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	104
VIII.3	Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur	105
VIII.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	107
VIII.5	Auswirkungen auf den Verkehr.....	108
VIII.6	Ordnungsmaßnahmen.....	108
B	Umweltbericht.....	109
I	Einleitung.....	109
I.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	110
I.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	110
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	122
II.1	Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung.....	123
II.2	Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz	206
II.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	226
III	Zusätzliche Angaben	227
III.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ...	227
III.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	228
III.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	229

	III.4 Referenzliste der Quellen.....	237
C	Rechtsgrundlagen.....	238
D	Abkürzungsverzeichnis.....	239
E	Anhang	243
I	Textliche Festsetzungen.....	243
II	Hinweise.....	245
III	Pflanzliste.....	246
III.1	Pflanzliste Sträucher – Gesamt.....	246
III.2	Pflanzliste Bäume – Obstbaumsiedlungsgebiet.....	247

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf stellt den Bebauungsplan 10-87 „Hiltrudstraße“ auf. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2016 gefasst und am 05.08.2016 bekannt gemacht. Die ursprüngliche Planungsabsicht des Bebauungsplanes 10-87 bestand in der planungsrechtlichen Sicherung der 2016 noch bestehenden Kleingartenanlage Hiltrudstraße. Das Erfordernis entstand aus der Tatsache, dass die Fläche der Kleingartenanlage Hiltrudstraße vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 10-87 Bestandteil des unbeplanten Innenbereiches war. Aus diesem Grund war auf der Kleingartenfläche eine Bebauung zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hätte. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-87 wurde deshalb eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dargestellt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 beteiligt. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB wurde deutlich, dass das ursprüngliche Planungsziel zur Sicherung der Kleingartennutzung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 nicht durchgesetzt werden konnte. Das lag insbesondere an der Tatsache, dass aufgrund der besonderen Grundstückssituation der erforderliche Lärmschutz in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße nicht nachgewiesen werden konnte. Infolge der weiteren Entwicklung wurde der Pachtvertrag mit der Kleingartenanlage Hiltrudstraße gekündigt. Die Kleingartenanlage Hiltrudstraße wurde nach dem Auslaufen des Pachtvertrages beräumt.

Nach dem Beschluss über die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB wurde aus diesem Grund am 31.10.2023 der Beschluss über die Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-87 für die Grundstücke Hiltrudstraße 2 bis 40 und Cecilienstraße 113 sowie die Neubenennung des Bebauungsplanes 10-87 gefasst.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-87 besteht nunmehr in der Entwicklung von Wohnungsbau aus der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan 10-87 ist von einer besonderen städtebaulichen Situation gekennzeichnet. Diese besteht in einem vergleichsweise schmalen Baugrundstück am Blumberger Damm als übergeordneter Hauptverkehrsstraße. Das Baugrundstück unterliegt deshalb einer starken Lärmbelastung. Aus diesem Grund soll der Wohnungsbau in einer verdichteten und lärmrobusten Bauweise erfolgen.

Die Fortführung des Bebauungsplanes 10-87 mit den geänderten Planungszielen ist erforderlich, da das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung das nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreitet. Die städtebauliche Ordnung kann in diesem Fall nur mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 10-87 gewährleistet werden.

Weitere Planungsziele des Bebauungsplanes 10-87 sind die Konzipierung einer ausreichenden Erschließung für das Wohnungsbauvorhaben sowie die Berücksichtigung der Hochdruckgasleitung entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Vorhabensgrundstücks.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan 10-87 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualifizierte Nachnutzung der ehemaligen, inzwischen brachliegenden Kleingartenanlage zwischen Hiltrudstraße und Blumberger Damm geschaffen werden.

Der Bebauungsplan 10-87 wird vom Bezirk Marzahn-Hellersdorf als projektbezogener Bebauungsplan fortgeführt. Der Bebauungsplan 10-87 begründet einen planungsrechtlichen Rahmen für eine Wohnbebauung. Für die Wohnbebauung liegt ein Entwurf der Grundstückseigentümerin vor. Der planungsrechtliche Rahmen bezieht sich auf diesen Entwurf, ohne jedoch ausschließlich diesen Entwurf mit einem Durchführungsvertrag für zulässig zu erklären.

Die Planung des Wohnungsbauvorhabens im Bebauungsplan 10-87 liegt im Interesse des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Weiterhin können mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 die Ziele des Stadtentwicklungsplanes Wohnen 2040 berücksichtigt werden.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das 2,8 Hektar (ha) große Plangebiet liegt an der nördlichen Grenze des Ortsteiles Biesdorf. Unmittelbar nördlich des Plangebietes beginnt der Ortsteil Marzahn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das angrenzende Wohngrundstück, Hiltrudstraße 42,
- im Osten durch den Blumberger Damm,
- im Süden durch die Cecilienstraße
- im Westen durch die Hiltrudstraße

Die zwei Grundstücke Hiltrudstraße 38 und Hiltrudstraße 40 lagen seit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 10-87 im Geltungsbereich. Die beiden Grundstücke befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 10-87 im Besitz des Landes Berlin und waren nicht Bestandteil der Kleingartenanlage Hiltrudstraße. Die beiden Grundstücke wurden für

Erholungszwecke verpachtet und wurden aufgrund des gleichartigen Planungsziels zur Sicherung der Gartennutzung in den Bebauungsplan 10-87 einbezogen. Nach der Kündigung des Pachtvertrages für die Kleingartenanlage Hiltrudstraße wurde durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf entschieden, dass die beiden Grundstücke dem Vorhabengrundstück für das Wohnungsbauvorhaben zugeordnet werden sollen. Zu diesem Zweck hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 25.03.2025 den Beschluss über die Veräußerung der Grundstücke Hiltrudstraße 38 und Hiltrudstraße 40 an eine Investment GmbH gefasst. Die beiden Grundstücke verbleiben damit weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87.

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und stadträumlicher Einbindung des Plangebietes, ohne Maßstab



Quelle: basemap.de Web Raster Grau, Geoportal Berlin (2025)

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan 10-87 liegt an der nördlichen Grenze des Ortsteils Biesdorf und im Planungsraum Oberfeldstraße. Das Vorhabengrundstück weist eine ausgedehnte Länge entlang der Hiltrudstraße von 515 m, aber nur eine sehr geringe Breite von etwa 22 m auf. An der Südseite des Bebauungsplanes an der Cecilienstraße verbreitert sich das Vorhabengrundstück geringfügig.

Die Form des Geltungsbereiches ist das Resultat der städtebaulichen Entwicklung des Bereiches. Der Bebauungsplan markiert einen städtebaulichen Übergangsbereich. Während das Plangebiet an der Hiltrudstraße stadträumlich zu dem aufgelockerten und durchgrüntem Siedlungsgebiet im Planungsraum Oberfeldstraße gehört, wird der nördlich angrenzende Bereich durch die fünfgeschossigen Wohngebäude in industrieller Bauweise an der Geißenweide geprägt. Nordöstlich des Plangebietes an der Hiltrudstraße liegt der freie Landschaftsraum der Gärten der Welt mit dem Kienberg als prägendem Landschaftselement.

II.1.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Die Grundstücke Cecilienstraße 113 und Hiltrudstraße 2 bis 40 bildeten ursprünglich eine unbebaute Freifläche, die vor 1961 als Obstanbaufläche und zur Kleintierhaltung genutzt wurde. Die Fläche wurde nach 1961 zunehmend für Müllablagerungen genutzt. In den 1980er Jahren wurde die Fläche mit Unterstützung des Tiefbaukombinates beräumt und mit Kleingartenparzellen parzelliert. 1984 wurde der Kleingartenverein Hiltrudstraße gegründet. Noch im gleichen Jahr wurden die Baugenehmigungen für 35 Gartenlauben erteilt. Der gegründete Kleingartenverein „Hiltrudstraße“ trat 1984 dem Kreisverband Marzahn des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) bei.

1985 erfolgte mit dem Bau einer Wasserleitung die Erschließung der Kleingartenanlage Hiltrudstraße mit Wasser. 1986 wurden die Parzellen an die Stromversorgung angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal auf Höhe der Hausnummern Hiltrudstraße 28 bis 40 (nördliche Hälfte) wurde 1997 gebaut, der Schmutzwasserkanal auf Höhe der Hausnummern Hiltrudstraße 2 bis 26 (südliche Hälfte) wurde 2002 gebaut, jeweils für die Wohngebäude auf der Westseite der Hiltrudstraße. 1993 wurden die Grundstücke der Kleingartenanlage an den privaten Grundstückseigentümer restituiert.

Der Straßenverlauf des heutigen Blumberger Damms wurde um 1937 als Globower Straße angelegt, diese erschloss die umliegenden Wohnsiedlungen. Infolge des Wohnungsumbaus der neuen Wohngebiete Marzahn II und III sowie in Marzahn-Ost wurde der Blumberger Damm ab

1977 nach Norden verlängert. Der Blumberger Damm ist in seinem Verlauf zwischen der Landsberger Allee und der Cecilienstraße in den Jahren 1995 / 1996 erneuert und auf vier Fahrspuren erweitert worden. Dabei wurden infolge der Verbreiterung die ursprünglich breiteren Flurstücke der Kleingartenanlage zugunsten der Straßenverbreiterung beansprucht und im nördlichen Teil der Kleingartenanlage halbiert.

Nach dem Bau des 1992 benannten Blumberger Damms nach 1977 nahm die Verkehrsmenge stetig zu, so dass bereits nach Gründung der Kleingartenanlage an der Hiltrudstraße 1984 der Lärmeintrag durch den Straßenverkehrslärm festzustellen und zu verzeichnen war. 1992 erfolgte die Umbenennung der benachbarten Hauptverkehrsstraße in Blumberger Damm. Der Straßenabschnitt des Blumberger Damms zwischen Landsberger und Cecilienstraße wurde 1995/1996 ausgebaut und auf vier Spuren erweitert. Auch auf Höhe der Kleingartenanlage Hiltrudstraße wurde der Blumberger Damm erneuert. Der Geh- und Radweg wurde erneuert. Die Flurstücksgrenzen folgen dem ausgebauten Straßenraum und sind offensichtlich korrespondierend zu dem Ausbau des Geh- und Radweges sowie der Bushaltestelle neu gebildet worden.

Im Jahr 2021 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von fünf Einfamilienhäusern in der südlichen Hälfte der Kleingartenanlage Hiltrudstraße gestellt. Der Antrag auf Vorbescheid wurde 2022 positiv beschieden, da der damalige Stand des Bebauungsplanverfahrens 10-87 dem Antrag auf Vorbescheid nicht entgegengehalten werden konnte. Die beantragten fünf Einfamilienhäuser fügten sich in die Prägung der näheren Umgebung ein und die Erschließung war formell über die Hiltrudstraße gegeben.

Aufgrund des positiven Vorbescheids wurde der Pachtvertrag zwischen dem damaligen privaten Grundstückseigentümer und dem Bezirksverband der Gartenfreunde mit Wirkung Ende November 2023 gekündigt. Die Kleingartenparzellen wurden anschließend bis zum Juni 2024 inklusive der ursprünglichen Bäume und Sträucher, der Sichtblenden zum Blumberger Damm sowie der Lauben beräumt.

Die Hiltrudstraße hat bislang nur einen sehr geringen Ausbaugrad. Die Hiltrudstraße ist auf einer Breite von etwa 3 m, in einigen Abschnitten nur 2 m asphaltiert. In der nördlichen Hälfte der Hiltrudstraße sind die Flurstücke der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 15 m breit, während in der südlichen Hälfte der Hiltrudstraße nur ein etwa 7,5 m breites öffentliches Straßenflurstück (Flurstück 76) besteht. Auf der Südseite der Cecilienstraße liegt das Gelände des Polizeiabschnitts Cecilienstraße. Das dort befindliche Hauptgebäude weist vier Vollgeschosse auf. Das Stadtbild nördlich des Bebauungsplanes 10-87 wird von Wohngebäuden in industrieller Bauweise mit fünf Vollgeschossen an der Geißenweide geprägt. Der Bebauungsplan 10-87 bezieht sich städtebaulich auf diese Nachbarschaft.

II.1.2 Naturräumliche Einbindung

Angaben zur naturräumlichen Situation, zur Versiegelung und zum Vegetationsbestand werden im Rahmen des Umweltberichts, welcher Teil dieser Begründung ist, dargestellt und untersucht.

II.1.3 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Hauptverkehrsstraße des Blumberger Damms und den Siedlungsflächen im Planungsraum Oberfeldstraße. Prägend wirkt dabei insbesondere der Zugschnitt des Bebauungsplangebietes. Der Geltungsbereich ist in Nord-Süd-Richtung etwa 515 m lang. Die Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage wurden beräumt.

II.1.4 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 umfasst die ehemalige Kleingartenanlage und gemäß den geltenden Vorschriften für die Abgrenzung von Bebauungsplänen die angrenzenden Straßenräume der Hiltrudstraße, des Blumberger Damms und der Cecilienstraße jeweils zur Hälfte. An den Bebauungsplan 10-87 grenzt westlich kein anderer Bebauungsplan an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Straße	HNR
Biesdorf	216	424	Hiltrudstraße	40
Biesdorf	216	427	Hiltrudstraße	38
Biesdorf	216	515	Hiltrudstraße	10 a bis 36
Biesdorf	206	255	Hiltrudstraße	2 bis 10 und Cecilienstraße 113
Biesdorf	206	7 tlw.	Cecilienstraße	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	206	5 tlw.	Cecilienstraße	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	206	267 tlw.	Blumberger Damm	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	206	265 tlw.	Blumberger Damm	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	206	263 tlw.	Blumberger Damm	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	206	203	Blumberger Damm	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	206	256	Blumberger Damm	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	206	195 tlw.	Blumberger Damm	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	216	516	Blumberger Damm	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	216	431 tlw.	Blumberger Damm	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	216	428 tlw.	Blumberger Damm	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	216	425 tlw.	Blumberger Damm	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	216	349	Hiltrudstraße	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	216	352	Hiltrudstraße	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	216	447 tlw.	Hiltrudstraße	Einbeziehung Straßenflurstück
Biesdorf	216	353	Hiltrudstraße	Einbeziehung Straßenflurstück

Die ehemalige Kleingartenanlage an der Hiltrudstraße erstreckt sich im Wesentlichen auf den zwei Hauptflurstücken 255 und 515. Die Parzellen der ehemaligen Kleingartenanlage sind

nummeriert. Die ehemaligen Parzellen der Kleingartenanlage Hiltrudstraße erstrecken sich von der Hiltrudstraße 2 an der südlichen Grenze bis zur Hiltrudstraße 36. Die Grundstücke Hiltrudstraße 38 und Hiltrudstraße 40 an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind im Lauf des Bebauungsplanverfahrens in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

Das nördlich an den Bebauungsplan angrenzende Grundstück Hiltrudstraße 42 ist mit einem Wohngebäude bebaut und befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Das Eigentum an den Grundstücken Hiltrudstraße 2 bis 36 liegt in Privatbesitz.

Das Grundstück Hiltrudstraße 40 liegt im Eigentum des Landes Berlin und wird von der Berliner Immobilienmanagement GmbH verwaltet. Das Grundstück Hiltrudstraße 38 liegt ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin und ist dem Straßen- und Grünflächenamt (SGA) Marzahn-Hellersdorf zugeordnet. Beide Grundstücke sollen dem angrenzenden Vorhabengrundstück des Wohnungsbauvorhabens zugeordnet werden und verbleiben deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87. Durch Beschluss des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf wurde bestimmt, dass die Grundstücke Hiltrudstraße 38 und Hiltrudstraße 40 an den Vorhabenträger des Wohnungsbauvorhabens auf der ehemaligen Kleingartenanlage Hiltrudstraße veräußert werden sollen.

II.1.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an der Westseite an die Hiltrudstraße und wird über diese Straße erschlossen. Die Hiltrudstraße wird für die Erschließung des Wohnungsbauvorhabens ausgebaut. Für den Ausbau der Hiltrudstraße ist folgendes Straßenprofil vorgesehen:

An der Westseite der Hiltrudstraße wird ein einseitiger und straßenbegleitender Gehweg mit 3,20 m Breite errichtet. Diese Breite ist in den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) vom 31. März 2023 für Gehwege an Siedlungsstraßen vorgegeben. In der Gehwegbreite werden die Leuchten der Straßenbeleuchtung vorgesehen. Der Gehweg dient im Wesentlichen der Erschließung der Wohngrundstücke entlang der Westseite der Hiltrudstraße.

Aufgrund der besonderen Grundstückssituation mit einem sehr schmalen Vorhabengrundstück soll der bereits bestehende Gehweg entlang der Westseite des Blumberger Damms für die fußläufige Erschließung des Wohnungsbauvorhabens im Bebauungsplan 10-87 genutzt werden. Von dem bestehenden Gehweg am Blumberger Damm werden die Zugänge zu den Hauseingängen des Wohnungsbauvorhabens gepflastert. Die Zugänge queren die unterirdische Hochdruckgasleitung und deren Schutzbereiche. Eine Zustimmung für das Pflastern der Hauszugänge als Querung im Bereich der Hochdruckgasleitung durch die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) liegt vor.

An den Gehweg schließt die Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 an. Diese Breite entspricht gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) dem Begegnungsfall

LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Die LKW-Breite ist für die Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen notwendig. Die ausgebaute Hiltrudstraße soll zur Vermeidung von Durchgangsverkehr sowie aus Gründen des Lärmschutzes als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden. Die Ausweisung der Hiltrudstraße als Tempo 30-Zone kann jedoch nicht im Bebauungsplan 10-87 planungsrechtlich vorgegeben werden.

An die Straßenverkehrsfläche schließt eine begrünte Mulde in einer Breite von bis zu 3,50 m an. Mit der Mulde soll auf den versiegelten Flächen der Hiltrudstraße anfallendes Niederschlagswasser abgeleitet werden. Die Mulde ist somit Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Nach dem Anlegen wird die Mulde als wasserwirtschaftliche Anlage den Berliner Wasser-Betrieben (BWB) zugeordnet. Das Entwässerungsgutachten zum Bebauungsplan 10-87 sieht für die Mulden im Straßenraum ein Mulden-Rigolen-System vor. Die begrünten Rigolen ermöglichen die Versickerung und Reinigung des Regenwassers, welches dann in einen darunterliegenden Regenwasserspeicher (Auslegung für 5-jährlichen Bemessungsregen) sickert. Das Gutachten beschreibt als Ausführung des Speichers beispielsweise eine gedichtete Kiesrigole in Vlies oder gedichtet gegen ggf. bei Eintritt von Schichtenwasser aus dem Bereich der Hiltrudstraße mittels DN800 Betonrohr und Zwischenspeicher abgestuft mit Revisionsschächten und mit dem Gelände nach Norden abfallend. Die Regenwassernutzung wäre in Form von Abschlag in Baumrigolen denkbar.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird somit 12,2 m breit. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans.

Der Aufwand zum Ausbau der Hiltrudstraße wird durch den parallel zum Bebauungsplan 10-87 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger des Wohnungsbauvorhabens zugeordnet.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes im Bebauungsplan 10-87 für den KFZ-Verkehr vom Blumberger Damm aus ist aufgrund der Klassifizierung als übergeordnete Hauptverkehrsstraße nicht vorgesehen.

Auf dem Blumberger Damm verkehren in Höhe des Plangebietes die Buslinien X69, 154, 191, 291 und N91. Das Plangebiet ist somit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen. Auf Höhe des Grundstücks Hiltrudstraße 38 befindet sich die Bushaltestelle Blumberger Damm / Elisabethstraße.

II.1.6 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Die dem Plangebiet nächstgelegene **Schule** ist die Johann Strauß Grundschule in der Cecilienstraße 81 in einer Entfernung von etwa 350 m vom Geltungsbereich. Diese Schule ist dem Einschulbereich 1013 des Bezirks Marzahn-Hellersdorf zugeordnet. Die nächstgelegene öffentliche Grundschule des dem Plangebiet zugehörigen Einschulbereichs 1013 befindet sich mit der Schule am Pappelhof im Ketschendorfer Weg 21 und einer Entfernung vom Plangebiet von knapp 800 m.

Unmittelbar benachbart davon befindet sich in der Allee der Kosmonauten 134 das Wilhelm-von-Siemens-Gymnasium mit einer Entfernung vom Plangebiet von ca. 1.000 m, ebenfalls noch dem Einschulbereich 1013 zugeordnet.

Im Umfeld des Plangebietes gibt es mehrere **Kindertagesstätten**. Darunter die Kita Traumland im Fridolinweg 66 und damit in ca. 170 m Entfernung des Plangebietes, die Kita Gartenkinder Biesdorf in ca. 500 m Entfernung in der Irmfriedstraße 64 und die Kita Sonne in der Annenstraße 33 und in ca. 650 m Entfernung. Weiterhin die Kita Die Senfkörner, welche sich in einer Entfernung von ca. 750 m in der Otto-Nagel-Straße 57 befindet.

Die nächstgelegenen und prägenden **Grün- und Freiflächen** sind der Erholungspark Marzahn (Gärten der Welt) mit einer Größe von 426.998 m² und einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m sowie die Grünanlage der Kienberg mit einer Größe von 212.129 m², welche sich unmittelbar an den Erholungspark Marzahn anschließt. Nördlich davon liegt der Wiesenpark (310.733 m²) und östlich/südlich des Erholungspark Marzahns liegen weitere Grünflächen, wie Kienberg/Wuhletal, Rohrbruchpark - 2017 in Kienbergpark umbenannt - und Wuhle Eisenacher und Feldberger Ring mit einer Gesamtfläche von 387.350 m². Südlich davon befinden sich der Wuhlegarten mit einer Fläche von 289.940 m² und die Grünanlagen Wuhle-Naherholungsanlage mit 30.432 m² und der Wuhlegarten mit 289.940 m² in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1.000 m zum Plangebiet.

Öffentliche Spielplätze finden sich im Burghardweg 44 in ca. 400 m Entfernung, am Fred-Löwenberg-Platz, in einer Entfernung von ca. 200 m, befindet sich ein Fuß- und Basketballplatz sowie Trampoline. Der Spielplatz am Boschpolder Platz liegt südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 750 m.

Als Richtwert für den Bedarf an **wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen** werden 6 m² nutzbare Fläche je Einwohner und eine Mindestgröße von 0,5 ha definiert. Die maximale Entfernung zu der jeweiligen Wohnbebauung sollte einen fußläufigen Bereich von bis zu 500 m nicht überschreiten. Für **siedlungsnahen öffentlichen Freiflächen** wird ein Richtwert von 7 m² nutzbare Fläche je Einwohner und eine fußläufige Entfernung von 1.000 m bei Anlagen von mind. 10 ha Größe (Ortsteilpark) bzw. 1.500 m Entfernung bei Anlagen von mind. 50 ha Größe (Bezirkspark) definiert. Im Hinblick auf die bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen können der Erholungspark Marzahn und der Kienbergpark für eine Versorgung siedlungsnaher Grünflächen herangezogen werden.

II.1.7 Technische Infrastruktur

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Anforderungen der Leitungsträger an die vorliegende Planung wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.10.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, Auskünfte über ihren technischen

Infrastrukturbestand sowie ihre planerischen Absichten zu erteilen. Die folgenden Stellungnahmen wurden zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-87 abgegeben, welcher das Planungsziel „private Dauerkleingärten“ hatte.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dargestellt.

Wasser/Abwasser

Die Berliner Wasserbetriebe informieren mit Schreiben vom 04.01.2021: Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), welche im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Im Fall von Baumaßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 sind die Berliner Wasserbetriebe über die geplanten Baumaßnahmen frühzeitig zu informieren und zu beteiligen. Im Fall von Baumaßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 sind folgende Hinweise der BWB zu berücksichtigen:

Die BWB möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 18 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen. Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart durch die BWB sind:

Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. Sofern öffentlichen Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

In ihrem Schreiben vom 06.11.2020 teilt die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Wasserbehörde, mit, dass im Fall von wesentlichen baulichen- oder Nutzungsänderungen im Plangebiet die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Hinsichtlich der mit dem Planungsziel verbundenen

Baumaßnahmen weist die Wasserbehörde auf das Merkblatt „Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin“ hin. Die dort genannten Hinweise sollen bei der Planung berücksichtigt werden.

Die BWB teilt in ihrem Schreiben vom 29.10.2025 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgendes mit: Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 löst bei den Berliner Wasserbetrieben (BWB) keine weitere Planbearbeitung aus. Der Nachweis der geordneten Erschließung durch Anschluss an das Trinkwassernetz der BWB erfolgt auf der nachfolgenden Projektebene.

In der Hiltrudstraße verläuft entlang der westlich angrenzenden Grundstücke eine Trinkwasserleitung DN 100GG und in der Cecilienstraße eine Trinkwasserleitung DN 200 GGG. Im Blumberger Damm verläuft eine Trinkwasserhauptleitung DN 800 St.

Die in der Hiltrudstraße vorhandenen Drainagen sind nicht Gegenstand des Betriebsführungsvertrages SenMVKU/BWB.

Bei dem grundhaften Straßenausbau der Hiltrudstraße wird voraussichtlich eine Auswechslung der dort verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitung (TWVL) DN 100 erforderlich, da diese hauptsächlich aus bruchgefährdetem Material (Grauguss) besteht. Bedingt durch die neue Aufteilung des Straßenquerschnitts und der damit verbundenen möglichen Neueinordnung der Medien können auch Umverlegungen der Schmutzwasserkanäle erforderlich werden.

Genaue Unterlagen für die Baugrubenerstellung und den Straßenausbau sind rechtzeitig, mindestens 3 Jahre vor Baubeginn, zur Abstimmung bei den BWB einzureichen. Die Art des Baugrubenverbau ist so zu wählen, dass eine Gefährdung der Anlagen der BWB im öffentlichen Straßenland ausgeschlossen werden kann, und dass Armaturen jederzeit zugänglich sind. Für Baustelleneinrichtungen im öffentlichen Straßenland ist eine Zustimmung der BWB zu beantragen.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. In der Cecilienstraße ist eine Trinkwasserversorgungsleitung (TWVL) DN 200 und in der Hiltrudstraße eine TWVL DN 100 vorhanden. Diese TWVL stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 ist bereits mit einem Hausanschluss an die TWVL DN 200 in der Cecilienstraße angeschlossen. Die BWB gehen davon aus, dass sich durch die Bebauung die Hausanschlussituation ändert.

Die Trinkwasserversorgungsleitung in der Cecilienstraße liegt unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie gemäß Bebauungsplan 10-87. Die leitungsrechtliche Sicherung der TWVL wird bei den BWB bearbeitet.

Der notwendige Sicherungstreifen ragt in das Allgemeine Wohngebiet und darf nicht bebaut, nicht überlagert, nicht mit Bäumen, sondern nur mit Flachwurzlern bepflanzt werden. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben.

Im Blumberger Damm ist eine Trinkwasserhauptleitung (TWHL) DN 800 vorhanden, die von übergeordneter Bedeutung für die Versorgung Berlins mit Trinkwasser ist. Die TWHL steht für Anschlusszwecke im Bebauungsplan 10-87 nicht zur Verfügung.

Erst nach der Einreichung von Hausanschlussanträgen bei den BWB sind Aussagen über einen ggf. bestehenden Bedarf für Neuberührungen oder Leitungsverstärkungen möglich. Eine Legung von Trinkwasserversorgungsleitungen der BWB außerhalb öffentlich gewidmeten Straßenlands ist nur bei eingeräumtem Leitungsrecht und entsprechender Sicherung möglich. Für die Abstimmung ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme, mindestens drei Jahre vor Baubeginn, erforderlich.

Die in der Hiltrudstraße und Cecilienstraße vorhandenen Schmutzwasserkanäle (S-Kanäle) stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Die BWB weisen darauf hin, dass eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Blumberger Damm hydraulisch möglich ist. Im Rahmen der von der Senatsverwaltung SenMVKU festgelegten maximalen Abflussspende (Vorflut Biesdorf-Marzahner-Grenzgraben / Wuhle) von 2 l/(s*haAE,k) können von dem 1,7 ha große Vorhabengrundstück maximal 4 l/s eingeleitet werden. Bei der Planung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986-100 zu berücksichtigen.

Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 sind frühzeitig mit den BWB abzustimmen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart bei den BWB sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.

Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Prüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Gemäß beiliegendem Bestandsplan „Wasserversorgung“ der BWB läuft eine Trinkwasserhauptleitung parallel zu der Hochdruckgasleitung im Blumberger Damm. Die geplanten Baugrenzen sowie die geplante Lärmschutzwand sind in einem ausreichenden Abstand von circa 10 Metern vorortet und bilden somit keine Beeinträchtigung zu der Trinkwasserhauptleitung.

Eine weitere Trinkwasserleitung verläuft südlich des Vorhabengrundstücks und schneidet dieses in einem schmalen Bereich. Hier setzt der Bebauungsplan 10-87 ein Leitungsrecht L2 zugunsten der BWB fest und schließt eine Bebauung, ausgenommen Tiefgaragenzufahrten, an der Stelle aus.

Berliner Feuerwehr

Die Berliner Feuerwehr teilt in ihrem Schreiben vom 05.11.2020 mit, dass für Straßen und Zufahrten an, bzw. zu den geplanten Grundstücken die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fw) – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten sind. Zudem sind sie mindestens entsprechend der Belastungsklasse nach der Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RstO 12 auszuführen. Anstelle von DIN1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.

Löschwasserversorgung

Die Berliner Feuerwehr teilt in ihrem Schreiben vom 25.11.2025 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgendes mit: Die Bestimmung des Löschwasserbedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 ist eine Löschwasserversorgung sowohl für den Grundsatz als auch ggf. für den Objektschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes ein Löschwasserbedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von zwei Stunden. Nähere Auskünfte zur Löschwasserversorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige Löschwasserversorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.

Bei einer Planung von modernen Mobilitätskonzepten sind die Belange der Berliner Feuerwehr zu berücksichtigen. Hier ist gegebenenfalls bei der Planung die Berliner Feuerwehr zu beteiligen und anzuhören, so dass als Ergebnis die Wahrnehmung der gesetzlich übertragenden Aufgaben der Berliner Feuerwehr gegeben und gewahrt sind.

Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen.

Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüferin oder einem Prüfer für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.

Nach § 19 (2) prüfen Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen. Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.

Bei der Erstellung des Brandschutznachweises auf der nachfolgenden Projektebene gelten unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr Anforderungen gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV).

Bei der Erstellung des Brandschutznachweises auf der nachfolgenden Projektebene sind Merkblätter der Berliner Feuerwehr zu beachten.

Elektroenergie

Der zuständige Netzbetreiber Vattenfall Europe Business GmbH teilt im Schreiben vom 20.11.2020 mit, dass sich in den Straßenräumen des Blumberger Damms, der Hiltrudstraße und der Cecilienstraße Niederspannungsanlagen der Vattenfall Europe Business GmbH befinden. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft auf dem Grundstück Cecilienstraße 113 eine Mittelspannungsleitung mit einem abweichenden Regelquerschnitt.

Im Vollzug des Bebauungsplanes sind die „Richtlinie zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen“ die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die

„Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ der Vattenfall Europa Business GmbH zu beachten.“

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teilt die Stromnetz Berlin GmbH in ihrem Schreiben vom 28.10.2025 folgendes mit: In der Hiltrudstraße sowie im Blumberger Damm befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie diverse Fernmeldekabel der Stromnetz Berlin GmbH. Das zwischenzeitlich zurückgebaute Gemeinschaftshaus der ehemaligen Kleingartenanlage Hiltrudstraße ist mit einer Hausanschlussleitung erschlossen. Im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 sind voraussichtlich Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Diese sollen mit der Stromnetz Berlin GmbH über das E-Mail-Postfach kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse abgestimmt werden.

Im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 sollen Abstimmungen mit der Stromnetz Berlin GmbH unter dem Funktionspostfach projekte.bpl@stromnetz-berlin.de erfolgen. Dabei sollen die Registriernummer 12510606 und die Adresse des Plangebietes genannt werden.

Entlang der Nordseite des Ketschendorfer Weges und in der Mitte der Hiltrudstraße verläuft eine Mittelspannungsleitung der Stromnetz Berlin GmbH. Der Bestand der Mittelspannungsleitung ist im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 sowie bei dem geplanten Ausbau der Hiltrudstraße zu berücksichtigen.

Im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 sind die „Richtlinie zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 1kV, 110kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ der Stromnetz Berlin GmbH zu beachten.

Technische Anlagen der NBB

Mit dem Schreiben vom 30.10.2020 der NBB wird mitgeteilt: Entlang der westlichen Straßenseite des Blumberger Damms und damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 verläuft eine Hochdruckgasleitung der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg. Bei Annäherung an die Hochdruckgasleitung durch Erdbewegungen oder Baumaßnahmen sind die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu den Leitungen der NBB von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert

werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der NBB-Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen und Kabel der NBB nicht beschädigt werden. Bei notwendigen Reparaturen an Leitungen oder Kabeln der NBB muss der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden.

Die entlang der Westseite des Blumberger Damms im öffentlichen Straßenraum verlaufene Hochdruckgasleitung verfügt über einen Betriebsdruck von über 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Die Breite des Schutzstreifens für die Hochdruckgasleitung beträgt 8 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Die NBB plant im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-87 Leitungsbaumaßnahmen. Alle Vorhaben im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87, die Auswirkungen auf Leitungen der NBB haben können, sind im Vorfeld mit der NBB abzustimmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teilt die NBB in ihrem Schreiben vom 10.10.2025 folgendes mit: Erdverlegte Leitungen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) sind nicht zwingend geradlinig und verlaufen deshalb nicht auf dem kürzesten Weg. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Leitungsbereich von Leitungen der NBB ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Am Beginn der Bauphase soll ein aktuelles Schreiben der NBB eingeholt werden und vor Ort vorliegen. Die Auskunft der NBB gilt nicht für Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus Planunterlagen der NBB ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.

Die Leitungsschutzanweisung der NBB aus der Stellungnahme der NBB vom 10.10.2025 ist im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle, Pflanzgrube und Oberkante der NBB-Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen und Kabel der NBB nicht beschädigt werden. Bei notwendigen Reparaturen an Leitungen und Kabel der NBB muss der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 befinden sich Anlagen der NBB in Form einer Hochdruckgasleitung mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung beträgt 8 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Kabelanlagen der NBB sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890 oder einsatzplanung@nbb-netzgesellschaft.de, zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

Nah- und Fernwärme

Die BEW Berliner Energie und Wärme GmbH teilt in einem Schreiben vom 23.10.2025 folgendes mit: Im Planungsgebiet befinden sich keine Fernwärmeanlagen der BEW Berliner Energie und Wärme GmbH. Die BEW Berliner Energie und Wärme GmbH hat großes Interesse, die geplanten Gebäude im Bebauungsgebiet mit umweltfreundlicher Wärme zu versorgen. Die entsprechenden Kontaktdaten sind im Fachbereich Stadtplanung Marzahn-Hellersdorf bekannt.

Netzgebiet Gas (Stadtgebiete innerhalb der Erdgasnetze oder in unmittelbarer Nähe)

Fernmeldeinfrastruktur

Das IT- Dienstleistungszentrum (ITDZ) teilt in einem Schreiben vom 03.11.2020 mit, dass sich Kabelanlagen des ITDZ (PVC) innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befinden. Der dafür geltende Bestandsschutz wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 nicht berührt.

Berliner Stadtreinigung (BSR)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teilt die BSR in ihrem Schreiben vom 30.10.2025 folgendes mit: Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege, Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 28 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.

Der Entleerungsturnus wird von der BSR nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen. Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu Hindernissen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de.

Um die Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, kann die BSR weitere Anforderungen stellen.

Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege

Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken. Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.

Zum Absaugen von Schlammfängen setzt die BSR Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.

Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten. Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummis, entgegengewirkt werden.

Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bittet die BSR zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radverkehrsanlagen auf Gehwegen erforderlich.

Baulich auf der Fahrbahn gelegene, geschützte Radverkehrsanlagen erfordern eine Breite von mindestens 2,10 m, um eine maschinelle Winterdiensträumung gewährleisten zu können. Die farbliche Kennzeichnung der Radstreifen sollte dem regelmäßigen Einsatz von Kehrmaschinen (Stahlborsten) und dem winterlichen Einsatz von Taumitteln (Sole) sowie der Bearbeitung mittels Schneepflug mit Stahlschürfkante standhalten. Zum Behältertransport sind auch hier regelmäßige Durchgänge zwischen den Pollern von mindestens 1,50 m Breite erforderlich.

Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen.

Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegeebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für die BSR, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten.

Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird.

Bei der Installation von Papierkörben bittet die BSR um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfiehlt die BSR den Einsatz von Unterflurpapierkörben.

Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben.

Telekommunikationsleitungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teilt die Deutsche Telekom Technik GmbH in ihrem Schreiben vom 22.10.2025 folgendes mit: Die Telekom Deutschland GmbH verfügt in den Randbereichen des betroffenen Plangebietes über Telekommunikationslinien im öffentlichen Straßenland, die für die ggf. notwendig werdende Versorgung zur Verfügung stehen.

Für den ggf. punktuell erforderlichen weiteren Ausbau des Telekommunikationsnetzes oder die Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI) 31 Berlin-Süd, E-Mail T-NL-Ost-PTI-31.FS-Eingangstor@telekom.de, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher, schriftlich angezeigt werden.

Straßenbeleuchtungsanlagen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teilt die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Tiefbau in ihrem Schreiben vom 05.11.2025 folgendes mit: Sind im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlüsse betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, Berlin-Licht, DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon: 030/49202 8100, E-Mail: berlin-licht@stromnetz-berlin.de, abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers.

Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. Entsprechende Vorgaben zur Planung und Bau von Straßenbeleuchtungsanlagen sind unter folgenden Link:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/infrastruktur/oeffentliche-beleuchtung/> zu finden.

Eine neu zu errichtende Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG).

Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Dieses ist in jedem Falle abzustimmen und zu genehmigen.

II.1.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 bestehen keine Einzeldenkmale.

In ihrem Schreiben vom 07.10.2025 teilt das Landesdenkmalamt Folgendes mit: Der Bebauungsplan 10-87 berührt bodendenkmalpflegerische Belange. In der Umgebung des Bebauungsplanes 10-87 befinden sich zahlreiche archäologische Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen.

Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Funktionsmischung erhöhte Bedeutung zu.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Verordnung über den LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), welcher damit außer Kraft gesetzt wurde.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen, und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hauptkarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung im Bereich der Metropole Berlin (Z 3.4). Gemäß den Grundsätzen (G) der Raumordnung (§ 5 LEP HR) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (G 5.1).

Das Ziel 5.6 legt fest, dass in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. In diesen Bereichen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung (LEP FS) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Es ist weder Bestandteil der „Planungszone Bauhöhenbeschränkung“ noch Bestandteil der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“.

Raumordnungsgesetz (ROG)

Um die Bedingungen, Aufgaben und Leitvorstellungen einer nachhaltigen Raumordnung zu erfüllen, gibt das Raumordnungsgesetz bundes- sowie rahmenrechtliche Vorgaben zur Einhaltung vor. Ziel des ROG ist eine ausgeglichene Siedlungs- und Freiraumstruktur für die gesamte Bundesrepublik zu entwickeln, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt. Für den Stadtstaat Berlin übernimmt der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 8 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zugleich die Funktion als Raumordnungsplan für das Landesgebiet (landesweiter Raumordnungsplan).

Mit Schreiben vom 23.10.2020 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-87 soll nun mit geänderten Planungszielen fortgeführt werden. Das Ziel der Festsetzung einer privaten Grünfläche ändert sich in eine Entwicklung einer verdichteten Wohnbebauung aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Die zuständigen Behörden werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Landschaftsprogramm (LaPro 2016) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet die Grundlage der künftigen Stadtentwicklung.

Das Landschaftsprogramm ist bindend für öffentliche Planungsträger und gibt Hilfestellungen für die Bewertung der Schutzgüter im Rahmen der Abwägung.

Die Darstellungen des Landschaftsprogramms für den Geltungsbereich können dem Umweltbericht ([Kapitel B.I.2.9](#)) entnommen werden.

Schutzgebiete und sonstige Schutzbestimmungen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Anhaltspunkte, dass bestehende Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen sind, liegen nicht vor.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 dar. Für diese gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4.

Südlich des Plangebietes grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Sicherheit und Ordnung sowie Hochschule und Forschung an. Östlich, gegenüber dem Blumberger Damm, liegt eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4). Der Blumberger Damm wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich der Elisabethstraße grenzt eine Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) an.

Der Bebauungsplan 10-87 sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und Straßenverkehrsflächen vor.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 20. Juli 2021 (ABl. Nr. 40 vom 16. September 2021 S. 3677) beurteilt. Demnach kann aus der Darstellung Wohnbaufläche W4 das Allgemeine Wohngebiet im Regelfall entwickelt werden.

Für das Nutzungsmaß gilt nach AV FNP Nr. 2.3.1, dass eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen, die größer als 3 ha sind, zulässig ist, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (Entwicklungsgrundsatz 3). Im Abschnitt IV der vorliegenden Begründung werden die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung gemäß FNP näher erläutert.

Somit ist der Bebauungsplan 10-87 auch mit dem geänderten Planungsziel Wohnungsbau aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin entwickelbar.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. 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 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 erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blau-grüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen. Angesichts des weiterhin zu erwartenden städtischen Wachstums trägt der StEP Klima somit dazu bei, die hohe Lebensqualität in Berlin zu sichern.

Gemäß der Karte Räumliches Leitbild Klima 2.0 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 innerhalb des Bereiches „Nutzung der schienenengebundenen Gunstlagen für kompakte Stadtentwicklung“. Das Plangebiet selbst ist jedoch nur über die Buslinien an den ÖPNV angeschlossen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in Randlage zu den Gärten der Welt. Dieser Bereich wird mit den angrenzenden Grünflächen als Grün- und Freiraum klassifiziert, der für mehr Kühlung klimaoptimiert werden kann.

Die Karte Handlungsansatz 1 stellt das Plangebiet innerhalb des Raumes „weitere Stadtbereiche mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau“ dar. Ergänzend wird der Blumberger Damm als zu entwickelnde Stadtachsen klimafreundlicher Mobilitäts- und Lebensräume gekennzeichnet.

Die Karte Handlungsansatz 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ stellt das Plangebiet bei der Anpassung des Bestands in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung als Blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag dar. Außerdem liegt es in Randlage zu einem Potentialraum mit Synergieeffekten Stadt und Wasser.

Die Karte Handlungsansatz 3: Der StEP Klima enthält in der Karte 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ für den unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 keine Planungsaussagen. Westlich der Hiltrudstraße werden Siedlungsflächen mit einem hohen Anteil an privatem Grün dargestellt. Auf den Grundstücken Hiltrudstraße 38 und 40 wird die Kategorie „Qualifizierung der Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial“ dargestellt. Dieses Planungsziel wird berücksichtigt, indem die beiden Grundstücke zugunsten eines privaten Spielplatzes auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

In der Karte Handlungsansatz 3b „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren – Nächtliches Kühlsystem“ wird ein kleiner Bereich im Norden des Plangebiets als „Beachtung der bioklimatischen Funktion kaltluftproduzierender Wald-, Grün- und Freiflächen“ dargestellt.

Die Karte Handlungsansatz 4: Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen stellt das Plangebiet nicht gesondert dar.

Eine gesonderte Kennzeichnung in der Karte Handlungsansatz 5: Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen erfolgt nicht. Lediglich ca. 200 m nördlich des Geltungsbereichs werden Bereiche mit lokalen Gefährdungen durch Überflutungen dargestellt.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Senat hat am 02.03.2021 den neuen Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) verabschiedet, welcher damit den StEP Verkehr aus dem Jahr 2011 fortschreibt. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Der StEP MoVe dient als Rahmen für weitere Planwerke (etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der neue StEP MoVe weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Ziel ist es, mit den zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr beizutragen und für das Jahr 2030 bereits einen Mindestanteil von 82 Prozent des Umweltverbunds am Gesamtverkehr zu erreichen. Berlin soll sich so zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten entwickeln. Dies entspricht zugleich dem Leitgedanken einer nachhaltigen Verkehrspolitik für die Mobilitätswende.

Der StEP MoVe bildet mit seinem Handlungskonzept, dem Maßnahmenkatalog und dem „Mobilitätsprogramm 2023“ (vorrangig zu bearbeitende Maßnahmen) den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Ebene der Stadt. Über allgemeine Maßnahmen – wie z. B. die flächendeckende Sicherung von Wohn- und Gewerbeflächen und die Umgestaltung von Knotenpunkten und Straßenräume – hinausgehend sind mit Bezug auf das Bebauungsplangebiet 10-87 und sein Umfeld keine konkreten Maßnahmen dargestellt.

Weiterhin sind auch Karten zum übergeordneten Straßennetz Bestandteil des StEP MoVe, welche in Folge von Anpassungen regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben werden. Die Karte „Übergeordnetes Straßennetz Bestand“ (Stand April 2025) stellt den Blumberger Damm als Stufe II (Übergeordnete Straßenverbindung) und die Elisabethstraße als Stufe III (Örtliche Straßenverbindung) dar. In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz Planung“ (Stand April 2025) werden die jeweiligen Einstufungen beibehalten.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Senat hat am 3. September 2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040) beschlossen. Er wurde federführend durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erarbeitet. Der Senat verfolgt mit dem Plan eine entsprechende Flächenaktivierung, -vorsorge und -sicherung für die Entwicklung der sich wandelnden Berliner Wirtschaft. Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft zeigt den Bedarf auf und sichert Flächen für die wichtigen Säulen der Berliner Wirtschaft: Industrie und Produktion. Er stellt die nötigen Flächen und Standorte dar, ihre Planungs- und Erschließungserfordernisse sowie weitere Faktoren der Aktivierung.

Die Stadtentwicklungspläne Wirtschaft sowie Wohnen beinhalten eine gesamtstädtische Einordnung, die aufzeigt, wie integrierte Stadtentwicklung gelingt. Dazu zählt auch, an welchen Stellen sich Berlin angesichts des Ziels zur Klimaneutralität bis 2045 künftig räumlich entwickeln kann. Damit soll eine ressourcenschonende und klimaschützende Entwicklung befördert werden, die auf kurze Wege und kompakte Siedlungsstrukturen setzt. Grundlagen für diese gesamtstädtische Einordnung sind auch die Stadtentwicklungspläne Klima 2.0 sowie Zentren: Eng verzahnte Siedlungs-, Verkehrs- und Freiräume und die städtischen Zentren bilden das räumliche Gerüst für diese klimaschützenden Entwicklungsoptionen.

Gemäß der Karte „Räumliches Leitbild“ des StEP Wirtschaft 2040 wird das Plangebiet als prioritäre Flächen der klimaschützenden Stadtentwicklung dargestellt. In der Karte „Konzeptplan Planungsziele“ werden die Flächen des Geltungsbereichs nicht gesondert dargestellt. Der Konzeptplan „Handlungsansätze“ und die weiteren Karten des StEP Wirtschaft 2040 stellen das Plangebiet nicht gesondert dar.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 wurde parallel mit dem aufeinander abgestimmten StEP Wirtschaft 2040 vom Berliner Senat am 3. September 2024 beschlossen. Der StEP Wohnen 2040 löst damit den im Jahr 2019 beschlossenen StEP Wohnen 2030 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP Wohnen 2040 stellt damit die Weichen für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin bis zum Ende der nächsten Dekade. Bis 2040 benötigt die Stadt insgesamt 222.000 neue Wohnungen. Hierfür zeigt der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 auf, an welchen Stellen der Stadt entsprechende Potentiale bestehen. Darüber hinaus sollen Flächen für weitere 50.000 Wohnungen sondiert und sichergestellt werden, um vorbereitet zu sein, falls Berlin stärker wächst als erwartet.

Es wird angestrebt, dass möglichst jede zweite Wohnung als gemeinwohlorientierter Wohnraum entsteht. Dies wären Mietwohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen,

Genossenschaften, weiterer öffentlicher oder sozial orientierter Akteure oder als geförderte Wohnung privater Bauherinnen und Bauherren. Eine besondere Bedeutung bei der Bereitstellung von Wohnungen haben die „Neuen Stadtquartiere“. Sie schaffen Mehrwerte für die Stadt und die sie umgebenden Nachbarschaften. Durch ihre Wachstumsimpulse werden weitere Wohnungsbau- und Infrastrukturprojekte im Umfeld ermöglicht. Insgesamt 24 Neue Stadtquartiere weist der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 aus.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 betont zudem die Notwendigkeit einer ausreichenden Versorgung mit Angeboten der sozialen und grünen Infrastruktur, einer guten klimafreundlichen Erschließung sowie von Flächen für zukunftsfähige Arbeitsplätze als Voraussetzung für den Wohnungsbau. Berlin muss deshalb synchron zum Wohnungsbau die Kapazitäten der Daseinsvorsorge erweitern, neue schaffen und die Finanzierung dafür sichern. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 steht vor der Herausforderung, den Bedarf nach neuen Wohnungen und die zunehmende Konkurrenz um die wenigen noch verfügbaren Flächen sowie die Herausforderungen des Natur- und Klimaschutzes miteinander in Einklang zu bringen. Er legt deshalb einen Schwerpunkt auf die Innenentwicklung, also die Weiterentwicklung bestehender und bebauter Stadtgebiete, und zeigt Potenzialräume und Instrumente zu deren Aktivierung auf.

Als gesamtstädtischer Plan führt der StEP Wohnen 2040 nur die Potenziale mit gesamtstädtischer Bedeutung auf. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-87 ist deshalb im StEP Wohnen 2040 nicht gesondert gekennzeichnet. Es ist jedoch zu beachten, dass auch Grundstücke mit einem kleineren Potenzial einen relevanten Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum leisten können.

Die Grundstücke Hiltrudstraße 2 bis 36 und Cecilienstraße 113 sind im Wohnbauflächen-Informationssystem Berlin als Potenzialfläche in der Kategorie mittelfristiges Potenzial mit einer potenziellen Anzahl von 180 Wohneinheiten dargestellt. Im Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 04.05.2016 in Bezug auf die mitgeteilte Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 wurde demgemäß um Prüfung gebeten, ob auf der Fläche der damaligen Kleingartenanlage dringend benötigter Wohnungsbau möglich ist.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Um sowohl die Zentren als auch ein angemessenes ergänzendes Versorgungsnetz zu sichern und zu stärken, hat der Berliner Senat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Der StEP Zentren 2030 ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält rahmensetzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur.

Zu den Aufgaben des StEP Zentren zählt die Umsetzung bundesrechtlicher Regelungen, die darauf abzielen, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar. Er beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden.

Westlich des Geltungsbereichs wird mit ca. 1,5 Kilometer Entfernung das nächstgelegene Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz dargestellt, nordwestlich in ca. 1,7 Kilometer Entfernung (Luftlinie) das nächste Stadtteilzentrum Marzahner Promenade.

Der nächste übergeordnete Fachmarktstandort ist Poelchaustraße/Märkische Allee in knapp 2 Kilometern Entfernung.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Der Senat von Berlin hat die „Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ (Berliner Modell) am 16. Juni 2015 beschlossen. Eine Fortentwicklung und Aktualisierung des Modells erfolgten im November 2018. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei 5.000 m² Geschossfläche Wohnen.

Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Projektträger getroffen werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass sich die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in Berlin an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, beteiligen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und dies auch im Übrigen angemessen ist.

Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, also z.B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht allein aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass ein Anteil von mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. Die Bindungsfrist der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt derzeit 30 Jahren.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan 10-87 ermöglicht eine Geschossfläche für Wohnungen von mehr als 5.000 m². Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird deshalb im Bebauungsplanverfahren 10-87 angewendet. Die Grundzustimmung zur Anwendung des Modells durch den Vorhabenträger liegt vor.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

II.2.5.1 BerlinStrategie – Stadtentwicklungskonzept 2030

Die am 11. November 2014 durch den Senat beschlossene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (BerlinStrategie / Stadtentwicklungskonzept 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, März 2015) führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Politikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamstädtische Entwicklung.

Aufgrund der hochdynamischen Entwicklung der Stadt wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2016 ein Update der BerlinStrategie erarbeitet, in dem die zentralen Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen weiterentwickelt wurden (BerlinStrategie 2.0, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, Juni 2016). Dabei setzt die sogenannte BerlinStrategie 2.0 mit ihrer Aktualisierung auf die Schwerpunkte „Arbeiten“, „Wohnen“ und „offene Stadtgesellschaft“. Die Transformationsräume wurden inhaltlich modifiziert, zum Teil erweitert und es wurden neue Transformationsräume ausgewiesen.

Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 ist unter Federführung der Senatskanzlei entstanden und wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie löst ihre Vorgängerin ab und bildet somit die aktuell gültige Grundlage für alle weiteren Planungen. Bevölkerungswachstum, sozialer Zusammenhalt, zunehmender Flächenbedarf, Klimawandel, Verkehrs- und Energiewende – und nicht zuletzt die Bewältigung der Corona-Pandemiefolgen – waren die dringenden Gründe für die Aktualisierung. In Rahmen der Fortschreibung wurden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Transformationsräume der ersten BerlinStrategie neu definiert, um als Schwerpunkträume der Stadtentwicklung einen Beitrag zur BerlinStrategie 3.0 zu leisten.

Der Bebauungsplan 10-87 entspricht zwar dem Leitbild des Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 im Sinne der Verdichtung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, befindet sich aber in keinem dieser ausgewiesenen Schwerpunkträume. Er grenzt jedoch an den Schwerpunktraum

Marzahn-Hellersdorf. Dieser umfasst Quartiere der Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf und reicht vom Gewerbegebiet CleanTech Business Park über die attraktiven Grünräume im Wuhletal bis zu den Nachbarschaften rund um das Zentrum Hellersdorf. Die Vermarktung der modernen Gewerbeflächen in Marzahn, die Wohnungsneubauaktivitäten und die Aufwertung von Quartieren in Hellersdorf schaffen gute Voraussetzungen für die kontinuierliche Entwicklung des Raumes. Eine Aktivierung der Flächenpotenziale erfolgt bis 2030.

II.2.5.2 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) wurde im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen. Es verfolgt einen integrierten Ansatz und enthält zunächst für einen ersten Umsetzungszeitraum von 2017 bis 2021 rund 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Für den Klimaschutz soll mit Maßnahmen in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Private Haushalte und Konsum eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen in der Stadt erwirkt werden. Für die Bauleitplanung wird im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 die Ausschöpfung klimaschutzrelevanter Regelungsmöglichkeiten als wesentliches Ziel formuliert (Maßnahme GeS-5).

Im vorliegenden Bebauungsplan finden die im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 formulierten Ziele und Maßnahmen insbesondere durch die Nachverdichtung beziehungsweise Neubebauung eines im Bestand überwiegend bebauten Gebiets Berücksichtigung (Maßnahme GeS-2 in Verbindung mit V-2). Durch die geplante Bebauung können bestehende technische Infrastruktureinrichtungen und Straßenverkehrsflächen genutzt werden und es kann somit ein Beitrag zur Einsparung von CO₂-Emissionen geleistet werden. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan verschiedene weitere klimaschutzrelevante Regelungen vorgesehen. So sollen mit der zur Festsetzung vorgesehenen Dachbegrünung Maßnahmen geplant werden, die zur Vermeidung negativer Effekte auf das Stadtklima beitragen (Maßnahme AFOK-GSGF-4).

Nach den Vorgaben des Berliner Energiewendegesetzes ist das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 regelmäßig weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund wurde das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 unter Berücksichtigung neuer Klimaziele, wissenschaftlicher Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen fortgeschrieben. Am 20.12.2022 hat der Berliner Senat die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen und zur Beschlussfassung an das Abgeordnetenhaus überwiesen.

Auch die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms vereint die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung, wobei der Klimaanpassungsteil parallel in einem verwaltungsin-
ternen Prozess von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt unter Einbeziehung zahlreicher Senatsverwaltungen sowie nachgelagerten Behörden entwickelt wurde. Mit

der Fortschreibung des BEK 2030 für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 wurden erstmals Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt.

II.2.5.3 Hochhausleitbild für Berlin

Das Hochhausleitbild kommt beim Bebauungsplan 10-87 nicht zur Anwendung.

II.2.5.4 Lärminderungsplanung Berlin

Hauptverursacher von Lärm ist in Berlin der Kfz-Verkehr, gefolgt von Eisenbahn- und Flugverkehr. Mithilfe der Entwicklung und Umsetzung von strategischen Lärmkarten und Lärmaktionsplänen sollen diese hohen Umwelteinwirkungen vermindert werden. Berlin hat im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan (LAP) aufgestellt. Der Lärmaktionsplan wird seitdem alle fünf Jahre fortgeschrieben, bisher durch den Lärmaktionsplan 2013-2018, den Lärmaktionsplan 2019-2023 sowie den gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Lärmaktionsplan 2024-2029.

Der **Lärmaktionsplan 2008**, der vom Berliner Senat am 20. Januar 2009 beschlossen wurde, bereitete Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind.

Der **Lärmaktionsplan 2013-2018**, der vom Berliner Senat am 6. Januar 2015 beschlossen wurde, enthält Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen, die durch den Verkehrslärm entstehen. Gemäß Abbildung 1: „Hotspot-Untersuchungsnetz mit Modellprojekten, Konzeptgebieten und Konzeptstrecken“ befindet sich das Plangebiet jedoch außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – lediglich die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten.

Der **Lärmaktionsplan 2019-2023**, der vom Berliner Senat am 23. Juni 2020 beschlossen wurde, enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen soll. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die aktuell bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo-30-Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Der Lärmaktionsplan geht den Ursachen des Lärms auf den Grund und sucht nach Möglichkeiten, den Lärm trotz des zunehmenden Verkehrs in der Stadt nicht mitwachsen zu lassen. Dazu waren die Bürgerinnen und Bürger der Stadt aufgerufen, eigene Vorschläge, Ideen und Diskussionsbeiträge einzubringen. In dem vorliegenden Auswertungsbericht der öffentlichen Auslegung (Anlage 4b des Lärmaktionsplans 2019-2023) können Stellungnahmen und entsprechende Hinweise zu den einzelnen Maßnahmen und Projektgebieten eingesehen werden. Das Plangebiet bzw. die unmittelbare Umgebung des Plangebietes findet in dem Auswertungsbericht jedoch keine Erwähnung.

Vom 23. Juni bis 9. August 2023 fand die erste Runde der Öffentlichkeitsbeteiligung für den aktuellen **Lärmaktionsplan 2024-2029** auf der Plattform mein.berlin.de statt. Es wurde dazu eingeladen, sich zu informieren, zu beteiligen und Erfahrungen etwa zu lautem Verkehrsverhalten oder zu persönlichen städtischen Rückzugsorten zu teilen. Aufbauend auf den Erkenntnissen der vorangegangenen Lärmaktionspläne werden die drei Schwerpunkte – städtische Ruhe- und Erholungsräume, das T30-Konzept nachts und lautes Verkehrsverhalten, wie Fahren im hohen Drehzahlbereich oder unnötiges Hupen – vorgestellt. Nachdem bereits im LAP 2008 große Flächen als ruhige Gebiete und innerstädtische Grün- und Erholungsflächen definiert wurden, sollen im LAP 2024-2029 auch kleinere Flächen unter dem Begriff „Städtische Ruhe- und Erholungsräume“ Berücksichtigung finden. Hierfür wurden erstmals Kriterien zur Charakterisierung erarbeitet. Auch das „T30-Konzept“ wird nach vorheriger Erarbeitung im LAP 2019-2023 fortgeschrieben, wobei der Fokus nun auf andere Maßnahmen der Lärmreduktion im Straßenverkehr gerückt ist, alternativ zur Geschwindigkeitsreduktion auf 30 km/h in der Nacht. Der Schwerpunkt „Lautes Verkehrsverhalten“ gibt zum einen der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Orte unnötig verursachten Lärms mitzuteilen, zum anderen soll im Rahmen eines wissenschaftlichen Pilotprojekts („Lärmblitzer“) die Möglichkeiten einer Quellendetektion im Praxisbetrieb untersucht werden. Der Berliner Senat hat am 02.09.2025 den Lärmaktionsplan Berlin 2024-2029 beschlossen.

Im Rahmen der Fortschreibung der Lärminderungsplanung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik zur Verfügung gestellt (LK Argus; Dezember 2012). Die Handreichung stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärminderungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärminderungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung. In Bezug auf Bebauungspläne sind dabei zunächst insbesondere die Vermeidung zusätzlicher Belastungen an lärmbelasteten Standorten sowie die Vermeidung und Verminderung von Lärm-betroffenheit an lärmbelasteten Standorten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden, auf Grundlage einer verkehrlichen und einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel AIII.3.3 Verkehrstechnische Untersuchung und Kapitel AIII.3.2 Schalltechnische Untersuchung), entsprechende Schallschutzfestsetzungen für die betroffenen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes aufgenommen (siehe Kapitel AIV.7 Immissionsschutz). Als Festsetzungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bebauungsplanung wird insbesondere auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch hingewiesen.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde von Seiten der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ erarbeitet und zur

Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 hat der Berliner Leitfaden ebenfalls Berücksichtigung gefunden.

II.2.5.5 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat am 18. Juni 2013 beschlossen und damit fortgeschrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 – 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Es enthält Maßnahmen aus den Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) werden insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, die Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie die verkehrssparende Raumentwicklung genannt.

Die Emissionen der relevanten Luftschadstoffe werden für die folgenden Verursachergruppen bestimmt: genehmigungsbedürftige Anlagen (Industrie), nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (Hausbrand), andere nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (Kleingewerbe), Kfz-Verkehr, sonstiger Verkehr (Bahn-, Schiffs- und Flugverkehr) und sonstige Quellen (z. B. Baustellen, mobile Maschinen). Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren.

Der **Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung**, wurde Mitte Juli 2019 vom Senat verabschiedet und erste Maßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung. Dem war ein umfangreicher Prozess vorangegangen, währenddessen unter anderem die Wirksamkeit der bisherigen Maßnahmen geprüft und ausgewertet wurde. Auf der Grundlage einer Prognose der zu erwartenden Schadstoffbelastung der Berliner Luft werden zusätzliche Maßnahmen geprüft, damit in Zukunft überall in Berlin die geltenden Grenzwerte eingehalten werden. Aufgabe des Luftreinhalteplans ist es, alle Maßnahmen zu identifizieren und hinsichtlich ihrer Umsetzung zu sichern, die notwendig sind, um schnellstmöglich die Luftqualitätsgrenzwerte der 39. BImSchV einzuhalten. Dabei müssen gemäß § 47 Abs. 4 BImSchG diese Maßnahmen verursachergerecht und verhältnismäßig sein. Soweit Maßnahmen im Straßenverkehr erforderlich sind, müssen sie im Einvernehmen mit den zuständigen Straßenbau- und Straßenverkehrsbehörden festgelegt werden.

Für das Bauvorhaben im Bebauungsplan 10-87 relevant sind die nachfolgend erläuterten Maßnahmenpakete MP 2 und MP 3.

Das **Maßnahmenpaket MP 2** beschreibt die Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist der zentrale Pfeiler des Umweltverbundes und sichert die Mobilität für alle, die ohne Pkw unterwegs sein wollen oder müssen. Damit man steigenden Einwohner- und Touristenzahlen sowie Luftqualitätsgrenzwerte gerecht wird, muss der ÖPNV weiter gestärkt werden. Dies ist auch das Ziel des Nahverkehrsplans (NVP), in dem auf der Basis umfangreicher Analysen vielfältige Handlungsfelder beschrieben und Maßnahmen sowohl für die Laufzeit des NVP bis 2023 als auch als perspektivische Erfordernisse bis 2030 einwickelt werden. Der Luftreinhalteplan verweist daher auf den NVP und sieht seine Aufgabe darin, gezielt die Maßnahmen zu identifizieren, die für die Luftqualität von besonderer Bedeutung sind und daher vorrangig und schnellstmöglich umgesetzt werden müssen. Folgende Maßnahmen wurden dafür in den Luftreinhalteplan aufgenommen:

- Ausbau der ÖPNV-Infrastruktur, Tarifanpassungen im ÖPNV besonders bei Firmen- und Schülertickets, um in den Verkehrsspitzen des Berufs- und Ausbildungsverkehrs Verlagerungen vom Auto zum ÖPNV zu erreichen,
- Kapazitätsausweitung durch effektive Nutzung der Verkehrsmittel, Mehrleistungen im Busbereich und Fahrzeugneubestellungen,
- Ausbau der Stadt-Umland-Verkehrs, um einer stark wachsenden Nachfrage im Pendlerverkehr zu begegnen,
- Fahrgastinformation und Service für die Zufriedenheit von Fahrgästen und Gewinnung von Neukunden durch eine umfassende Fahrgastinformation in Echtzeit und
- Beschleunigung von Bussen und Bahnen durch Vorrangschaltungen an Lichtsignalanlagen und bessere Freihaltung von Busspuren, welche aber immer im Einklang der Verkehrsqualität stehen müssen, um das Ziel der Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte in hoch belasteten Straßenabschnitten nicht zu gefährden.

Mit der Verlagerung von Pkw-Fahrten auf den ÖPNV können deren Schadstoffemissionen vermieden werden. Durch die in den letzten Jahren erreichten Emissionsminderungen in der Busflotte konnten auch Rebound-Effekte durch die Schadstoffemissionen der Busse stark reduziert werden.

Das **Maßnahmenpaket MP 3** beschreibt die Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Systematische und umfassende Strategien für deren Förderung bieten die Fußverkehrsstrategie und die Radverkehrsstrategie für Berlin. Diese werden durch den zukünftigen Fußverkehrsplan und den Radverkehrsplan aktualisiert. In den letzten Jahren konnte der Anteil des Radverkehrs deutlich gesteigert und der Anteil des Fußverkehrs stabil gehalten werden. Mit dem Berliner Mobilitätsgesetz wurde im Sommer 2018 eine neue Grundlage für die Förderung dieser umweltfreundlichen und gesunden Verkehrsträger geschaffen. Im Vordergrund steht dabei neben der objektiven Verkehrssicherheit auch eine möglichst hohe subjektive Sicherheit für die Radfahrenden. Diese soll durch eine bessere Infrastruktur, wie dem Ausbau des Radverkehrsnetzes und der Schaffung von

Radschnellwegen, aber auch durchverkehrsorganisatorische und kommunikative Maßnahmen erreicht werden. Unterstützt werden sollen auch am Nachfragepotenzial orientierte Leihfahrradsysteme und die umweltschonende Nutzung von Lastenrädern für private oder gewerbliche Zwecke. Neben der Umsetzung der überwiegend langfristig angelegten Strategien wie dem Bau neuer Radverkehrsanlagen gilt es, für die Luftreinhaltung einige schnell umsetzbare Maßnahmen mit hoher Wirkung zu identifizieren und umzusetzen. Dabei wird an den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr angeknüpft, der bereits zahlreiche Maßnahmen enthält. Es ergeben sich daraus folgende Maßnahmen für den Luftreinhalteplan:

- Sichere Radverkehrsanlagen; Neben den mittelfristig neu entstehenden Radwegen sollen auch bestehende Radwege umgebaut und Nebenstraßen mit fahrradfreundlichen Belägen ausgestattet sowie teilweise als Fahrradstraßen gestaltet werden,
- Sicher über Straßen und Kreuzungen; Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sollen zudem das Programm zum Bau von Fußgängerüberwegen fortgesetzt und kommunale Lkw mit Abbiegeassistenten ausgestattet werden,
- Ausbau von Fahrradabstellanlagen; Sichere Abstellmöglichkeiten, die einen wirksamen Schutz vor Diebstahl und Vandalismus bieten, leicht zugängliche und wettergeschützte Abstellmöglichkeiten am Wohnort und am Fahrtziel gehören zu einem attraktiven Radverkehrssystem und erhöhen die Bereitschaft, das Rad für Alltagswege zu nutzen,
- Digitaler Radatlas; mit dem eine erweiterte Datenbasis geschaffen und ein routingfähiges Radnetz mit zusätzlichen Informationen, zum Beispiel zur Radverkehrsführung über Kreuzungsbereiche, bereitgestellt werden soll und die
- Weiterführung des Förderprogramms Lastenräder zur Eröffnung neuer Potenziale für den Umstieg vom KFZ auf den Radverkehr.

Mit der Verlagerung von Pkw-Fahrten auf den Fuß- und Radverkehr können deren Schadstoffemissionen vermieden werden.

Gegenwärtig befindet sich die **3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin** in Aufstellung. Dafür gingen im Zeitraum vom 12. Februar bis einschließlich 26. März 2024 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung rund 180 Stellungnahmen ein. Diese werden nun geprüft und bei der weiteren Bearbeitung des Planentwurfs soweit möglich und geboten angemessen berücksichtigt. Anlass für die Fortschreibung des Luftreinhalteplans war, dass in Berlin seit 2020 weitgehend alle Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten werden und teils für Stickstoffdioxid sogar deutlich unterschritten werden. Dazu beigetragen haben die zahlreichen Maßnahmen der Luftreinhaltepläne, wie u.a. Verkehrsbeschränkungen nach § 40 Absatz 1 BImSchG, insbesondere die Umweltzone und Tempo 30.

Die in der Vergangenheit erreichte Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte ist nunmehr Anlass für eine Prüfung, wo die verkehrsbeschränkenden Maßnahmen Umweltzone und Tempo 30 weiterhin

für eine sichere und dauerhafte Grenzwerteinhaltung erforderlich sind und ob in Teilbereichen eine Aufhebung von Maßnahmen in Erwägung gezogen werden kann. Dabei gilt es zu vermeiden, dass ein Aufheben zu einem Wiederanstieg der Luftbelastung mit der Gefahr erneuter Grenzwertüberschreitungen führt. Da das Vorhabengebiet und die unmittelbare Umgebung nicht von vorherigen Maßnahmen der Umweltzone oder Tempo 30 Bereichen betroffen war, ergeben sich für das Plangebiet keine Auswirkungen. Darüber hinaus werden die stadtweiten Maßnahmen des Luftreinhalteplans für Berlin – 2. Fortschreibung mit wenigen Ausnahmen weitergeführt. Dies sind beispielsweise Maßnahmen für eine emissionsarme Mobilität (Elektrifizierung der Linienbusse der BVG, Förderung der Elektromobilität im Wirtschaftsverkehr, Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs oder Ausbau der Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehrs), Parkraumbewirtschaftung, Umweltauflagen für Baumaschinen sowie Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen aus Holzfeuerungen (z.B. Informationsangebote wie der Berliner Ofenführerschein). Aufgehoben werden aus technischen Gründen insbesondere Maßnahmen, die die Nachrüstung älterer Dieselfahrzeuge mit Stickoxidminderungssystemen und die Förderung von Erdgasfahrzeugen vorsehen.

Die Umsetzung der europäischen Richtlinien zur Luftreinhaltung in deutsches Recht erfolgte mit der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen, die zugleich die 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) ist. Die 39. BImSchV ist am 06.08.2010 in Kraft getreten. In der 39. BImSchV werden Messverfahren, Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen sowie Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Wesentliche Regelungen betreffen die Luftschadstoffe Arsen, Blei, Cadmium, Nickel und Quecksilber, die zusammen mit anderen Stoffen hauptsächlich als Feinstaub auftreten sowie Grenzwerte und Alarmschwellen für Schwefeldioxid.

2021 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) aufgrund fortschreitender wissenschaftlicher Erkenntnisse neue Richtwerte für Luftschadstoffe veröffentlicht. In Bezug darauf hat die EU die neue EU-Richtlinie über Luftqualität und saubere Luft für Europa (EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024 / 2881) erlassen, die am 20.11.2024 in Kraft getreten ist. Die wesentliche Neuerung der Richtlinienänderung betreffen neue und deutlich strengere Grenzwerte für nunmehr 11 Luftschadstoffe, die ab Januar 2030 eingehalten werden müssen.

Die 39. BImSchV wird auf Grundlage der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie überarbeitet. Von Belang ist dabei insbesondere die Absenkung der Jahresmittelgrenzwerte für groben Feinstaub PM_{10} von ursprünglich $50 \mu g/m^3$ auf $20 \mu g/m^3$ sowie für ultrafeinen Feinstaub $PM_{2,5}$ auf $10 \mu g/m^3$. Wenn die neuen Grenzwerte ab 2030 überschritten werden, müssen für die betroffenen Gebiete Luftqualitätspläne (bisher Luftreinhaltepläne) mit geeigneten Maßnahmen zur Grenzwerteinhaltung erstellt werden. Eine mögliche Überschreitung der ab 2030 geltenden Grenzwerte von Luftschadstoffen hat insofern keine unmittelbaren planungsrechtlichen Auswirkungen auf den

Bebauungsplan 10-87. In der digitalen Berliner Luftkarte liegt der Bebauungsplan 10-87 in einem Bereich mit mäßigem Bedarf für Luftverbesserung.

II.2.5.6 Nahverkehrsplan

Das Land Berlin ist als “Aufgabenträger für den Öffentlichen Personennahverkehr” dafür verantwortlich, im Rahmen der Daseinsvorsorge ein ausreichendes Angebot bei Bus und Bahn sicherzustellen. Um vor dem Hintergrund der sich verändernden Mobilitätsbedürfnisse weiterhin ein attraktives und angemessenes ÖPNV-Angebot gewährleisten zu können, wird dieses Angebot vom Aufgabenträger im Nahverkehrsplan (NVP) festgelegt.

Der NVP ist ein gesetzlich vorgesehenes Planungsinstrument. 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.

Ein Schwerpunkt des NVP besteht darin, (Mindest-)Anforderungen für das ÖPNV-Angebot in Berlin festzulegen. Darauf aufbauend benennt der Nahverkehrsplan konkrete Maßnahmen, mit denen diese Anforderungen erfüllt werden sollen und das Angebot künftig verbessert werden kann.

Ähnlich wie der Lärmaktionsplan wird auch der Nahverkehrsplan im Fünf-Jahres-Rhythmus fortgeschrieben.

Der **Nahverkehrsplan 2019-2023**, der vom Berliner Senat am 26. Februar 2019 beschlossen wurde, beleuchtet erstmals auch einen langfristigen Zeithorizont bis zum Jahr 2035, innerhalb welchem das ÖPNV-Angebot entsprechend der Entwicklung der Nachfrage nachhaltig weiterentwickelt werden soll. Weiterhin wurde die vollständige Barrierefreiheit im Wesentlichen planerisch bewältigt, der ÖPNV-Betrieb mit nicht fossilen Antriebsenergien bis 2030 zum Ziel gesetzt und sich zu innovativen Mobilitätskonzepten und Verkehrsangeboten bekannt.

Die unmittelbare Umgebung des Bebauungsplans 10-87 findet im NVP 2019-2023 die nachfolgend dargelegte Erwähnung.

Laut Anlage 3 – ÖPNV-Bedarfsplan befindet sich unter anderem in ca. 550 m Entfernung des Plangebietes in der Allee der Kosmonauten (Tram 18, 27) eine „Grundinstandsetzung Straßenbahn“ mit vordringlicher Priorität.

Laut Abbildung 58 befinden sich die Tramstrecke in der Allee der Kosmonauten und die Buslinie, welche über den Blumberger Damm und direkt am Plangebiet entlangläuft und eine Haltestelle innerhalb des Geltungsbereichs besitzt, im sogenannten ÖPNV-Vorrangnetz, wodurch für die nachgeordneten Behörden eine erneute Begründungspflicht für eine besondere Berücksichtigung des ÖPNV in Abwägungsprozessen entfällt. Auf den Strecken des ÖPNV-Vorrangnetzes sind die Belange des ÖPNV-Oberflächenverkehrs mit besonderer Priorität zu berücksichtigen, etwa in

Sachen Qualitätssicherung im Betriebsablauf, Freihaltung von Fahrwegen und Haltestellen, Planung von Maßnahmen und Einflüsse von Baustellen. Abbildung 59 zeigt zusätzlich, dass besagte Strecken über ein Nachtangebot (22:00 bis 6:00 Uhr) verfügen. Dies bedeutet für den Standort des 10-87, dass auch in den Nachtstunden eine direkte ÖPNV-Anbindung gegeben ist.

Gemäß Abbildung 61 befinden sich besagte Strecken bereits im „10-Minuten-Netz“, sodass langfristig im gesamten ÖPNV-Netz Berlins der vom NVP 2019-2023 angestrebte 10-Minutentakt (Vgl. S. 69) Einzug finden kann.

II.2.5.7 Bereichsentwicklungsplanung

Die Berliner Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist ein zentrales Instrument der bezirklichen Planung. Hier werden alle sich auf die Grundstücksnutzung auswirkenden Planungen eingebracht und abgestimmt. Die Bandbreite reicht von gesamtstädtischen Planungen des Landes Berlin über bezirkliche Planungen zur Sicherung von Gemeinbedarfsstandorten bis hin zu privaten Bauvorhaben. Wann und für welche Bereiche eines Bezirks eine Bereichsentwicklungsplanung erforderlich ist, entscheidet der Bezirk.

Für das Plangebiet um den Bebauungsplan 10-87 liegt keine BEP vor.

II.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) Marzahn-Hellersdorf wurde im Bezirksamt am 19.11.2013 und in der BVV am 23.01.2014 beschlossen. Das EZK Marzahn-Hellersdorf gilt gemäß den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB und zugleich als Bereichsentwicklungsplanung im Sinne von § 4 Abs. (2) AGBauGB. Die Planungsziele des EZK sind somit bei der Aufstellung aller Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Das EZK grenzt die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk ab. Diese gelten zugleich als Zentren. Die Zentren bestehen aus Stadtteilzentren, Ortsteilzentren und Nahversorgungszentren. In den Zentren sind Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und kulturelle Einrichtungen konzentriert. Das EZK hat demgemäß zwei Hauptziele. Diese bestehen in der Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Parallel dazu soll die Nahversorgung in den Wohngebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gestärkt werden. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat großflächige Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels mit Steuerungsgrundsätzen für Einzelhandelsbetriebe eingeleitet. Im Fall der Aufstellung von Einzel-Bebauungsplänen wie vorliegend des Bebauungsplanes 10-87 gelten die Steuerungsgrundsätze

adäquat. Neue Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt. Um die zentralen Versorgungsbereiche wurden Schutzradien von 500 m zur äußeren Grenze der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Außerhalb der Schutzradien ist die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben möglich und angestrebt.

Der Bebauungsplan 10-87 liegt nahezu vollständig im Schutzradius des Nahversorgungszentrums Cecilienstraße. Das hat gemäß den Steuerungsgrundsätzen zur Folge, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme von Kiosken oder Backshops) generell nicht zulässig sein soll. Eine Gliederung innerhalb des Bebauungsplanes 10-87 dahingehend, dass die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, vorliegend unzulässig sein sollen, ist jedoch aufgrund der besonderen und schmalen Grundstückssituation nicht erforderlich.

II.2.7 Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant worden. Die Fläche ist aufgrund ihrer Größe und Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bestandteil des unbeplanten Innenbereichs, der im Wesentlichen durch die Siedlung Biesdorf-Nord in der Planungsregion Oberfeldstraße geprägt wird. Das geltende Planungsrecht richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Im Innenbereich sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie an die umgebende und prägend wirkende Bebauung angepasst sind und sich entsprechend einfügen. Die Prägung an der Hiltrudstraße besteht in einer Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Somit ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen auf der Fläche der Kleingartenanlage Hiltrudstraße zulässig. Die Erschließung ist formell gegeben, da die Kleingartenanlage Hiltrudstraße an die öffentlichen Straßenflurstücke der Hiltrudstraße angrenzt.

II.2.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Nördlich des Geltungsbereichs liegt an der Nordseite der Elisabethstraße der Bebauungsplan XXI-26. Der Bebauungsplan XXI-26 „nördlich Elisabethstraße“ ist im Januar 2006 festgesetzt worden. Festgesetzt sind die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 sowie eine öffentliche Grünfläche an der Einmündung der Elisabethstraße in die Allee der Kosmonauten.

Südöstlich des Geltungsbereichs liegt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 10-47 „Blumberger Damm/Cecilienstraße“. Geplant werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet, zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sowie am Buckower Ring allgemeine Wohngebiete.

Südöstlich des Geltungsbereichs liegt auch der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 10-82G. Dieser dient der Steuerung des Einzelhandels für die Ortsteile Hellersdorf und Biesdorf im Bezirk

Marzahn-Hellersdorf. Einzel-Bebauungspläne und somit auch der Bebauungsplan 10-87 sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-82 G ausgegliedert.

II.2.9 Landschaftspläne

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden bei Erforderlichkeit auf örtlicher Ebene Landschaftspläne aufgestellt, welche örtliche Erfordernisse und Maßnahmen aufzeigen, die aus dem Landschaftsprogramm Berlin abzuleiten sind. Ein Landschaftsplan wurde für das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-87 befindet, nicht aufgestellt.

II.2.10 Planfeststellungen

Planfeststellungsverfahren innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage war während des Straßenbaus des Blumberger Damms eine ungenutzte Fläche mit Brachencharakter. Nach Beendigung des Straßenbaus wurde die Fläche zwischen Hiltrudstraße und Blumberger Damm beräumt. Als Nachfolgenutzung wurde eine Kleingartennutzung festgelegt. Um die Fläche einer Nutzung durch Etablierung von Kleingärten zuzuführen, wurde im Mai 1984 die Kleingartenanlage Hiltrudstraße gegründet. Die gebildeten Kleingartenparzellen wurden verpachtet. Im Gründungsjahr wurde die Genehmigung zum Bau von 35 Gartenlauben erteilt.

Das ursprüngliche Planungsziel des Bebauungsplanes 10-87 bestand gemäß Aufstellungsbeschluss in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage Hiltrudstraße. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-87 für die frühzeitigen Beteiligungen wurde demgemäß eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 10-87 fand 2017 statt. Im Jahr 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 beteiligt.

In den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB sind zwei wesentliche und verfahrenserhebliche Belange geäußert worden. Das betraf zum einen die Zuständigkeit für die im Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-87 vorgesehene Lärmschutzwand am Blumberger Damm und zum anderen die Mitteilung, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage Hiltrudstraße eine Hochdruckgasleitung verläuft.

Das Ergebnis der vorgenommenen Abwägung bestand darin, dass der notwendige Lärmschutz in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße durch den Bebauungsplan 10-87 nicht nachgewiesen werden kann. Im Wesentlichen aus diesem Grund konnte das Planungsziel zur Sicherung der Kleingartennutzung nicht aufrechterhalten werden. Aus diesem Grund wurde am 31.10.2023 der Beschluss über die Änderung der Planungsziele im Bebauungsplan 10-87 gefasst. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-87 wird deshalb mit geänderten Planungszielen fortgeführt. Die geänderten Planungsziele bestehen in der Entwicklung einer verdichteten Wohnbebauung aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, in der Konzipierung einer ausreichenden Erschließung sowie in der Berücksichtigung der Hochdruckgasleitung entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks an der Hiltrudstraße.

III.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan 10-87 ist durch eine besondere städtebauliche Struktur gekennzeichnet. Das Vorhabengrundstück im Bebauungsplan 10-87 ist mit etwa 22 m sehr schmal. Das Vorhabengrundstück grenzt außerdem unmittelbar an den Blumberger Damm und ist deshalb einem starken Verkehrslärm ausgesetzt. Die städtebauliche Figur wird deshalb lärmrobust konzipiert. Aus diesem Grund soll die Wohnbebauung so erfolgen, dass eine durchlaufende Fassade über die gesamte Länge des Baufensters entsteht. Mit dieser städtebaulichen Figur wird erreicht, dass an der Hiltrudstraße eine lärmabgewandte Seite entsteht. An der lärmabgewandten Seite ist somit durch eine kammartige Bebauung die Entwicklung von kleinen Wohnhöfen mit einem halböffentlichen Charakter möglich.

Infolge der städtebaulichen Figur eines durchgehenden, langgestreckten Wohngebäudes soll weiterhin eine mehrgeschossige Bebauung möglich sein. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan 10-87 die Errichtung von drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss für zulässig erklärt. In der etwas breiteren südlichen Hälfte des Geltungsbereiches an der Cecilienstraße wird die Errichtung von vier Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss für zulässig erklärt. Die vier Vollgeschosse vermitteln in diesem Bereich die Höhe der baulichen Anlagen in Richtung des Polizeigebäudes auf der gegenüberliegenden Südseite der Cecilienstraße.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Cecilienstraße, von der aus die geplante Tiefgarage im südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks mit rund 80 Stellplätzen erschlossen wird. Die Hauszugänge erfolgen vom Blumberger Damm aus und schließen an den dort bestehenden Gehweg an. Fahrradstellplätze sind teils im Gebäudeinneren, teils überdacht im Freien untergebracht.

Das Freiraumkonzept sieht eine Verzahnung öffentlicher und halböffentlicher Freiräume vor. Vor den Gebäuden sowie auf der nördlich gelegenen Freifläche werden die erforderlichen Kinderspielflächen untergebracht. Die Wohnhöfe integrieren begrünte Mulden zur Regenwasserbewirtschaftung. Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen sowie extensive Dachbegrünungen als Retentionsdächer vorgesehen, um einen ökologischen Ausgleich zu schaffen.

III.3 Gutachterliche Voruntersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Fachgutachten zu den Themenbereichen Artenschutz, Schall, Verkehr und Entwässerung erstellt.

III.3.1 Artenschutzfachbeitrag

Die Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind dem Kapitel B Umweltbericht dieser Begründung zu entnehmen.

III.3.2 Schalltechnische Untersuchung

Bedingt durch die Lage des Plangebietes, am Blumberger Damm entlang, sind lärmbedingte Auswirkungen auf das geplante allgemeine Wohngebiet zu erwarten. Darüber hinaus befindet sich südlich angrenzend die Polizeidirektion 3 mit Zufahrt und Parkplatz, so dass auch von dieser Fläche Lärmeinwirkungen auf die geplante Bebauung nicht auszuschließen sind. Das Grundstück der Polizeidirektion 3 gilt immissionsschutzrechtlich als Gewerbenutzung.

In der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Hiltrudstraße in Berlin Marzahn-Hellersdorf; Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft; Stand vom 24.06.2026) erfolgen prognostische Ermittlungen der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans durch den Straßenverkehr und die Gewerbenutzung hervorgerufen werden.

Aufgabenstellung

Der Untersuchungsschwerpunkt ist die Verkehrslärm-Situation durch den intensiven Kraftfahrzeugverkehr auf dem Blumberger Damm. Zusätzlich wurde überprüft, wie weit durch die neue Bebauung auf der bisherigen Freifläche höhere Pegel infolge von Reflexionen an den Bestandsbauten auf der gegenüberliegenden Seite des Blumberger Damms entstehen. Als Beurteilungsvorschrift gilt hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den schalltechnischen Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete (WA) - Verkehr von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Darüber hinaus wurden die Auswirkungen der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Polizeidirektion 3 mit Parkplatz und einem weiteren öffentlichen Parkplatz östlich davon ermittelt. Die Berechnung und Beurteilung von Gewerbelärm erfolgen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Ergebnisse

Die schalltechnischen Untersuchungen führen zu folgenden Ergebnissen und Schlussfolgerungen:

Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

Im Tages- und vor allem im Nachtzeitraum ergeben sich innerhalb der Grundstücksgrenze Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie der zugehörigen, abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ist bei freier Schallausbreitung im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch an den zum Blumberger Damm weisenden Gebäudefassaden des städtebaulichen Konzeptes liegen tags und nachts Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung vor. An den parallel zum Blumberger Damm ausgerichteten Fassaden werden zudem ebenfalls Beurteilungspegel oberhalb der Immissionsgrenzwerte der

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erreicht. Lediglich an den rückwärtigen, zur Hiltrudstraße ausgerichteten Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie überwiegend auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Aufgrund der erhöhten Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen Bestandteil des Bebauungsplanes 10-87.

Anlagenlärmwirkung gemäß TA Lärm

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tags wird im Plangebiet deutlich unterschritten. Innerhalb des Baufelds werden maximale Beurteilungspegel von 48 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum ergeben sich durch die Nutzung des benachbarten Parkplatzes der Polizeidirektion sowie der zugehörigen Zu- und Ausfahrt Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im südlichen Bereich des Baufelds des B-Plans 10-87. Auch an der zum Parkplatz der Polizeidirektion weisenden Fassade des südlichen Gebäudekörpers des aktuellen städtebaulichen Konzeptes ergeben sich im Erdgeschoss sowie im zweiten und dritten Obergeschoss geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes. Die Richtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen werden innerhalb des Baufelds des B-Plans eingehalten. Aufgrund der sich ergebenden Richtwertüberschreitungen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen und textliche Festsetzungen erforderlich.

Verkehrslärmzunahme im Umfeld

Durch die Abschirmung der geplanten lückenlosen Bebauung im Plangebiet ist eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung um mehr als 2 dB(A) an den westlich der Hiltrudstraße befindlichen Bestandsnutzungen zu erwarten. Demgegenüber ergeben sich maßgeblich durch die zusätzlichen Reflexionen an den Plangebäuden Pegelzunahmen von überwiegend 0,4 bis 2 dB(A) östlich des Blumberger Damms. An dem Immissionsort Fridolinweg 55A wird durch das Vorhaben nachts der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) weitergehend um 0,1 dB(A) überschritten. Eine Zunahme von 0,1 dB(A) liegt dabei deutlich unterhalb der in der Lärmwirkungsforschung angewendeten Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). An den weiteren Immissionsorten werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung eingehalten, bzw. nicht weitergehend überschritten. Aufgrund der weitergehenden Überschreitung liegt trotz deren fehlender Wahrnehmbarkeit für das menschliche Gehör demnach gemäß Kapitel VII.2.1 des Berliner Lärmleitfadens ein „besonderes Abwägungserfordernis“ vor. An den übrigen Immissionsorten werden mit dem Vorhaben die bereits im Nullfall bestehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem nachts weiter erhöht. Dies stellt eine gewichtige Pegelzunahme dar, woraus sich „hohes Abwägungserfordernis“ ergibt. Daher wurden mögliche Planalternativen sowie Maßnahmen zur Lärminderung geprüft.

Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit

Mittels einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h entlang des Blumberger Damms kann eine Reduktion des Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärm von 2 bis 3 dB(A) erreicht werden.

Schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung der Plangebäude

Eine schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung der Plangebäude bewirkt nur eine verhältnismäßig geringe Pegelminderung. Eine mögliche Pegelminderung an den umliegenden Gebäuden beträgt gemäß Kapitel X.2.7 des Berliner Lärmleitfadens selbst bei hoch schallabsorbierender Wandausführung weniger als 1 dB(A). Zudem sind mit derartigen Ausführungen hohe Kosten und Anforderungen an den Fensteranteil bei der Fassadengestaltung verbunden. Jedoch betragen die erstmaligen bzw. weiterführenden Überschreitungen an den Immissionsorten Fridolinweg 55A lediglich 0,2 und 0,1 dB(A). Demnach könnte die Umsetzung einer schallabsorbierenden Fassadengestaltung prinzipiell zu einer Minderung der vorhabenbedingten Verkehrslärmzunahme führen, wodurch eine erstmalige oder weiterführende Überschreitung des Schwellenwerts zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts verringert wird.

Zur Prüfung der Auswirkung einer derartigen Fassadengestaltung auf das städtebauliche Konzept wurden für die vier nördlichen Gebäudekörper schallabsorbierende Fassaden mit einem Absorptionsgrad von $D_{LA} = 6$ dB an den zum Blumberger Damm sowie senkrecht zu diesem weisenden Gebäudeseiten angenommen. Durch die Maßnahme werden die Beurteilungspegel im Planfall derart gesenkt, dass am Immissionsort Fridolinweg 55A der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts nicht mehr überschritten wird.

Errichtung von Schallschutzbauwerken

Für einen Teilbereich besteht bereits östlich des Blumberger Damms eine Lärmschutzwand. Diese ist in den bestehenden Dimensionen nicht in der Lage eine gewichtige Pegelzunahme durch das Vorhaben an den dahinter befindlichen Immissionsorten zu verhindern. Es ist davon auszugehen, dass auch bei Verlängerung der Wand nach Norden oder bei einer weiteren Erhöhung der Wandoberkante ein hohes oder erhöhtes Abwägungserfordernis verbleibt. Zudem stehen mit einem solchen Vorhaben hohe Kosten in Verbindung, welche im vorliegenden Fall als unverhältnismäßig betrachtet werden. Eine schalltechnisch sinnvolle und städtebauliche verträgliche Anordnung von Schallschutzbauwerken im Untersuchungsgebiet ist demnach im vorliegenden Fall nicht möglich.

Gemäß dem Berliner Lärmleitfaden wird ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) als Schwellenwert für den Außenbereich von Schulen und Spielplätzen zugrunde gelegt. Die Grundstücke Hiltrudstraße 38 und 40 sollen gemäß § 8 Abs. 2 BauO Berlin dem Nachweis privater Spielflächen dienen. Der Schwellenwert wird in diesem Bereich überschritten. Aufgrund dessen und zur Gewährleistung der Aufsichtspflicht wird eine Lärmschutzwand im Bereich zum Blumberger Damm erforderlich. Aus

dem Schallgutachten geht hervor, dass eine Lärmschutzwand in einer Länge von 60 Metern parallel zum Blumberger Damm und zum Schutz des Baumbestandes innerhalb dieser Grundstücke verlaufen und eine Höhe von 5 Metern aufweisen soll. Um den Schallschutz auch an der Stelle lückenlos erfolgen zu lassen, soll die Lärmschutzwand an das Plangebäude angrenzen. Um dem Reflexionsschall der Lärmschutzwand entgegenzuwirken und die gegenüber des Blumberger Damms liegende Bestandsbebauung zu schützen, soll diese einen Absorptionsgrad von 20 dB (A) aufweisen.

Im Ergebnis soll gemäß Empfehlung des Schallgutachtens im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs eine hoch schallabsorbierende Lärmschutzwand errichtet werden. Diese dient dem Schutz der geplanten Spielflächen und minimiert den Reflexionsschall zur östlichen Seite des Blumberger Damms.

III.3.3 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 10-87 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Stand 13.05.2026) erstellt, welche die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das umgebende Straßennetz ermittelt und die Umlegbarkeit des entstehenden Verkehrs auf das Straßennetz prognostiziert. Hierbei wurden auch die Anbindepunkte an den Blumberger Damm und die Cecilienstraße sowie die Stellplatzanforderlichkeit innerhalb des Plangebiets geprüft.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am stark befahrenen Blumberger Damm sowie Haltestellen verschiedener Buslinien und den bestehenden Fuß- und Radstreifen bestehen für weite Teile des Plangebietes Restriktionen, die eine Anordnung von möglichen Zu- und Ausfahrten zum Plangebiet stark einschränken. Der verbleibende und als verträglich angesehene Bereich für eine Tiefgarage Ein- und Ausfahrt befindet sich südlich des Grundstücks in der Cecilienstraße hinter einer Bushaltestelle. Das Wohngebäude wird neben der Erschließung aus der Tiefgarage heraus, fußläufig vom Blumberger Damm aus erschlossen.

Die Bestandsanalyse der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets ergab eine ausreichende Erschließung im Umweltverbund. Lediglich in der Hiltrudstraße fehlen im Bestand Fußverkehrsanlagen. Im Gegensatz dazu sind der Blumberger Damm, die Elisabethstraße und die Cecilienstraße gut durch Fußwege und Radwege angebunden. Zudem ist das Gebiet durch den ÖPNV gut erschlossen, da Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung liegen. Alltägliche Ziele der Nahversorgung sind für den Fußverkehr auf kurzen Wegen sicher zu erreichen.

Die Dimensionierung der Verkehrsanlagen im Fuß- und Radverkehr entspricht in Teilen nicht den aktuellen Vorgaben des Landes Berlin (AV Geh- und Radwege). Demnach sind straßenbegleitende Gehwege mindestens mit einer Breite von 3,20 m auszugestalten, wonach die von Hindernisse freizuhaltenen nutzbaren Gehwegbreiten mindestens 2,2 m betragen soll. Diese Weite werden entlang des Blumberger Damms nicht erreicht.

Weiterhin wird die übergeordnete Straße Blumberger Damm im Radverkehrsnetz dem Radvorrangnetz zugeordnet. Hierbei sind die Radwege mit einer Mindestbreite von 2,50 m (im Ergänzungsnetz mit einer Mindestbreite von 2,30 m) auszugestalten. Die in der Ausführungsvorschrift genannten Maßnahmen gelten allerdings vorrangig für Neu-, Aus- und Umbaumaßnahmen und dienen im Gutachten nur als Orientierungswert zur Beurteilung des bestehenden Ausbaustandards. Die vorhandenen Verkehrsanlagen sind ohne große Einschränkungen nutzbar, ein Ausbau zur Verbesserung der Attraktivität sollte dennoch angestrebt werden.

Zu erwartendes Verkehrsaufkommen

Die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87, mit einer Grundfläche von ca. 27.000 m² und einer Gesamtzahl von ca. 271 Wohneinheiten, wird ein Verkehrsaufkommen in der Größenordnung von ca. 424 zusätzlichen Kfz-Fahrten je Tag erzeugen. Dieser setzt sich überwiegend aus dem Bewohnerverkehr, dem Besucherverkehr und dem Wirtschaftsverkehr zusammen.

Prognostizierter Stellplatzbedarf

Zum Stellplatzbedarf enthält das Gutachten die folgenden Aussagen:

Für die Wohnnutzung wurde der angestrebte Stellplatzschlüssel des Landes Berlin aus dem StEP MoVe 2030 berücksichtigt. Dieser liegt zwischen 0,1 und 0,3. Für die Hiltrudstraße wird ein Stellplatzschlüssel von 0,3 angesetzt und als realistisch betrachtet. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Bedarf von 81 Pkw-Stellplätzen für 271 Wohneinheiten von jeweils 100 m². Ebenfalls wurde, in Abstimmung mit dem Land Berlin sowie dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf, im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung geprüft, ob und wie ein Stellplatzschlüssel von 0,5 realisiert werden könnte.

Im Verkehrsgutachten wird ausgeführt, dass sich der Wert von 0,5 Stellplätzen hierbei auf eine Bruttogröße der Wohneinheiten von 100 m² bezieht. Es ist im Zuge der weiteren konkretisierenden Planung möglich, dass sich die Anzahl der Wohnungen bzw. die Größe der einzelnen Wohneinheiten ändert. Da sich die zu erwartende Anzahl und die Sozialstruktur der Bewohner abhängig von der Wohnungsgröße ändert, ist durch eine geänderte Wohnungsgröße nicht von einem erheblich veränderten Stellplatzbedarf auszugehen. Das heißt, dass sich die Zahl der Bewohner bei Wohneinheiten mit einer Fläche von deutlich unter 100 m² reduziert und damit auch das Einkommensniveau und damit einhergehend die Anzahl der Pkw je Haushalt. Die Gesamtzahl der erforderlichen Stellplätze bleibt damit auch bei einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten etwa gleich.

Auf Grundlage des gewählten Schlüssels von 0,5 ergibt sich ein Bedarf von 140 Pkw-Stellplätzen für 271 Wohneinheiten mit einer Bruttofläche von jeweils 100 m².

Dieser Stellplatzbedarf liegt oberhalb der Anzahl der Stellplätze, die mit der geplanten Tiefgarage geschaffen werden sollen. Vorgesehen ist die Errichtung von 83 Stellplätzen. Es besteht ein

Bedarf von 140 Stellplätzen und somit eine Differenz von 57 Stellplätzen, die nicht im Plangebiet untergebracht werden können.

Es wurde geprüft, ob die Zahl der Stellplätze prinzipiell im Umfeld des Plangebiets untergebracht werden kann. Hierzu wurde eine Parkraumerhebung am 1. Dezember 2025 um 21 Uhr sowie am 2. Dezember 2025 um 10 Uhr westlich des Plangebiets bis zu 300 m Entfernung sowie auf der Stellplatzanlage südlich des Plangebiets durchgeführt. Untersucht wurden die Straßen Cecilienstraße, Ketschendorfer Weg, Annenstraße, Charlottenstraße, Rotraudstraße, Elisabethstraße, Oberfeldstraße und Hiltrudstraße. Die Untersuchung zeigt, dass die genannten Straßen (bis zur Oberfeldstraße) überwiegend nicht über ausreichenden Fahrbahnbreiten verfügen, um ein ordnungsgemäßes Parken am Fahrbahnrand gemäß den geltenden Regelwerken zu ermöglichen. Ein regelkonformer Begegnungs- bzw. Durchfahrtsverkehr bei gleichzeitigem Längsparken ist in weiten Teilen nicht gewährleistet. In der Praxis wird daher häufig auf unbefestigte Grünflächen im Straßenraum ausgewichen, die zum Parken mitgenutzt werden, um ein Vorbeifahren an haltenden bzw. parkenden Fahrzeugen zu ermöglichen. Diese Nutzung erfolgt informell und außerhalb der offiziell ausgewiesenen Parkmöglichkeiten.

Die ergänzend durchgeführte Parkraumerhebung zeigt, dass in den Vormittagsstunden innerhalb der umliegenden Straßen des Plangebiets auf den formal zulässigen Stellplätzen überwiegend noch freie Kapazitäten vorhanden sind. Entlang der Oberfeldstraße im Abschnitt zwischen Ketschendorfer Weg und Charlottenstraße wurde eine Stellplatzauslastung von etwa 30 % bis 50 % festgestellt. In der Annenstraße im Abschnitt zwischen Rotraudstraße und Oberfeldstraße lag die Stellplatzauslastung bei rund 60 %. Lediglich im Abschnitt zwischen Hiltrudstraße und Rotraudstraße war der vorhandene Stellplatzbestand vollständig ausgelastet.

In den Abendstunden ist insgesamt eine geringere Stellplatzauslastung auf den formal zulässigen Stellplätzen zu verzeichnen. In der Cecilienstraße lag die Auslastung im Abschnitt Rotraudstraße - Oberfeldstraße am Abend bei rund 20 %, während im Abschnitt Hiltrudstraße - Rotraudstraße weiterhin eine vollständige Auslastung von 100 % festgestellt wurde. Entlang der Oberfeldstraße zwischen Ketschendorfer Weg und Charlottenstraße bewegte sich die Stellplatzauslastung in den Abendstunden zwischen 8 % und 48 %. In der Annenstraße im Abschnitt zwischen Rotraudstraße und Oberfeldstraße lag die Auslastung bei rund 21 %.

Ergänzend wurde die öffentliche Stellplatzanlage südlich des Plangebiets in der Cecilienstraße untersucht. Dort sind insgesamt etwa 130 Stellplätze verfügbar. Am Vormittag wurde eine Auslastung von rund 66 % festgestellt, was einer Belegung von 86 von 130 Stellplätzen entspricht. In den Abendstunden war die Anlage hingegen deutlich geringer ausgelastet und wies eine Belegung von etwa 12 % auf (15 von 130 Stellplätzen).

Im Zuge der Neugestaltung der Hiltrudstraße sind weitere Stellplätze (ca. 5 Stellplätze) vorgesehen.

Grundsätzlich besteht im Umfeld des Plangebiets eine ausreichende Kapazität, um die entstehende nicht im Plangebiet abgedeckte Parkraumnachfrage von etwa 50 Pkw abzudecken, weshalb von einer Verträglichkeit des Vorhabens ausgegangen wird.

Gemäß der AV Stellplätze des Landes Berlin sind für öffentlich zugängliche bauliche Anlagen Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe auf dem Grundstück oder auf den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen. Es wurde zunächst eine überschlägige Abschätzung anhand plausibler Annahmen durchgeführt. Hierbei entsteht ein Stellplatzbedarf für Fahrräder von 542, von denen 27 Sonderfahrradstellplätze herzustellen sind.

Vorhandene und prognostizierte Verkehrsstärken

Maßstab der Bewertung sind die vorhabendbedingten Veränderungen gegenüber dem vorhandenen Verkehr, der detailliert zuletzt 2024 mit einer 24-Stunden-Knotenstromzählung an den Querschnitten Cecilienstraße Höhe Hiltrudstraße, Hiltrudstraße Höhe Cecilienstraße, Blumberger Damm Höhe Cecilienstraße und Elisabethstraße Höhe Hiltrudstraße erfasst wurde. Entlang des Blumberger Damms wurden als durchschnittliches Verkehrsaufkommen 21.500-26.400 Kfz/24h ermittelt. Entlang der Hiltrudstraße 400 Kfz/24 h, in der Cecilienstraße Nähe Kreuzung Blumberger Damm 6.300 Kfz/24 h und in der Elisabethstraße wurden nördlich der Hiltrudstraße 10.300 Kfz/24 h ermittelt.

Für den Prognosehorizont bis 2030 verfolgt das Land Berlin eine wesentliche Veränderung der Verkehrszusammensetzung. Die Zielwerte sind im StEP MoVe 2030 festgehalten. Das Land Berlin strebt an, die Kfz-Verkehrsanteile gegenüber von 26% im Jahr 2018 bis zum Jahr 2030 auf 18 % zu verringern. Dies entspricht im Wesentlichen der linearen Trendfortschreibung der Entwicklung des Kfz-Verkehrsanteils in Berlin seit 1998 und wird als realistischer Ansatz bewertet. Es ergibt sich hieraus eine Verringerung des Kfz-Verkehrsanteils im Bestand um 31%.

Zusammenfassend wird für das zukünftige Vorhaben ein durchschnittliches werktätliches Verkehrsaufkommen von zusätzlichen 424 Kfz-Fahrten pro Tag berechnet. Der Aufkommenswert setzt sich dabei zu gleichen Teilen aus Ziel- und Quellverkehr zusammen.

Empfehlungen zur verkehrlichen Erschließung / Nachweis der Leistungsfähigkeit

Für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit ist insbesondere der Zeitraum mit der höchsten Verkehrsbelastung (Spitzenstunde) relevant. Nach vollständiger Berechnung der einzelnen Spitzenstundenanteile ergibt sich für die Spitzenstunde am Vormittag in Summe ein zusätzliches Quellverkehrsaufkommen von ca. 34 Kfz-Fahrten und ein Zielverkehrsaufkommen von ca. 3 Kfz-Fahrten pro Stunde. In der Spitzenstunde am Nachmittag kommen im Quellverkehr ca. 13-Kfz-Fahrten und im Zielverkehr ca. 24 Kfz-Fahrten je Stunde zum Bestand hinzu.

Die räumliche Verteilung des zusätzlich erzeugten Kfz-Verkehrsaufkommens orientiert sich an den gewonnenen Erkenntnissen der Bestandsanalyse sowie der geplanten Erschließung der geplanten

Tiefgarage an der Cecilienstraße. Der Großteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens verteilt sich hierbei zunächst auf die Cecilienstraße und von dort auf die umliegenden übergeordneten Straßen. Der Anteil des auf die Hiltrudstraße verteilten Verkehrsaufkommens ist erwartungsgemäß sehr niedrig, da sich der Verkehr größtenteils auf den Blumberger Damm sowie über die Cecilienstraße Richtung Westen verteilen wird. Das in den Spitzenstunden anfallende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist an den einzelnen Knoten im Umfeld des Plangebiets im Verhältnis zum bestehenden Verkehr als sehr gering zu bewerten.

Ausbau Hiltrudstraße

Die das Plangebiet in Richtung Westen begrenzende Hiltrudstraße, eine Erschließungsstraße mit einer Länge von etwa 500 m, weist unterschiedliche Straßenbreiten auf. Im südlichen Abschnitt beträgt die asphaltierte Fläche ca. 3,30 m, während sie im nördlichen Teil der Straße stellenweise auf 3,80 m ansteigt. Im Bereich der Elisabethstraße erreicht die Breite 5 m. Die neben der Fahrbahn liegenden Flächen dienen als Ausweichbreite für den Begegnungsverkehr. Die Hiltrudstraße wird basierend auf den Charakterisierungsmerkmalen wie Nutzungsansprüche, Verkehrsstärke und Länge der Straße sowie den typischen Randbedingungen und Anforderungen, wie dem Bedarf an Begegnungsverkehr, als „Wohnstraße“ eingestuft.

Neben dem geringfügigen Verkehrsaufkommen der Bewohnenden und Besuchenden des Vorhabens und des direkten Umfelds soll auch die Müllentsorgung und der Lieferverkehr im Wesentlichen über die Hiltrudstraße erfolgen.

Die Neuplanung der Hiltrudstraße sieht eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vor. Die Fahrbahnbreite wird in Anbetracht der zukünftigen Funktion der Straße als angemessen bewertet. Auf der westlichen Seite ist Gehweg mit einer Breite von 3,20 m vorgesehen. Auf der östlichen Straßenseite ist eine Grünfläche neben einer Versickerungsmulden mit einer Breite von 3,50 m vorgesehen. Fußverkehre würden an den vorgesehenen Ein- und Ausgängen der Gebäude die Hiltrudstraße queren, um den Gehweg zu erreichen. In Anbetracht der geringen zu erwartenden Fußverkehre, des sehr geringen Kfz-Verkehrsaufkommens auf der Hiltrudstraße und der stark eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im öffentlichen Straßenraum (Breite von 15,00 m) soll nur ein einseitiger Gehweg entstehen, welcher aus verkehrstechnischer Sicht als ausreichend bewertet wird, da die Neuplanung vorrangig über den Blumberger Damm fußläufig erschlossen wird. Abkürzende Fußwege durch den neugeplanten Baukörper sind nicht geplant, da es im Blumberger Damm mit Ausnahme der Bushaltestelle „Blumberger Damm / Elisabethstraße“ keine fußläufig zu erschließenden Ziele bestehen.

Die Hiltrudstraße dient neben dem Anwohner- und Besucherverkehr auch der Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs, wie Ver- und Entsorgung, Anlieferung, Entsorgung durch Abfallunternehmen und soll darüber hinaus verkehrsberuhigende Maßnahmen erhalten. Empfohlen wird der Einbau

von Berliner Kissen. Weiter ist die Einrichtung einzelner Pkw-Stellplätze sinnvoll, um das Geschwindigkeitsniveau durch die so geschaffenen Engstellen weiter zu reduzieren.

Die Tiefgaragenzufahrt ist von der Cecilienstraße aus geplant. Hier wird aufgrund des Rückstaus am Nachmittag ausgehend von an der Lichtsignalanlage (LSA) wartenden Fahrzeugen in Richtung Ost, das Ausfahren der Fahrzeuge aus der Tiefgarage in Richtung Ost als begrenzt befürchtet (Mitteilung der SenMVKU Abteilung Mobilität/Verkehrsmanagement vom 05.11.2025). Fahrzeuge, welche nach erfolgter Linksausfahrt nicht vollständig im Fahrstreifen stehen, könnten den Verkehr in Richtung Cecilienstraße blockieren. Dies wurde im Rahmen des Verkehrsgutachten geprüft. Der Abstand zwischen der Tiefgaragenzufahrt und dem und dem LSA-geregelten Knotenpunkt Blumberger Damm/Cecilienstraße beträgt rund 50 Meter. Ein Rückstau von der Ausfahrt der Tiefgarage bis in den Knotenpunkt hinein ist vor diesem Hintergrund als hinreichend unwahrscheinlich zu bewerten. Bei einer angenommenen Umlaufzeit von 90 Sekunden ist im Fall einer Sperrung der Cecilienstraße mit einem Rückstau von etwa zwei Fahrzeugen je Umlauf zu rechnen. Der hierfür erforderliche Rückstauraum steht zur Verfügung, sodass keine Beeinträchtigung des benachbarten Knotenpunktes zu erwarten ist.

Die Situation gemäß Verkehrsgutachten ist aus verkehrlicher Sicht als unproblematisch einzustufen. Erleichterung könnte eine Wartelinie vor der Ausfahrt der Tiefgarage bringen, an der der übergeordnete Verkehr im Falle einer Rückstausituation wartet und so gegebenenfalls links einbiegenden Verkehren aus der Tiefgarage das Einbiegen ermöglicht.

Fazit

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung hat ergeben, dass grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des Plangebiets 10-87, den das Vorhaben erzeugt, nicht zusätzlich beeinträchtigt. Der zusätzlich entstehende Verkehr wird als vergleichsweise gering bewertet.

Die Zu- und Abfahrt der geplanten Tiefgarage ist in der Cecilienstraße vorgesehen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem öffentlichen Personennahverkehr sowie den wartenden Fahrgästen ist gemäß den Vorhaben der Straßenverkehrsordnung, insbesondere unter Bezugnahme auf die Haltestelle, ein freizuhaltender Bereich von jeweils 15 Metern vor und hinter der Haltestelle zu berücksichtigen. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist daher so zu planen, dass ein Abstand von mindestens 15 Metern zur nächstgelegenen Haltestelle eingehalten wird.

III.3.4 Untersuchung zur Niederschlagsentwässerung

Gemäß dem Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) Stand Juli 2021 ist die Ableitung von Regenwasser auf ein natürliches Maß zu begrenzen. Darüber hinaus wird mit dem Rundschreiben Nr. 4/2018 „Rundschreiben zum Umgang

mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin“ die Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserversickerung bzw. Niederschlagswasserrückhaltung im Sinne des § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) empfohlen.

Zur Sicherstellung und für den Nachweis, dass die vorliegende Planung gemäß den geltenden Bedingungen zu keinen Konflikten bei der Niederschlagsentwässerung führt, wurde ein Regenwasserkonzept durch die G.U.B. Ingenieur AG (Stand 31.03.2025) erarbeitet.

Beim Entwässerungskonzept ist eine Fernwärmetrasse zu beachten, welche den nördlichen Teil des Geltungsbereichs schneidet. Die Fernwärmetrasse verschwenkt im Norden von der westlichen Straßenseite der Hiltrudstraße auf die östliche Seite und liegt damit auf einer Länge von circa 50 Meter innerhalb des Geltungsbereichs. Die Fernwärmetrasse wird im Gutachten berücksichtigt.

Regenwasserspeicherung/ -einleitung

Ziel des Entwässerungskonzeptes ist es, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Aufgrund der für eine Versickerung nicht heranziehbaren Böden erfolgt ein Rückhalt mit gedrosselter Einleitung in die öffentliche Kanalisation. Das Konzept sieht vor, hierfür östlich und westlich der Gebäude von Süd nach Nord kaskadierende DN 600 Sammel-/Stauraumkanäle in den schmalen Freiflächenstreifen anzuordnen. Zum Ausgleich der noch nicht genau definierbaren Flächengrößen erfolgt an mindestens zwei Stellen eine Querverbindung der beiden Kanäle unterhalb des Gebäudes oder bei Unterkellerung an einer Gebäudetrennwand. Im etwas tiefer liegenden Norden erfolgt der gedrosselte Abschlag in den öffentlichen Kanal Blumberger Damm. Dach- und Freiflächen werden auf der Ostseite direkt an den Stauraumkanal angeschlossen. Westlichen Teil mit den Höfen werden 30 Zentimeter tiefe Mulden angelegt, an die die zu entwässernden Flächen angeschlossen werden. Erst aus den Mulden erfolgt dann nach einer Teilfüllung (10 Zentimeter) ein Überlauf in das System des westlichen Stauraumkanals. Dies fördert die Verdunstung und Versickerung vor Ort, sodass kleinere Regenereignisse im Idealfall nur zu einer geringen Einleitung in die öffentliche Kanalisation führen. In den Berechnungen wird die Versickerung nicht angesetzt, um den Stauraumkanal für ein Worstcase auszulegen.

Sobald das Rückhaltevolumen der Stauraumkanäle im Überflutungsfall komplett ausgenutzt ist, erfolgt der weitere Rückhalt in den Mulden bis zu einer maximalen Einstauhöhe von 30 Zentimetern. Das Konzept sieht einen kompletten Rückhalt des Volumens aus dem Bemessungsregen und des Überflutungsnachweises innerhalb der Anlagen (Mulden, Stauraumkanäle) vor.

Regenwasserbehandlung

Da im vorliegenden Fall nur gering belastete Flächen (Dach-/ Freiflächen) der Kategorie I an das System angeschlossen werden, ist gemäß DWA-A 102 keine Behandlung vor der indirekten Gewässereinleitung nötig. Es wird dennoch empfohlen Sedimentationsschächte zu nutzen, um einen

dauerhaften Betrieb zu gewährleisten. Diese können den Mulden nachgeschaltet werden, um auch die Stauraumkanäle vor Ablagerungen zu schützen.

Dachflächen

Die Dachflächen werden zu 45% als extensiv begrünt ausgeführt, um das abzuleitende Regenwasser zu reduzieren. Die Begrünung erfolgt nahezu komplett auf den Staffelgeschossdächern. Auch die aus dem Gebäudeumriss im Süden herausragenden Tiefgarage unterhalb der Freianlagen ist begrünt.

Freianlagen/ Zuwegungen

Neben kleineren Zuwegungen befinden sich in den Hofbereichen befestigte Flächen für Fahrradstellplätze und Müllplätze. Diese entwässern ebenfalls über die Mulden in die Stauraumkanäle.

Ausführung Stauraumkanal

Das Konzept sieht den Rückhalt des Regenwassers innerhalb von zwei DN 600 Stauraumkanälen aus Beton vor. Aufgrund des nach Norden leicht abfallenden Geländes erfolgt die Verlegung kaskadierend von Süd nach Nord, um das Rückhaltevolumen zu 100% auszunutzen. Die Standardrohrelemente werden hierfür in einem maximalen Abstand von circa 50 m mit Revisionsschächten versehen, über die dann auch ein Höhengsprung erfolgt. Die Stauraumkanäle werden dicht ausgeführt, um insbesondere auf der westlichen Seite einen Kurzschluss mit der Straßenentwässerung zu vermeiden.

Ausführung Mulden

Die Versickerungsmulden werden mit einer Tiefe von 30 Zentimeter und einer Böschungsneigung von 1:3 angelegt. Die Versickerungsebene wird mit einer 30 Zentimeter starken Oberbodenpassage ausgeführt. Wenn die Mulden nah an einzelnen Gebäuden angeordnet werden können, ist die Zuleitung oberflächennah über Muldensteine die einfachste Lösung. Alternativ könnten Bereiche mit ungünstiger Lage oder nicht ausreichenden Platzverhältnissen z. B. aufgrund anderer Flächenansprüche auch in weiter entfernte Mulden über einen Quellschacht entwässern.

Ausführung Drosselschacht

Der im Norden am Tiefpunkt angeordnete Drosselschacht wird zur möglichst konstanten Ableitung mit einer Wirbeldrossel ausgestattet. Aus dem Schacht erfolgt die Anbindung an den öffentlichen Regenwasserkanal.

Mulden im Straßenraum

An die Straßenverkehrsfläche der Hiltrudstraße schließt in der Planung eine begrünte Mulde in einer Breite von bis zu 3,50 m an. Mit der Mulde soll auf den versiegelten Flächen der Hiltrudstraße anfallendes Niederschlagswasser abgeleitet werden. Die Mulde ist somit Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Nach dem Anlegen wird die Mulde als wasserwirtschaftliche Anlage

den Berliner Wasser-Betrieben (BWB) zugeordnet. Das Entwässerungsgutachten zum Bebauungsplan 10-87 sieht für die Mulden im Straßenraum ein Mulden-Rigolen-System vor. Die begrünten Rigolen ermöglichen die Versickerung und Reinigung des Regenwassers, welches dann in einen darunterliegenden Regenwasserspeicher (Auslegung für 5-jährlichen Bemessungsregen) sickert. Das Gutachten beschreibt als Ausführung des Speichers beispielsweise eine gedichtete Kiesrigole in Vlies oder gedichtet gegen ggf. bei Eintritt von Schichtenwasser aus dem Bereich der Hiltrudstraße mittels DN800 Betonrohr und Zwischenspeicher abgestuft mit Revisionsschächten und mit dem Gelände nach Norden abfallend. Die Regenwassernutzung wäre in Form von Abschlag in Baumrigolen denkbar.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird somit 12,2 m breit. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans. Der Belang der Niederschlagsentwässerung im öffentlichen Straßenraum der Hiltrudstraße wird mit den Berliner Wasserbetrieben (BWB) abgestimmt.

Fazit

Aufgrund der Verdichtung ist eine breitflächige Versickerung vor Ort nicht mehr möglich. Die bekannten Bodenaufschlüsse zeigen zudem keine relevanten oberflächennahen wasserführenden Schichten, die eine Aufnahme gemäß dem Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche zulassen.

Da die örtlichen Gegebenheiten eine nachweisbare Versickerung von Regenwasser nicht zulassen, sieht das Konzept einen Rückhalt des Regenwassers innerhalb des Betrachtungsgebietes und dessen Ableitung in die öffentliche Kanalisation vor (indirekte Einleitung). Bei Einleitungen in die Regenwasserkanalisation (mittelbare Einleitungen) ist eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Wasserbehörde) erforderlich. Zu beachten sind weiterhin die der Stellungnahme beigelegten Hinweise über Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen (Schreiben vom 05.11.2025).

Die Dach- und befestigten Freianlagenflächen werden indirekt in die Wuhle eingeleitet. Die DN 600 Stauraumkanäle speichern hierfür das anfallende Regenwasser zwischen, während es gedrosselt in den Regenwasser-Kanal des Blumberger Damms abfließt.

Um dennoch einen Ausgleich zu schaffen, werden in den Höfen Mulden angelegt, über die der Großteil der Dach-/ Freiflächen geführt wird. So werden kleinere Regenereignisse nicht einfach abgeleitet, sondern können in Teilen versickern/ verdunsten. Im Regelfall ist nur maximal ein Drittel der 30 cm hohen Mulden eingestaut, bevor der Überlauf in die Stauraumkanäle erfolgt. Im 30-jährlichen Überflutungsfall dienen die Mulden im Volleinstau dann auch dem geordneten Gesamtrückhalt.

III.3.5 Belichtungsstudie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Belichtungsstudie durchgeführt (CKSA GmbH, Belichtungsstudie Hiltrudstraße Berlin, 30.07.2026).

Die Studie stellt die Sonnenstunden jeweils vor und nach der geplanten Bebauung für den 21. März beziehungsweise 21. September sowie für den 21. Juni dar. An ausgewählten Bestandsgebäuden ist die jeweilige Besonnungsdauer zusätzlich angegeben. Ergänzend wird für dieselben Tage der Verlauf der Verschattung zwischen 8:00 und 15:00 abgebildet.

Die Belichtungsstudie zeigt keine wesentliche zusätzliche Verschattung der benachbarten Grundstücke. Der Besonnungsanteil verringert sich lediglich geringfügig. Dies wird begründet, da die geplanten Gebäude östlich der Bestandsbebauung liegen und die aufgehende Sonne diese künftig ein wenig später erreicht. Eine stärkere Verschattung konzentriert sich weitgehend auf das eigene Grundstück.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Mit dem Bebauungsplan 10-87 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zur Entwicklung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche geschaffen werden. Der geplanten Nutzung entsprechend soll im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das den Planungen zu Grunde liegende städtebauliche Konzept soll durch die Festsetzung einer erweiterten Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen aufgenommen und im Grundsatz gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung einer auf das gesamte Baufenster bezogenen maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von drei und im südlichen Bereich vier bestimmt werden. Aus Schallschutzgründen soll zudem ein durchgehender Gebäudekörper errichtet werden.

Über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets hinaus soll eine Mindestbepflanzung von Dachbegrünung planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin wird der Bereich der Hochdruckgasleitung mittels textlicher Festsetzung von Bebauung freigehalten.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Abschnitte der Hiltrudstraße, Cecilienstraße und des Blumberger Damms sollen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Um eine geordnete verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung zu gewährleisten, soll ein Ausbau der

Hiltrudstraße mit barrierefrei zu erreichenden Gehwegen umgesetzt werden. Zudem soll eine Fläche für die Tiefgarage im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen verortet werden.

Überdies sind aufgrund der vom Blumberger Damm sowie der südlich gelegenen Polizeidirektion ausgehenden Lärmemissionen weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Um die Voraussetzungen zur Deckung eines Beitrags für den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, zu schaffen, soll zudem ein Mindestanteil förderfähigen Wohnraums gesichert werden.

IV.2 Baugebiet

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

IV.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Den im städtebaulichen Konzept geplanten Nutzungen entsprechend ist für den überwiegenden Teil des Plangebiets die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Mit der beabsichtigten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sollen die Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden zur Ausweitung des Wohnraumbestands geschaffen werden, um auf diese Weise zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin beizutragen.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

(Textliche Festsetzung Nummer 1)

Unter Berücksichtigung der Lagegünstigkeit des Plangebiets inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eignet sich der Standort in besonderer Weise für Nutzungen, die an die Erschließung hohe Anforderungen stellen. Gartenbaubetriebe müssen demgegenüber zum wirtschaftlichen Betrieb über große Anbau- und Freiflächen verfügen und sind insofern vergleichsweise flächenextensiv. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der aktuellen angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin wäre es nicht sinnvoll, wenn die im Geltungsbereich gelegenen Flächen für die gärtnerische Produktion vorbehalten werden würden. Aus diesem Grund sollen die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 4 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Baunutzungsverordnung als flächenextensive Nutzung ausgeschlossen werden.

Zudem sollen wegen des Schutzbedürfnisses der geplanten und im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 5 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Baunutzungsverordnung unzulässig sein. Aufgrund der Ausprägung moderner Tankstellen mit ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihrem hohen Versiegelungsgrad und einem hohen Störpotenzial (An- und Abfahrtsverkehr, nächtliche Öffnungszeiten, Belieferung mit Kraftstoffen und sonstigen Waren, Betrieb von ergänzenden Werkstätten und Waschanlagen) lässt sich diese Nutzung nur schlecht in Wohngebiete integrieren und steht der Entwicklung eines hochwertigen Wohnumfelds entgegen. Vor dem Hintergrund der zunehmend geringeren Ladedauer für Elektrofahrzeuge betrifft dies neben den herkömmlichen Tankstellen auch die Tankstellen für Elektrofahrzeuge. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind hingegen einzelne Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die nur einem auf das Gebiet begrenzten Nutzerkreis zugänglich sind und die im Zusammenhang mit Stellplätzen errichtet werden. Anders als Tankstellen benötigen diese kaum zusätzliche Fläche. Zudem resultiert aus den Ladestationen, die an Stellplatzflächen gebunden sind, in der Regel ein erheblich geringeres Verkehrsaufkommen als bei herkömmlichen Tankstellen.

Unter Berücksichtigung der nördlich des Plangebiets vorhandenen Tankstelle, Blumberger Damm Ecke Elisabethstraße, kann das Plangebiet als ausreichend mit Tankstellen versorgt angesehen werden. Die nächsten Tankstellen befinden sich in ca. 1,7 Kilometern in nördlicher und ca. 2,3 Kilometern in südlicher Richtung.

IV.2.1.2 Flächen für soziale Wohnraumförderung

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum hat in den vergangenen Jahren flächendeckend zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Die Entwicklung des Plangebiets wird daher nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt.

Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur wird somit auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit dem Projektträger vertraglich vereinbart. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Absatz 5 Satz 1 Baugesetzbuch formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB wird jedoch verzichtet, da eine Regelung zu den Aussagen und Inhalten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan erfolgt. Auf diese Vorgehensweise wird durch den Hinweis 1 auf der Planzeichnung verwiesen:

„Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.“ **(Hinweis Nr. 1)**

Im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen wird ein Mindestanteil förderfähigen Wohnraums in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gesichert. Die Regelung im Vertrag stellt auf einen 30%-Anteil der für Wohngebäude zu errichtenden Geschossfläche ab und schließt die Geschossfläche von Nichtvollgeschossen mit ein. Dabei ergibt sich die konkrete Fläche aus der festgesetzten maximalen Geschossfläche in dem allgemeinen Wohngebiet. Somit besteht kein Erfordernis, im Bebauungsplan eine flächenmäßige Verortung des zu sichernden Mindestanteils der Geschossfläche für den förderfähigen Wohnraum im geplanten allgemeinen Wohngebiet vorzunehmen; die Zulässigkeit wird allein im städtebaulichen Vertrag, welcher mit dem Grundstückseigentümer geschlossen wird, bestimmt.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote von 30% wäre nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 liegt jedoch nicht in einem Planungsraum mit solch einer Einschätzung. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Zieles der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich, sodass im Rahmen der Umsetzung des Plans auch eine Realisierung der förderfähigen Wohnungen vorausgesetzt werden kann.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der vorliegenden Planung durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl, durch die maximal zulässige Geschossflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Um eine für allgemeine Wohngebiete typische Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, aber dennoch den besonderen Rahmenbedingungen des Plangebietes zu entsprechen, wird für das allgemeine Wohngebiet WA das Maß der baulichen Nutzung sehr differenziert festgesetzt. So werden die Aspekte des hohen Wohnanteils im Plangebiet den speziellen Lärmanforderungen, die ein

schallrobuster Städtebau mit sich bringt, gegenübergestellt. Dies äußert sich im vorliegenden Fall zwar in einer hohen baulichen Dichte bzw. Geschossflächenzahl, welche in Verbindung mit einer gleichzeitig geringeren Versiegelung bzw. Grundflächenzahl eine ausreichende Versorgung mit Bewegungs- und Freiflächen gewährleisten soll.

Grundflächenzahl GRZ - Grundfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan 10-87 zunächst durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Der Bebauungsplan 10-87 setzt durch Planeintrag eine GRZ von 0,44 fest. Die GRZ bestimmt, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die durch Planeintrag festgesetzte GRZ wird als GRZ I bezeichnet. Die GRZ von 0,44 ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes gemäß dem städtebaulichen Konzept, welches dem Bebauungsplan 10-87 zugrunde liegt. Die GRZ von 0,44 entspricht weiterhin in etwa dem Orientierungswert im § 17 BauNVO für die GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet.

Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Grundstücksfläche entspricht im Bebauungsplan 10-87 der Größe des allgemeinen Wohngebietes (WA) und zugleich der Größe des Vorhabengrundstücks.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt in § 19 Abs. 4 BauNVO, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ I gemäß Planeintrag um 50 % allgemein zulässig. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und dem besonderen Zuschnitt des Baugrundstücks ist eine textliche Festsetzung erforderlich, welche die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ I um mehr als 50 % für zulässig erklärt. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan 10-87 die textliche Festsetzung TF 2:

„Die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 4. sonstige versiegelte Flächen
- maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Diese Regelung gilt nicht für Flächen, die mit einem unterirdischen Leitungsrecht belastet sind. Ausnahmsweise können auf denen mit jeweils einem unterirdischen Leitungsrecht belasteten Flächen L1 Hauseingänge und Fahrradständer, L2 eine Tiefgaragenzufahrt und L3 Terrassen und Zufahrten zu Spielplätzen errichtet werden.“ **(Textliche Festsetzung Nr. 2)**

Die in der TF 2 festgesetzte GRZ wird als GRZ II bezeichnet. Die GRZ II gewährleistet, dass alle versiegelnd wirkenden Anlagen, die nicht Bestandteil der baulichen Hauptanlagen sind, ebenfalls im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Dazu gehört insbesondere die geplante Tiefgarage an der Cecilienstraße.

Die zur Festsetzung vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit im allgemeinen Wohngebiet soll als Maximalwert festgesetzt werden. Grund hierfür ist, dass das Baugebiet eine verhältnismäßig geringe Fläche aufweist und neben der Unterbringung der Tiefgarage auch die Mulden, Rigolen, Zuwegungen sowie Flächen für Fahrräder und Müllplätze in die Berechnung einfließen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die zulässige Grundfläche im Baugebiet nach § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung aufgrund der Lage des Bebauungsplanes 10-87 im Innenbereich bereits vergleichsweise hoch ist. Durch die geplante Festsetzung wird hier eine Grundfläche nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung ermöglicht, die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

Geschossflächenzahl GFZ – Geschossfläche

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept wird für das allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7 festgesetzt.

In Bezug auf die zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche ist zu beachten, dass im städtebaulichen Konzept, das die Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 10-87 bildet, die Errichtung der obersten Geschosse als zurückspringende Geschosse vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan 10-87 enthält aus diesem Grund die textliche Festsetzung TF 3:

„Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.“ **(Textliche Festsetzung Nr. 3)**

Die Rechtsgrundlage für diese textliche Festsetzung besteht in § 20 Abs. 3 BauNVO. Der Grund für die TF 3 besteht darin, dass auch in einem möglichen Staffelgeschoss Wohneinheiten entstehen können. Die Wohneinheiten im Staffelgeschoss verursachen ebenfalls Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur und werden deshalb bei der Prüfung der Angemessenheit nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung berücksichtigt. Im Gegenzug müssen die Wohneinheiten im Staffelgeschoss bei der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche und der entsprechenden Geschossflächenzahl im Bebauungsplan 10-87 berücksichtigt werden.

Insbesondere bei der Ermittlung der Bedarfe für die Kita- und Grundschulplätze, für die nach den Berechnungen des Berliner Modells die Geschossfläche zu Grunde gelegt wird, wird damit der Bedarf anhand der tatsächlichen Geschossfläche berechnet.

Gleichzeitig führt diese Festsetzung jedoch zu einer Erhöhung der Geschossfläche beziehungsweise der GFZ. Der Bebauungsplan 10-87 setzt eine GFZ von 1,7 fest.

Der in § 17 BauNVO genannte Orientierungswert für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 1,2 wird bezogen auf das gesamte allgemeine Wohngebiet mit den festgesetzten 1,7 überschritten. Zu beachten ist hierbei die außergewöhnliche städtebauliche Situation und das sehr schmale Baugrundstück am Blumberger Damm. Die Festsetzung der GFZ von 1,7 ermöglicht die Errichtung lärmrobuster Baukörper.

Vor dem Hintergrund, dass die im allgemeinen Wohngebiet geplante, vergleichsweise dichte Bebauung dem Schutz der dahinterliegenden Wohngebiete vor Verkehrslärm dient und die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, wird diese Überschreitung als verträglich angesehen. Ebenfalls in die Berechnung eingeflossen sind die Laubengänge, die gemäß § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung als Teil der Erschließung zu betrachten sind und mit der textlichen Festsetzung Nummer 3 bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind. Diese liegen auf der lärmbelasteten Seite am Blumberger Damm und nehmen ebenfalls eine abschirmende und schützende Funktion für die Wohnnutzung ein.

Maximale Gebäudehöhen (Oberkanten)

Die maximale Gebäudehöhe soll im allgemeinen Wohngebiet dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept entsprechend begrenzt werden. Die Höhe der baulichen Anlagen soll gemäß § 16 in Verbindung mit § 18 Baunutzungsverordnung durch die Festsetzung von maximalen Oberkanten baulicher Anlagen über NHN begrenzt werden. Durch das nach Norden stark abfallende Gelände variieren die Geländeoberkanten im Plangebiet – so liegt die Geländeoberkante im Norden des Plangebiets um bis zu 4 m tiefer als im Süden –, soll die Festsetzung der zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen abgestuft erfolgen. Dies erfolgt in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Abgrenzung des Maßes der Nutzung“. So sind ab Norden folgende zulässige Oberkanten zur Festsetzung vorgesehen:

- 69,5 m über NHN
- 71,5 m über NHN
- 72,5 m über NHN
- 75,0 m über NHN

Die zur Festsetzung vorgesehenen Oberkanten baulicher Anlagen entsprechen dabei in Bezug auf die bestehenden Geländeoberkanten Höhen von 15,5 bis 17,8 m.

Dabei sollen die zur Festsetzung vorgesehenen Oberkanten nicht für technische Aufbauten wie Wärmepumpen, Lüftungsanlagen und Solaranlagen gelten (textliche Festsetzung Nummer 4). Diese Einschränkung liegt darin begründet, dass die erforderliche Höhe von zum Beispiel

Wärmepumpen und Lüftungsanlagen von der konkreten Bauausführung abhängig und insofern nicht im Vorfeld bestimmbar ist.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-87 besteht in der Zulässigkeit einer Wohnbebauung, die den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB überschreitet. Der Bebauungsplan 10-87 setzt deswegen die zulässige Bauweise fest. In der Planzeichnung wird die Bauweise mit dem Signaturbuchstaben „a“ als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird mit textlicher Festsetzung wie folgt definiert:

„In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.“ **(Textliche Festsetzung Nr. 5)**

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist notwendig, weil zunächst eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand an der nördlichen und südlichen Gebäudeseite zulässig sein soll. Parallel dazu soll jedoch eine Bebauung ermöglicht werden, die im Unterschied zur offenen Bauweise länger als 50 m ist. Mit der Zulassung der abweichenden Bauweise wird den Anforderungen einer lärmrobusten Bebauung entsprochen. Die Zulassung einer Bebauung von mehr als 50 m Länge ist aufgrund des besonderen Zuschnitts des Baugrundstücks erforderlich. Das Baugrundstück ist sehr lang und zugleich schmal. Mit der Zulassung der abweichenden Bauweise wird verhindert, dass der Verkehrslärm des Blumberger Damms auf die lärmabgewandte Seite an der Hiltrudstraße einwirkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Lage der durch die Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugrundstücks und den Notwendigkeiten, die sich aus dem Entwässerungskonzept und den dafür freizuhaltenden Grundstücksteilen ergeben, erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen als Baukörperfestsetzung in Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts.

Neben der Hochdruckgasleitung entlang des Blumberger Damms verläuft entlang der Hiltrudstraße und teilweise auf dem Vorhabengrundstück eine weitere Gasleitung der NBB und in der Cecilienstraße eine Wasserleitung der BWB.

Beiderseits der Leitungslängsachsen gelten Schutzstreifen, welche bei der Planung berücksichtigt wurden. Für die planungsrechtliche Sicherung der Schutzstreifen Leitungen setzt der Bebauungsplan 10-87 in der Planzeichnung unterirdische Leitungsrechte L1, L2 und L3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Schutzstreifen teilweise auf das private Vorhabengrundstück ragen. Die Leitungsrechte des öffentlichen Versorgungsträgers NBB und der BWB müssen deshalb im Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden. Konflikte mit Baugrenzen entstehen in den Bereichen nicht. Um gemäß städtebaulichem Konzept die geplanten

Terrassen und Balkone umsetzen zu können, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO eine Ausnahmeregelung festgesetzt. Diese bezieht sich auf einen nördlichen Abschnitt der Baugrenze V1 und V2 an der Hiltrudstraße und auf einen Abschnitt der südlichen Baugrenzen zur Cecilienstraße zwischen den Punkten F3 und F4. Um ausreichend Abstand zwischen der Baugrenze und den festgesetzten Leitungen sowie deren Schutzstreifen zu gewährleisten und trotzdem Terrassen, Balkone und Loggien zu verwirklichen, soll ausnahmsweise das Vortreten von Gebäudeteilen an der Stelle zugelassen werden. Die Möglichkeit von Zuwegungen/Übergängen über der Hochdruckgasleitung wurde bereits von der NBB mit Schreiben vom 30.10.2020 bestätigt.

„Zwischen den Punkten V1-V2 und F3-F4 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien, Terrassen bis zu 1,70 m vor die Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.“
(Textliche Festsetzung Nr. 6)

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

IV.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht die bestehenden angrenzenden Straßenflächen des Blumberger Damms und der Cecilienstraße bis zur Straßenmitte als öffentliche Straßenverkehrsflächen ein. Diese werden in Verbindung mit einer Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch planungsrechtlich gesichert. Die Flurstücke der Hiltrudstraße werden vollständig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um den erforderlichen Ausbau der Hiltrudstraße planungsrechtlich zu sichern. Für den Ausbau der Hiltrudstraße ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 12,2 m notwendig.

Um eine geordnete verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung zu gewährleisten, soll die Hiltrudstraße ausgebaut werden. Nach Abstimmungen mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf soll dabei die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen in Form von Mulden gewährleistet werden. Gemäß Verkehrsgutachten wurde ein einseitiger Gehweg in der Hiltrudstraße als ausreichend gewertet, da die hauptsächliche fußläufige Erschließung des allgemeinen Wohngebietes vom Blumberger Damm aus von dem dort bereits bestehenden Gehweg aus erfolgt. Die Pflasterung von Hauseingängen im Schutzbereich der in diesem Bereich verlaufenden Hochdruckgasleitung ist nach einer vorab vorgenommenen Abstimmung mit der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) möglich. Der einseitige Gehweg an der Westseite der Hiltrudstraße wird aufgrund der geltenden Bestimmungen mit einer Breite von 3,20 m geplant. Für die Straßenfläche wird eine Breite von 5,50 Meter geplant und für die Mulde weitere 3,50 Meter. Somit ergibt sich an der Ostseite der Hiltrudstraße eine neue Grundstücksgrenze, die in der Planzeichnung mit einer Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet und festgesetzt wird. Die

anzulegende Mulde innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Hiltrudstraße wird als wasserwirtschaftliche Anlage den Berliner Wasserbetrieben zugeordnet. Da der Ausbau der Hiltrudstraße der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes dient, müssen die privaten Gehwege zwischen den Hauseingängen an der Westseite des Wohngebäudes im allgemeinen Wohngebiet und dem Gehweg in der Hiltrudstraße die Muldenbreite ebenerdig überbrücken. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche im Einzelnen bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan, sie obliegt vielmehr dem zuständigen Fachplanungsamt. Deshalb wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans.“ **(Hinweis Nummer 2).**

IV.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Blumberger Damm ist eine übergeordnete Straßenverbindung der Kategorie II des Hauptstraßennetzes Berlin. Aus verkehrstechnischen Gründen ist der Bau von Zufahrten vom Blumberger Damm auf das Vorhabengrundstück nicht möglich.

Daher sind entlang des Blumberger Damms gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen.

Das Vorhabengrundstück grenzt an der Südseite an die Cecilienstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Mit den Punkten Z1 und Z2 wird in der Planzeichnung die Lage der Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage definiert. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks für den ruhenden Verkehr ist damit nachgewiesen.

IV.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der westlichen Straßenseite des Blumberger Damms und damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-87 verläuft eine Hochdruckgasleitung der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg. Dies teilte die NBB mit Schreiben vom 30.10.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch mit. Ebenfalls verläuft entlang der Hiltrudstraße eine Gasleitung, welche aktiv als Leitungsrecht L2 festgesetzt wird. Die Hochdruckgasleitung wird in der Planzeichnung mit Planzeichen L1 als unterirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt.

Beiderseits der Leitungslängsachse der Hochdruckgasleitung im Blumberger Damm gelten Schutzstreifen von jeweils 4 m Breite und bei der Gasleitung innerhalb der Hiltrudstraße jeweils von 1m Breite. Für die planungsrechtliche Sicherung der Schutzstreifen der Gasleitungen setzt der Bebauungsplan 10-87 in der Planzeichnung jeweils ein unterirdisches Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Schutzstreifen teilweise auf das private Vorhabengrundstück ragen. Die Leitungsrechte des öffentlichen Versorgungsträgers NBB müssen deshalb im Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Begünstigte

des unterirdischen Leitungsrechtes ist zu benennen. Dies gilt ebenso für das Leitungsrecht der Berliner Wasserbetriebe im Süden des Vorhabengrundstücks, welches leicht grundstücksschneidend verläuft. Aus diesem Grund wird folgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes 10-87:

„Die Begünstigte der in der Planzeichnung festgesetzten unterirdischen Leitungsrechte L1 und L3 ist die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) mbH & Co. KG oder deren Rechtsnachfolger. Die Begünstigte des in der Planzeichnung festgesetzten unterirdischen Leitungsrechts L2 sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB) oder deren Rechtsnachfolger.“ **(textliche Festsetzung Nr. 7)**

Aufgrund des schmalen Zuschnitts des Baugrundstücks müssen die Gehweg-Zuwegungen zu den Hauseingängen des geplanten Wohngebäudes vom bestehenden Geh- und Radweg am Blumberger Damm aus über die Schutzbereiche der Hochdruckgasleitung geplant werden. Am Blumberger Damm muss die Hochdruckgasleitung gemäß Planung an vier Stellen fußläufig gequert werden. Gemäß E-Mail vom 14.03.2025 teilte die NBB mit, dass nach interner Prüfung des Planungsstandes keine gesonderten Auflagen für die geplanten Gehweg-Zuwegungen über der Hochdruckgasleitung und deren durch Leitungsrecht gesicherten Schutzstreifen bestehen.

IV.3.4 Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen

Aufgrund der umliegenden Verkehrsflächen und umfangreichen Lärmemissionen, sollen zusätzliche Emissionen, bedingt durch private Pkw-Stellplätze innerhalb des Plangebietes, auf ein Minimum reduziert werden. Es ist geplant, die Stellplätze zentral gebündelt in einer eingeschossigen Tiefgarage (Fläche TGa) unterzubringen. Auf oberirdische Stellplätze im Bereich der Wohnhöfe an der Hiltrudstraße soll hingegen vollständig verzichtet werden, sodass Störungen der ruhigen Hofbereiche vermieden und Voraussetzungen für die Realisierung einer hohen Aufenthaltsqualität der Freiflächen als auch die geplanten Entwässerungssysteme geschaffen werden.

Der Bebauungsplan 10-87 regelt deswegen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 und 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung die zulässigen Standorte von Stellplätzen durch Beschränkung auf eine Tiefgarage mit folgender textlicher Festsetzung:

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausgenommen ist die Tiefgarage in der festgesetzten Fläche TGa.“ **(textliche Festsetzung Nr. 8)**

Um jedoch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch festgesetzten Tiefgarage zu ermöglichen und somit ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu sichern, soll diese weitreichende Beschränkung relativiert werden. Aus diesem Grund soll ergänzend festgesetzt werden, dass die Festsetzung nicht für die Tiefgarage in der festgesetzten Fläche TGa gilt.

Die Verortung der Tiefgarage ergibt sich aus den Gegebenheiten, wie der Lage und des Zuschnitts des Plangebietes. Aufgrund der verkehrlichen Bewegungen auf dem Blumberger Damm, ist eine Zufahrt in diesem Bereich unzulässig. Auf der rückwärtigen Seite, in der Hiltrudstraße, sind straßenbegleitende Mulden und ruhige Innenhöfe geplant, daher ist auch hier keine Zufahrt zu einer Tiefgarage möglich. Im nördlichen Bereich des Plangebietes schließen weitere Grundstücke an und abgesehen davon ist der Grundstückszuschnitt für eine Tiefgarage an der Stelle sehr schmal. Eine gesicherte Erschließung ist somit nur von der Cecilienstraße aus möglich. Der festgelegte Bereich für die Tiefgaragenzufahrt rückt von der bestehenden Bushaltstelle in der Cecilienstraße um 15 Meter ab, um den Busverkehr nicht einzuschränken.

„Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich zwischen den Punkten Z1-Z2 zulässig.“ **(Textliche Festsetzung Nr. 9)**

IV.4 Grünflächen

Der Bebauungsplan 10-87 setzt keine öffentlichen oder privaten Grünflächen fest.

IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Die textliche Festsetzung Nummer 2 lässt in dem allgemeinen Wohngebiet eine maximale Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 zu. Begründet wird diese Versiegelung mit dem schmalen Grundstückszuschnitt und neben dem geplanten Neubau mit dem hohen Anteil versiegelter Flächen für die interne Erschließung mit Wegeflächen und Nebenanlagen für Fahrradstellplätze und Müllstandorte. Darüber hinaus zählen aber auch unterirdische Bauwerke wie zulässige Tiefgaragen oder auch Anlagen für Abwasser und die Niederschlagsbeseitigung (z.B. Rigolen), wenn diese eine Fläche von über 5 m² einnehmen.

Im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 ist eine im Vergleich zur zulässigen Versiegelung im Innenbereich erhöhte Versiegelung zulässig. Zur Vermeidung und zum Ausgleich dieser Versiegelung enthält der Bebauungsplan 10-87 verschiedene planerische Maßnahmen.

25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

25a das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Rechtsgrundlage Dachbegrünung §9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)

Begrünung von Dachflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können im Bebauungsplan 10-87 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Als Ausgleich für die zusätzliche Bodenversiegelung enthält der Bebauungsplan 10-87 folgende textliche Festsetzung zur Dachbegrünung:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 45 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“ **(textliche Festsetzung Nr. 16)**

Die Festsetzung ist geeignet, Funktionsverluste des Bodens partiell auszugleichen und die Entwässerung des Grundstücks von anfallendem Regenwasser zu unterstützen. Die Festsetzung ist planungsrechtlich erforderlich, um die Folgen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans soweit zu mindern, dass eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erreicht wird. Der Bebauungsplan 10-87 enthält in Bezug auf die Dachbegrünung in Übereinstimmung mit § 8 Abs. 1 Satz 3 BauO eine abweichende Regelung. Der in der Festsetzung getroffene Anteil von 45 % der Dachflächen ergibt sich maßgeblich aus dem geplanten Anteil von zurückspringenden Geschossen, bzw. Staffelgeschossen, die in dem allgemeinen Wohngebiet realisiert werden sollen. Von einem Staffelgeschoss ist die Rede, wenn das oberste Geschoss von den Außenseiten zurücktritt und maximal 2/3 des darunterliegenden Geschosses an Fläche aufweist. Da das verbleibende Drittel der Dachfläche in der Regel als begehbare Terrassenfläche für das oberste Geschoss genutzt wird, können diese Flächen nicht oder nur minimal durch eine extensive oder intensive Dachbegrünung in Anspruch genommen werden. Zusätzlich benötigen die verbleibenden 2/3 der Dachflächen einzelne technische Aufbauten und Austritte, sodass es zu weiteren Einschränkungen kommt und so nur noch 45 % der Dachflächen für eine Begrünung in Anspruch genommen werden können.

Für das Dach der geplanten Tiefgarage ist folgende Festsetzung vorgesehen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Dachflächen von lediglich unterbauten Flächen je angefangenen 100 m² 10 Sträucher der im Anhang der Begründung aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der lediglich unterbauten Fläche muss im Durchschnitt 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung.“ **(textliche Festsetzung Nr. 17)**

Die Belange des Klimaschutzes bleiben auch im Falle der Verwendung von Photovoltaikelementen auf dem Dach ausreichend berücksichtigt, da sich eine Dachbegrünung und die Installation von Photovoltaikelementen nicht gegenseitig ausschließen. Im Übrigen handelt es sich bei beiden Maßnahmen um zwei gleichwertige Klimaschutzziele. Im Rahmen einer praktikablen Umsetzung bei einer gegenseitigen Angemessenheit des Verhältnisses von Dachbegrünung und der Installation von Photovoltaikelementen entstehen keine gegenseitigen Beeinträchtigungen.

IV.6 Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen

Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungsfestsetzungen sind im Bebauungsplan 10-87 gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht erforderlich, da hier ist keine separate Abhandlung der Eingriffsregelung durchzuführen ist.

IV.7 Immissionsschutz

Lärmrobuste Errichtung des Baukörpers

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am Blumberger Damm besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Lärmimmissionen. Da die Planungsziele die Entwicklung von Wohnnutzungen zum Inhalt haben, ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, welche die Immissionsbelastungen untersucht und bewertet. Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Entwicklung eines schallrobusten Wohngebäudes, welches die Voraussetzung für schallgeschützte Wohnungen, als auch für die Abschirmung der dahinterliegenden Bestandsbebauung erfüllt.

Die lärmintensive Lage des Geltungsbereiches wurde daher bereits auf der Ebene der städtebaulichen Zielentwicklung berücksichtigt. Die Entwicklung eines durchgehenden Gebäudekörpers als städtebauliches Element (Sicherung durch überbaubare Grundstücksflächen) erfolgt aufgrund der damit verbundenen Möglichkeit, eine Schallabschirmung bereits auf der städtebaulichen Ebene zu berücksichtigen.

„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich ein lückenloser Gebäudekörper zulässig.“ (**textliche Festsetzung Nummer 10**).

Zum Schutz vor Verkehrslärm soll in Orientierung an das städtebauliche Konzept ein circa 442 Meter langer Gebäudekörper entstehen. Dieser Schallschutz kann auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch gewährleistet werden, sofern die geplante Bebauung lückenlos errichtet wird und soll daher über eine textliche Festsetzung gesichert werden.

Ein weiteres Ziel dieser Regelung ist die Schaffung von ruhigen und lärmabgewandten Innenhöfen, welche eine gezielte Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen der Wohnungen ermöglicht. Die überbaubare Grundstücksfläche soll die Bauweise festlegen, wodurch sich die Form des geplanten Gebäudekörpers an den Baugrenzen erkennen lässt.

Mit der Formulierung der TF 10 ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich und zulässig, sofern sie lückenlos errichtet wird.

Grundrissbindung

Der Bebauungsplan 10-87 grenzt an den Blumberger Damm, der eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße der Kategorie II im Hauptstraßennetz ist.

Das Land Berlin erstellt für das Hauptstraßennetz strategische Lärmkarten. Die Lärmkarten werden nach Vorgabe der EU in einem Turnus von fünf Jahren erstellt. Zum Zeitpunkt der Entwicklung des Bebauungsplanes 10-87 gilt die strategische Lärmkarte 2022. Der von den Hauptstraßen ausgehende Verkehrslärm wird für verschiedene Verkehrsarten nach einheitlichen Berechnungsmethoden berechnet. Für die Schallquelle Straßenverkehr werden die zwei Indizes Strategische Lärmkarte L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindeks) sowie die Strategische Lärmkarte L_{NIGHT} (Nacht-Lärmindeks 22 - 6 Uhr) berechnet. Lärm wird als störend empfundener Schall definiert. Der Tag-Abend-Nacht-Lärmindeks L_{DEN} wird zur Ermittlung der allgemeinen Lärmbelastung über 24 Stunden ermittelt, der Nachtlärmindeks L_{NIGHT} zur Bewertung von möglichen Schlafstörungen.

Der Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr ist der Zeitraum mit einem höheren Schutzanspruch. Die Abwägungsdiskussion erfolgt deshalb anhand der Schallwerte im Nachtzeitraum. Die strategische Lärmkarte L_{NIGHT} ermittelt für den Bebauungsplan 10-87 entlang der Grundstücksgrenze zum Blumberger Damm im Nachtzeitraum eine Lärmbelastung von 65 bis 69 dB(A). Westlich daran anschließend liegt ein Streifen mit einer Lärmbelastung von 60 bis 64 dB(A). Entlang der Hiltrudstraße besteht im Nachtzeitraum ein Nachtlärmindeks von 55 bis 59 dB(A).

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 wurde weiterhin eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, 13.05.2026). In dem Fachgutachten wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen getrennt nach verschiedenen Lärmarten prognostiziert. Das Fachgutachten stellt eine Aktualisierung der Aussagen der strategischen Lärmkarte dar.

An den zum Blumberger Damm weisenden Gebäudefassaden liegen nach Ermittlung der schalltechnischen Untersuchung tags mitunter Überschreitungen des Schwellenwerts zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) vor. An den senkrecht zum Blumberger Damm ausgerichteten Fassaden werden außerdem ebenfalls Beurteilungspegel oberhalb des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV von 59 dB(A) erreicht. Lediglich an den rückwärtigen, zur Hiltrudstraße ausgerichteten Fassaden wird der Immissionsgrenzwert sowie überwiegend auch der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) eingehalten. Im Nachtzeitraum sind hingegen entlang der Ostfassaden der geplanten Wohnbebauung Überschreitungen des Schwellenwerts zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) zu erwarten.

Der Bebauungsplan 10-87 stellt planungsrechtlich eine heranrückende Wohnbebauung an den vorher bestehenden Blumberger Damm dar. Für die schalltechnische Beurteilung des Bebauungsplanes 10-87 gilt deshalb die DIN 18005 Stand 2023 „Schallschutz im Städtebau“ mit den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung im Beiblatt 1. Für allgemeine Wohngebiete gilt für Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßen-, Schienen- und

Schiffsverkehr im Tagzeitraum ein schalltechnischer Orientierungswert von 55 dB(A) und im Nachtzeitraum ein schalltechnischer Orientierungswert von 45 dB(A). Bei Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 kann das allgemeine Wohngebiet bestimmungsgemäß genutzt werden.

Im Vergleich des schalltechnischen Orientierungswertes von 45 dB(A) der DIN 18005 im Nachtzeitraum mit dem in der schalltechnischen Untersuchung prognostizierten Lärmwert von teils über 60 dB(A) entlang der Ostfassaden der geplanten Wohnbebauung ergibt sich eine Überschreitung des Orientierungswertes im Nachtzeitraum von 15 dB(A). Diese Überschreitung stellt eine schädliche Umwelteinwirkung dar. Die Überschreitung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen entlang der Ostseite der geplanten Wohnbebauung um 15 dB(A) erfordert planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan 10-87, damit die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach einer Abwägungsdiskussion möglich wird. Die planungsrechtlichen Festsetzungen können aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen bestehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie eine Abstandsvergrößerung zum Blumberger Damm oder die Errichtung einer Lärmschutzwand sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation nicht möglich.

Der Bebauungsplan 10-87 muss aus diesem Grund passive Schallschutzmaßnahmen festsetzen. Die Rechtsgrundlage dafür besteht in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Demnach können die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen als Festsetzung aufgenommen werden.

Die planungsrechtlich verbindliche Vorgabe von Wohnungsgrundrissen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet ist eine bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und kann insofern zur Festsetzung im Bebauungsplan 10-87 erhoben werden. Der Bebauungsplan 10-87 enthält deshalb die textliche Festsetzung TF 11:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang des Blumberger Damms

- in Wohnungen mit ein oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.“ **(Textliche Festsetzung Nr. 11)**

Mit dieser textlichen Festsetzung wird planungsrechtlich gewährleistet, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume in der geplanten Wohnbebauung eine in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet zumutbare Lärmbelastung aufweist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Werte der Beurteilungspegel im Tages- und Nachtzeitraum prognostiziert. Um die Auswirkungen durch Verkehrslärm innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche abzumildern, müssen Wohnungen so angeordnet werden, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur jeweils schallabgewandten Seite ausgerichtet wird (Grundrissbindung). Auf diese Weise kann ermöglicht werden, dass schützenswerte Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite hin ausgerichtet werden, was der Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen dient. Durch die schallabgewandt liegenden Fenster kann darüber hinaus eine geeignete natürliche Belüftung der Wohnungen gewährleistet werden.

Durch die Lage der Baugrenzen im Bebauungsplan 10-87 und der daraus resultierenden maximalen Gebäudetiefe ist gewährleistet, dass die textliche Festsetzung TF 11 vollziehbar ist, eine lärmabgewandte Seite besteht und die Wohneinheiten innerhalb der Wohngebäude mindestens zur Hälfte Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite der Hiltrudstraße haben können.

Bei den Wohneinheiten an der Nordseite und an der Südseite der geplanten Wohnbebauung besteht eine Besonderheit darin, dass die betreffenden Wohneinheiten drei Außenwände haben, von denen zwei Außenwände mit den dahinter liegenden Aufenthaltsräumen verlärmert sind. Bei diesen Wohneinheiten ist die TF 11 nicht vollziehbar. Die Fälle, bei denen die TF 11 zur Gewährleistung einer ausreichenden Zahl an Aufenthaltsräumen mit ausreichender Wohnruhe nicht vollziehbar ist, werden durch eine weitere textliche Festsetzung TF 12 zur planungsrechtlichen Gewährleistung einer ausreichenden Wohnruhe geregelt. Die Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung TF 12 besteht ebenfalls in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, wonach die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden können.

Besondere Fensterkonstruktionen und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

Damit in diesen Bereichen die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden können, müssen bauliche Maßnahmen ergriffen werden, sodass das Lüften mit einem teilgeöffneten Fenster nachts möglich ist.

„Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer vom Blumberger Damm abgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit ein oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“ **(Textliche Festsetzung Nummer 12)**

Die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) innen erfolgt zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils. Die schalldämmenden Eigenschaften von Außenbauteilen können danach über die Vorgabe des zu erreichenden Innenpegels genauer bestimmt werden. Hiermit soll dem Wohnbedürfnis des Schlafens bei gekipptem Fenster Rechnung getragen werden.

Unter der Bezeichnung "besondere Fensterkonstruktionen" werden alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster betreffen. Das Ziel der Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels im Inneren von 30 dB(A) in der Nacht zu ermöglichen.

Alternativ zur Herstellung von besonderen Fensterkonstruktionen können auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erfolgen. Vergleichbare Wirkungen können zum Beispiel durch die Anordnung von Loggien oder Prallschutzscheiben vor den entsprechenden Fenstern von Schlafräumen oder Vorhangfassaden erzielt werden.

Die geplante Festsetzung gilt nur für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen. Sie ist anzuwenden für mindestens einen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. bei mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-87 ermöglichen die Anordnung von baulich mit dem Hauptgebäude verbundenen Außenwohnbereichen an der Fassadenseite des Blumberger Damms. Außenwohnbereiche sind insbesondere Loggien, Balkone oder Terrassen. Da die Außenwohnbereiche zur Wohnfunktion gehören, besteht auch in den Außenwohnbereichen ein Anspruch auf Lärmschutz vor Verkehrslärm. In den Außenwohnbereichen wird die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 angestrebt. In dem allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes 10-87 gelten 55 dB(A) im Tagzeitraum sowie 45 dB(A) im Nachtzeitraum für die Schallquelle des Blumberger Damms. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden an der Fassadenseite des Blumberger Damms im Tagzeitraum Lärmwerte von 70 dB(A) und mehr sowie im Nachtzeitraum von 60 dB(A) und mehr ermittelt. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan 10-87 die textliche Festsetzung TF 13, mit welcher der Anspruch auf Wohnruhe in den Außenwohnbereichen planungsrechtlich gewährleistet wird.

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Blumberger Damms mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (zum Beispiel Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zu einer vom Blumberger Damm abgewandten

Gebäudeseite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Blumberger Damms orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.“ **(Textliche Festsetzung Nummer 13)**

Der Satz 3 in der TF 13 wird nach Abwägung mit den privaten Belangen der Vorhabenträger in der TF 13 aufgenommen und wirkt kostenbegrenzend. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenbereichen genügt der Schallschutz für einen Außenbereich.

Der obere Schwellenwert für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche (zum Beispiel Loggien, Balkone und Terrassen) wird gemäß Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ mit einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags angesetzt. Dieser Beurteilungspegel geht auf die Gesetzgebung im Bereich Fluglärm zurück und wird dort als Zielwert für Außenwohnbereiche im Tagzeitraum definiert. Der Beurteilungspegel von 65 dB(A) im Tagzeitraum für Außenwohnbereiche wird als Schwellenwert in der Bebauungsplanung übernommen. Da der Schwellenwert im Bebauungsplan 10-87 entlang des Blumberger Damms gemäß schalltechnischer Untersuchung überschritten wird, ist die Aufnahme der TF 13 für Außenwohnbereiche erforderlich.

Gemäß Schallgutachten liegen bei freier Schallausbreitung am Blumberger Damm im gesamten Baufeld Beurteilungspegel vor, welche Schallschutzmaßnahmen an den Außenwohnbereichen bedingen. Die rückwärtigen, zur Hiltrudstraße weisenden Fassaden halten den Schwellenwert hingegen vollständig ein.

Schallabsorbierende Fassadengestaltung

Durch die zulässige abweichende Bauweise im Bebauungsplan 10-87 mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m wird es im Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 aufgrund der Reflexion an den am Blumberger Damm liegenden Fassaden des neu hinzutretenden Baukörpers zu einer Zunahme der Schallpegel an gegenüberliegenden Immissionsorten kommen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde für den Immissionsort Fridolinweg 55A ermittelt, dass infolge des Vorhabens im Nachtzeitraum der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) weitergehend um 0,1 dB(A) überschritten wird. Eine Zunahme von 0,1 dB(A) liegt dabei deutlich unterhalb der in der Lärmwirkungsforschung angewendeten Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). An den weiteren Immissionsorten werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung eingehalten bzw. nicht weitergehend überschritten. Aufgrund der weitergehenden Überschreitung liegt trotz deren fehlender Wahrnehmbarkeit für das menschliche Gehör demnach gemäß Kapitel VII.2.1 des Berliner Lärmleitfadens ein „besonderes Abwägungserfordernis“ vor. An den übrigen Immissionsorten werden mit dem Vorhaben die bereits im Nullfall bestehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem nachts weiter erhöht. Dies stellt eine gewichtige Pegelzunahme dar, woraus sich ein „hohes Abwägungserfordernis“ ergibt. Mit Verweis

auf die Berechnungsergebnisse und den ermittelten Abwägungserfordernissen wurden im Rahmen des Planungsprozesses mögliche Planungsalternativen geprüft.

Durch die geplante lückenlose Bebauung im Plangebiet ist auf der westlichen Seite des Geltungsbereichs im Bestand zwar eine Reduzierung der Lärmbelastung um mehr als 2 dB(A) zu erwarten, jedoch kommt es am Plangebäude zu Schallreflexionen, sodass sich auf der östlichen Seite des Blumberger Damms Pegelzunahmen von überwiegend 0,4 bis 2 dB(A) ergeben (Kapitel III.3.1.2 Schalltechnische Untersuchung). An weiteren schutzwürdigen Immissionsorten werden mit dem Vorhaben die bereits im Nullfall bestehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem nachts weiter erhöht. Dies stellt eine gewichtige Pegelzunahme dar. Der Bebauungsplan 10-87 muss diese Pegelzunahme an schutzwürdigen Immissionsorten an Wohngebäuden außerhalb des Bebauungsplanes in der Abwägung mit einem hohen Gewicht bewerten. Es besteht ein Erfordernis, durch planungsrechtliche Maßnahmen diese Pegelzunahme zu begrenzen.

Maßnahmen zur Begrenzung des steigenden Verkehrslärmpegels infolge der Reflexion an den neuen Fassaden wie zum Beispiel eine Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf dem Blumberger Damm oder der Einbau von lärmarmen Asphalt auf dem Blumberger Damm liegen nicht im Regelungsgehalt des Bebauungsplanes 10-87 und können deswegen nicht zur planungsrechtlichen Festsetzung erhoben werden.

Im Ergebnis der Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll von der ursprünglich geplanten aktiven Schallschutzmaßnahme, von schallabsorbierenden Fassadenteilen, abgesehen werden. Die Abminderung der Reflexionswirkung des neuen Baukörpers erweist sich als sehr gering, insbesondere da der Bebauungsplan keine Festlegung zum Verhältnis von Fassaden- und Fensterflächen trifft. Eine mögliche Pegelminderung an den gegenüberliegenden Gebäuden beträgt gemäß Kapitel X.2.7 des Berliner Lärmleitfadens selbst bei hoch schallabsorbierender Wandausführung weniger als 1 dB(A). Die rechnerisch erzielte Lärminderung wäre demnach für die Anwohner nicht hörbar. Eine Kosten-Nutzen-Analyse spricht gegen die Errichtung schallabsorbierender Fassadenteile. Derartige Ausführungen bringen hohe Kosten und Anforderungen an den Fensteranteil bei der Fassadengestaltung mit sich. Das Schallgutachten führt aus, dass mit Blick auf die aktuelle Lärmwirkungsforschung diese Maßnahme als nicht zielführend eingeschätzt wird. Die mit der Fassadengestaltung einhergehenden architektonischen sowie finanziellen Aufwände stehen aufgrund der marginalen Minderungswirkung in keinem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Aus diesem Grund soll die weiterführende Überschreitung des Schwellenwerts zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) am Immissionsort Fridolinweg 55A im Nachtzeitraum durch passive Schallschutzmaßnahmen verhindert werden, welche in Form von Schallschutzfenstern über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Solcherart baulichen Schallschutzmaßnahmen können die prognostizierten Zunahmen des Verkehrslärms vollständig kompensieren.

Lärmschutz an privaten Spielflächen

Gemäß dem Berliner Lärmleitfaden wird ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) als Schwellenwert für den Außenbereich von Schulen und Spielplätzen zugrunde gelegt. Die Grundstücke Hiltrudstraße 38 und 40 sollen gemäß § 8 Abs. 2 BauO Berlin dem Nachweis privater Spielflächen dienen. Der Schwellenwert wird in diesem Bereich überschritten. Aufgrund dessen und zur Gewährleistung der Aufsichtspflicht wird eine Lärmschutzwand im Bereich zum Blumberger Damm erforderlich. Aus dem Schallgutachten geht hervor, dass eine Lärmschutzwand in einer Länge von 60 Metern parallel zum Blumberger Damm und zum Schutz des Baumbestandes innerhalb dieser Grundstücke verlaufen und eine Höhe von 5 Metern aufweisen soll. Um den Schallschutz auch an der Stelle lückenlos erfolgen zu lassen, soll die Lärmschutzwand an das Plangebäude angrenzen. Um dem Reflexionsschall der Lärmschutzwand entgegenzuwirken und die gegenüber des Blumberger Damms liegende Bestandsbebauung zu schützen, soll diese hoch schallabsorbierend ausgeführt werden.

„Innerhalb der Fläche U ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von 5,0 m über Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend mit einer Schallabsorption von D_{LA} von mindestens 5 dB auszuführen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“ **(textliche Festsetzung Nummer 14)**

Die Höhe von 5 m entspricht hierbei dem ersten Obergeschoss. Die Pegelwerte gelten in einer Höhe von 5 m auch für die Spielplatzfläche auf der Geländeoberfläche.

Schutz vor Anlagenlärm

Neben den verkehrlichen Emissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung auch die in den Geltungsbereich einwirkenden Schallimmissionen der südlich der Cecilienstraße gelegenen Polizeidirektion mit Parkplatz und eines weiteren öffentlichen Parkplatzes südöstlich des Bebauungsplanes 10-87 ermittelt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Plangebiet deutlich unterschritten wird. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - ist eine Allgemeine Verwaltungsvorschrift, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient. Die TA Lärm wird für die Beurteilung der Schallemissionen der beiden genannten Parkplätze herangezogen. Innerhalb des Baufelds werden maximale Beurteilungspegel von 48 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum ergeben sich jedoch durch die Nutzung des benachbarten Parkplatzes der Polizeidirektion sowie der zugehörigen Zu- und Ausfahrt

Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im südlichen Bereich des Baufelds des Bebauungsplans 10-87. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzbauwerken an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht als nicht zielführend und unverhältnismäßig bewertet werden, ist eine schalltechnische Verträglichkeit durch passive Maßnahmen an den zukünftigen Wohnnutzungen herzustellen. Dies kann beispielsweise durch bauliche Maßnahmen, wie einer Festverglasung, der Festsetzung eines geschlossenen Laubengangs oder Prallscheiben in mindestens 50 Zentimeter Entfernung vor den Fenstern an den betreffenden Fassadenabschnitten unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung ermöglicht werden. Da für die geplanten Wohnungen an der Südseite des geplanten Baufensters an der Cecilienstraße keine lärmoptimierte Grundrissgestaltung möglich ist, wird der Schallschutz in diesem Bereich durch die textliche Festsetzung TF 15 zu baulichen Maßnahmen an Fenstern in Aufenthaltsräumen gewährleistet.

„Zum Schutz vor Anlagenlärm der Polizeidirektion auf dem Grundstück Cecilienstraße 92 sind auf den Flächen zwischen den Punkten F1, F2 und F3 vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zur Cecilienstraße ausgerichteten offenbaren Fenstern Vorhangfassaden zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“ **(Textliche Festsetzung Nummer 15)**

Mit der TF 15 werden auch Geschosse erfasst, in denen die nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten werden. Dies ist unvermeidlich, da andernfalls eine Kombination von Festsetzungen mit erheblichem Detaillierungsgrad für verschiedene Fassadenbereiche vorgesehen werden müsste, was dem Wesen eines Angebotsbebauungsplans zuwiderliefe. Es ist daher darauf hinzuweisen, dass im Planvollzug durch entsprechende Messungen nachgewiesen werden kann, dass bestimmte Bereiche nicht derart verlärmert sind, wie angenommen wurde, sodass in diesen Bereichen von der Pflicht der Herrichtung baulicher Maßnahmen abgewichen werden kann.

Klimaschutz und Energie

Der Bebauungsplan sieht keine sonstigen Klimaschutz- und Energiefestsetzungen vor, welche über die bereits beschriebenen Festsetzungen hinausgehen. Dem Klimaschutz wird bereits mit den Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen (textliche Festsetzungen Nummer 16 und 17) oder zur Versickerung, welche über den städtebaulichen Vertrag geregelt wird, Rechnung getragen. Mittels dieser Regelung können beispielsweise die lokale Verdunstung sowie die Verschattung gefördert werden, was sich im Sommer senkend auf den Energiebedarf zur Kühlung der Gebäude auswirken kann. Klimaschützend wirkt auch, dass ein unterdurchschnittlicher Stellplatzschlüssel die Zahl der Personenkraftwagen vor Ort zu begrenzen sucht, was im städtebaulichen Vertrag geregelt wird, sodass indirekt die Bedeutung des öffentlichen Personennahverkehrs gestärkt wird.

Auf eine dedizierte Festsetzung zur Errichtung und Nutzung von Photovoltaikanlagen soll verzichtet werden, da deren verpflichtende Errichtung bereits über das Solargesetz Berlin in der Fassung

vom 05. Juli 2021 geregelt wird. Mit einer Nutzung erneuerbarer Energie ist entsprechend der Geltung der Vorschriften des EEG 2023 zu rechnen.

IV.8 Gestaltungsregelungen

Der Bebauungsplan 10-87 enthält keine Festsetzungen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten.

IV.9 Sonstige Festsetzungen

Keine sonstigen Festsetzungen.

IV.10 Kennzeichnungen

Eine Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind oder die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist im Bebauungsplan 10-87 nicht erforderlich. Der Bebauungsplan 10-87 ist im Bodenbelastungskataster nicht erfasst.

IV.11 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 verlaufenden unterirdischen Gasleitungen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) werden mit dem Planzeichen unterirdische Hauptversorgungsleitung nachrichtlich übernommen.

IV.12 Hinweise

Wie bereits im Kapitel IV.2.1.2 Flächen für soziale Wohnraumförderung ausgeführt wurde, ist in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und den in diesem Zusammenhang nachzuweisenden Anteil förderfähiger Wohnungen aufgenommen worden. Dieser findet sich unter dem **Hinweis Nummer 1** wieder. Durch die Selbstverpflichtung des Eigentümers, der mit der Grundzustimmung zum Berliner Modell seine Bereitschaft erklärt, Wohnungen gemäß den Förderrichtlinien des Landes Berlin zu errichten, ist beabsichtigt, dass ein festgelegter Anteil von 30% der wohngenenutzten Geschossflächen im unteren Mietpreissegment entstehen wird. Eine flächenmäßige Verortung des förderfähigen Wohnraums erfolgt nicht, da dieser anteilig über das gesamte Baugebiet verteilt werden soll, um eine stärkere

soziale Durchmischung zu erreichen. Daher wurde in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Bestandteil des städtebaulichen Vertrags sind.

Ergänzend wurde im Kapitel IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit dem **Hinweis Nummer 2** darauf verwiesen, dass die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans ist.

Der **Hinweis Nummer 3** lautet: „Die in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Versorgungsleitungen sind nicht eingemessen. Die genaue Lage der unterirdischen Versorgungsleitungen ist durch Handschachtung zu erkunden.“

IV.13 Flächenbilanz

Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich die folgenden Flächenwerte:

Bezeichnung	Flächengröße in m ²
<i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	<i>16.644</i>
<i>Überbaubare Grundstücksfläche gem. GRZ 0,44</i>	<i>7.323</i>
<i>max. versiegelbar gemäß § 19(4) BauNVO</i>	<i>10.998</i>
<i>davon bebaubar gemäß GFZ 1,7</i>	<i>27.084</i>
 <i>davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</i>	 <i>1.126</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	11.912
Geltungsbereich gesamt	28.556 m²

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Planungskostenvertrag

Nach dem Beschluss über die Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-87 vom 31.10.2023 wurde zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt und der Vorhabenträgerin im Bebauungsplan 10-87 am 22.07.2024 sowie 30.07.2024 ein Planungskostenvertrag über die Erbringung und Finanzierung von Planungsleistungen, Fachgutachten und sonstigen Leistungen im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-87 abgeschlossen.

Städtebaulicher Vertrag

In Vorbereitung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 10-87 wurde unter Bezugnahme auf die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) ein Städtebaulicher Vertrag aufgesetzt und verhandelt.

Der städtebauliche Vertrag regelt insbesondere Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken, Maßnahmen zum Neubau der Hiltrudstraße als öffentlicher Straßenverkehrsfläche sowie die Sicherung eines Anteils von belegungsgebundenem Wohnraum.

Bei der Prüfung der Angemessenheit auf die von der Vorhabenträgerin zu tragenden Leistungspflichten ist die Tatsache zu beachten, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 10-87 Baurecht auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestanden hat. Eine Zuordnung von Leistungspflichten an die Vorhabenträgerin ist nur für das Maß der baulichen Nutzung angemessen, welches durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 zusätzlich zu dem bereits vorher bestehenden Baurecht gemäß § 34 BauGB begründet wird.

Eine Zuordnung von Herstellungskosten für die Herstellung von Kindertagesbetreuungsplätzen an die Vorhabenträgerin ist nach Prüfung nicht erforderlich und nicht möglich, da sich der zusätzliche Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 in der Bezirksregion Biesdorf nach Einschätzung des Jugendamtes Marzahn-Hellersdorf bereits in vorhandenen Kindertageseinrichtungen decken lässt. Eine Kostentragungspflicht oder eine Herstellungspflicht besteht insoweit nicht.

Der sich infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgeblichen Einschulungsbereich der Johann-Strauss-Grundschule nicht gedeckt werden. Berlin hat vor diesem Hintergrund die Möglichkeit der Versorgung des aus dem Vertragsgebiet hervorgehenden Bedarfs an Grundschulplätzen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung hat sich nach Beurteilung des bezirklichen Schulamtes ergeben, dass der vorgenannte Bedarf zum Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens in der Grundschule „Unter dem Regenbogen“ im Ortsteil Marzahn gedeckt werden kann. Die hierfür erforderliche Neuordnung der Einschulungsbereiche wird der Bezirk Marzahn-Hellersdorf so rechtzeitig vornehmen, dass der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen gedeckt werden kann. Infolge der Neuordnung der Einschulungsbereiche werden in Bezug auf den Bebauungsplan 10-87 keine baulichen Maßnahmen zur Herstellung von Grundschulplätzen erforderlich. Aus diesem Grund besteht für Maßnahmen zur Herstellung von Grundschulplätzen keine Kostentragungspflicht für die Vorhabenträgerin.

Der Bebauungsplan 10-87 setzt keine gesonderten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt fest. Aus diesem Grund erfolgt ebenfalls keine entsprechende Kostenzuordnung an die Vorhabenträgerin.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-87 sind im Bebauungsplangebiet vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von Fledermauskästen als Ersatzquartiere realisiert worden. Die Erhaltung der Fledermauskästen wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart und gewährleistet.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, auf 30 Prozent der gemäß Bebauungsplan 10-87 zulässigen Geschossfläche für Wohnungsbau nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen zu errichten (mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen).

Im städtebaulichen Vertrag werden weiterhin Flächenübertragungen zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 geregelt. Die Flächenübertragungen betreffen die Grundstücke Hiltrudstraße 38 und Hiltrudstraße 40. Die beiden Grundstücke befinden sich im Besitz des Landes Berlin und wurden zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes 10-87 für Erholungszwecke genutzt. Sie waren nicht Bestandteil der ehemaligen Kleingartenanlage „Hiltrudstraße“. Die Grundstücke Hiltrudstraße 38 und Hiltrudstraße 40 liegen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses brach. Sie werden an die Vorhabenträgerin unter Beachtung der geltenden Regularien veräußert. Infolge der Veräußerung können die Grundstücke Hiltrudstraße 38 und Hiltrudstraße 40 in das Vorhabengrundstück zur Entwicklung von neuem Wohnraum einbezogen werden. Auf den beiden Grundstücken ist die Errichtung des notwendigen privaten Spielplatzes nach Bauordnung Berlin vorgesehen.

Die Flächenübertragungen betreffen weiterhin Flurstücksteile im Straßenraum der Hiltrudstraße. Die bisher bestehenden öffentlichen Straßenflurstücke der Hiltrudstraße weisen unterschiedliche Breiten auf. Für den geplanten Ausbau der Hiltrudstraße ist ein Ausbauprojekt erarbeitet worden, welches eine bestimmte Straßenbreite für die ausgebaute Hiltrudstraße vorsieht. Um den Ausbau der Hiltrudstraße realisieren zu können, müssen Anteile der privaten Flurstücke der Vorhabenträgerin an Berlin übertragen werden. Umgekehrt können geringfügig Splitterflächen im Straßenraum der Hiltrudstraße an die Vorhabenträgerin veräußert werden.

Der Bebauungsplan 10-87 wird als zulässige Art der baulichen Nutzung voraussichtlich ein allgemeines Wohngebiet mit einer maßvollen städtebaulichen Verdichtung festsetzen. Für den Nachweis der geordneten verkehrlichen Erschließung des allgemeinen Wohngebietes ist ein grundhafter Ausbau der Hiltrudstraße als öffentliche Straße erforderlich. Das Land Berlin und der Bezirk Marzahn-Hellersdorf haben keine Möglichkeit, den Ausbau der Hiltrudstraße in die Investitionsplanung für den öffentlichen Straßenbau aufzunehmen. Aus diesem Grund wird der grundhafte Ausbau der Hiltrudstraße der Vorhabenträgerin für das Wohnungsbauvorhaben zugeordnet. Die

Vorhabenträgerin für das Wohnungsbauvorhaben ist somit zugleich Erschließungsträgerin für die Verkehrserschließung des allgemeinen Wohngebietes. Der grundlegende Ausbau der Hiltrudstraße ist in der gesamten Länge der Hiltrudstraße zwischen Elisabethstraße und Cecilienstraße erforderlich. Einige Abschnitte der auszubauenden Hiltrudstraße liegen somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-87. Die innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 10-87 liegenden Flächenanteile der Hiltrudstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Vertragspartner schließen aus den genannten Gründen einen Erschließungsvertrag ab. Mit dem Erschließungsvertrag wird die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan 10-87 vertraglich gewährleistet. Der Erschließungsvertrag wird in den städtebaulichen Vertrag integriert. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich im Erschließungsvertrag, dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt Entwurfs- sowie Ausführungsplanungen für den Ausbau der Hiltrudstraße vorzulegen. Die Erschließungsträgerin hat die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bebauung in der Hiltrudstraße herzustellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, die nach textlicher Festsetzung zu errichtende Lärmschutzwand an der Nordseite des Vorhabengrundstücks am Blumberger Damm auf ihre Kosten zu errichten, dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Zerstörung wiederherzustellen.

Die notarielle Beurkundung des städtebaulichen Vertrages ist innerhalb der Frist der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 10-87 vorgesehen.

VI Verfahren

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Aufstellungsbeschluss B-Plan 10-87	Datum des Beschlusses: 19.07.2016 Datum der Veröffentlichung: 05.08.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch	Zeitraum der Beteiligung: 20.02.2017 bis 24.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch	Zeitraum der Beteiligung: 16.10.2020 bis 20.11.2020
Änderung der Planungsziele des Bebauungs- plans 10-87 sowie Neubenennung des Be- bauungsplans 10-87	Kenntnisnahme im Ausschuss für Stadtent- wicklung und Wohnen: 30.11.2023
BA-Beschluss zur Änderung des Planungs- ziels	Datum des Beschlusses: 31.10.2023 Datum der Veröffentlichung: 17.11.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trä- ger öffentlicher Belange	Datum des Anschreibens: 26.09.2025 Fristsetzung bis 05.11.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: 10.08.2026 bis 09.09.2026 Datum der Veröffentlichung: 30.07.2026
BA-Beschluss über den Bebauungsplanent- wurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
BVV-Beschluss	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

VI.1 Aufstellungsbeschluss

Auf den Grundstücken Hiltrudstraße 2 bis 36 und Cecilienstraße 113 lag seit 1984 die Kleingartenanlage (KGA) Hiltrudstraße. Der überwiegende Teil der KGA war nach dem Ausbau des Blumberger Damms 1996 durch sehr schmale Parzellen von etwa 20 m Breite geprägt. Die KGA Hiltrudstraße war aus diesem Grund Bestandteil des unbeplanten Innenbereiches. Im Innenbereich besteht Baurecht für Vorhaben, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Prägung auf die Fläche der KGA Hiltrudstraße bestand aus den gegenüberliegenden Wohngebäuden aus Einzel- und Doppelhäusern an der Hiltrudstraße. Aus diesem Grund war vor der Einleitung des Bebauungsplanes 10-87 auch auf der Fläche der KGA Hiltrudstraße eine sich einfügende Wohnbebauung planungsrechtlich zulässig. Nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes bestand deshalb ein Kündigungsrecht für den Pachtvertrag durch den privaten Grundstückseigentümer.

Die Erhaltung vorhandener Kleingartenflächen ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Um die KGA Hiltrudstraße planungsrechtlich zu sichern, wurde deshalb am 19.07.2016 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 10-87 „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ gefasst.

In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wurde darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 10-87 eine abwägende Klärung hinsichtlich der Auf-
führung der Kleingartenanlage an der Hiltrudstraße im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 als Wohnungsbaustandort vorgenommen wird. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ging zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses davon aus, dass aufgrund der vergleichsweise geringen Zahl an möglichen Wohneinheiten und der Bedeutung von Kleingartenanlagen in der Mieterstadt Berlin auf der betreffenden Fläche die Sicherung der Kleingärten als Planungsziel für den Bebauungsplan 10-87 benannt werden kann.

Der Bebauungsplan 10-87 wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, da die gemäß Aufstellungsbeschluss ursprünglich beabsichtigte Sicherung der Kleingartennutzung keine Maßnahme der Innenentwicklung war. Das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB war deshalb nicht anwendbar.

VI.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.02.2017 bis 24.03.2017 statt. Im zugehörigen Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-87 wurde für die Fläche der KGA Hiltrudstraße eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ ausgewiesen. In der Stellungnahme des damaligen privaten Grundstückseigentümers wurde angeregt, auf der Fläche der KGA Hiltrudstraße Wohnungsbau zuzulassen. Die

Anregung wurde in der Abwägungsbewertung nicht berücksichtigt, so dass das Planungsziel der privaten Grünfläche „private Dauerkleingärten“ fortgeführt wurde.

VI.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 16.10.2020 bis 20.11.2020 statt.

In den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind zwei wesentliche und verfahrenserhebliche Belange geäußert worden. Das betrifft zum einen die Zuständigkeit für die Lärmschutzwand am Blumberger Damm und zum anderen die Mitteilung, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage Hiltrudstraße eine Hochdruckgasleitung verläuft.

In dem Entwurf des Bebauungsplans 10-87 für die frühzeitige Trägerbeteiligung vom Stand Oktober 2020 war entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage Hiltrudstraße und auf den Grundstücken der Kleingartenanlage Hiltrudstraße eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Die Flächensicherung für die Lärmschutzwand war notwendig, weil nach vorliegender Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg bereits auf der Ebene des Bebauungsplans nachgewiesen werden muss, wie der notwendige Lärmschutz gewährleistet werden kann. Somit musste der Bebauungsplan 10-87 nachweisen, mit welchen planerischen Maßnahmen der Lärmschutz in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße als 2020 maßgebliches Planungsziel zu erreichen ist. Eine Lärmschutzwand war gemäß der vorgenommenen Prüfung die einzige technische Möglichkeit, um den erforderlichen Lärmschutz in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße und hier insbesondere auf den maßgeblichen Freiflächen der Kleingarten Parzellen nachweisen zu können. Maßnahmen des Lärmschutzes, die bei der Errichtung von Wohngebäuden möglich sind, wie zum Beispiel Lärmschutzfenster oder bestimmte Grundrisslösungen, standen auf den Freiflächen der Kleingartenanlage Hiltrudstraße nicht zur Verfügung.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB wurde deutlich, dass ausschließlich der damalige private Grundstückseigentümer für die Errichtung der Lärmschutzwand für die KGA Hiltrudstraße zuständig war. Anhand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war jedoch nachweisbar, dass der Grundstückseigentümer zu der Errichtung einer Lärmschutzwand nicht bereit war. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hätte keine Möglichkeit gehabt, die Errichtung der Lärmschutzwand durchzusetzen. Im Fazit konnte im Bebauungsplanverfahren 10-87 der erforderliche Lärmschutz auf der Fläche der KGA Hiltrudstraße nicht nachgewiesen und gewährleistet werden. Aus diesem Grund konnte das ursprüngliche Planungsziel zur Sicherung der Kleingarten-nutzung im Bebauungsplanverfahren 10-87 nicht weiterverfolgt werden.

In der zweiten, für das Bebauungsplanverfahren wesentlichen Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) wurde mitgeteilt, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage Hiltrudstraße eine Hochdruckgasleitung verläuft. Die Hochdruckgasleitung verläuft auf den Flurstücken der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Blumberger Damms, jedoch unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zur Kleingartenanlage Hiltrudstraße. Teilweise beträgt der Abstand der Leitungsmittelachse nur 40 Zentimeter zu der Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage Hiltrudstraße. Beiderseits der Leitungsmittelachse gilt ein Schutzstreifen von jeweils 4 Metern Breite. In dem Schutzstreifen der Hochdruckgasleitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Gebäudehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Der Schutzstreifen an der Westseite der Hochdruckgasleitung ragt somit insbesondere im südlichen Teil der Kleingartenanlage Hiltrudstraße etwa 4 Meter auf die Grundstücksfläche der 2020 noch bestehenden Kleingartenanlage Hiltrudstraße. Der Sachverhalt der bestehenden Hochdruckgasleitung hätte Auswirkungen auf die Lärmschutzwand für die KGA Hiltrudstraße gehabt. Die Lärmschutzwand war aber bereits aus oben genannten Gründen planungsrechtlich nicht durchsetzbar.

In der Abwägung waren weiterhin die Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem Jahr 2016 in Bezug auf die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans 10-87 zu berücksichtigen. In diesen Hinweisen wurde dazu aufgefordert, Möglichkeiten zur Realisierung von dringend benötigtem Wohnungsbau auf der Fläche der Kleingartenanlage Hiltrudstraße zu prüfen. Die Realisierung von Wohnungsbau auf der betreffenden Fläche würde der dargestellten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entsprechen und somit die Berücksichtigung eines öffentlichen Belangs ermöglichen.

VI.4 Änderung der Planungsziele im Bebauungsplanverfahren 10-87

Im Fazit der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 10-87 „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ konnte das mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 10-87 verfolgte Planungsziel der Festsetzung einer privaten Grünfläche „private Dauerkleingärten“ zur planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage Hiltrudstraße nicht aufrechterhalten werden.

Am 31.10.2023 wurde deshalb der Beschluss über die Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-87 für die Grundstücke Hiltrudstraße 2 bis 40 und Cecilienstraße 113 sowie Neubenennung des Bebauungsplanes 10-87 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf gefasst. Das neue Planungsziel des Bebauungsplanes 10-87 besteht nunmehr in der Entwicklung eines Wohngebietes zur Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche sowie zur Berücksichtigung der Ziele des Stadtentwicklungsplanes Wohnen 2040. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation am Blumberger Damm besteht das Planungsziel des

Bebauungsplanes 10-87 weiterhin in der Entwicklung einer lärmrobusten Wohnbebauung durch eine verdichtete Bauweise.

VI.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben des Stadtentwicklungsamtes Marzahn-Hellersdorf vom 26.09.2025 und Fristsetzung bis 05.11.2025.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 32 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht. In den Stellungnahmen wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen.

- Auswirkungen auf den Verkehr und Tiefgaragenzufahrt
- Umweltbericht
- Immissionsschutz, Darstellung von Reflexionszuschlägen
- Schallabsorbierende Fassade
- Leitungsbestand der technischen Infrastruktur (Berliner Wasserbetriebe)
- Vereinbarkeit mit der Raumordnung
- Vereinbarkeit mit dem Flächennutzungsplan und den Stadtentwicklungsplänen
- Hinweise zum städtebaulichen Vertrag

Im Ergebnis der Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden die Planzeichnung beziehungsweise die textlichen Festsetzungen in folgenden Punkten geändert:

- Entfall der textlichen Festsetzung zur hoch schallabsorbierenden Fassade
- Ergänzung eines Leitungsrechts L2 zugunsten der BWB und L3 zugunsten der NBB
- Anpassung der textlichen Festsetzung zur Lärmschutzwand in Bezug auf die Länge und Schalldämmung der Lärmschutzwand sowie Eintragung eines entsprechenden Symbols in der Planzeichnung (textliche Festsetzung Nr. 14)
- Festsetzung von Oberkanten
- Ergänzung der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Terrassen (textliche Festsetzung Nr. 6)
- Redaktionelle Ergänzungen in der Begründung

Neben den genannten Überarbeitungen wurden die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verschiedenen Sachverhalten (zum Beispiel städtebaulicher Vertrag, Betrachtung der Lärmbelastung im Umfeld, Verkehrsabwicklung, Stellplätze, Leitungsbestand), die jedoch keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben, ergänzt und angepasst. Zudem wurde der

Umweltbericht sowie folgende Gutachten auf Grundlage der vorgebrachten Hinweise nochmals überprüft und angepasst:

- Verkehrstechnische Untersuchung
- Schalltechnisches Gutachten

Der Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-87 erfolgte am 28.07.2026 (BA-Beschluss 1529/VI).

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er hat die Aufgabe, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang zu bringen.

Nachfolgend wird zusammenfassend dargelegt, wie die abwägungsrelevanten Belange – das heißt alle bisher erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind, einschließlich etwaiger Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – bei der Abwägungsentscheidung zur Planung berücksichtigt worden sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 10-87 wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden Anforderungen berücksichtigt und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen:

VII.1 Öffentliche Belange

Der Bebauungsplan 10-87 berücksichtigt öffentliche Belange, indem der Bebauungsplan eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht und somit zur Vermeidung einer Zersiedlung des Außenbereichs beiträgt. Die in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes repräsentierten öffentlichen Belange in Form der Wohnbaufläche werden berücksichtigt und entwickelt. Der Bebauungsplan 10-87 gewährleistet planungsrechtlich Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und trägt somit indirekt zum Hochwasserschutz und Schutz des Wasserkreislaufes bei.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dazu werden ruhige Innenhöfe für die Freizeit- und Erholungsnutzung durch den Eigentümer des Plangebietes gestaltet.

Zusätzlich steht mit den in näherer Nachbarschaft gelegenen Gärten der Welt eine umfangreiche siedlungsnahе öffentliche Grünfläche für die Versorgung der Bewohner zur Verfügung.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch durch die Verkehrslärmemissionen des Blumberger Damms sowie die Emissionen der Polizeidirektion nicht gemindert. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den geplanten Grundstücken werden diverse Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen festgesetzt. So ist das zum Wohnen genutzte Gebäude so zu errichten, dass die Ausbildung von lärmabgewandten und ruhigen Wohnninnenhöfen ermöglicht. Darüber hinaus gewährleisten textliche Festsetzungen, dass auch Wohnungen bzw. schützenswerte Aufenthaltsräume, die nicht vom Verkehrslärm abgewandt ausgerichtet werden können, durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen vor übermäßigem Lärm geschützt werden. Wohnungen und Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Polizeidirektion werden ebenfalls vor Richtwertüberschreitungen durch gezielte bauliche Maßnahmen geschützt.

Mit diesen lärmindernden Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass selbst in den durch Lärm betroffenen Bereichen, die Wohnruhe in ausreichendem Maße geschützt wird und lärmabgewandte Außenwohnbereiche errichtet werden.

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt empfiehlt in ihrem Schreiben, die geplante Lärmschutzwand (LSW) für den Spielplatz über Eck hinauszuziehen, sodass schräg einfallender Lärm ebenfalls abgeschirmt wird. Dieser Sachverhalt wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan 10-87 erklärt die Errichtung von Wohngebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) für zulässig. Gemäß § 8 Bauordnung (BauO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen ein Spielplatz für Kinder anzulegen und instand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz). Der private Spielplatz gemäß § 8 BauO ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche am nördlichen Ende des Vorhabengrundstücks vorgesehen. Der Spielplatz gilt als baulich nicht mit dem Hauptgebäude verbundener Außenwohnbereich. Auf der Spielplatzfläche gilt derselbe Anspruch auf Lärmschutz gegenüber Verkehrslärm wie im gesamten WA. Gemäß DIN 18005 gilt somit im Tagzeitraum ein schalltechnischer Orientierungswert von 55 dB (A), der Orientierungswert ist der Abwägung zugänglich. Weiterhin gilt gemäß dem Leitfaden Lärmschutz für den Spielplatz im Tagzeitraum ein Schwellenwert von 62 dB (A), bei dessen Überschreiten Maßnahmen zur Pegelminderung notwendig werden. In der Abbildung 5-14 der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 10-87 ist zu erkennen, dass durch eine straßenbegleitende Lärmschutzwand auf dem größten Teil der Spielplatzfläche im Tagzeitraum ein Schallpegel von 58 bis 62 dB (A) erreicht werden kann. Somit wird auf dem größten Teil der Spielplatzfläche der geltende Schwellenwert nicht überschritten.

Die Errichtung einer LSW entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Hiltrudstraße 42 ist insofern nicht zwingend erforderlich. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die LSW

entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Hiltrudstraße 42 das Stadtbild zusätzlich beeinträchtigen würde, setzt der Bebauungsplan 10-87 keine LSW entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Hiltrudstraße 42 fest.

Der Belang des Schallschutzes an den maßgeblichen Immissionsorten, hier insbesondere der Fridolinweg 55 A wurde einer nochmaligen Abwägungsdiskussion unterzogen. Im Ergebnis der Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll von der ursprünglich geplanten aktiven Schallschutzmaßnahme, von schallabsorbierenden Fassadenteilen, abgesehen werden. Die Abminderung der Reflexionswirkung des neuen Baukörpers erweist sich als sehr gering, insbesondere da der Bebauungsplan keine Festlegung zum Verhältnis von Fassaden- und Fensterflächen trifft. Eine mögliche Pegelminderung an den gegenüberliegenden Gebäuden beträgt gemäß Kapitel X.2.7 des Berliner Lärmleitfadens selbst bei hoch schallabsorbierender Wandausführung weniger als 1 dB(A). Die rechnerisch erzielte Lärminderung wäre demnach für die Anwohner nicht hörbar. Eine Kosten-Nutzen-Analyse spricht gegen die Errichtung schallabsorbierender Fassadenteile. Derartige Ausführungen bringen hohe Kosten und Anforderungen an den Fensteranteil bei der Fassadengestaltung mit sich. Das Schallgutachten führt aus, dass mit Blick auf die aktuelle Lärmwirkungsforschung diese Maßnahme als nicht zielführend eingeschätzt wird. Die mit der Fassadengestaltung einhergehenden architektonischen sowie finanziellen Aufwände stehen aufgrund der marginalen Minderungswirkung in keinem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Es wurde daher geprüft, ob der Schallschutz auch durch passive und vertraglich zu sichernde Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort erreicht werden können. Die weiterführende Überschreitung des Schwellenwerts zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) am Immissionsort Fridolinweg 55A im Nachtzeitraum soll durch passive Schallschutzmaßnahmen verhindert werden, welche in Form von Schallschutzfenstern über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Solcherart baulichen Schallschutzmaßnahmen können die prognostizierten Zunahmen des Verkehrslärms vollständig kompensieren.

Im Rahmen der Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung vom 11.05.2026 wurde weiterhin zur Abschirmung des nördlich der Plangebäude vorgesehenen Spielplatzes eine Lärmschutzwand vorgesehen. Diese soll schallabsorbierend ausgeführt werden, sodass für die Nachbarschaft keine weitere Lärmzunahme erfolgt. Aufgrund der Berechnungsvorschriften der RLS-19 können lediglich Schallabsorptionen bis 5 dB berücksichtigt werden. Bei einer höheren Schallabsorption, wie sie bei gängigen schallabsorbierenden Lärmschutzwänden vorliegt, ist von einem zusätzlichen positiven Effekt der Lärmentwicklung im Untersuchungsgebiet auszugehen. Aufgrund der Lage der Plangebäude zum maßgeblichen Immissionsort Fridolinweg 55A hat eine schallabsorbierende Ausführung der Fassadenteile keine oder nur eine sehr geringe Wirkung auf die Verkehrslärmzunahme in diesem Bereich. Zudem ist anzumerken, dass die ermittelte Lärmzunahme am Fridolinweg 55A mit lediglich 0,1 dB(A) deutlich unterhalb der in der Lärmwirkungsforschung

angewendeten Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegt. Die dargestellten Kompensationsmaßnahmen werden daher als ausreichend betrachtet.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund des stark zunehmenden Drucks auf den Berliner Wohnungsmarkt durch verschiedene Faktoren, wie die allgemein steigende Bevölkerungszahl, die Steigerung der Anzahl von Singlehaushalten und den anhaltenden Zustrom an Schutzsuchenden, ist man mangels räumlicher Alternativen vermehrt auch darauf angewiesen, bei der Neuausweisung von Wohnstandorten auf Bereiche auszuweichen, die hinsichtlich ihrer Lagegunst nicht die besten Bedingungen aufweisen. Mit der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen können jedoch die vorliegenden Lärmbeeinträchtigungen durch die angrenzende Gewerbenutzung der Polizeidirektion sowie den Straßenverkehr reduziert und gesunde Wohnbedingungen sichergestellt werden.

Der öffentliche Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird stark gewichtet. Durch die Neuentstehung von ca. 280 Wohneinheiten wurde dem dringenden Bedarf an Wohnraum in Berlin sowie innerhalb des Bezirks Marzahn-Hellersdorf nachgekommen.

Durch die Selbstverpflichtung des Eigentümers, der mit der Grundzustimmung zum Berliner Modell seine Bereitschaft erklärt, Wohnungen gemäß den Förderrichtlinien des Landes Berlin zu errichten, ist beabsichtigt, dass ein festgelegter Anteil von 30% der wohngenutzten Geschossflächen im unteren Mietpreissegment entstehen wird. Eine flächenmäßige Verortung des förderfähigen Wohnraums erfolgt nicht, da dieser anteilig über das gesamte Baugebiet verteilt werden soll, um eine stärkere soziale Durchmischung zu erreichen. Daher wurde in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Bestandteil des städtebaulichen Vertrags sind.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 3 Baunutzungsverordnung sind in allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch kulturelle und soziale Einrichtungen zulässig. Ausschlüsse von diesen allgemein zulässigen Nutzungen sind in dem Baugebiet nicht vorgesehen, sodass mit der geplanten Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung grundsätzlich entsprochen wird.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind grundstücksbezogen, nicht personen- oder geschlechtsbezogen. Eine Bevorzugung oder Benachteiligung eines Geschlechts durch die getroffenen Festsetzungen ist nicht zu erkennen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans haben somit keine unterschiedlichen Auswirkungen auf verschiedene Geschlechter zur Folge (Gender Mainstreaming).

Mit den geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird die Neuerrichtung von 280 Wohnungen ermöglicht, deren künftige Bewohner eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 entsteht gemäß Stellungnahme des bezirklichen Jugendamtes ein langfristiger Platzbedarf von 19 Plätzen und ein Spitzenbedarf von 39 Plätzen. Aufgrund der auskömmlichen Versorgungssituation, die ebenfalls in der angrenzenden Bezirksregion Marzahn Süd gegeben ist, ist es nicht erforderlich, seitens des Vorhabenträgers weiteren Platzausbau zu realisieren. Somit werden keine Kosten für Kitaplätze der Vorhabenträgerin zugeordnet. Für Schulplätze entsteht ein Bedarf von rund 30 Grundschulplätzen. Da eine Errichtung baulicher Maßnahmen in direkter Umgebung nicht möglich ist, können die Schulplätze mithilfe neu abgegrenzter Einzugsbereiche der Grundschule unter dem Regenbogen am Springpfuhl zugeordnet werden. Auch Kosten für Schulplätze werden der Vorhabenträgerin somit nicht zugeordnet (siehe [Kap. A.V.](#) städtebaulicher Vertrag).

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 entsteht ein Bedarf von etwa 560 m² an öffentlicher Spielplatzfläche. Diese soll in Form eines privaten Spielplatzes umgesetzt werden, bei dem vertraglich geregelt wird, dass dieser öffentlich nutzbar ist.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbe- reiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die vorgesehene Bebauung in Form einer Blockrandstruktur trägt zur Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Biesdorf als Wohnstandort bei. Die geplanten Geschossigkeiten von 3 bis 4 Vollgeschossen mit Staffelgeschossen finden sich in den Strukturen der quartiersweiten Umgebung wieder und fügen sich damit in die bestehenden städtebaulichen Strukturen ein.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der Nähe zu bestehenden Bebauungen entlang der Hiltrudstraße sowie aufgrund der ausgebauten Erschließung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu betrachten ist, werden mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen bzw. wird nicht zur Bildung von Splittersiedlungen beigetragen.

Innerhalb des zulässigen Nutzungsmaßfensters und unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen soll es dem Bauherrn zudem gestattet sein, auch eine bewegte Dachlandschaft mit unterschiedlichen Gebäudehöhen zu realisieren. Die Anzahl der Vollgeschosse nimmt vor allem eine schallschützende Funktion ein.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baudenkmale oder bekannte Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich Denkmalgesamtanlage „Heil- und Pflegeanstalt für Epileptische, Wuhlgarten“. Für diese ist gemäß Denkmalschutzgesetz der

Umgebungsschutz zu beachten. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Denkmalstrukturen durch die geplante Bebauung kann jedoch nicht festgestellt werden. Die geplanten Festsetzungen wirken sich somit nicht auf die Belange des Denkmalschutzes aus. Umgebende Denkmale werden in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen archäologischen Fundstellen sind jedoch alle Bodeneingriffe frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 in Verbindung mit § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Absatz 6 Nummer 6 BauGB)

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen haben vor der Aufstellung des Bebauungsplans keine diesbezüglichen Funktionen übernommen. Zudem sind dem Plangeber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine entsprechenden Erfordernisse mitgeteilt worden. Die Belange von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts finden jedoch dahingehend Berücksichtigung, dass im Plangebiet Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar an Straßenverkehrsflächen, die Verbindungen zum Berliner Zentrum als auch in das Berliner Umland herstellen. Im Bereich dieser Straßen befinden sich auf Höhe des Geltungsbereichs zudem mehrere Anschlüsse an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, sodass eine hohe Erschließungsqualität des öffentlichen Personennahverkehrs für die neuen Wohnflächen besteht. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen von Bevölkerungsgruppen ohne eigene Personenkraftwagen entgegen. Durch die Bereitstellung von Stellplätzen in einer Tiefgarage können die Benutzer und Besucher des Plangebiets ihre Wege aber auch individuell mit dem eigenen Personenkraftwagen organisieren.

Die Gewährleistung einer sicheren und verkehrsgerechten Anbindung an die übergeordneten Verkehrsanlagen wird durch ein parallel zum Bebauungsplan angefertigtes verkehrstechnisches Gutachten belegt (vergleiche [Kapitel III.3.3](#)). So wird die für das Plangebiet definierte Ein- und Ausfahrt im Rahmen der vorgegebenen Qualitätsstufen als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt und die zu erwartenden Verkehrszahlen können vom umgebenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden. Die Verfügbarkeit von Stellplätzen in der Tiefgarage und im näheren Umfeld, die im städtebaulichen Konzept mitgedachten Fahrradstellplätze sowie die kurze Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs können dementsprechend die Inanspruchnahme motorisierter individueller Verkehrsmittel reduzieren und eine Stärkung des Umweltverbundes herbeiführen.

Auf die Festsetzung eines öffentlichen Wegerechts für die Durchwegung des Plangebiets wurde verzichtet. Hier stehen Belange, wie die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltungspflicht

entgegen. Des Weiteren führt eine Durchwegung zu keinem Ziel. Die nahe gelegene Bushaltestelle im Blumberger Damm befindet sich ohnehin nördlich des Vorhabengrundstücks und ist auch von der Hiltrudstraße aus gut und schnell zu erreichen. Die Erreichung der Kreuzung Cecilienstraße/ Blumberger Damm und somit die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten benötigt ebenfalls keine Durchquerung des Vorhabengrundstücks. Hierfür eignet sie die Hiltrudstraße optimal. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts und nicht vorhandener Ziele, die sich in dem Abschnitt des Blumberger Damms befinden, wird eine Durchwegung des Vorhabengrundstücks als nicht notwendig erachtet.

Eine Berücksichtigung der Belange der Elektromobilität findet insoweit statt, als dass die Stellplatzflächen im Rahmen der geltenden Gesetze, insbesondere des Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes, welches im Planvollzug beachtet werden muss, entsprechend qualifiziert werden müssen und der Bebauungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Absatz 6 Nummer 10 BauGB)

Das Plangebiet war unmittelbar vor der Aufstellung des Bebauungsplans nicht Teil einer Militärliegenschaft. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften waren insofern nicht zu berücksichtigen.

Die Bundeswehr hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 23.10.2025 mitgeteilt, dass gegen die Planung - vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage - keine Einwände bestehen

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Aussagen sonstiger Entwicklungskonzepte (hier: Stadtentwicklungspläne).

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) dargestellten 'Risikobereich Hochwasser'. Es liegt auch nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Für die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes gibt es somit kein Erfordernis.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Absatz 6 Nummer 13 BauGB)

Da im Plangebiet Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind, können die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden jederzeit Berücksichtigung finden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Das geplante Baugebiet innerhalb des Geltungsbereichs war zuvor eine Kleingartenanlage, welche planungsrechtlich nicht gesichert werden konnte (Kapitel VI.4 Änderung der Planungsziele) und inzwischen brachliegt. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche für den Wohnungsbau ist daher als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen. Darüber hinaus können bestehende Straßenverkehrsflächen sowie technische Infrastruktureinrichtungen genutzt werden, ohne diese neu anzulegen und es ist nicht erforderlich, zum Beispiel für die Errichtung dringend benötigter Wohnungen, auf Flächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung. Die geplante Bebauung führt nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Kaltluftbahn und ermöglichen auch zukünftig eine Durchlüftung der Bereiche entlang der Verkehrsachsen.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht. Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans führen auch hinsichtlich der Energieeffizienz oder der Nutzung von Solarenergie nicht zu negativen Einflüssen. Es sind Festsetzungen zur Begrünung der Dächer vorgesehen, die eine Nutzung von Photovoltaik-Anlagen nicht ausschließen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 werden klimaschützende Belange berücksichtigt, so dass in der Bilanz keine negativen Auswirkungen auf das Umweltschutzgut Klima entstehen.

VII.2 Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zielen auf die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Wohnungen. Dabei ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans sowohl die Entstehung von Miet- als auch von Eigentumswohnungen, so dass auch die Bildung von Wohneigentum ermöglicht wird.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke soll durch die geplante Festsetzung von Baugebieten entsprochen werden. Dabei berücksichtigt die geplante Nachverdichtung des Plangebiets die konkreten Entwicklungsabsichten der Eigentümerin und bietet durch die geplanten Festsetzungen zum Nutzungsmaß Entwicklungsmöglichkeiten, die über

das geltende Planungsrecht hinausgehen. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in Abstimmung mit der Eigentümerin entwickelt worden.

Geplant ist ein privater, jedoch öffentlich nutzbarer Spielplatz. Dieser dient dem Nachweis von Spielplatzflächen und ist insofern Folge der von der Eigentümerin beabsichtigten, künftigen Bebauung des Grundstücks. Das Land Berlin wird mit der Eigentümerin des Grundstücks einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abschließen, in dem sich die Eigentümerin zur Planung, Herstellung und Finanzierung des Spielplatzes verpflichten wird.

Weitere Auswirkungen auf die privaten Belange sind mit der geplanten Festsetzung von Leitungsrechten im allgemeinen Wohngebiet verbunden. Hier gingen im Rahmen des Verfahrens Stellungnahmen der BWB sowie der NBB über bestehende Leitungen ein, welche planungsrechtlich geschützt werden und somit von Bebauung freigehalten werden sollen. Gesichert wird somit eine bestehende Hauptwasserleitung der BWB (bislang nicht grundbuchrechtlich gesichert) sowie eine bestehende Hochdruckgasleitung (Blumberger Damm) und eine weitere Gasleitung (Hiltrudstraße) der NBB. Die Anlagen sowie die dazugehörigen Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht mit Bäumen, sondern nur mit Flachwurzeln bepflanzt werden. Ausgenommen sind Hauseingänge und Fahrradständer über der Hochdruckgasleitung und die Zufahrt zur Tiefgarage im Bereich der Wasserleitung. Zudem müssen die Leitungen für die Beauftragten der BWB und der NBB stets zugänglich bleiben. Eine weitere Einschränkung besteht somit nicht für die Eigentümerin, da insbesondere die Hochdruckgasleitung seit Anfang des Verfahrens von der Planung berücksichtigt wurde. Die Sicherung von Leitungsrechten kann jedoch gemäß Baugesetzbuch zu Entschädigungsanforderungen der Grundstückseigentümerin führen. Da die Nutzbarkeit des Grundstücks jedoch nicht wesentlich eingeschränkt wird und da durch die geplante Festsetzung der Leitungsrechts auch nicht von einer wesentlichen Wertminderung des Grundstücks auszugehen ist, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine aus der Festsetzung von Leitungsrechten resultierende tatsächliche Begründung von Entschädigungsansprüchen nicht zu erwarten.

Der geplante Ausbau der Hiltrudstraße ist ebenfalls eine Auswirkung auf die privaten Belange. Für die Sicherung der Erschließung des Plangebiets sowie einer entsprechenden Entwässerung der Straße muss die Eigentümerin die Kosten für den Ausbau der Hiltrudstraße übernehmen.

Die im Bereich des allgemeinen Wohngebiets geplanten Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen von Gebäuden und Tiefgaragen beziehungsweise lediglich unterbauten Flächen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets (textliche Festsetzungen Nummer 16 und 17) betreffen die privaten Belange der Eigentümerin. So entstehen durch die Verpflichtung zur Begrünung von mindestens 45% der Dachflächen sowie zur Begrünung der Dachflächen lediglich unterbauter Flächen zusätzliche finanzielle Aufwendungen bezüglich Anlage und Pflege. Auch diese Festsetzungen dienen jedoch dazu, ein durchgrüntes Wohnumfeld zu schaffen. Zudem erfolgen sie aus Gründen des Klimaschutzes und zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der aus den geplanten Festsetzungen resultierenden neu geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken führen die geplanten Grünfestsetzungen nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die privaten Belange. Dem öffentlichen Belang des Umwelt- und Klimaschutzes wird vor diesem Hintergrund in der Gesamtbetrachtung der Belange Vorrang vor den privaten Belangen der Grundstückseigentümer eingeräumt.

Weitere Auswirkungen auf die privaten Belange resultieren aus dem weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze. Zwar wird im allgemeinen Wohngebiet zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Realisierung von Tiefgaragen ermöglicht, die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen führt jedoch im Vergleich zu ebenerdigen Stellplätzen zu Mehrkosten für die Grundstückseigentümerin. Vor dem Hintergrund, dass in dem von der Grundstückseigentümerin vorgelegten städtebaulichen Konzept ohnehin die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen geplant ist, sowie unter Berücksichtigung der durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans neu geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten und des Ziels der Gewährleistung eines Maximums an Freiraumqualität werden die Mehrkosten jedoch als verhältnismäßig eingeschätzt.

Der Bebauungsplan trifft zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zum Schallschutz. Die erhöhten, aber notwendigen Anforderungen an den Schallschutz gehen zum Teil mit höheren finanziellen Belastungen des Bauherrn/ der Bauherrin einher. Die Mehraufwendungen sind in Abwägung gegenüber dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraums, aber auch der Ausweisung von Bauflächen für den Bauherrn/ die Bauherrin verhältnismäßig und daher hinzunehmen.

Die privaten Belange der Grundstückseigentümerin und potenziellen zukünftigen Nutzer werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 berücksichtigt.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Das Plangebiet befindet sich an einem Standort mit hoher Lagegunst. In dieser Lage ist gemäß § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotenziale geboten. Darüber hinaus entspricht die Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets in dieser Lage den Zielstellungen des Landes Berlin und des Bundesgesetzgebers, neue Baugebiete im Sinne der Innenentwicklung vorwiegend in bereits baulich geprägten Bereichen (Innenbereich) auszuweisen.

Diese übergeordneten Ziele werden unter anderem durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit einer Wohnbaufläche W4 bestätigt. Gemäß dem Entwicklungsrahmen des Flächennutzungsplans können aus der Darstellung Wohnbaufläche W4 allgemeine Wohngebiete im Regelfall entwickelt werden. Nach der Ausführungsvorschrift für die Flächennutzungsplanung in Berlin (AV FNP 2021) sind Bauflächen dann als Wohnbaufläche W4 dargestellt, wenn sie überwiegend für Wohnzwecke (einschließlich wohnungsbezogener Grundversorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen und örtlicher Grünflächen) genutzt werden, beziehungsweise werden sollen.

Im Rahmen der gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren durchzuführenden Umweltprüfung wurden die durch die geplanten Festsetzungen vorbereiteten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (siehe Kap. B Umweltbericht).

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die bauliche Nutzung in einer hocherschlossenen Lage nicht entstehen, der Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor der Außenerweiterung ist eingehalten.

Unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplanentwurf bereits vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. B.II.2), wurden die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und teilweise auf Grundlage ohnehin geltender gesetzlicher Vorschriften, empfohlen, die über einen städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin gesichert werden sollen. Bemessungsgrundlage für die Ausgleichsrelevanz der ermittelten Eingriffe ist die gegenwärtige planungsrechtliche Situation innerhalb des Plangebiets. Auf Grundlage der entsprechenden Abarbeitung der Eingriffsregelung sind mit der Planung nur geringe ausgleichsrelevante Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die durch kompensatorisch wirkende Festsetzungen (anteilige Dachbegrünungen) ausgeglichen werden können.

Im Ergebnis der Prognose der Umweltauswirkungen wird festgehalten, dass bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume, die vor der Bebauung gefällt werden müssen, müssen gesondert nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung ersetzt werden. Es gelten die zum Fällzeitpunkt maßgeblichen Bestimmungen. Wesentliche Umweltauswirkungen entstehen daher nicht.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Wohnbedürfnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnungsbaupotentiale erschlossen und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach angemessener Versorgung mit Wohnraum

Rechnung getragen. Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt als Wohnstandort gestärkt und für einen weiten Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Sie schützt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung und vermeidet gleichzeitig Verkehr.

Der Bebauungsplan 10-87 umfasst hinsichtlich der Geschossfläche eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen, wie der Herstellung eines lärmrobusten Konzeptes auf einer vergleichsweise kleinen Grundstücksfläche sowie der Nutzbarmachung eines innerstädtischen Standorts gemäß dem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung. Das mit einer GFZ von bis zu 1,7 vergleichsweise hohe Nutzungsmaß für das Wohngebäude wird durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Zudem sollen nachteilige Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch vermieden werden, dass Stellplätze ausschließlich in der Tiefgarage verortet und somit baulich abgetrennt von den Wohnungen errichtet werden. Dabei bietet das Plangebiet bereits durch seine sehr gute Erreichbarkeit des Standorts mit dem öffentlichen Personennahverkehr auch eine besondere Eignung, auf den motorisierten Individualverkehr grundsätzlich zu verzichten. Die bauliche Entwicklung der Flächen trägt somit im gesamtstädtischen Kontext auch zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei.

Mietpreisgebundene Wohnungen

Gemäß dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ soll bei allen neuen Wohnbauvorhaben in Berlin ein 30%iger Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit dem Projektträger vereinbart werden, da angesichts der Mietpreissteigerungen in Berlin ein gesamtstädtischer Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu verzeichnen ist. Dies wird im Bebauungsplan 10-87 mit Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Hinweis 1) gesichert. Mit den Regelungen im Vertrag folgt der Bebauungsplan 10-87 dem im § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch formulierten Grundsatz, eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Das Ziel einer sozialen Durchmischung der Bevölkerung wird damit gefördert und den Bedürfnissen, das Wohnraumangebot zu vergrößern sowie die durchschnittlichen Mietpreise zu senken, wird entsprochen (gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 und 3 Baugesetzbuch).

VIII.3 Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur

Auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-87 wird eine große Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus im Bezirk Marzahn-Hellersdorf neu errichtet werden. Die künftigen Bewohner werden folglich auch eine zusätzliche

Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen, welche in den folgenden Punkten näher dargestellt wird.

Berechnung der zu erwartenden Wohneinheiten

Die Größe des im Bebauungsplan 10-87 festzusetzenden allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht der Größe des Vorhabengrundstücks von 16.644 m². Der Bebauungsplan 10-87 setzt weiterhin eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7 fest. Aufgrund dieser Festsetzungen ist im Bebauungsplan 10-87 die Errichtung von 28.295 m² Wohnfläche zulässig. Die Geschossfläche der zulässigen Staffelgeschosse ist Bestandteil dieser Wohnfläche. In Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gelten 100 m² Geschossfläche für eine Wohneinheit. Geschossfläche gilt stets als Bruttowert. Somit ist im Bebauungsplan 10-87 planungsrechtlich die Errichtung von etwa 280 Wohneinheiten zulässig.

Je Wohneinheit sind gemäß Berliner Modell zwei Einwohner für den geplanten Geschosswohnungsbau im Bebauungsplan 10-87 anzunehmen. Daraus resultiert ein zu erwartender Einwohnerzuwachs von etwa 560 Einwohnern infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87.

Gemäß den geltenden Kennwerten der Leitlinie zum Berliner Modell sind 7 % der neuen Einwohner Kitakinder im Alter bis unter 7 Jahre. Es ist ein Versorgungsgrad für Kitaplätze von 70 % anzunehmen. Daraus resultiert ein Bedarf an Kitaplätzen von $560 \cdot 0,07 \cdot 0,7 = 27,4$. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 entsteht ein Bedarf von rund 28 Kitaplätzen.

6 % der neuen Einwohner sind Grundschulkinder. Die Strukturquote beträgt 90 %. Daraus resultiert ein Bedarf an Grundschulplätzen von $560 \cdot 0,06 \cdot 0,9 = 30,2$. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 entsteht ein Bedarf von rund 30 Grundschulplätzen, welcher durch neu abgegrenzte Einzugsbereiche und somit über die Grundschule unter dem Regenbogen gedeckt werden kann.

Der wohnungsnahe Grünflächenbedarf je Einwohner beträgt 6 m². Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 entsteht ein Bedarf von rund $560 \cdot 6 \text{ m}^2 = 3.360 \text{ m}^2$ für wohnungsnahe Grünflächen. Der Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze je Einwohner beträgt 1 m². Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 entsteht ein Bedarf von etwa 560 m² an öffentlicher Spielplatzfläche. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan soll ein privater und öffentlich nutzbarer Spielplatz entstehen, welcher über den städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Wohnungsnahe Grünflächen

Nördlich des Bebauungsplanes 10-87 liegen in einer Entfernung von 170 m die Gärten der Welt. Der Park der Gärten der Welt ist zusammen mit dem anschließenden Kienbergpark über 100 ha groß. Östlich des Bebauungsplanes liegen in einer Entfernung von 800 m die öffentlichen Grünflächen im Wuhletal. Die Erreichbarkeit von wohnungsnahen Grünflächen ist insofern überdurchschnittlich gut.

VIII.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf stellt den Bebauungsplan 10-87 als projektbezogenen Bebauungsplan auf. Der Bebauungsplan 10-87 ist insofern ein Angebots-Bebauungsplan, für den ein konkreter städtebaulicher Entwurf vorliegt. Die Planungskosten werden mit einem abgeschlossenen Planungskostenvertrag durch den potenziellen Vorhabenträger getragen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 wird das Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendet. Dazu wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Vertrag zwischen Berlin, vertreten durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, und dem potenziellen Vorhabenträger für das geplante Wohnungsbauvorhaben abgeschlossen. Mit dem städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme von Kosten geregelt, die bei der Herstellung von Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur als Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich werden. Bei der Kostenübernahme gilt das Kriterium der Angemessenheit.

Für den Nachweis der geordneten Verkehrserschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist ein Ausbau der Hiltrudstraße als öffentliche Straße erforderlich. Da der Ausbau der Hiltrudstraße ausschließlich aufgrund der Planung des Wohnungsbauvorhabens im Bebauungsplan 10-87 erforderlich ist, werden die Kosten für den Ausbau der Hiltrudstraße als Erschließungskosten mit einem Erschließungsvertrag an den potenziellen Vorhabenträger übertragen. Der Ausbau der Hiltrudstraße ist als technische Infrastrukturmaßnahme Voraussetzung für die Realisierung des Wohnungsbauvorhabens im Bebauungsplan 10-87. Nach der vorliegenden überschlägigen Kostenschätzung wird der Ausbau der Hiltrudstraße erhebliche Kosten verursachen.

In Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird das Berechnungstool für Geschosswohnungsbau angewendet. Dabei wird berechnet, welche Kostenübertragung für die Schaffung von Kitaplätzen und Grundschulplätzen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 an den Vorhabenträger angemessen ist. In Abhängigkeit vom Berechnungsergebnis können dem Land Berlin ggf. Kosten für die Schaffung von Kitaplätzen und Grundschulplätzen in Bezug auf das geplante Wohnungsbauvorhaben entstehen.

Der Ausbau der Hiltrudstraße ist Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes 10-87 und die Realisierung des geplanten Wohnungsbauvorhabens. Aufgrund des notwendigen Verkehrsraumprofils der Hiltrudstraße ist eine bestimmte gegenseitige Flächenübertragung von Flurstücksanteilen zwischen Berlin und dem Vorhabenträger bzw. der Grundstückseigentümerin erforderlich. Die gegenseitige Flächenübertragung wird im parallelen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die gegenseitige Flächenübertragung erfolgt jeweils kosten- und lastenfrei. Dem Land Berlin entstehen deshalb keine Kosten im Zusammenhang mit der Flächenübertragung.

VIII.5 Auswirkungen auf den Verkehr

Bedingt durch die Größe des geplanten allgemeinen Wohngebiets ist mit Auswirkungen auf den Verkehr an den nahegelegenen Knotenpunkten zu rechnen. Eine entsprechende Beurteilung wurde im Rahmen eines Gutachtens zu den verkehrlichen Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen vorgenommen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Bauvorhaben basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung an diesem Standort mit der Umgebung verträglich ist und das planungsbedingte Verkehrsaufkommen vom angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden kann.

VIII.6 Ordnungsmaßnahmen

Die Umsetzung der Planung erfordert den Ausbau der Hiltrudstraße. Es wird angestrebt, die ausgebauten Hiltrudstraße als Tempo 30-Zone auszuweisen.

B UMWELTBERICHT

I Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Demnach ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Wirkungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen untersucht und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargestellt.

Für den Umweltbericht sind die Gliederung und die Arbeitsschritte gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des BauGB vorgesehen. Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten. Der Umweltbericht ist zwar ein gesonderter, aber integraler Bestandteil des Bebauungsplans. Die Ergebnisse des Umweltberichtes sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Nach Anlage 1 Nr. 2.1 des Gesetzes über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG-Bln) besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

Bei der Bearbeitung wird zunächst das komplexe Wirkungsgeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern Mensch/Gesundheit/Bevölkerung, Wasser/Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter getrennt erfasst und bewertet. Hierbei wird eine flächendeckende Bestandsanalyse der Ist-Situation im Bebauungsplangebiet durchgeführt, in der die Flächen gleicher Eigenschaften sachlich und räumlich definiert werden. Aufgrund ihrer Eigenschaften lässt sich die Bedeutung dieser Flächen und ihre Empfindlichkeit gegenüber der Planung bestimmen.

Nach der Methode einer ökologischen Risikoanalyse werden zur Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen die Bedeutung und Empfindlichkeiten der Flächen mit der Intensität der Planungswirkungen gutachterlich verknüpft. Zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt werden Empfehlungen gegeben.

Für die Schutzgüter des Naturhaushalts und der Landschaft wird die Erheblichkeit der Auswirkungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter Berücksichtigung möglicher

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und der prinzipiellen Ausgleichbarkeit beurteilt.

§ 34 regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Hier ist keine separate Abhandlung der Eingriffsregelung durchzuführen.

Die medienübergreifende Bewertung erfordert eine die Umweltauswirkungen zueinander in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung. Da eine quantitative Saldierung von Umweltauswirkungen nicht möglich ist, erfolgt die Gesamtbeurteilung verbal und mit qualitativen Argumenten begründet. In der Gesamtbewertung wird sowohl die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung prognostiziert. Zur Überwachung der Umwelt bei Durchführung der Planung werden Hinweise gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden mit der Durchführung dieses Verfahrensschrittes ausdrücklich aufgefordert, Stellungnahmen zu dem aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 10-87 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualifizierte Nachnutzung der ehemaligen, inzwischen brachliegenden Kleingartenanlage zwischen Hiltrudstraße und Blumberger Damm geschaffen werden.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt das Entwicklungsinteresse der Grundstückseigentümerin Laborgh Investment GmbH zugrunde, auf dem rund 16.644 m² großen Grundstück eine Bebauung durch Geschosswohnungsbau zu realisieren. Geplant sind ca. 324 Wohneinheiten (davon 30% nach Berliner Modell) mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) Wohnen von bis zu 29.866 m². Die projektierte Planung umfasst insgesamt eine Geschossfläche von 34.213 m².

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes sind in entsprechenden Gesetzen, Vorschriften und übergeordneten Planungen enthalten. Dieses Kapitel soll Auskunft darüber geben, was die von den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind und inwieweit diese wiederum im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht kann sich hierbei auf die Ziele beschränken, die berührt werden und im Hinblick auf die Auswirkungen des konkreten Bebauungsplans relevant sind. Für die vorliegende Planung sind dies insbesondere folgende Fachgesetze und Fachplanungen:

I.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes sind nach § 2 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch eine Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1a werden „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ genannt. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

I.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, 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; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt über Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG behandeln die Vorschriften zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, deren Verhältnis zum Baurecht § 18 regelt. Sind aufgrund 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 Baugesetzbuches zu entscheiden.

Für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung, Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie) gelten die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Da die Länder in bestimmten Bereichen ergänzende bzw. abweichende Regelungen treffen können, ist das Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) zu berücksichtigen, soweit das Bundesrecht keine abschließende Regelung trifft.

I.2.3 Baumschutzverordnung

In der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) sind die Bedingungen zum Schutz der Bäume geregelt. Unter den Schutz der Rechtsverordnung fallen Bäume, deren Stammumfang in 1,3 m Höhe mindestens 80 cm beträgt, sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist. In Berlin stehen alle Laubbäume und die Nadelgehölzart Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) unter dem besonderen Schutz der Baumschutzverordnung (BaumSchVO), sofern sie die genannten Stammumfänge erreicht haben. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Türkischer Baumhasel, sind nicht geschützt. Die Rechtsverordnung trifft u. a. Aussagen zur Erhaltungspflicht, zu verbotenen Handlungen, zu Ausnahmen und Befreiungen, zu Ersatzpflanzungen und zur Ausgleichsabgabe.

I.2.4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Bundes-Bodenschutzgesetz i. V. mit dem Berliner Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung schaffen die Voraussetzungen für einen wirksamen Bodenschutz und die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen. Nach § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen 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 so weit wie möglich vermieden werden.

I.2.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)/ Berliner Wassergesetz (BWG)

WHG und BWG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gem. § 1 WHG bzw. § 2 BWG sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Im Besonderen ist bei Vorhaben an Gewässern deren Vereinbarkeit mit den §§ 27ff WHG zu prüfen, welche der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) dienen. Danach sind oberirdische

Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

I.2.6 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, „dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete [...] soweit wie möglich vermieden werden“.

I.2.6.1 Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren mit der DIN 18005 Orientierungswerte für Lärmbelastungswerte durch den Verkehr, Gewerbe und Industrie sowie durch Freizeitlärm. Auch die 16. BImSchV ist von Relevanz.

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

Ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags steigt nach dem Stand medizinischen Erkenntnisse das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als Ziel formuliert. Diese gesundheitsrelevanten Schwellenwerte dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung bzw. für den aktiven und passiven Schallschutz im Plangebiet.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche und oder Geräuschen aus Gewerbe und Industrie ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

Gebietsart	16. BImSchV Immissionsgrenzwerte Ver- kehrslärm Tag / Nacht	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte Tag/Nacht Verkehr I Tag/Nacht Industrie-, Ge- werbe-, Freizeitlärm	
Industriegebiet (GI)	---	---	
Gewerbegebiet (GE)	69 / 59	65 / 55	65 / 50
Urbanes Gebiet (MU)	64 / 54	---	---
Kerngebiet (MK)	64 / 54	65 / 55	65/50
Allgemeines Wohngebiet (WA)	59 / 49	55 / 45	55 / 40
Gemeinbedarfsfläche		45-65/40- 65	45-65/35- 65

Beurteilung des Lärms nach Immissionswerten

I.2.6.2 Luft

Gemäß §§ 44 bis 46a BImSchG sind Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen können, 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. Dazu gehört auch die Aufstellung des Luftreinhalteplans, der für Berlin als Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2018-2025 erstellt wurde.

Im Rahmen des Luftreinhalteplans werden Untersuchungen im Hinblick auf die lufthygienische Wirksamkeit zusätzlicher Maßnahmen durchgeführt. Die Karten dokumentieren für das Hauptverkehrsstraßennetz die Faktoren Verkehrsbelastung, Emissionen und Luftbelastung im status-quo und unter Berücksichtigung der Wirkungen der Maßnahmenpakete.

I.2.7 Flächennutzungsplan (FNP) Berlin

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 dar. Für diese gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4.

Südlich des Plangebietes grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Sicherheit und Ordnung sowie Hochschule und Forschung an. Östlich, gegenüber dem Blumberger Damm, liegt eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4). Der Blumberger Damm wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich grenzt eine Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) an. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und Straßenverkehrsflächen vor.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 20. Juli 2021 (ABl. Nr. 40 vom 16. September 2021 S 3677) beurteilt. Demnach kann aus der Darstellung Wohnbaufläche W4 das Allgemeine Wohngebiet im Regelfall entwickelt werden.

Für das Nutzungsmaß gilt nach AV FNP Nr. 2.3.1, dass eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen, die größer als 3 ha sind, zulässig ist, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (Entwicklungsgrundsatz 3).

Somit ist der Bebauungsplan 10-87 insgesamt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin entwickelbar.

I.2.8 Bereichsentwicklungsplan Berlin-Marzahn-Hellersdorf

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat im Jahr 2020 im Land Berlin mit einer Neuauflage der Bereichsentwicklungsplanung begonnen.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) bildet auf der Ebene der formalen verwaltungsinternen Planung im Land Berlin das Bindeglied zwischen gesamtstädtischer Flächennutzungsplanung sowie den Planungen in Zuständigkeit der Bezirke, wie insbesondere der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung. Die Bereichsentwicklungsplanung konkretisiert und vertieft die gesamtstädtischen Planungsziele und erstellt bereichsbezogene Konzepte. Andererseits beeinflusst sie im Gegenstromprinzip die gesamtstädtische Planung.

In der Bereichsentwicklungsplanung werden gemäß der Ausführungsvorschrift zur Bereichsentwicklungsplanung (AV-BEP) des Landes Berlin aus dem Jahr 2011 die Flächenbedarfe für Wohnen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung, Grün- und Erholungsflächen, Gewerbe und Arbeitsstätten, den öffentlichen Raum und verkehrliche Infrastrukturen/Mobilität ermittelt und räumlich zugeordnet. Die Bereichsentwicklungsplanung ist auf einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont orientiert (2030 bzw. darüber hinaus).

Gemäß der AV BEP werden folgende sektorale Entwicklungsziele formuliert und für das Nutzungskonzept konkretisiert:

- Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung
- Soziale Infrastrukturen
- Freiraumentwicklung, Natur- und Klimaschutz
- Verkehrsentwicklung, Mobilität
- Einzelhandel- und Zentren-Entwicklung
- Wirtschaft und Gewerbe

Ein Beispiel für einen Entwicklungsschwerpunkt in Hellersdorf ist das Thema Nachverdichtung mit Wohnungsneubau. Hierbei werden Nachverdichtungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Sicherung von Grün- und Freiräumen sowie Schul- und Sportflächen in den Quartieren identifiziert. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Großsiedlung Hellersdorf im Jahr 2020 über keine freien Flächen verfügt, die ohne Zielkonflikte für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Insbesondere der zukünftige Umgang mit Grün- und Freiflächen auch unter Berücksichtigung des Natur- und Klimaschutzes ist innerhalb der Bereichsentwicklungsplanung ein zentrales Thema. Es werden Konflikte deutlich, die durch die mehrfache Funktionszuweisung von Grün- und Freiflächen bei wachsender Bevölkerung bspw. durch Freizeitsport, Erholung- und Spiel entstehen.

1.2.9 Landschaftsprogramm/ Artenschutzprogramm (LaPro) für Berlin

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich des Artenschutzprogrammes formuliert in Ergänzung des Flächennutzungsplans die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin, die entsprechend auf allen Ebenen der räumlichen Planung zu berücksichtigen sind. Das LaPro besteht aus den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK).

Im Teilplan **Naturhaushalt/ Umweltschutz** ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet in Überlagerung mit der Flächenschraffur für sonstige Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit dargestellt.

Entwicklungsziele und Maßnahmen sind hier u. a.:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung

- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

sowie für den Status als sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit die folgenden Anforderungen an Nutzungen:

- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung
- Vermeidung von Bodenverdichtung
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden

Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist geprüft worden.

Die Planung ist durch gutachterliche Untersuchungen begleitet worden und berücksichtigt die Ergebnisse und daraus folgenden Maßnahmen zur Sicherung der biotischen und abiotischen Naturhaushaltsfunktionen, insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (artenschutzrechtliche Maßnahmen), Boden (Reduzierung des Versiegelungsbedarfs durch angepasste Bauweise), Wasser (Versickerung vor Ort) und Klima (Vermeidung und Reduzierung von Emissionen sowie klimawirksame Dachbegrünung).

Der Teilplan **Biotop- und Artenschutz** stellt den Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich mit folgenden Entwicklungszielen und Maßnahmen dar:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Seitenstreifen),
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora, (z.B. Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume)
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,

- Sicherstellen eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügen von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z.B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem),
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Die Planung ist durch eine vollumfängliche artenschutzrechtliche Untersuchung (AFB-Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) begleitet worden und berücksichtigt die Ergebnisse und daraus folgenden Maßnahmen zur Sicherung der Belange des Biotop- und Artenschutzes innerhalb des Plangebietes. Der AFB legt mit den CEF-Maßnahmen Verbindlichkeiten für die hier relevant betroffenen Gruppen der Nischen- und Höhlenbrüter (Haussperling/Hausrotschwanz) sowie der Fledermäuse fest, die die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlich-funktionalen Zusammenhang weiterhin erfüllen. Da diese schon vor Eintreten des Verbotstatbestandes funktionsfähig sein müssen, sind sie mit aktuellem Stand Juli 2025 schon umgesetzt und können bezogen werden. Weiterhin sollen Festsetzungen getroffen werden, die einen höchstmöglichen Grünflächenanteil sowie gebietstypische Vegetationsbestände herstellen bzw. erhalten und erweitern.

Im Teilplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet ebenfalls als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden genannt:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen,
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen,
- Wiederherstellung historischer Alleen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt eines hohen Grünflächenanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen.

Die prägenden Straßenbaumbestände beidseitig des Blumberger Damms sind nicht betroffen und können somit weiterhin ihre Wirkung zum örtlichen Landschaftsbild entfalten. Ebenso wird der Erhalt eines Grünflächenanteils der nicht überbaubaren Bereiche gewährleistet. Der Großteil der Entwicklungsziele trifft aufgrund der Bestandssituation der Plangebietsfläche nicht zu.

Der Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** stellt den Geltungsbereich als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung dar. Ziele für diese Flächen sind die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

In den Quartieren der Dringlichkeitsstufe IV reicht das Spektrum der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen von nicht versorgt bis versorgt. Im Bereich der Einzel-, Reihen- und Doppelhausbebauung mit zuweilen kleingartenähnlichen Nutzungen stehen den Menschen private Freiflächen zur Verfügung. Andere Bereiche dieses Wohngebietstyps sind mit öffentlichen Grünanlagen versorgt. Für alle übrigen Gebiete treffen beide Kriterien zu, wozu auch das Plangebiet zählt. Sie sind sowohl mit öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen als auch mit privaten Freiflächen versorgt. Ein Beispiel ist das Wohnumfeld der Großsiedlungen in Marzahn. Der Anteil gut gestalteter Freiflächen und übergeordneter Erholungsangebote ist in diesen Quartieren gewachsen. Sie sind nun der Dringlichkeitsstufe IV zugeordnet worden.

Um die Ziele zu berücksichtigend zu prüfen wird der Bestand analysiert. Es wurden alle öffentlich zugänglichen, erholungswirksamen Grünanlagen im Einwirkungsbereich des Geltungsbereiches betrachtet. Lage und Größe der Einzugsbereiche ergeben sich durch einen automatisch gesetzten Radius um die einzelne Grünfläche von 450m für wohnungsnahen Grünanlagen. So steht neben den Gärten der Welt der Ida und Kurt Baude Park im südöstlichen Einwirkungsbereich ebenfalls zur Verfügung.

Ein siedlungsnaher Freiraum soll auch der halb- und ganztägigen Erholung dienen. Damit gehen höhere Ansprüche an Größe und Ausstattungsvielfalt einher. Zu diesem Typ gehören deshalb alle Grünanlagen, die mehr als zehn Hektar groß sind (sog. Ortsteilparks). Ihre Einzugsbereiche werden im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung auf 1.000 Meter festgelegt. In diesem Bereich ist der Rohrbruchpark mit der entsprechenden Flächengröße vorhanden.

Die Einhaltung der im LaPro formulierten Richtwerte für wohnungsnahes und siedlungsnahes Grün, sind gewährleistet.

Die Gärten der Welt im direkten Einwirkungsbereich des nordöstlichen Umfelds stellen zwar eine Ausnahme in der Bewertung dar, da Eintrittsgelder den Zugang einschränken und diese Anlage nicht in die Zuständigkeit der Grünflächenämter fällt. Aufgrund ihrer wichtigen Erholungsfunktion und der relativ geringen Eintrittsgelder werden sie trotzdem den uneingeschränkt nutzbaren Grünflächen zugeordnet.

Der Programmplan **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)** stellt Suchräume für die Lenkung übergeordneter Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Land Berlin dar. Die GAK kommt durch die Möglichkeit in der Bauleitplanung zum Tragen den Ausgleich im Bebauungsplan räumlich und zeitlich vom Eingriff zu entkoppeln. Diese Flexibilität kann indes laut Gesetz nur in Anspruch genommen werden, wenn dies mit „einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist“ (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Nach § 5 Abs. 2a BauGB können Flächen zum Ausgleich im FNP dargestellt und nach § 9 Abs. 1a BauGB Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt und zugeordnet werden. Die GAK ist somit für die generalisierende Ebene der Flächennutzungsplanung ein wesentlicher Baustein bei der Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft (Flächennutzungsplanung für Berlin, FNP-Bericht 2015, Seite 34f)

Ziel ist es, Beeinträchtigungen der Naturgüter und den Verlust von Freiflächen am oder nahe des Eingriffsorts zu kompensieren und so die natürlichen Lebensgrundlagen der Menschen zu sichern.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-87 liegt im Ausgleichssuchraum Parkringe.

Die GAK benennt für den inneren und äußeren Parkring als Maßnahmen:

- neue Grünanlagen im inneren und äußeren Parkring ergänzen
- bestehende Grünanlagen entwickeln und qualifizieren
- Ziele der biologischen Vielfalt bei der Festlegung von Maßnahmen umsetzen
- Aufenthaltsqualität verbessern
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen schaffen.

Der innere und der äußere Parkring sind zwar Kernelemente des Berliner Freiraumsystems und in beiden finden sich Flächenpotenziale, um Maßnahmen umzusetzen. Ein vordringlicher Handlungsbedarf für den Geltungsbereich in Bezug auf die Eignung als Maßnahmenraum ist jedoch nicht konstatierbar.

Seine benachbarten Bereiche stellen gemäß Karte ‚LaPro Grundlagen: Zielartenverbreitung‘ von Berlin potenzielle Kernflächen der folgenden Arten dar: *Papilio machaon* (Schwalbenschwanz) im Norden, *Pelobates fuscus* (Knoblauchkröte) im Südwesten, *Zygaena filipendulae* (Gemeines

Blutströpfchen) im Osten. Bei entsprechender Anbindung an bestehende Biotopverbundstrukturen oder bei Umgestaltung können potenzielle Kernflächen zukünftig als Kernflächen genutzt werden. Diese Flächen sind durch die Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet soll im Sinne gesunder Wohnverhältnisse, aber auch als künftiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen durchgrünt werden. Der Bebauungsplan trifft dazu entsprechende textliche Festsetzungen.

I.2.10 Sonstige Fachplanungen

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

Rechtliche Grundlage und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan 10-87 bezogen auf die Schutzgüter							
	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Biotopden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch und seine Gesundheit	Kultur-, Sachgüter
Flächennutzungsplan (FNP) Berlin		X					X	
Landschaftsprogramm Berlin								
Biotop- und Artenschutz		X			X			
Erholung, Freiraumnutzung		X					X	
Landschaftsbild		X				X	X	
Naturhaushalt/Umweltschutz		X	X	X				
Strategische Lärmkarte							X	
Stadtentwicklungsplan Klima 2.0		X	X	X	X		X	
Lärmaktionsplan							X	

Rechtliche Grundlage und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan 10-87 bezogen auf die Schutzgüter							
	Natur-2000-Ge-biete	Flä-che und Bo-den	Was-ser	Klim-a	Tiere und Pflan-zen	Orts-, Land-schaf-t-sbild	Mens-ch und seine Ge-sund-heit	Kul-tur-, Sac-hgüt-er
Luftreinhalteplan 2018-2025							X	

Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan 10-87

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Der Zustand der Umwelt und die besonderen Funktionen von Naturhaushalt und Landschaft werden nachfolgend jeweils anhand der Schutzgüter des § 2 UVPG dargestellt und bewertet. Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Der Umweltbericht wird mit Voranschreiten des Planungsprozesses fortgeschrieben. Eine Ermittlungstiefe der Umweltprüfung, die sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt, ist dabei ausreichend.

Die Bestandsdarstellung basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen der 2024-2025 durchgeführten Erfassungen und Untersuchungen (Biotopkartierung, Vor- und Endbericht zu den faunistischen Untersuchungen, Protokoll zur Abnahme der CEF-Maßnahmen, schall- sowie verkehrstechnische Untersuchung und Entwässerungskonzept). Der Darstellung und Bewertung der abiotischen Komponenten des Naturhaushalts liegen des Weiteren die Daten des Umweltatlas Berlin zu Grunde.

Im Anschluss an die Beurteilung des Bestandes wird die mit der Realisierung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes wiederum schutzgutbezogen dokumentiert und bewertet,

ebenso wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtrealisierung der Planung prognostiziert (Null-Fall-Prognose).

Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie, wenn fachlich gegeben, eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die Beurteilung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt schließlich in der Gegenüberstellung des Umweltzustandes vor und nach Realisierung der Planung. Dabei ist für die Beurteilung eines möglichen Eingriffes nach § 14 BNatSchG letztlich das geltende Baurecht und das daraus resultierende zulässige Maß der baulichen Nutzung maßgeblich.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit keine verbindliche Bebauungsplanregelung. Maßgeblich für die Beurteilung der Eingriffe ist somit der tatsächlich vorhandene Ist-Zustand.

Die Bewertung erfolgt anhand des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen¹. Zur Anwendung kommt das ausführliche Verfahren.

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

Im Folgenden werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands beschrieben, einschließlich der Umweltmerkmale von Gebieten außerhalb des Geltungsbereichs, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden separat durch die vorliegenden Gutachten der Biotopkartierung zum Bebauungsplan und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgehandelt.

Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang bzw. der Betrachtungsraum für potenzielle Auswirkungen auf den Umweltzustand gliedert sich in folgende Bereiche auf:

¹ SenUVK 2023: Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. - 1-152, Anlagen, Berlin.

Schutzgut Boden: innerhalb der Plangebietsgrenze

Schutzgüter Tiere, Pflanzen: Im Vorfeld der faunistischen Kartierungen erfolgten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des betrachtungsrelevanten Artenspektrums und des erforderlichen Untersuchungsumfangs. Untersuchungen erfolgten für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Die Untersuchungen wurden zu Beginn der Brutperiode im März 2024 hinsichtlich vorhandener Habitatstrukturen in der Gartenanlage vor dem genehmigten Abriss durchgeführt. Im Vordergrund steht dabei die Untersuchung auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG sowie die damit verbundenen Zugriffsverbote des Abs. 1 Nr. 1-4. National geschützte Arten wie bestimmte Säugetierarten (bspw. Braunbrustigel, Eichhörnchen, Feldhase) finden im ASB keine Berücksichtigung. Sie werden im Rahmen der Auswirkungs- bzw. Eingriffsermittlung berücksichtigt, wenn vorhanden und betroffene Vögel bis 50 m außerhalb der Plangebietsgrenze, Fledermäuse bis 20 m außerhalb der Plangebietsgrenze, Biotopkartierung im Plangebiet

Schutzgut Wasser/Grundwasser: Bodenwasser innerhalb der Plangebietsgrenze, Grundwasser bis 50 m außerhalb Plangebietsgrenze

Schutzgut Klima/Lufthygiene: Mikroklima innerhalb des Plangebiets und dessen Einwirkungsbereich

Schutzgut Mensch/ innerhalb Plangebietsgrenze, Beschreibung von Wirkungen

Gesundheit/Erholung:

Landschafts-/Ortsbild: bis 200 m außerhalb der Plangebietsgrenze

Kultur und sonstige Sachgüter: innerhalb der Plangebietsgrenzen

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

Bei der Beschreibung und Bewertung des Basisszenarios wird nicht die Ausschöpfung des geltenden Planungsrechts zugrunde gelegt. Es wird von der tatsächlich vorgefundenen baulichen und freiräumlichen Situation ausgegangen.

Da zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans 10-87 die baulichen Anlagen in der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlagen noch nicht abgerissen waren, wird die zwischenzeitlich erfolgte Beräumung zwecks Baufeldfreimachung bei der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes jedoch nicht berücksichtigt.

II.1.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotopbestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Jahre 2024 geräumt worden und besteht aktuell aus einer vegetations-, gehölz- und baumfreien Gartenbrache (10113).

Für die Überführung des Biotopwertes in die Eingriffsbilanzierung, und damit den quantitativen Abgleich des Biotopwertes von Ist- und Planfall, ist die planungsrechtliche Ausgangssituation entscheidend. Lediglich der zusätzlich zum Bestand zu ermöglichender Eingriff in den Naturhaushalt ist der Eingriffsbilanzierung zuzuführen. Somit bezieht sich die Biotopkartierung auf die Ausprägung des Geländes als Kleingartenanlage, wie sie vor der Baufeldfreimachung 2024 noch vorlag.

Die Charakterisierung der im Geltungsbereich vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen erfolgte auf der Grundlage der Kartieranleitung „Biotoptypenliste Berlins“ (August 2023). Hierfür wurden im April und Juni 2025 Begehungen vorgenommen². Auf naturschutzrechtlich in Deutschland und Berlin geschützte Biotoptypen sowie auf die Zuordnung zu Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie wird bei Vorliegen hingewiesen.

Die untersuchte Fläche hat keine Überschneidung mit Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Geschützter Biotopbestand ist nicht betroffen. Nachfolgend werden die Biotoptypen unter Angabe des Biotopcodes und der Gesamtbewertung beschrieben.

Als zentrale Datenquelle erfolgt die Biotoptypenkartierung somit auf der Grundlage der Ergebnisse der Eigenerhebung, des Kartenmaterials des Landes (Biotoptypen, gesetzlich geschützte Biotope, Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie) sowie der Bewertungen des Anhangs 1 des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Juli 2024).

05 Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften:

051132/10272/§	Ruderaler Wiese, verarmte Ausprägung/Anpflanzung Strauchpflanzung (>1Meter Höhe), Hecke Formschnitt
----------------	---

07 Gebüsch, Baumreihen und Baumgruppen:

0715212	sonstige Einzelbäume, heimische Baumart, mittleres Alter
07312	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, jung

² GfP: Kartierungen im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan 10-87 „Hilfstrasse“ zur Bestandsdarstellung der Biotop- und Nutzungstypen.

10 Grün- und Freiflächen:

10150	<i>Kleingärten (nicht mehr vorhanden)</i>
-------	---

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen:

126121	<i>Straße mit Asphaltdecke, ohne bewachsenem Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand</i>
126111	<i>Straße mit Asphaltdecke, ohne bewachsenem Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand</i>



Legende

- 1 Alte Kleingärten (> 30 Jahre alt), ohne Obstbäume, genutzt (10151) und Wochenend-/Ferienhausbebauung (bis 30 % Flächenversiegelung) (10250)
- 2 Ruderaler Wiesen, verarmte Ausprägungen (051132) und Sträucher und Hecken (Formschnitt) (10272/3)
- 3 Straßen mit Asphaltdecke, mit bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand (1261211)
- 4 Straßen mit Asphaltdecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand (1261221)
- 5 Mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, jung (07312)
- sonstige Einzelbäume, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume (0715212)
- CEF-Maßnahme für den Artenschutz (Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse)
- Hecke (Formschnitt) (10273)
- Flurstücksgrenze
- 515 Flurstücksnummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Quelle Luftbild: Geoportal Berlin, Orthophotos 2025 (DOP20RGBI), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Die Kleingartenanlage (KGA) ist im Umweltatlas (Karte Biotoptypen 2013) auf der gesamten Fläche des Bebauungsplanes 10-87 auch als solche dargestellt und wird mit 10 Wertpunkten versehen. Aufgrund des Vorliegens dieses Biotoptyps ist eine Differenzierung in sehr kleine Vegetations- bzw. Biotoptypenheiten weniger sinnvoll.

Aus vegetationsökologischer Sicht ist die KGA als gering bis mittelwertig einzustufen. Es handelt sich um kleinere Parzellen, die nach den üblichen Vorgaben als Ziergärten angelegt und gepflegt wurden. Damit sind Rasenflächen, Hecken, Zierpflanzen, und Gehölzbereiche die bestimmenden Biotoptypkategorien, die von Zufahrten und ruderal geprägten Übergangsbereichen ergänzt wurden. Es lagen durchgehend anthropogen geschaffene Strukturen vor. Flächen oder Bestandteile mit einem besonders geschützten Biotopstatus lagen nicht vor. Die vorgefundene Ausprägung entspricht in weiten Teilen dem Biotopwert des Anhangs 1 der Biotopwertliste, so dass keine Anpassung des Grundwertes über den Situationswert vorgenommen werden muss.

Baumbestand

Zur Erfassung des geschützten Baumbestands ist eine Begehung erfolgt. Der Geltungsbereich ist zum Zeitpunkt der Kartierung frei von Bäumen und Gehölzen. Es bestehen einige Bäume entlang der Hiltrudstraße. Diese wurden nach äußeren Merkmalen visuell betrachtet. Die öffentliche straßenbegleitende Gehölzbepflanzung ist nicht Teil des Geltungsbereiches und kein Untersuchungsgegenstand. Zur Beurteilung des Zustands der einzelnen Bäume wurden der Standort, die Wurzelansätze, die Stämme, die Kronen und deren Verzweigung berücksichtigt und die Erhaltungswürdigkeit abgeleitet.

Als erhaltenswerte Bäume wurden Bäume entlang der Hiltrudstraße, vornehmlich an den ehemaligen Eingangsbereichen zu den Kleingärten, eingestuft (Birke, Walnuss, Silberweide, Spitz-Ahorn, Eichen).

Die Bäume und Gehölze weisen eine gute Vitalität auf. Der Bestand übernimmt eine Funktion als Sicht- und Lärmschutz und trägt so neben seinem ästhetischen Wert zu einer Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes bei. Des Weiteren liegt durch die verstreuten Standorte eine recht hohe Lichtdurchlässigkeit vor, wodurch sich zukünftige Bepflanzungen und Begleitvegetationen des Geltungsbereiches gut entwickeln kann. Eine Beseitigung der Baumkulisse würde das Landschaftsbild maßgeblich verändern.

Diese Exemplare sind zu erhalten, bzw. ist eine Erhaltung vor Umsetzung der Planung zu prüfen. Sie fallen unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung des Landes. Aufgrund des sehr hohen ökologischen Wertes dieser Arten und ihres guten Vitalitätszustandes ist ein Erhalt der Solitäre entlang der Hiltrudstraße in die Planung mit einzubeziehen.

Weiterhin ist zu beachten, dass Bäume wie Spitz-Ahorn, Weiden und Robinien wichtige Nahrungsquellen für Honigbienen, Wildbienen und Hummeln darstellen. Vor allem in Hinblick auf das

Bienensterben kommt diesen Arten daher eine ökologische und ökonomische Bedeutung zu. Sie weisen einen guten Zustand auf.

Weitere Gehölze und Sträucher (Weißdorn, Flieder, wilder Wein, Brombeere etc.) die sich verteilt an den Grenzen des Geltungsbereiches befinden, sind aus Sukzession oder der gärtnerischen Tätigkeiten, welcher die KGA unterliegt hervorgegangen. Aufgrund ihres geringen Alters kommt ihnen ein eher geringerer ökologischer Wert zu. Davon unberührt ist die faunistische Bedeutung in Form von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Durch Ersatzpflanzungen sind diese gut zu kompensieren.

Es gilt die Baumschutzverordnung des Landes Berlin.

Fauna

Im März 2024 erfolgte eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung³ sowie ein Jahresendbericht zur ökologischen Baubegleitung vom Dezember 2024.⁴ Da bislang keine faunistischen Untersuchungen in diesem Bereich vorlagen, wurden faunistische Kartierungen erstellt, um mögliche Betroffenheiten der genannten Artengruppen bzw. Arten abzuklären und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG aufzuzeigen. Im Ergebnis der Ersteinschätzung konnte ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden, da sowohl Brutstättenpotenzial als auch Quartiermöglichkeiten festgestellt wurden. Für die nördlich gelegenen Flächenteile (Hiltrudstraße 38 sowie 40) steht eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zusammenhang mit der Errichtung der privaten Spielfläche aus und wird im weiteren Verfahren durchgeführt. Betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange werden erneut im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es kann jedoch im Vorhinein eingeschätzt werden, dass das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG aufgrund der durchgeführten Untersuchungen und umgesetzten artenschutzfachlichen Maßnahmen nicht zu erwarten ist.

Die faunistischen Untersuchungen erbrachten die nachfolgend zusammengefassten Ergebnisse:

Brutstättenauswertung

Es wurden insgesamt 19 potenzielle Orte für Nistplätze an den Gartenlauben nachgewiesen. Aktuell wurde kein Besatz etwaiger Brutstätten festgestellt. Da auf dem gesamten Vorhabengebiet nun keine anthropogene Störung mehr ist, sind alle vorgefundenen Höhlungen, Spalten und Nischen äußerst attraktiv zum Nisten für Vögel. Aus diesem Grund sollte vor dem finalen Häuserabriss dringend eine weitere artenschutzfachliche Begehung stattfinden.

³ HiBU Plan GmbH 2024, Blankenfelde-Mahlow: Artenschutzfachbeitrag-Vorbericht, Vorhaben: Abriss der Gartenhäuser in KGA Hiltrudstraße

⁴ HiBU Plan GmbH 2024, Blankenfelde-Mahlow: Jahresendbericht Ökologische Baubegleitung, Vorhaben: Abriss von Gebäuden in KGA der Hiltrudstraße

Fledermausquartierauswertung

In und an den Gartenlauben wurde insgesamt 7 x Fledermauskot nachgewiesen.

Amphibien und Reptilien

Während der Begehungen für den Artenschutzbericht wurden weder geschützte Reptilien noch Amphibien auf dem Gelände festgestellt. Um die Einwanderung zu verhindern sind die Hinweise zum weiteren Vorgehen zu beachten. Derzeitig kann aufgrund des fehlenden Amphibienvorkommens davon ausgegangen werden, dass die Fläche auf keiner Wanderroute von Amphibien liegt.

Vorkommen weiterer geschützter Arten

Während der letzten Begehung für die ökologische Baubegleitung wurde das Untersuchungsgebiet auf ein Vorkommen von Igeln untersucht, um eine Gefährdung durch die Bauarbeiten auszuschließen. Es konnten keine Anzeichen für eine Besiedelung durch den Igel auf dem Gelände festgestellt werden.

Maßnahmen

Da Hinweise auf Lebensstätten von besonders und streng geschützten Arten gefunden wurden, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Vermeidungsmaßnahmen

Da die aktuelle Brutsaison (März - Juli) bereits begonnen hat, muss direkt vor dem Abriss der Kleingartenkolonie eine artenschutzfachliche Begehung stattfinden, die die vorgefunden und potenziellen Lebens- und Fortpflanzungsstätten auf Aktivität prüft. Der Abrisstermin sollte sobald als möglich erfolgen, um die Wahrscheinlichkeit eines Besatzes so gering wie möglich zu halten.

Um eine Neuansiedlung durch bodenbrütende Vogelarten in diesem und kommendem Jahr zu verhindern ist der Bewuchs möglichst kurz (weniger als 15cm) und frei von Sträuchern zu halten.

Da auf dem Gelände keine Reptilien und Amphibien gesichtet wurden sind keine Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen. Um das Einwandern jedoch zu verhindern ist ein Zaun (wie im ASB empfohlen) entlang des Bauzaunes zu ziehen. Dies ist besonders wichtig im Bereich der Hiltrudstraße da aus den Gärten sowohl Amphibien auf ihrem Weg zu den Winterhabitaten als auch im kommenden Jahr Reptilien einwandern könnten. Der Zaun ist regelmäßig auf seine Funktionalität durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Sollten Reptilien oder Amphibien trotzdem gefunden werden, sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

Kompensationsmaßnahmen und Empfehlungen

Für die geplante Wohnbebauung werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

- 19 Nistpotenziale = 10 Nistkästen (8 Haussperling / 2 Hausrotschwanz)
- 7 Quartiernachweise = 7 Fledermausflachkästen

Die Summe der Kompensationsmaßnahmen betragen 10 Nistkästen (8 Haussperling, 2 Hausrotschwanz) und 7 Fledermausflachkästen an den künftigen Gebäuden in der Hiltrudstraße.

Zusammenfassung

Der Vorhabenträger plant auf der Fläche der Kleingartenanlage Hiltrudstraße eine Wohnbebauung. Die Garten mit deren gesamten Bepflanzung wurde bereits entfernt. Die Gartenlauben stehen noch und wurde von Experten der HiBU Plan artenschutzfachlich begutachtet. Auf Grundlage dieser Erfassung wurden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Aktuell wurde kein Besatz dieser Brutstätten festgestellt. In und an den Gartenlauben wurde insgesamt 7 x Fledermauskot nachgewiesen und 12 x potenzielle Quartiermöglichkeiten erfasst. Die Summe der Kompensationsmaßnahmen betragen 10 Brutkästen (8 x Haussperling, 2 x Hausrotschwanz) und 7 x Fledermausflachkästen an den künftigen Gebäuden in der Hiltrudstraße.

Da die aktuelle Brutsaison (März- Juli) bereits begonnen hat, muss direkt vor dem Abriss der Kleingartenkolonie eine artenschutzfachliche Begehung stattfinden, die die vorgefundenen und potenziellen Lebens- und Fortpflanzungsstätten auf Aktivität prüft.

Bewertung der biotischen Komponenten des Naturhaushalts

Die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen der biotischen Komponenten des Naturhaushalts (Flora, Fauna und ihre Lebensgemeinschaften) wird über eine Bewertung der Lebensräume (Biotope) durchgeführt.

Tabelle 1: Zustandsbewertung der Biotop- und Nutzungstypen

Biotop-code	Bezeichnung Biotoptyp	Wertpunkte	Fläche (m²)	Summe
05	Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften			
051132/ 10272	ruderaler Wiese, verarmte Ausprägung/ Anpflanzung Sträucher und Hecke (Formschnitt)	5	3.224	16
07	Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen			
0715212	sonstige Einzelbäume, heimische Baumart, mittleres Alter	15	12 Stck a 80cm StU/1000	14

Biotop-code	Bezeichnung Biotoptyp	Wert-punkte	Fläche (m²)	Summe
07312	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, jung	17	587	10
10	Grün- und Freiflächen			
10151	Alte Kleingärten (> 30 Jahre alt), ohne Obstbäume, genutzt	7 im Situationswert, da geringe Biodiversität, und hoher menschlicher Pflegegrad (10 gem. Karte Biotoptypen 2013 Umweltatlas)	12.756	89
12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen			
10250	Wochenend-Ferienhausbebauung (bis 30% Flächenversiegelung)	3	1.906	6
1261211	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand	0	4.604	0
1261222	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, mit bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand	0	9.349	0
Summe:			<u>32.426m²</u>	<u>135</u>

Weiterhin ist die Lage und Bedeutung des Plangebietes im berlinweiten Biotopverbundsystem nach LaPro zu bestimmen. Hierbei ist zu ermitteln, ob die jeweiligen Flächen in einem Natura 2000-Gebiet, Schutzgebiet/Schutzwürdigen Gebiet Biotopverbund und/oder Gebiet / Struktur zur Biotopvernetzung liegen. Die für den Biotopverbund relevanten Bereiche sind abzugrenzen, die Flächengröße ist zu ermitteln und gemäß Bewertungsrahmen mit 10 Wertpunkten einzustufen. Die Flächenkategorie gemäß LaPro stellt die Grundlage für die Bewertung dar, weitgehend unabhängig davon, ob der Biotopverbund aktuell eingeschränkt ist oder nicht. Nur versiegelte, überbaute Flächen, die innerhalb der oben genannten Flächenkategorien des LaPro liegen, sind von der Bewertung auszunehmen. Ist das Plangebiet nicht Gegenstand des berlinweiten Biotopverbundsystems, ist zu beurteilen, ob es zum Beispiel aufgrund der erfassten Biotoptypen oder des ermittelten Artvorkommens im Zusammenhang mit anderen angrenzenden Flächen steht, die zusammen einen lokalen Biotopverbund bilden. Die Bedeutung der einzelnen Lebensräume und -komplexe für den lokalen Biotopverbund ist im Einzelfall abzuleiten und gutachterlich zu bewerten. Für die Einstufung mittel bis hoch ist eine Spanne von 4 bis 6 Wertpunkten angegeben.

Tabelle 2: Biotopverbund

Kriterium	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
<u>keine</u> Fläche ohne Bedeutung für den lokalen Biotopverbund gem. Programmplan Biotop- und Artenschutz des LaPro 2016 <i>(gesamte Fläche der KGA am Blumberger Damm)</i>	0	32.426 m ²	0

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt nicht in einer der genannten Flächenkategorie und hat für die Entwicklung und Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion demnach keine Bedeutung.

II.1.1.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

Ein dezidiertes Boden-(Grund)gutachten oder Altlastenuntersuchungen mit labortechnischen Messergebnissen liegt nicht vor. Mögliche Prüfwertüberschreitungen zur Einschätzung des Gefahrenverdachts für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) können nicht vorgenommen werden. Die Information zur Einschätzung des Schutzgutes sind den Angaben des Umweltatlas Berlin zu entnehmen.

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind durch anthropogene Überformungen gekennzeichnet. Natürlich gewachsene Böden sind nicht vorhanden. Der Umweltatlas (Karte 01.01) weist zwar für das gesamte Areal Parabraunerde – Sandkeilbraunerde (Code 1.010) mit der Geneseangabe einer Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel aus der Kategorie der naturnahen Bodengesellschaften aus. Aufgrund der gegenwärtigen Ausprägung sowie der weiträumigen Kategorisierung des direkten Umgebungsbereiches ist der Großteil des Geltungsbereiches eher in dem Bereich der anthropogenen Bodengesellschaften einzuordnen, und damit aus Bodengesellschaften, die aus Regosol, Pararendzina und Hortisol (Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, zum Teil auf Aufschüttung) ausgebildet sind. Diese Standorte sind in der Regel stark anthropogen überprägt und hinsichtlich der Bodenfunktionen nur von geringer Schutzwürdigkeit. In beiden Kategorien besteht eine nur geringe Lebensraumfunktion für Pflanzengesellschaften. Der Umweltatlas stellt an der Stelle des Geltungsbereiches im Rahmen der Bewertung der Bodenschutzkategorie eine sehr hohe Schutzwürdigkeit dar, die mit der Versiegelungsklasse >5-<30% einhergeht (vgl. Umweltatlas Karte 01.13 Planungshinweise zum Bodenschutz). Auch die Leistungsfähigkeit der Böden sowie die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt werden mit hoch angegeben.

Ohne Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen sind die versiegelten Verkehrsflächen der Hiltrudstraße, Elisabethstraße, Cecilienstraße und des Blumberger Damms sowie der Grundstückszufahrten. Eine Gefährdung des Menschen durch belastete Schichtenwasservorkommen erscheint ebenfalls unwahrscheinlich.

Baudenkmale oder bekannte Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich Denkmalgesamtanlage „Heil- und Pflegeanstalt für Epileptische, Wuhlgarten“. Für diese ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Umgebungsschutz zu beachten. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Denkmalstrukturen durch die geplante Bebauung kann jedoch nicht festgestellt werden. Die geplanten Festsetzungen wirken sich somit nicht auf die Belange des Denkmalschutzes aus. Umgebende Denkmale werden in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

In der Umgebung des genannten Grundstückes befinden sich archäologische Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

Weitere Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen und es bestehen keine Bedenken. Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins ist aus denkmalfachlicher Sicht ebenfalls nicht betroffen.

II.1.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt in der Barnim-Hochfläche. Diese ist durch Geschiebelehme/-mergel geprägt. Ein orientierendes Baugrundgutachten ist bisher nicht erfolgt. Die Datendichte der Bohrpunktkarte

im direkten Umfeld ist gut, sodass sich allgemeine Rückschlüsse auf die Versickerungseigenschaften ziehen lassen. Insbesondere die im Süden direkt angrenzenden bzw. im Gebiet liegenden Aufschlüsse, spiegeln die typischen Bodenzusammensetzungen der Barnim-Hochfläche wider. Hier wurde bis in Tiefen von 1,0 – 2,0 m Schluff/Lehm erkundet, an den bis zur Endtiefe Mergelschichten anschließen. Auch im Norden finden sich diese Zusammensetzungen, die durch kleinere Sandlinsen mit Mächtigkeiten von 0,6 m bis 1,6 m (in größeren Tiefen) unterbrochen werden. Eine oberflächennahe Sandschicht wurde nur sehr selten erkundet, sodass von keiner flächenhaften wasserführenden Schicht ausgegangen werden kann.

Das Gebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Grundwassergleichenkarte stellt die Höhen des Hauptgrundwasserleiters im Norden mit 42,25 müNN dar, welche nach Süden hin bis auf 21,25 müNN abfällt. Der Flurabstand beträgt somit im Minimum mehr als 12 m. Schichtenwasser ist in solchen Gebieten in flächenhaft wasserführenden Ebenen möglich, die Aufschlüsse der Bohrpunktkarte zeigen diesbezüglich aber nahezu keine Hinweise. Weiterführende hydrogeologische Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Die vormals durch Kleingärten genutzte Fläche ist inzwischen zum Teil bereits beräumt. Die Flächen waren bisher bis auf die kleineren Lauben und Wege größtenteils unbefestigt. Die Erschließung der Lauben erfolgte intern, sodass es durch die Leitungsträger auf dem Gebiet bis auf eine Fernwärmetrasse keine relevanten Einschränkungen gibt. Die Fernwärmetrasse verschwenkt im Norden von der westlichen Straßenseite der Hiltrudstraße auf die östliche Seite und liegt damit auf einer Länge von ca. 50 m innerhalb der B-Planfläche. Die Wärmetrasse bleibt so erhalten und wird in Bezug auf das Konzept (Anpassung des Hochbaus, Trassenführung Regenwasser) berücksichtigt.

Zum Schutzgut Wasser liegen zudem Aussagen aus dem Entwässerungskonzept vor.⁵

Die aktuelle Entwässerung der Flächen ist nicht klar erkennbar bzw. belegt. Es gibt keine Anbindung an die vorhandenen Regenwasserkanäle, sodass von einer breitflächigen Versickerung vor Ort auszugehen ist. Die Entwässerung der Hiltrudstraße bzw. die Ableitung aus dem Straßenbereich erfolgt über Drainageleitungen unterhalb der Straße in die Regenwasserkanalisation im Norden. Im Blumberger Damm befindet sich zwei Regenwasserkanäle mit Ableitung nach Norden und Süden (Hochpunkt/Trennung auf Höhe Ingeweg). Das erstaufnehmende Gewässer der nach Norden führenden Regenwasserkanalisation ist der Biesdorf-Marzahner Grenzgraben bzw. die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung) und im Süden ebenfalls die Wuhle.

⁵ Regenwasserkonzept Bebauungsplan 10-87 „Hiltrudstraße“, 31.03.2025

Die geplante Bebauung sieht die Errichtung von elf zusammenhängenden 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern (teilunterkellert) entlang des Blumberger Dammes vor. Die Ausrichtung der Höfe erfolgt in Richtung Hiltrudstraße. In den Freianlagen befinden sich neben den Zuwegungen auch befestigte Fahrradstell-/Müllplätze und im südlichen Teil eine Tiefgarage (unterbaute Freifläche). Die westliche Grundstücksgrenze wird neu definiert (eingerückt) um Platz für eine Entwässerung (Mulden/Drainage) der neu geplanten Hiltrudstraße vorzuhalten. Im Westen liegt die Bebauung/Gebäudeaußenkante nur ca. 0,5 - 1,0 m von der neuen Grundstücksgrenze entfernt. Auskragende Balkone/Terrassen führen bis an die Grenze. Im Osten ist die Grundstücksgrenze ca. 1,5 - 3,5 m von der Gebäudekante entfernt.

Im Gebiet sind nach bisherigem Kenntnisstand keine oberflächennahe Bereiche mit sickerfähigen Böden auf den dichten Bodenschichten (schwebendes Grundwasser/Drainage) oder größere Durchörterungen der dichten Bodenschichten für eine Mulden-/Rigolenversickerung erkundet worden. Aufgrund der für eine Versickerung nicht heranziehbaren Böden erfolgt ein Rückhalt mit gedrosselter Einleitung in die öffentliche Kanalisation.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes liegen die Grundwasserflurabstände bei 30 bis 40 m (Umweltatlas Berlin, Karte 02.07). Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 276 mm/a (Umweltatlas Berlin, Karte 02.17).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Untere Spree Berlin (BE_HAV_US_1). Der chemische Zustand ist als schlecht und der mengenmäßige Zustand als gut bewertet worden (Steckbrief für den Grundwasserkörper Untere Spree Berlin für den 2. Bewirtschaftungsplan zur WRRL).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

Für Abflussbildung und Wasserhaushalt weist das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung auf. Der Gesamtabfluss wird mit 336 mm/a angegeben. Das Plangebiet ist an die Trennwasserkanalisation im Einzugsgebiet der Spree und Dahme angeschlossen.

Für das gesamte Areal ist von einer sehr geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen (Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 50-100 Jahre, Umweltatlas, Karte 02.05).

Die unmittelbar angrenzenden Bereiche des Areals sind laut Umweltatlas (Karte 02.09.1) an die Trennkanalisation angeschlossen. Einzugsgebiet der Regenkanalisation ist die Wuhle (Karte 02.09.2). Nach dem Bewertungsrahmen des Leiffadens ist entsprechend von einer sehr hohen Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss auszugehen.

II.1.1.4 Schutzgut Luft

Der Blumberger Damm als nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ist durch den Kfz.-Verkehr im Hinblick auf Feinstaub (PM₁₀) und Stickoxide (NO₂) relativ gering belastet. Der Indexwert für verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 liegt mit den Indizes 0,34 für NO₂ und 0,49 für PM₁₀ weit unter dem Grenzwert für die geringe Belastungsstufe von $\leq 1,20$ angegeben (Umweltatlas, Informationen zur verkehrsbedingten Luftbelastung in ausgewählten Straßenabschnitten 2020 und 2025, Geoportal Berlin 2024). Selbiges gilt für die nördlich in Ost-West-richtung verlaufende Elisabethstraße.

Informationen zur möglichen Luftbelastung aufgrund der v.a. südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen liegen nicht vor.

Bewertet wird nur das Plangebiet, und zwar anhand der Umweltatlaskarte 04.10.07 Klimaanalysekarte 2015 sowie der Ergebnisse der Klimamodellierung 2022* und derer Veröffentlichung 2024. Im Zeitraum 2022 bis 2024 wurde eine Aktualisierung der Stadtklimaanalyse mit dem Gebäudebestand 2022 durchgeführt. Es wird bewertet, ob das Plangebiet oder Teile davon eine Grünfläche mit einem überdurchschnittlichen hohen Kaltluftvolumenstrom darstellen. Diese Grünflächen weisen einen sehr hohen beziehungsweise hohen Kaltluftvolumenstrom auf. Eine Grünfläche, die nicht in diese Kategorie fällt, weist einen geringen beziehungsweise mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Der Karte sind ferner die Siedlungsräume zu entnehmen, die Kaltlufteinwirkungsbereiche sind. Diese Bereiche weisen eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich einer Nutzungsintensivierung auf und werden daher gesondert bewertet, falls vorhanden. Für die Beurteilung der Intensität des Kaltluftvolumenstroms ist die Karte 04.10.01 Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 bzw. 2022 heranzuziehen. Ein hoher Wert der Kaltluftvolumenstromdichte bedeutet eine hohe Kapazität zur nächtlichen Abkühlung und Durchlüftung von Siedlungen. Die gute Durchlüftung von Siedlungsgebieten kann zum Abbau von thermischen Belastungen führen. In Berlin sind die aus den innerstädtischen Grünanlagen in die Bebauung gerichteten Strömungen von großer Bedeutung. Die Karte stellt anhand der hochaufgelösten Windrichtungspfeile und Kaltluftvolumenwerte das örtliche Potenzial zur Belüftung der bebauten Gebiete zum dargestellten Zeitpunkt dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Mittelwert der Kaltluftvolumenstromdichte um 22.00 Uhr von 1,93 [m³/(m*s)] und von 3.04 [m³/(m*s)] angezeigt. Es liegt gemäß Klimaanalysekarte 2022 kein Kaltlufteinwirkungsbereich im Siedlungsraum vor.

Im Falle einer Bebauung einer bisher nicht bebauten Fläche, so wie hier der Fall, ist zu beurteilen, ob sich die im Bestand festgestellten Strömungsprozesse durch die Bebauung verschlechtern. Bei einer Ausweisung eines Wohngebietes mit durchgehendem Baufenster quer zum Kaltluftvolumenstrom ist von einer Verschlechterung des Luftaustausches auszugehen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das geplante Baufenster zwar quer zum Kaltluftvolumenstrom liegt, die Intensität, mit der die Kaltluft ins Plangebiet strömt jedoch weit abgeschwächt ist.

Die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 und seinem Wirkungsbereich vorliegenden Informationen aus dem Umweltatlas und dem Luftreinhalteplan lassen eine Konfliktlage nicht erkennen. Die Erstellung eines lufthygienischen Gutachtens wird auch im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren für nicht erforderlich erachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die 39. BImSchV aktuell auf der Grundlage der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie (EU) 2024/2881 überarbeitet wird. Ab dem Jahr 2030 werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 und PM_{10} sowie auf $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ deutlich abgesenkt. Aufgrund der aktuellen Immissionsbelastung im Untersuchungsraum und des geringen zusätzlichen Kfz-Verkehrs, welcher durch das Vorhaben entsteht, wird eine Überschreitung der neuen Grenzwerte ab 2030 jedoch als unwahrscheinlich abgeschätzt.

Wenn die neuen Grenzwerte ab 2030 überschritten werden, müssen für die betroffenen Gebiete Luftqualitätspläne (bisher Luftreinhaltepläne) mit geeigneten Maßnahmen zur Grenzwerteinhaltung erstellt werden. Eine mögliche Überschreitung der ab 2030 geltenden Grenzwerte von Luftschadstoffen hat insofern keine unmittelbaren planungsrechtlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan 10-87. In der digitalen Berliner Luftkarte liegt der Bebauungsplan 10-87 in einem Bereich mit mäßigem Bedarf für Luftverbesserung

*Zu beachten: Eine Vergleichbarkeit der Daten von 2015 und 2022 ist insbesondere in Bezug auf die Wertpunktvergabe in der Eingriffsbilanzierung nicht einfach möglich, da die Kriterien des Leitfadens zur Bilanzierung im Bewertungsrahmen der Tab. 9 unter Verwendung der älteren Datenbestände als Kaltluftvolumenstrom angegeben sind ($[\text{m}^3/\text{s}]$), während die Darstellung der Klimaanalysekarte 2022 die Kaltluftvolumenstromdichte angibt und die Einheit $[\text{m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{s})]$ verwendet. Somit sind die Einstufungen des Leitfadens (*hoch, mittel, gering* etc.) bei dem Kriterium Luftaustausch nicht analog durchführbar.

Tabelle 3: Zustandsbewertung nach Wertpunkten für die abiotischen Komponenten

Wertträger	Kriterium/ Begründung	Wert- punkte	Fläche (m ²)	Summe
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturschicht	<u>Böden mit einer hohen Bedeutung für die „Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt“ und die „Puffer- und Filterfunktion“</u> <u>oder</u> <u>• Böden mit einer hohen Bedeutung für die „Ertragsfunktion für Kulturpflanzen“ und Flächennutzung Acker oder Grünland oder Baumschule / Gartenbau</u> Freiflächen der ehemaligen Kleingartenanlage östlich der Hiltrudstraße Straßenrandflächen	12	13.394 Bei Annahme von 3.250m ² im Bestand gem. planungsrechtlicher Einschätzung ⁶ (16.644 - 3.250m ² Bestandsversiegelung)	160

⁶ Die Flächengröße/-n ergibt/ ergeben sich aus dem tatsächlichen ehemaligen Bestand auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Prüfung gem. § 34 BauGB und ist daher nicht identisch mit einer Grundstücksgröße gemäß Kataster.

Wertträger	Kriterium/ Begründung	Wertpunkte	Fläche (m²)	Summe
	<u>versiegelte Flächen (ohne Bedeutung für die ökol. Bodenfunktionen)</u> ehemals bebaute Grundflächen der Lauben, Hiltrudstraße, Grundstückszufahrten	0	19.032 (Geltungsbereich - Freifläche, 32.426-13.394)	0
Naturnähe des Wasserhaushalts	<u>hoch</u> Freiflächen der KGA Straßenrandflächen	8	13.394	107
	<u>nicht vorhanden</u> vollversiegelte Flächen (Lauben, Hiltrudstraße, Grundstückszufahrten)	0	19.032	0
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	<u>sehr hoch</u> Trennkanalisation, Anteil der an die Kanalisation angeschlossenen Fläche >30% (Eingleitung in Fließgewässer 2. Ordnung)	0	32.426 ⁷	0
Luftaustausch	<u>hoch</u> Grünfläche mit mittlerem Kaltluftvolumenstrom (>60 bis 90 Kubikmeter pro Sekunde, gesamtes Baufeld)	8	13.394	107

⁷ Gesamtfläche des Geltungsbereichs.

Wertträger	Kriterium/ Begründung	Wert- punkte	Fläche (m²)	Summe
Stadtklimatische Funktion	<u><i>mittel</i></u> klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Gehölze, Ruderalvegetation, Rasen)	6	13.394	80
	<u><i>nicht vorhanden</i></u> klimatisch belastend wirkende Strukturen (versiegelte Flächen)	0	19.032	0
Summe der abiotischen Komponenten:				454

II.1.1.5 Schutzgut Klima

Der Umweltatlas Berlin weist für den Standort eine Jahresmitteltemperatur von 9,0-9,5°C aus (Umweltatlas Berlin, Karte 04.02). Die Niederschlagsmengen erreichen im langjährigen Mittel 570-585 mm pro Jahr (Umweltatlas Berlin, Karte 04.08.3).

Der innerstädtische Wärmeinseleffekt ist nur schwach ausgeprägt. Klimatisch positiv wirkt die Nähe zu den angrenzenden Bahnanlagen mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom. Das Plangebiet selbst wird im Umweltatlas Berlin (Karte 04.10.07, Klimaanalysekarten) als Grünfläche charakterisiert. Östlich des Blumberger Dammes schließt sich aufgrund der Gehölzbereiche rund um den Kienberg ein Kaltluftereinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen an. Sie sind als Grünflächenanteile mit überdurchschnittlich hoher Kaltvolumenstromdichte definiert. Diese Bereiche weisen eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich einer Nutzungsintensivierung auf.

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich der klimatischen Gegebenheiten relativ gering durch die innenstadttypischen Vorbelastungen charakterisiert (geringe Veränderung gegenüber Freilandverhältnissen) (Umweltatlas Berlin, Karte 04.05). Die zum großen Teil unversiegelten Flächen weisen mit den aufgewachsenen Gehölzen klimatisch entlastend wirkende Strukturen auf und besitzen damit Bedeutung für die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Der Umweltatlas Berlin weist das Plangebiet als Siedlungsraum mit geringer Luftbelastung durch den Kfz-Verkehr (Blumberger Damm) (Umweltatlas Berlin Karte 04.10.07) und sehr geringer bioklimatischer Belastung aus (Umweltatlas Berlin, Karte 04.09).

Eine über das lokale Klima hinausgehende stadtklimatische Funktion ist nicht vorhanden. Es sind keine Kaltluftleitbahnen oder großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen im Plangebiet vorhanden.

II.1.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich im Bestand aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kleingartenanlage mit einer durchschnittlichen Biotoptypenausstattung dar.

Deren Erscheinungsbild wird hauptsächlich durch die gärtnerischen Anpflanzungen mit Rasenflächen, Hecken, mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern geprägt und vermittelt damit einen abwechslungsreichen aber zugleich relativ naturfernen Eindruck. Störungen gehen von dem östlich angrenzenden Blumberger Damm aus. Unter Berücksichtigung des hohen Anteils landschaftstypischer und gestalterisch wertvoller Elemente sowie der gegebenen Störungen wird die Qualität des Landschaftsbildes als mittel bewertet.

Für die öffentliche Erholungsnutzung ist der Freiraum der dagegen von untergeordneter Bedeutung (sehr gering). Das Areal ist bis dato privat genutzt, eingezäunt und so nicht zugänglich.

Die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild und der landschafts- und freiraumbezogenen Erholungseignung erfolgt über die Wertträger ‚Qualität des Landschafts- und Stadtbildes‘ und ‚Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung‘.

Tabelle 4: Zustandsbewertung nach Wertpunkten für die Komponente Landschaftsbild/Stadtbild

Wertträger	Einstufung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
Qualität des Stadtbildes	<u>mittel</u> Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen / Grünflächen 10 bis 25 Prozent und höchstens deutlich wahrnehmbare, aber den Gesamteindruck nicht dominierende störende Elemente, die quartierstypische Charakteristik ist noch erkennbar deutlich wahrnehmbare störende Elemente	3	32.426 m ²	97

Bedeutung der Grünflächen und des Freiraums für die Erholung	<u>gering</u> nicht öffentlich zugängliche, aber erlebbare Grün- und Freiflächen (zum Beispiel eingezäunte Flächen)	2	13.394m ²	27
--	--	---	----------------------	----

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

Das Bebauungsplangebiet unterliegt keinem naturschutzrechtlichen Schutzstatus.

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

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 dar. Für diese gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4.

Das Plangebiet befindet sich in einem Einfamilienhausgebiet. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet und die Gebäude der Polizeidirektion 3 Abschnitt 32 als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Sicherheit und Ordnung sowie Hochschule und Forschung

Östlich, gegenüber dem Blumberger Damm, liegt eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4). Der Blumberger Damm wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich grenzt eine Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) an.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und Straßenverkehrsflächen vor.

Zum gegenwertigen Zeitpunkt weist das Gebiet keine Nutzung als Wohnstandort auf. Das Gebiet ist derzeit durch die brachliegenden Flächen der Kleingartenanlage geprägt. Diese sind eingezäunt und somit für nicht zugänglich. Im Plangebiet selbst ist keine über die Lauben hinaus gehende Wohnbebauung vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines städtisch geprägten Bereichs (westlich, östlich und nördlich angrenzende Wohnstandorte und südlich angrenzende Gewerbestandorte). Die angrenzenden Wohnstandorte sind durch freistehende, großzügige Einfamilienhäuser geprägt, die positiv auf das Stadtbild wirken. Vorbelastungen bestehen durch die Lärmbelastung aufgrund der östlich angrenzenden Infrastruktur.

Lärmschutz

Im Rahmen des B-Planverfahrens war eine schalltechnische Untersuchung⁸ durchzuführen, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt werden. Dabei sind die unterschiedlichen Lärmarten getrennt zu bewerten. Ziel ist es, die Festsetzungsfähigkeit des B-Planentwurfs aus schalltechnischer Sicht nachzuweisen bzw. herzustellen.

Zum Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm liegt entsprechend des folgenden Gutachtens vor:

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 10-87 »Hiltrudstraße« in Berlin Marzahn-Hellersdorf vom 15. April 2025

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde am 01.08.2024 eine Ortsbegehung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Es konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Blumberger Damm beträgt

50 km/h. Die Hiltrudstraße und die Cecilienstraße westlich des Blumberger Damms weisen eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf ganztägig 30 km/h auf. Entlang der Elisabethstraße besteht ein auf den Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr begrenztes Tempolimit von 30 km/h.

- Die Fahrbahnen der umliegenden Straßenabschnitte sind asphaltiert.
- An den Knotenpunkten Blumberger Damm / Cecilienstraße und Blumberger Damm / Elisabethstraße befinden sich Lichtsignalanlagen.
- Im südlichen Bereich des Straßenabschnitts des Blumberger Damms zwischen Cecilienstraße und Elisabethstraße befindet sich östlich an den Straßenraum angrenzend eine Lärmschutzwand mit einer variierenden Höhe der Oberkante zwischen ca. 2 und 5 m (siehe Abbildung 2-1).
- Südlich des Plangebiets befindet sich die Polizeidirektion 3. Direkt an die Cecilienstraße anschließend verfügt die Polizeidirektion über eine Zufahrt und einen Pkw-Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen. Die Zufahrt und die Fahrbahnen des Parkplatzes sind überwiegend betoniert oder asphaltiert.
- Südöstlich des Knotenpunkts Blumberger Damm / Cecilienstraße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 130 Stellplätzen und aus Betonplatten bestehenden Fahrbahnen.
- In weiterer Entfernung entlang des Blumberger Damms nach Süden sowie der Cecilienstraße nach Osten bestehen weitere Einzelhandels- und Handwerksbetriebe. Nördlich an die Elisabethstraße angrenzend befindet sich eine JET-Tankstelle, welche durchgehend geöffnet ist.

⁸ Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 10-87 »Hiltrudstraße« in Berlin Marzahn-Hellersdorf, Juni 2026

Im Ergebnis lassen sich die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärmwirkung gemäß TA Lärm

- Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tags wird im Plangebiet deutlich unterschritten. Innerhalb des Baufelds werden maximale Beurteilungspegel von 48 dB(A) erreicht.
- Im Nachtzeitraum ergeben sich durch die Nutzung des benachbarten Parkplatzes der Polizeidirektion sowie der zugehörigen Zu- und Ausfahrt Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) für WA im südlichen Bereich des Baufelds des B-Plans 10-87. Auch an der zum Parkplatz der Polizeidirektion weisenden Fassade des südlichen Gebäudekörpers des aktuellen städtebaulichen Konzepts ergeben sich im EG sowie im 2. und 3. OG geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwerts.
- Die Richtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen werden innerhalb des Baufelds des B-Plans eingehalten.
- Aufgrund der sich ergebenden Richtwertüberschreitungen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen und/oder textliche Festsetzungen erforderlich

Verkehrslärmwirkungen gemäß DIN 18005

- Im Tages- und vor allem im Nachtzeitraum ergeben sich innerhalb der Grundstücksgrenze Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.
- Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie der zugehörigen, abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ist bei freier Schallausbreitung im Plangebiet nicht zu erwarten.
- An den zum Blumberger Damm weisenden Gebäudefassaden des städtebaulichen Konzepts liegen tags und nachts Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung vor. An den senkrecht zum Blumberger Damm ausgerichteten Fassaden werden zudem ebenfalls Beurteilungspegel oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erreicht. Lediglich an den rückwärtigen, zur Hiltrudstraße ausgerichteten Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte sowie überwiegend auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

- Aufgrund der erhöhten Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen zu empfehlen.

Verkehrslärmzunahme im Umfeld

- Durch die Abschirmung der geplanten lückenlosen Bebauung im Plangebiet ist eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung um mehr als 2 dB(A) an den westlich der Hiltrudstraße befindlichen Bestandsnutzungen zu erwarten. Demgegenüber ergeben sich maßgeblich durch die zusätzlichen Reflexionen an den Plangebäuden Pegelzunahmen von überwiegend 0,4 bis 2 dB(A) östlich des Blumberger Damms.
- An den Immissionsorten Fridolinweg 49A und 55A wird durch das Vorhaben nachts der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung erstmalig oder weitergehend überschritten. Es liegt demnach gemäß Kapitel VII.2.1 des Berliner Lärmleitfadens ein »besonderes Abwägungserfordernis« vor. An den übrigen Immissionsorten werden mit dem Vorhaben die bereits im Nullfall bestehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem nachts weiter erhöht. Dies stellt eine gewichtige Pegelzunahme dar, woraus sich ein »hohes Abwägungserfordernis« ergibt.
- Es sind planinterne und planexterne Maßnahmen zur Lärminderung dringend zu prüfen. In Kapitel 5.3 des Gutachtens werden einige Schallschutzmaßnahmen erörtert und beurteilt. Hierzu wurden zwei Schallschutzvarianten rechnerisch untersucht, welche eine schallabsorbierende Fassadengestaltung der Plangebäude sowie die Errichtung einer hoch schallabsorbierenden Lärmschutzwand im Norden des Plangebiets beinhalten.

Prüfung auf Erfordernis zur Beurteilung nach 16. BImSchV

- Mit Verweis auf die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm unter Berücksichtigung der Plangebäude sowie der Verkehrslärmzunahme im Untersuchungsgebiet wird geschlussfolgert, dass kein Erfordernis zur Prüfung der mit dem geplanten Ausbaus der Hiltrudstraße zusammenhängenden Verkehrslärmeinwirkungen nach 16. BImSchV besteht. Auf eine weiterführende, rechnerische Untersuchung dieses Aspekts wird verzichtet.

Erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- Ohne Berücksichtigung möglicher Plangebäude ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 49 dB innerhalb des Baugrundstücks. Mit zunehmender Entfernung vom Blumberger Damm nehmen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz mit Bau-Schalldämm-Maßen zwischen 41 und 47 dB ab.

- An den Gebäudefassaden des städtebaulichen Konzepts liegen die Bau-Schalldämm-Maße entlang des Blumberger Damms zwischen 45 und 48 dB. An den rückwärtigen, zur Hiltrudstraße orientierten Fassaden werden Bau-Schalldämm-Maße zwischen 29 und 34 dB erforderlich.

Erforderlicher Schallschutz für privaten Spielplatz

Die Grundstücke Hiltrudstraße 38 und 40 sollen gemäß § 8 Abs. 2 BauO Berlin dem Nachweis privater Spielflächen dienen. Diese befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und genießen Schutzwürdigkeit gemäß Lärmleitfaden. Aufgrund des Verkehrslärms wird eine Lärmschutzwand im Bereich zum Blumberger Damm erforderlich. Aus dem Schallgutachten geht hervor, dass diese Lärmschutzwand in einer Länge von 60 Metern parallel zu den Grundstücken verlaufen und eine Höhe von 5 Metern aufweisen soll.

Eine solche Lärmschutzwand wird mit den vorhandenen Bestandsbäumen aufgrund der Höhe von 5 Metern keinen erheblichen Konflikt mit den Bestandsbäumen hervorrufen. Das Lichtraumprofil bleibt durch die Errichtung der 5 Meter hohen Lärmschutzwand erhalten.

Erholung, Freiraumversorgung

Das Plangebiet befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen einem Wohngebiet mit geringer baulicher Dichte, gewerblichen Nutzungen sowie angrenzenden Grünflächen.

Das Umfeld des Gebietes ist hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur als heterogen zu bezeichnen. Neben den westlich angrenzenden Wohngebieten prägen südlich des Plangebiets vor allem großmaßstäbliche gewerbetypische Anlagen mit einer entsprechenden Hallenstruktur sowie den dazugehörigen Verwaltungsgebäuden das Bild. Erholungsnutzungen liegen daher nicht vor, Ansprüche aus der Freiraumversorgung mit B-Planbezug bestehen nicht.

Belichtung/Verschattung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Belichtungsstudie durchgeführt (CKSA GmbH, Belichtungsstudie Hiltrudstraße Berlin, 30.07.2026).

Die Studie stellt die Sonnenstunden jeweils vor und nach der geplanten Bebauung für den 21. März beziehungsweise 21. September sowie für den 21. Juni dar. An ausgewählten Bestandsgebäuden ist die jeweilige Besonnungsdauer zusätzlich angegeben. Ergänzend wird für dieselben Tage der Verlauf der Verschattung zwischen 8:00 und 15:00 abgebildet.

Die Belichtungsstudie zeigt keine wesentliche zusätzliche Verschattung der benachbarten Grundstücke. Der Besonnungsanteil verringert sich lediglich geringfügig. Dies wird begründet, da die geplanten Gebäude östlich der Bestandsbebauung liegen und die aufgehende Sonne diese künftig ein wenig später erreicht. Eine stärkere Verschattung konzentriert sich weitgehend auf das eigene Grundstück.

II.1.1.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet die Elemente des Kulturellen Erbes und sonstiger Sachgüter. Im Bebauungsplangebiet 10-87 sind weder Bau- noch Kulturdenkmale vorhanden, ebenso keine kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselemente. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine eingetragenen Denkmale (Umweltatlas Berlin, Denkmalkarte Berlin).

Der nächstgelegene Denkmalobjekt befindet sich mit der Gesamtanlage Wuhlgarten rund um das Hauptgebäude am Brebacher Weg.

II.1.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Planfall zu betrachten. Ein Gebäudebestand, welcher gegenwärtig mit herkömmlichen fossilen Energieträgern versorgt wird, ist nicht vorhanden.

II.1.1.11 Abfälle

Eine Abfallentsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vor. Im Allgemeinen umfasst sie die Fraktionen Restmüll, Verpackungen / Wertstoffe, Papier/Pappe/Kartons, Lebensmittel, Gewerbe-/Industrieabfall. Zukünftige Abfallmengen können hier nicht quantifiziert werden. Sämtliche Abfälle werden einer geordneten Entsorgung zugeführt.

II.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a i. V mit Anlage 1 Nr. 2a) BauGB ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“/“Null-Prognose“) zu betrachten.

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans wäre davon auszugehen, dass die Kleingartenanlage als solche weiter in Nutzung geblieben wäre und als solche in Struktur und Ausprägung weiter fortbestanden hätte. Somit wären die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualifizierte Nachnutzung der ehemaligen, inzwischen brachliegenden Kleingartenanlage, die mit dem Bebauungsplan 10-87 geschaffen werden sollen, nicht Gegenstand der planerischen Betrachtung.

Nach dem erfolgten Abwägungsbeschluss gelten im Bebauungsplan 10-87 und somit auf der Fläche der KGA Hiltrudstraße die Bestimmungen des § 34 BauGB über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, das heißt den Innenbereich. Im Innenbereich sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie an die umgebene und prägend wirkende Bebauung angepasst sind und sich entsprechend einfügen. Die Prägung an der Hiltrudstraße besteht in einer Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Somit ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei

Vollgeschossen auf der Fläche der KGA Hiltrudstraße zulässig. Die Erschließung ist formell gegeben, da die KGA Hiltrudstraße an die öffentlichen Straßenflurstücke der Hiltrudstraße angrenzt.

II.1.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Auch für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt wäre prinzipiell vom Fortbestand der zum Zeitpunkt der Kartierung 2024 erfassten Biotope und deren Lebensraumfunktionen insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse auszugehen. Amphibien und Reptilien spielen auch bei Nichtdurchführung der Planung im Geltungsbereich des Plangebietes und seines artenschutzfachlich relevanten Einwirkungsbereiches keine Rolle.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre in Theorie der Zustand bei den zusammengestellten Biotopflächen und deren Bewertung verblieben.

Da mit einer Wiederaufnahme der früheren Nutzung praktisch jedoch nicht zu rechnen ist, würde es langfristig zu einer sukzessiven Veränderung der Biotope kommen. Dabei würden die Gras- und Staudenfluren mit keiner bis sehr geringen Gehölzdeckung zunehmend in die Biotoptypenkategorie der Laubgebüsche und Feldgehölze über gehen. Die biologische Vielfalt würde sich in diesem Fall erhöhen.

II.1.2.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

Der Zustand hinsichtlich der natürlichen Funktionen des Bodens bliebe ohne Umsetzung des Vorhabens unverändert. Ohne Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass es in absehbarer Zeit nicht zu weiteren Bebauungen und Versiegelungen auf dem Areal kommt. Die vorhandenen anthropogenen Bodengesellschaften aus Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina auf anthropogenen Aufschüttungen blieben erhalten. In der theoretisch ökologischen Betrachtung ohne anthropogener Nutzung würden sich die naturräumlichen Ausprägungen weiterentwickeln, wobei langfristig in Verbindung mit dem sich sukzessive weiter ausbreitenden Gehölzbewuchs eine allmähliche Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen erwartet werden könnte. Die Lebensraumfunktion sowie ein damit einhergehende Erhöhung der Biodiversität würden ebenfalls an Bedeutung zunehmen. Bliebe der Status Quo in Bestand und Nutzung erhalten und zieht man die gärtnerische Pflegetätigkeiten der Bewohner mit in Betracht, sind keine relevanten Änderungen zum Ist-Zustand aus umwelt-, natur- und artenschutzfachlicher Sicht zu erwarten. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.

II.1.2.3 Schutzgut Wasser

Da der Anteil versiegelter Flächen ebenso wie die bestehende Oberflächenentwässerung unverändert bleibt, ist auch hinsichtlich der Bewertung des Geltungsbereichs in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung zu prognostizieren.

Aufgrund des Klimawandels wird in Berlin mit steigenden Temperaturen, höherer Verdunstung und einer veränderten Niederschlagsverteilung zu rechnen sein. Die Wahrscheinlichkeit für eine

Verlängerung sommerlicher Trockenperioden steigt, gleichzeitig nimmt die Wahrscheinlichkeit für Starkniederschläge zu. Im Winter wird von einer Zunahme der Niederschlagssummen ausgegangen. Die stark versiegelten Flächen müssten hinsichtlich des Regenwassermanagements (Regenwasserversickerung, Regenwasserrückhaltung, Regenwassernutzung) angepasst werden.

II.1.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Unverändert ist das Areal ferner hinsichtlich der stadtklimatischen Funktionen zu bewerten. Ohne weitere Bebauung behält das Areal seine Bedeutung als stadtklimatischer Ausgleichsraum (Siedlungsraum im Kaltlufteinwirkungsbereich, überwiegend klimatisch entlastend wirkende Strukturen durch vorhandene und sich sukzessive weiterentwickelnde Gehölzstrukturen). Die Auswirkungen des Klimawandels werden auf das Plangebiet auch bei Nichtdurchführung der Planung einwirken. Der voraussichtliche weitere Anstieg der Jahresmitteltemperaturen wird voraussichtlich zu einer Zunahme an Sommertagen, heißen Tagen und Tropennächten führen. Stark versiegelte Flächen wie die direkte Umgebung des Bebauungsplangebiets heizen sich stärker auf und kühlen langsamer ab als unversiegelte Flächen und damit das Plangebiet selbst. Dadurch würden sich die kleinklimatischen Verhältnisse durch Temperaturerhöhung lokal verstärken.

Möglich wäre, dass sich dadurch der Kaltluftvolumenstrom weiter abschwächt und sich der Wirkungsbereich des Plangebietes zu einer lokalen Hitzeinsel entwickelt, die die bioklimatische Situation auch im Bereich des unversiegelten Plangebiets negativ beeinträchtigen kann.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft bei Nichtdurchführung der Planung sind jedoch gegenwärtig nicht abschätzbar. Planungsrechtlich erlaubte Eingriffe führen zu betriebsbedingten Emissionen, die sich an geltenden Emissions- und Immissionsgrenzwerten orientieren müssen.

II.1.2.5 Schutzgut Landschaft

Auch für das Landschaftsbild kann ohne Umsetzung der Planung im Wesentlichen vom Fortbestand der derzeitigen Situation ausgegangen werden. Das durch eine vergleichsweise geringe Vielfalt und Naturnähe gekennzeichnete Landschaftsbild der Kleingartenanlage mit ihrem kleinteiligen Wechsel aus offenen Nutzflächen, Beeten und Gehölzen bliebe erhalten, wobei die Entwicklung von der Intensität menschlicher Einwirkung abhängt. Bei ausbleibendem anthropogen bedingten Eingriffen würde der sukzessive Anteil von Bäumen und Sträuchern weiter zunehmen. Bei fortbestehendem Nichteingriff würde sich durch die zunehmende Sukzession die vegetationsökologische Zusammensetzung zu Gunsten der dominanten Pioniergehölze (Robinie, Birke, Ahorn) verändern und damit eine Verdichtung der derzeit noch offenen Flächenbestandteile eintreten. Eine signifikante Veränderung aus der Sicht des Betrachters würde sich dadurch nicht ergeben, da lediglich an der westlich an das Plangebiet angrenzenden Seite wahrnehmbare Sichtbeziehungen zur Wohnnutzung vorhanden sind und der Blumberger Damm zudem durch

straßenbegleitendes Bestandsgehölz geprägt ist und somit keine relevante Sichtachse über das Plangebiet gegeben ist.

Unter der Annahme, dass auch die Einzäunung des Areals fortbesteht, wäre aber auch weiterhin die Zugänglichkeit des Areals und damit seine Bedeutung für die allgemein öffentliche Erholungsnutzung eingeschränkt bzw. nicht gegeben.

II.1.2.6 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Das Schutzgut ist nicht betroffen. Eine Betrachtung bei Nichtdurchführung der Planung ist damit nicht erforderlich.

II.1.2.7 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Das Gebiet des Geltungsbereichs bliebe ohne Bedeutung für Wohnnutzungen. Es wäre davon auszugehen, dass ohne Bebauungsplan eine Wohnbebauung oder eine sonstige Entwicklung des Areals im Sinne schutzgutrelevanter Nutzungen (Wohnen, Erholung) nicht erfolgt.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden demnach keine Veränderungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung eintreten. Da eine Wohnnutzung ohne eine entsprechende Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht möglich ist, ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Mensch bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen der Bestandssituation.

Allerdings werden ohne die umfassende städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes auch keine benötigten Wohnräume geschaffen werden.

Mit Blick auf die benachbarten Wohnsiedlungen blieben bestehende, vom Blumberger Damm verursachte Lärmimmissionen bestehen, wogegen bei Durchführung der Planung durch die abschirmende Wirkung der Bebauung sowie der gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen lärmbedingten Beeinträchtigungen eine Verbesserung zu erwarten wäre.

II.1.2.8 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut ist nicht betroffen, somit würden voraussichtlich keine Veränderungen auf das Schutzgut eintreten. Auch bei weiterer Ausführung der derzeitigen Nutzung sind die Vorgaben des Denkmalschutzes an den betroffenen Stellen zu beachten.

II.1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien

Bei Nichtdurchführung der Planung wird auch hinsichtlich dieses Schutzgutes keine Veränderung eintreten, da die Fläche des Plangebietes diesbezüglich nicht entwickelt ist. Wäre eine Bestandsstruktur vorhanden, wäre denkbar, dass in Bezug auf die Haupt-Energieversorgung Einzelgebäude oder Gebäudeteile mit Photovoltaikanlagen nachgerüstet werden, um einen Anteil an erneuerbaren Energien zu erzeugen und im Plangebiet einzusetzen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

II.1.2.10 Abfälle

Es treten keinerlei Änderungen hinsichtlich des Abfallaufkommens bei Nichtdurchführung der Planung ein, da bei gleichbleibender Nutzung von keiner Änderung der Abfallentstehung auszugehen ist. Abfallqualitäten können gegenwärtig nicht vorausgesagt werden.

II.1.2.11 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen bei Nichtdurchführung der Planung werden voraussichtlich zwischen den Schutzgütern Pflanze, Tiere, biologische Vielfalt sowie ferner zwischen Wasser und Klima bestehen.

Mit einer sich verändernden vegetationsökologischen Zusammensetzung aufgrund der natürlichen Sukzessionsdynamik bei Aufgabe der Nutzung als Kleingartenanlage geht eine Änderung in den einzelnen Lebensraumpotentialen für bestimmte Tierarten einher. Eine zunehmend dichter werdende Bestandsvegetation wird die Habitateignung von Reptilien fortschreitend reduzieren sowie bei der Avifauna eine tendenzielle Verlagerung von Frei- und Bodenbrütern hin zu Baum- und Gebüschbrütern der Wälder und Gehölze bewirken.

Der Klimawandel wird die örtliche Situation und Wirkungskaskade „hohe anfallende Regenmengen bei Starkregen > potenzielle Überlastung des Entwässerungssystems > Verschlechterung der Bioklimatischen Situation durch Überhitzung an Sommertagen“ verstärken.

Weitere Wechselwirkungen sind gegenwärtig bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

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

In der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind die baubedingten Wirkfaktoren wie

- Bodenentnahme, Abgrabungen, Aufschüttungen,
- Wasserhaltung, Abfälle, Abwässer,
- Lärm, Luftverunreinigung,

die anlagebedingten Wirkfaktoren wie

- Verlust an offener oder teilversiegelter Bodenfläche,
- Veränderung des Standortklimas,
- Veränderung des Niederschlagsabflusses,
- Veränderung der Biotop- und Artenstruktur,

- Verlust von Biotopfläche

sowie die betriebsbedingten Wirkfaktoren

- Lärm, Luftverunreinigung und
- Nutzungsintensität, Bewegungsunruhe, Lichtverhältnisse

zu betrachten.

Die Prognose erstreckt sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gerade bei indirekten, sekundären und kumulativen Wirkungen oftmals keine Aussagen im Rahmen der Bauleitplanung möglich sind.

Bei der Prognose der als Folge der Umsetzung des Bebauungsplans 10-87 zu erwartenden Umweltauswirkungen wird vom tatsächlichen Zustand der Umwelt im Planungsbereich ausgegangen. Auch bei der Überplanung bestehenden Baurechts muss geprüft werden, ob ein Eingriff vorliegt. Allerdings ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der Festsetzung des Bebauungsplans 10-87 planungsrechtlich zulässig waren (§ 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB).

Die aufgeführten Auswirkungen sind nicht für jedes Schutzgut vollumfänglich in allen 4ziffrigen Unterpunkten vorhanden oder erfassbar und können bei Bedarf in einem Fließtext beschrieben und abgehandelt werden.

II.1.3.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

II.1.3.1.1 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

Baubedingte Wirkfaktoren stellen hier in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen, Erschütterungen, optische Störungen sowie Inanspruchnahme des Lebensraums durch Baufahrzeuge oder durch Lagerung von Baumaterial und Bodenabträgen dar.

Folgende Wirkfaktoren sind zu betrachten:

- Temporäre Inanspruchnahme von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Bautätigkeit und Baueinrichtungsflächen.
- Erhöhtes Störungspotenzial (optische Störungen, Lärmentwicklung, Erschütterungen).
- Gefahr der Tötung oder Verletzung von Brutvögeln und Fledermäusen durch Baumfällungen.
- Gefahr der Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen durch Baumfällungen.

- Gefahr der Tötung oder Verletzung von Tieren durch die Bautätigkeit.

Anlagebedingte Wirkfaktoren resultieren aus der Flächennutzung des Vorhabens. Als Wirkfaktor sind hier relevant:

- Dauerhafte Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Dauerhafte Veränderung von Habitatstrukturen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch geänderte Vegetationsbedeckung
- Gefahr des Vogelschlags an Glasfassaden

Die *betriebsbedingten Wirkfaktoren* resultieren Großteils aus der Nutzung und Frequentierung des Geländes. Dies umfasst:

- Lichtverschmutzung durch Straßenbeleuchtung u. Ä.
- Lärmemissionen
- Verminderung der Qualität von Lebensräumen durch Nutzung und Frequentierung
- Pflegemaßnahmen wie Unkrautbeseitigung, Gehölzschnitt

Betroffenheit der europäischen Vogelarten

Vor der Eingriffsbeurteilung erfolgt zunächst eine Prüfung der durch die vorgesehenen Planungen betroffenen Artengruppen auf Relevanz und Betroffenheit. Der Artenschutzfachbeitrag kommt nach Prüfung zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse betroffen sein werden und diese daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen werden.

Anlagebedingt verlieren insbesondere folgende Brutvogelarten besonderer Bedeutung ihre Habitatflächen:

- Haussperling
- Hausrotschwanz
- Fledermäuse

Unter Berücksichtigung der allgemein geltenden Vermeidungsmaßnahmen und den aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen hervorgegangenen CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) können die jeweiligen Brutvogelreviere erhalten bleiben und artspezifisch in Funktion gehen.

Grundsätzlich sind alle Biotope gegenüber Überbauung / Zerstörung hoch empfindlich. Die Empfindlichkeit der Biotopkomplexe gegenüber (Teil-)Verlust und Zerschneidung wird durch die Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit bestimmt. Hochwertige bzw. auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, sind schwierig

oder sogar gar nicht wieder zu entwickeln. Es besteht somit eine Abhängigkeit zu den standörtlichen Gegebenheiten, den benötigten Zeiträumen für die Entwicklung der Lebensgemeinschaft und der Flächengröße/Komplexität (Beziehungsgefüge, Vorkommen anspruchsvoller Arten, Vorhandensein von "Ausweichbiotopen"). Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-87 liegenden Biotope unterliegen keinem Schutzstatus nach NatSchGBln oder BNatSchG.

Es werden alle im Plangebiet erfassten unversiegelten Biotope entweder dauerhaft überbaut und versiegelt oder durch Umgestaltung stark verändert. Der Umfang von Baustelleneinrichtungen und -versorgungen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht quantifiziert oder örtlich festgelegt werden. Wenn es sich auch um eine schon in Anspruch genommene und anthropogen beeinflusste Fläche einer KGA handelt, ist der Eingriff in den Biotopbestand, hier: vegetationsbestandene Biotope, als erheblich einzustufen.

Ein Vorkommen der insgesamt acht in Berlin heimischen Pflanzenarten des Anhangs IV kann aufgrund fehlender entsprechender Biotope ausgeschlossen werden. Eine Relevanz für weiterführende Betrachtungen ist daher nicht gegeben.

Der Schutz von Einzelbäumen oder Baumgruppen kann erst mit der Phase der Baugenehmigungsplanung geklärt werden. Ziel der Planung sollte es sein, die markanten, ortsbildprägenden Altbäume zum Beispiel entlang der Hiltrudstraße weitmöglichst zu erhalten. Ein Erhalt von Altbäumen mit Quartierspotenzial (Höhlen, Spalten) und Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse aus Gründen des besonderen Artenschutzes ist aufgrund des Nichtvorkommens im Geltungsbereich nicht erforderlich.

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches nach Realisierung der Planung

Biotopcode	Bezeichnung Biotoptyp	Wertpunkte	Fläche (m²)	Summe
10	Grün- und Freiflächen			
101113	Nutz- und Ziergärten – <i>Freiflächen Vorhöfe an Hiltrudstraße</i>	7	2.752	19
10201	Spielplatz mit Gehölze gem. BT 0714/0715 zu bewerten – <i>Gemäß Konzeptdarstellung</i>	7	1.084	8 aufgerundet

Biotopcode	Bezeichnung Biotoptyp	Wertpunkte	Fläche (m²)	Summe
10272	Gärtnerisch gestaltete Freifläche, Anpflanzung von Strauchpflanzung - <i>Grünflächenstreifen Blumberger Damm</i>	2	800	2 aufgerundet
102752	Gärtnerisch gestaltete Freifläche, Wechselbepflanzung mit Bäumen - <i>Dachfläche Tiefgarage</i>	6	3.160	19
12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen			
12222	geschlossene und halboffene Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Hinterhöfe) - <i>Allgemeines Wohngebiet, Grundstücksfläche</i>	4	16.644	67
126111	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, mit bewachsenem Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand - <i>Verkehrsfläche</i>	0	9.349	0
126121	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenem Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand <i>Verkehrsfläche</i>	0	4.604	0
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung - <i>Gehwege, Zufahrten</i>	0	550	0
12911	extensive Dachbegrünung mit hohem Aufbau (45% von 4.745m² Dachfläche gem.)	10	2.135	22 aufgerundet

Biotopcode	Bezeichnung Biotoptyp	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
	Planskizze ⁹ , GF Staffelgeschosse Ebene3 + Ebene 4)			
Summe:				137

Biotopverbund

Kriterium	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
<u>ohne Bedeutung für den Biotopverbund</u>	0	32.426	0

II.1.3.1.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Die Baubereiche inklusive der Bauverkehre werden, soweit das zu diesem Zeitpunkt überhaupt zu bestätigen ist, in der Regel innerhalb des Geltungsbereichs von bereits vorhandenen Straßen- und Lagerflächen bedient. Durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden besonders geschützte Tierarten bereits vor Lärmbeträchtigungen durch Bau und Abriss geschützt.

Die Bestandteile der nicht überbaubaren Wohnbauflächen des WA stehen dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung und dienen auch für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Wasser wird für die Entwicklung der künftigen Bauvorhaben im Gebiet nicht in Anspruch genommen oder verändert. Mögliche Grundwasserabsenkungen oder temporäre Wasserhaltungen werden in Kap. II 1.3.3 abgehandelt.

Durch Einhaltung der DIN 19639 | 2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) werden Auswirkungen auf den Boden (und damit auf das Bodenleben) vermieden. Diese Norm gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab, sofern erhebliche Eingriffe damit verbunden sind. Sie

⁹ CKSA 03.2025: Planmappe – Projektskizze

gilt für Vorhaben mit bauzeitlicher Inanspruchnahme von Böden und Bodenmaterialien, die nach Bauabschluss wieder natürliche Bodenfunktionen erfüllen sollen, insbesondere bei der Inanspruchnahme von Böden mit hoher Funktionserfüllung, bei besonders empfindlichen Böden oder bei einer Eingriffsfläche > 5000 m². Ferner werden baubedingte Auswirkungen auf den Boden bereits durch Anwenden der DIN 18915 | 2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten vermieden.

II.1.3.1.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können noch keine quantitativen Aussagen zu möglichen Emissionsquellen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden.

Durch Einsatz von umweltfreundlichen Baumaschinen bzw. Baumaschinen nach aktuellem Stand der Technik sowie entsprechender Baustellenlogistikkonzepte der Bauüberwachung zur Beseitigung von Verunreinigungen, werden baubedingte Bodenverunreinigungen während der Bauarbeiten vermieden. Entstehender Baulärm ist durch die am Bau üblichen Maßnahmen (Wässern der abzubrechenden Gebäudeteile, Einsatz lärmreduzierter, den aktuellen Emissionsnormen entsprechenden Baumaschinen) zu vermeiden.

II.1.3.1.4 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Potenzielle Beeinträchtigungen erzeugter Abfälle betreffen vorwiegend die bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, da die Baustuktur an sich keine weiteren Abfälle produziert, wenn sie einmal angelegt ist. Zudem sind bau- oder anlagebedingte Auswirkungen insbesondere dann zu betrachten, wenn sich eine Bauzeit über einen längeren Zeitraum von mehreren Jahren erstreckt oder spezielle Vorhaben errichtet werden, die ein spezifisches Emissionsverhalten haben.

Betriebsbedingt

Bei Durchführung der Planung ist eine der Menge angepasste Entsorgungsmöglichkeit zu gewährleisten. Erzeuger oder Besitzer von Abfällen aus privaten Haushaltungen sind verpflichtet, diese dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Für Berlin ist dies die [Berliner Stadtreinigung](#).

Im [Kreislaufwirtschaftsgesetz](#) wird zur bestmöglichen Schonung natürlicher Ressourcen eine fünfstufige Abfallhierarchie ("Vermeidung, Vorbereitung zur Wiederverwendung, Recycling, sonstige Verwertung, zum Beispiel energetische Verwertung, Beseitigung") festgeschrieben. Daher besteht die Pflicht des Abfallerzeugers, den Müll sorgsam zu trennen, um das Müllaufkommen zu verringern und die Umwelt zu schonen.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz wurde im Lichte der geänderten Abfallrahmenrichtlinie (Richtlinie 2008/98/EG über Abfälle, geändert durch Richtlinie 2018/851/EU) novelliert. Bis zum 5. Juli 2020 waren die Vorgaben der umfassend erneuerten Abfallrahmrictlinie ins deutsche Recht umzusetzen. Diese Umsetzung erfolgte durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Umsetzung der Abfallrahmenrichtlinie der Europäischen Union" (Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes – KrWG). Ziel der novellierten Abfallrahmenrichtlinie ist eine verstärkte Förderung der Kreislaufwirtschaft durch Vermeidung und vor allem durch das verstärkte Recycling von Abfällen.

Gesetzliche Pflicht des Wohnraumgebers ist die zur Verfügungstellung der entsprechenden Entsorgungsmöglichkeiten (Biomüll, Restmüll, Altpapier, Gelber Sack, Altglas).

Bezüglich dieser Grundverpflichtung sieht das Kreislaufwirtschaftsgesetz ([KrWG](#)) entsprechend § 17 Ausnahmen vor, sofern die Abfälle einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt werden:

- gemeinnützige Sammlung
- gewerbliche Sammlung, soweit überwiegende öffentliche Interessen dieser Sammlung nicht entgegenstehen.

Diese Ausnahmen gelten nicht für gemischte und gefährliche Abfälle.

Baubedingt

In Bezug auf die Einstufung von Bauabfällen durch die Behörde stellt die Förderung des Recyclings und der stofflichen Verwertung für den in Berlin dominierenden Bauabfallbereich eine zentrale Anforderung dar. In der Gewerbeabfallverordnung sind entsprechende Regelungen der Abfalltrennung rechtsverbindlich festgelegt.

Zu den aktuellen Anforderungen der Berliner Regelungen gehören die in den Merkblättern dargestellten Verfahrensweisen, welche von der für Bauabfälle zuständigen Abfallbehörde zur Entsorgung von Bauabfällen im Land Berlin bereitgestellt werden und verbindlich gültig sind.

In diesem Zusammenhang gelten zudem seit dem Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung am 01.08.2023 erstmals bundeseinheitliche Regelungen für die Herstellung, Untersuchung und den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen.

Baubedingte Auswirkungen sind darüber hinaus temporär und fallen in der Regel bei einem den Anforderungen entsprechend gestalteten Baustellenmanagement nicht in den betrachtbaren Erheblichkeitsbereich eines Umweltberichts.

Erhebliche Auswirkungen sind bei Berücksichtigung dieser abfallbezogenen Vorgaben sowie der allgemeinen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts weder betriebs- noch baubedingt zu erwarten.

II.1.3.1.5 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Signifikante und spezifische Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht ermittelbar.

II.1.3.1.6 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder etwaige bestehende Umweltprobleme liegen nicht im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10-87 bzw. sind nicht bekannt. Mit den benachbarten Bebauungsplangebieten XXI-26, 10-1 und 10-46 (festgesetzt) sowie 10-82G (im Verfahren befindlich) sind keine sich kumulierenden Auswirkungen zu erwarten, da diese entweder andere Planungen darstellen oder nicht mehr im räumlichen Einwirkungsbereich des hiesigen Bebauungsplanes 10-87 liegen.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen in dem geplanten urbanen Gebiet sieht der Bebauungsplan daher entsprechende Festsetzungen vor, die sowohl den Ausschluss von potenziell störenden bzw. verkehrserzeugenden Nutzungen (Gartenbaubetrieben und Tankstellen) als auch bauliche Vorkehrungen zur Gewährung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert. So sind die überwiegend zum Wohnen geplanten Gebäude in einer blockartigen Struktur zu errichten, was die Ausrichtung einer Mindestanzahl von Wohn- und Schlafräumen zu einem ruhigen Wohninnenhof ermöglicht. Der Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung einer Grundrissbindung, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zum abgeschotteten Blockinnenhof auszurichten ist.

II.1.3.1.7 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit den im Bebauungsplan vorzubereitenden Planungen werden max. Versiegelungen in Höhe einer GRZ von 0,8 planungsrechtlich ermöglicht. Damit wird Vegetationsfläche in Anspruch genommen und Boden versiegelt. Damit wiederum verbunden sind

- Reduzierung des Lebensraums für Tiere und Reduzierung der Flächen zur Verdunstung von Boden- und Luftfeuchte über das Grünvolumen
- Baumfällungen und damit potenzielle Reduzierung von Grünvolumen mit der Folge der Auswirkung auf mikroklimatische Bereiche.

Hinsichtlich des Ausstoßes von Treibhausgasen während des Betriebs sämtlicher Teilbereiche des Bebauungsplans können zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Aussagen getroffen werden.

Es wird mikroklimatisch eine Erhöhung der nächtlichen Temperaturen in den Sommermonaten durch die zusätzliche Bebauung eintreten. Eine erhebliche Auswirkung liegt aufgrund der Lage und ihrer Vorbelastung nicht vor.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu verzeichnen.

II.1.3.1.8 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken zur Bauweise und Stoffe sind gegenwärtig noch nicht bekannt. Aufgrund der angestrebten Art der baulichen Nutzung ist gleichwohl nicht davon auszugehen, dass im Sinne des Kapitels schädliche Auswirkungen vom Betrieb des allgemeinen Wohngebietes ausgehen werden.

Überprüfung mit den Zielen des Landschaftsprogramms LaPro - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Vorgabe Landschaftsprogramm	Ergebnis der Planung
Vorgabe Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biologischen Vielfalt	Außerordentlich hohe biologische Vielfalt ist im Plangebiet nicht gegeben.
Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten Kompensation von baulichen Verdichtungen	Ehemalige Kleingärten entfallen, bauliche Verdichtung wird durch Pflanzung und Dachbegrünung kompensiert, Biologische Vielfalt wird durch CEF-Maßnahmen und dem Erhalt wertvoller Altbäume gesichert und durch die nicht überbaubaren Freiflächen potenziell entwickelt.
Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Fauna und Flora sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung	TF: 45% der Gebäude (GRZ I) in WA mit extensiver Dachbegrünung.

Vorgabe Landschaftsprogramm	Ergebnis der Planung
Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen	Erhalt der vorhandenen Altbaubestände, Ausgleichsmaßnahme für Vögel und Fledermäuse
Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)	Regelungen zur Festsetzung von Strauchpflanzungen und Vermeidung von Eingriff in die sonstigen Einzelbäume, heimischer Baumarten, überwiegend Altbäume an der Westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie auch die Straßenbäume an der Ostseite
Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen	Ziel ist eine qualitätvolle Entwicklung der nicht überbaubaren Flächen.

II.1.3.2 Fläche (Flächenverbrauch) und Boden/Altlasten

II.1.3.2.1 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich die folgenden Flächenwerte:

Bezeichnung	Flächengröße in m ²
<i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	<i>16.644</i>
<i>Überbaubare Grundstücksfläche gem. GRZ 0,44</i>	<i>7.323</i>
<i>max. versiegelbar gemäß § 19(4) BauNVO</i>	<i>10.998</i>
<i>davon bebaubar gemäß GFZ 1,7</i>	<i>27.084</i>
<i>davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</i>	<i>1.126</i>

Öffentliche Verkehrsflächen	11.912
Geltungsbereich gesamt	28.556 m²

Das Schutzgut Fläche hat aufgrund seines Status als Grundlage aller weiteren Planungen eine entscheidende Bedeutung und ist aufgrund seiner Begrenztheit sparsam einzusetzen. Dies findet sich insbesondere in § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB wieder. Dieser sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch das 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung verfolgt, welches eine Reduzierung der täglichen Versiegelung durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit auf 30 ha bis zum Jahr 2030 fordert.¹⁰ Das 30-Hektar-Ziel soll – ebenso wie die Bodenschutzklausel – die Flächeninanspruchnahme begrenzen und die unbebaute, unzersiedelte und unzerschnittene Freifläche im Außenbereich schützen.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber einer Neuinanspruchnahme empfindlich, da auf diese Weise insbesondere die ökologischen Funktionen, welche die Fläche erfüllt, beeinträchtigt werden. Insbesondere ist hier die Umwandlung von Freiflächen zu bebauten bzw. versiegelten Flächen zu nennen, wodurch in vielfältiger Weise Einfluss auf den Naturhaushalt genommen wird. Es können beispielsweise die Bodenfunktionen eingeschränkt werden oder klimatische Zusammenhänge durch die Bildung von Wärmeinseln und die Zerschneidung von Kaltluftschneisen beeinflusst werden. Auch das Schutzgut Wasser wird im Hinblick auf der Anreicherung des Grundwassers durch die Inanspruchnahme und die damit verbundene Versiegelung von Flächen beeinflusst. Hier ist beispielhaft die Erhöhung des Niederschlagsabflusses zu nennen. Insgesamt zeigen sich die Empfindlichkeiten des Schutzgutes Fläche demnach vor allem durch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter

Mit der Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans wird ein wesentlicher Anspruch der Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt: Flächenverdichtung im Siedlungsraum anstelle der Flächeninanspruchnahme außerhalb der Stadt zu realisieren. Insofern wird der *Eingriff* in das Schutzgut Fläche als *nicht erheblich* eingestuft. Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 10-87 geregelt. Die maximal zulässige Versiegelung der Baugebietsflächen berechnet sich nach § 19 BauNVO aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen bestimmen, an welcher Stelle das Baugrundstück mit Gebäuden bebaut werden darf. Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO und

¹⁰ Die Bundesregierung 2021

bauliche Anlagen, soweit in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet (insgesamt 16.644m²) ergibt sich durch die zulässige Bebauung eine maximale Versiegelung von 13.315 m². Diese Flächen sind ohne Bedeutung für die ökologischen Bodenfunktionen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (vgl. textliche Festsetzung). Den Wegen und Zufahrten kommt damit zumindest eine geringe Bedeutung für die ökologischen Bodenfunktionen zu. Gleiches gilt für Stellplätze für Gehbehinderte und RollstuhlfahrerInnen und die unversiegelten Randstreifen neben der versiegelten Fahrbahn der Hiltrudstraße.

Weitere verbleibende Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet, so die vorgesehenen sogenannten Vorgärten (vgl. textliche Festsetzung). Mit der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern kann auf den betreffenden Flächen eine nachhaltige Aufwertung der ökologischen Bodenfunktionen erreicht werden. Entsprechend wird von einer mittleren bis hohen Bedeutung der Fläche für Anpflanzung und von einer mittleren Bedeutung der Fläche der Vorgärten ausgegangen.

Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den bislang nicht überbauten Flächen sowie die Versiegelung der Flächen zu erwarten.

Zur Erstellung von Gebäuden ist - je nach Gebäudetyp - mit erheblichem Bodenaushub zu rechnen. Ob in Teilbereichen voraussichtlich Tiefen erreicht werden, die unterhalb des Grundwasserspiegels liegen werden, ist nicht derzeit nicht bekannt. Der Grundwasserspiegel liegt gegenwärtig bei i. M. - 4,50 m u GOK.Grundwasser

Statt einer „klassischen“ Bauweise, bei der für die Baugrubenumschließung neben dem eigentlichen Volumen der Untergeschosse Bodenmaterial für Arbeitsräume, Bohrpfähle und eine Unterwasserbetonsole ausgehoben, abtransportiert und deponiert werden muss, sollte im Rahmen der künftigen Vorplanung als Minderungsmaßnahme geprüft werden, durch spezifische Bauverfahren den Aushub des Bodenmaterials auf das für die Erstellung der Untergeschosse/Tiefgarage notwendige Minimalvolumen zu beschränken. Dadurch kann je nach Bauvorhaben und Gebäudetyp weitestgehend auf zusätzliche Arbeitsräume in der Baugrube verzichtet werden, indem die Außen- und Lichtschachtwände der Untergeschosse direkt gegen den Verbau als verlorene Schalung betoniert werden. Dies reduziert Aushub und Wiederverfüllung erheblich. Die Möglichkeiten eines Verfahrens, bei dem nicht mehr Material aus der Baugrube entfernt werden muss, als für die Geometrie der Untergeschosse erforderlich ist, sollten zumindest geprüft werden.

Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem möglichen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen, Schalungsöle oder Havarien von Baumaschinen.

Die ehemaligen Lauben der KGA sind abgerissen. Es werden ehemals versiegelte/bebaute Flächen im zulässigen Nutzungsmaß wieder bebaut.

Es handelt sich bei allen zuvor unversiegelten Flächen um anthropogen veränderte Böden. Da die Fläche dauerhaft und langjährig genutzt wird, ist sehr unwahrscheinlich, dass es hier noch Flächen gibt, die nicht durch Aufschüttungen und /oder Abtragungen verändert wurden. Eine Veranlassung Einzelflächen unter dem Gesichtspunkt der anthropogenen „Nichtveränderung“ zu betrachten, besteht nicht. Der Versiegelungsgrad erhöht sich von ca. 44% (Basisszenario) im Bestand auf 80% in der Planung.

Unter Betrachtung der Kriterien Flächenneuanspruchnahme / des Flächenbedarfs / des Innenentwicklungspotenzials, in Verbindung mit der Vorbelastung der Fläche und des Bodens durch bestehende Bebauung/Versiegelung und Nutzungen, ist der *Eingriff* auf das Schutzgut Boden zwar *nachhaltig* (da dauerhaft) jedoch nicht *erheblich*.

Betroffenheit Schutzgut Fläche/Boden

Beeinträchtigung	Schutzgut						
	Fläche/ Boden	Wasser	Klima/ Luft	Arten / Biotope	Land- schafts- /Orts- bild	Mensch / Erholung	Kultur - / Sachgüter
baubedingt	O						
anlagebedingt	O						
betriebsbedingt	O						

XXX sehr erheblich / XX erheblich / X weniger erheblich / O nicht erheblich / OO keine

II.1.3.2.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische

Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Die Baubereiche inklusive der Bauverkehre werden, soweit zu diesem Zeitpunkt überhaupt zu be-
stätigen ist, in der Regel innerhalb des Geltungsbereichs von bereits vorhandenen Straßen und
Zufahrten bedient. Ein Baustellenmanagement, welches schon genutzte oder versiegelte Flächen-
bestandteile nutzt und reduziert die Beanspruchung bisher unbeeinträchtigter Flächen. Es ist je-
doch zu erwarten, dass während der Bauphase auch zuvor nicht versiegelte Flächen in Anspruch
genommen werden. Temporäre Beeinträchtigungen sind als nicht erheblich einzustufen, da sie
nach der Bauphase wieder eingestellt werden.

Wasser wird für die Entwicklung der künftigen Bauvorhaben im Gebiet nicht in bedenklichem Maß
in Anspruch genommen oder verändert. Mögliche Grundwasserabsenkungen oder temporäre
Wasserhaltungen sind nicht bestimmbar.

Bei Einhaltung der DIN 19639 | 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvor-
haben wird Boden während der Bauphase geschützt. Diese Norm gibt eine Handlungsanleitung
zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Ver-
luste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab,
sofern erhebliche Eingriffe damit verbunden sind. Sie gilt für Vorhaben mit bauzeitlicher Inan-
spruchnahme von Böden und Bodenmaterialien, die nach Bauabschluss wieder natürliche Boden-
funktionen erfüllen sollen, insbesondere bei der Inanspruchnahme von Böden mit hoher Funktions-
erfüllung oder bei besonders empfindlichen Böden oder bei einer Eingriffsfläche > 5000 m². Fer-
ner werden baubedingte Auswirkungen auf den Boden bereits durch Anwenden der DIN
18915 | 2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten vermieden.

II.1.3.2.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emis- sionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch Einsatz von umweltfreundlichen Baumaschinen bzw. Baumaschinen nach aktuellem Stand
der Technik sowie entsprechender Baustellenlogistikkonzepte der Bauüberwachung zur Beseiti-
gung von Verunreinigungen, werden baubedingte Bodenverunreinigungen während der Bauarbei-
ten vermieden. Entstehender Baulärm ist durch die am Bau üblichen Maßnahmen (Wässern der
abzubrechenden Gebäudeteile, Einsatz lärmreduzierter, den aktuellen Emissionsnormen entspre-
chenden Baumaschinen) zu vermeiden.

Es ist die Allgemeine Vorschrift (AVV) Baulärm einzuhalten. Die AVV Baulärm legt die zulässigen
Lärm-Richtwerte für Bauverfahren und Baumaschinen fest. Diese hängen von der zu schützenden
Umgebung ab.

II.1.3.2.4 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abrissbedingte Bauabfälle sind nach den vorgeschriebenen Abfallschlüsseln der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zu sortieren und fachgerecht zu entsorgen. Abrissmaßnahmen sind jedoch nicht mehr geplant.

Die Entsorgung von Abbruchmaterial aus Gebäuderückbau und Straßenaufbruch hat gemäß Mantelverordnung in Verbindung mit der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), welche die rechtliche Grundlage für das Recyceln von Baustoffen regelt, sowie die novellierte Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung. Sie regelt unter anderem die Herstellung und den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in Bauwerken und enthält auch Anforderungen an die Deponierung und den Verbrauch von Altlasten und Abfall. Ziel ist es, möglichst große Mengen an mineralischen Abfällen wiederzuverwerten und die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern.

II.1.3.2.5 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt in Bezug auf die Nutzung des Schutzgutes Boden/Fläche ist nachderzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Altlasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

II.1.3.2.6 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz liegen nicht im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10-87. Grundsätzliche und kumulierende Auswirkungen sind nicht anzunehmen.

II.1.3.2.7 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit den im Bebauungsplan vorzubereitenden Planungen werden max. ca. 13.315m² Fläche in Anspruch genommen und Boden versiegelt. Damit verbunden sind

- Reduzierung der Vegetationsfläche und damit Reduzierung der Flächen zur Verdunstung von Boden- und Luftfeuchte über das Grünvolumen
- Reduzierung der Fläche zur Grundwasseranreicherung

Hinsichtlich des Ausstoßes von Treibhausgasen während des Betriebs sämtlicher Teilbereiche des Bebauungsplans können zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Aussagen getroffen werden.

II.1.3.2.8 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken zur Bauweise sind gegenwärtig noch nicht bekannt.

Überprüfung mit den Zielen des LaPro – Fläche, Boden

Vorgabe Landschaftsprogramm	Ergebnis der Planung
Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung)	Extensive Dachbegrünung von Dächern: TF: 45% der Dächer von Gebäuden (GRZ I).
Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung	TF 17: Kompensation durch Pflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung	Wird im Zuge des Grundwassermanagements berücksichtigt
Förderung flächensparender Bauweise	Mit Fläche wird funktional und flächensparend umgegangen
Vorsorgegebiet Boden	Regelungen des BBodSchG werden verfolgt
Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe - Keine Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen	TF 1 regelt, dass potenziell grundwassergefährdende Anlagen nicht zugelassen werden (Tankstellen). Altlastenmonitoring wird betrieben.

II.1.3.3 Wasser

Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung vorgenommen wird.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit. Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke ≤ 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Die Zunahme der Versiegelung bedeutet eine weitere Verringerung von Versickerungsflächen und damit eine weitere Wertminderung des Areals für den natürlichen Wasserhaushalt. Mit der Versiegelung und Bebauung geht im natürlichen Wasserhaushalt eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zulasten verdunstungs- und versickerungsfördernder Flächen einher.

Gemindert werden die negativen Auswirkungen der Bebauung auf den natürlichen Wasserhaushalt mit der vorgesehenen extensiven Dachbegrünung auf 45 % der Dachflächen (textliche Festsetzung Nr. 7). Die Dachbegrünung vergrößert den Anteil verdunstungswirksamer Flächen und trägt zur Minderung der Abflussspitzen bei. Positiv auf den natürlichen Wasserhaushalt wirken die bepflanzten und gärtnerisch gestalteten Freiflächen des Wohngebietes.

Des Weiteren ist auch das Regenwasserkonzept¹¹ geeignet, die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt zumindest zu mindern.

Aufgrund der Verdichtung ist eine breitflächige Versickerung vor Ort nicht mehr möglich. Die bekannten Bodenaufschlüsse zeigen zudem keine relevanten oberflächennahen wasserführende Schichten, die eine Aufnahme gemäß dem Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche zulassen.

Da die örtlichen Gegebenheiten eine nachweisbare Versickerung von Regenwasser nicht zulassen, sieht das Konzept einen Rückhalt des Regenwassers innerhalb des Betrachtungsgebietes und dessen Ableitung in die öffentliche Kanalisation vor (indirekte Einleitung). Die Dach- und

¹¹ GUB 2025: Regenwasserkonzept Bebauungsplan 10-87 „Hiltrudstraße“

befestigten Freianlagenflächen werden indirekt in die Wuhle eingeleitet. Die DN 600 Stauraumkanäle speichern hierfür das anfallende Regenwasser zwischen, während es gedrosselt in den RW-Kanal des Blumberger Damms abfließt.

Um dennoch einen Ausgleich zu schaffen, werden in den Höfen Mulden angelegt, über die der Großteil der Dach-/Freiflächen geführt wird. So werden kleinere Regenereignisse nicht einfach abgeleitet, sondern können in Teilen Versickern/Verdunsten. Im Regelfall ist nur maximal ein Drittel der 30 cm hohen Mulden eingestaut, bevor der Überlauf in die Stauraumkanäle erfolgt. Im 30-jährlichen Überflutungsfall dienen die Mulden im Volleinstau dann auch dem geordneten Gesamtrückhalt.

Hinsichtlich des Aspekts der Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss ergibt sich keine wesentliche Änderung. Das Konzept sieht einen Rückhalt des Regenwassers innerhalb des Betrachtungsgebietes und dessen Ableitung in die öffentliche Kanalisation vor (indirekte Einleitung) vor. Die Dach- und befestigten Freianlagenflächen werden indirekt in die Wuhle eingeleitet. Um dennoch einen Ausgleich zu schaffen, werden in den Höfen Mulden angelegt.

Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

II.1.3.3.1 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, hier: Oberflächenwasser, kann ausgeschlossen werden, da Oberflächengewässer im Plangebiet oder im unmittelbar angrenzenden Bereich nicht vorhanden sind.

Beeinträchtigungsindikatoren für das Schutzgut Grundwasser sind:

- Wasserentnahmen (Wasserhaltung)
- Schadstoffeinträge
- Versiegelung

Wasserentnahmen (Wasserhaltung)

Ein Bodengrund- bzw. hydrogeologisches Gutachten liegt nicht vor.

Durch den Einsatz grundwasserschonender Maßnahmen und Bauweisen werden großflächige Grundwasserabsenkungen vermieden und die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert. Um Baugruben in grundwasserschonender Bauweise zu erstellen, werden Dichtwände in Kombination mit verschiedenen Dichtsohlssystemen eingesetzt. Die seitliche Umschließung von Baugruben kann durch Spundwände, Düsenstrahlkörper oder überschnittene Bohrpfahlwände erfolgen. Dichtsohlen werden als Unterwasserbeton-, Düsenstrahl- oder Weichgelsohlen ausgeführt. Besonders bewährt haben sich Silikatgelsohlen als grundwasserschonende Variante. Für diesen Prozess muss

die Baugrube temporär leergepumpt werden und die Sohle mittels Weichgel abgedichtet werden. Nur für diesen temporären Eingriff ist eine Wasserhaltung erforderlich.

Sofern zum Trockenhalten der Baugrube dennoch Lenz- und Restwässer anfallen, sind diese durch spezifische Filterung aufzubereiten und nach Möglichkeit über Versickerungsbrunnen im Nahbereich der Baugrube dem Grundwasser zuzuführen. Dadurch wird zudem die Mobilisierung von Schadstoffen von Altlasten in der Nähe der temporären Grundwasserhaltung vermieden.

Ob im Rahmen der konkreten Bauplanungen hydraulische und konstruktive Konzepte zu entwickeln und bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) mit allen zur Genehmigung erforderlichen Angaben einzureichen sind, kann derzeit nicht gesagt werden. Dazu würden z.B. Einzeichnung der Grundwasserfließrichtung, Kennzeichnung der in das Grundwasser reichenden Bauteile, Förder- und Versickerungsanlagen, hydrotechnische Berechnungen für den Bauzustand mit Angaben über Art der Bauwasserhaltung mit Begründung für das gewählte Verfahren, Dauer und Mengen der Wasserhaltung, Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und andere Anlagen, Angaben über Bodeninjektionen zählen.

Bei Einhaltung aller genannter Maßnahmen und Bauweisen sind die baubedingten Auswirkungen gering bzw. vermeidbar.

Schadstoffeinträge

Schadstoffeinträge in das Grundwasser können während der Baumaßnahme durch Verlust von Schalungsölen, Lösungsmitteln oder havarierenden Baumaschinen und deren Eindringen in den Grundwasserkörper eintreten.

Diese Art der Beeinträchtigung ist durch Einhaltung und Kontrolle aller am Bau üblichen und vorgeschriebenen Maßnahmen vermeidbar (dezidiertes Umwelt- und Baustellenmanagement mit strikten grundwasserschützenden Handlungsanweisungen). Tatsächlich eintretende Havarien mit Gefahr der Boden- und /oder Grundwasserverschmutzung sind ohnehin den entsprechenden Aufsichtsbehörden zu melden, Beseitigungsmaßnahmen sind umgehend einzuleiten. Es sind für die einzelnen Baugebiete und Bauvorhaben Regelungen in den jeweiligen Durchführungsverträgen festzulegen.

Durch Rückbaumaßnahmen von Gebäuden und Straßen bzw. Entsiegelungen können grundsätzlich Schadstoffe aus Altlasten durch Regenwasserversickerung mobilisiert werden. In den bezeichneten Übergeordneten Altlastenverdachtsflächen (ÜALVF) sind in so einem Fall vor Baubeginn spezifische Bodenerkundungen und -analysen zur Verifizierung der Gefährdungsabschätzung Boden – Wasser durchzuführen und Bodensanierungsmaßnahmen bzw. Bodenaustausch vorzunehmen. Dies ist hier nicht der Fall, da keine Altlasten bekannt sind.

Bei Einhaltung aller genannter Maßnahmen und Bauweisen in Verbindung mit den Anforderungen der DIN 19639 I 2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sind die baubedingten Auswirkungen gering bzw. vermeidbar.

Versiegelung

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen auf den Boden stehen in Wechselwirkung mit anlagenbedingten Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt. Durch die Neuversiegelung von ca. 13.315 m² Boden wird im Plangebiet deutlich weniger Fläche zur Regenwasserversickerung bzw. zur Grundwasseranreicherung zur Verfügung stehen.

Die Zielstellung eines „abflusslosen Gebietes“, in dem sämtliches auf den Dach-, Wege- und Platzflächen anfallendes Regenwasser vor Ort versickert wird, kann aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht formuliert werden. Die Planungen sehen demnach einen Rückhalt des Regenwassers innerhalb des Betrachtungsgebietes und dessen Ableitung in die öffentliche Kanalisation (indirekte Einleitung) sowie Mulden für die Abführung des Wassers von Dach- und Freiflächen vor., Dazu wurde ein Fachgutachten Regenwasser für das gesamte Plangebiet 10-87 erstellt.¹²

Das Fachgutachten orientiert sich am Rundschreiben Nr. 4/2018 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen „Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin“, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes empfiehlt. Im Rundschreiben wird grundsätzlich eine dezentrale, naturnahe Niederschlagsentwässerung gefordert mit einem möglichst geringen Eingriff in den natürlichen Gewässershaushalt. Dabei sind verschiedenste Bausteine der Regenwasserbewirtschaftung mit den Komponenten Versickerung, Rückhaltung, Verdunstung, Speicherung und Nutzung von Regenwasser heranzuziehen.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept betrachtet sämtliche Bebauungstypen des Plangebiets

- Baugrundstücke
- Regenwasserbehandlung
- Dachflächen
- Freianlagen/Zuwegungen
- Ausführung Stauraumkanal
- Ausführung Mulden
- Ausführung Drosselschacht

¹² GUB 2025: Regenwasserkonzept Bebauungsplan 10-87 „Hiltrudstraße“

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, ist eine Verortung der Versickerungsanlagen auf dieser Planungsebene nicht möglich. Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsplanungen mit dazugehörigen qualifizierten Freianlagenplänen kann der Flächenbedarf je Grundstück verortet werden.

Grundsätzlich kann zusammengefasst werden, dass die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-87 unter Berücksichtigung der baubezogenen Vermeidungsmaßnahmen *keine erheblichen und nachhaltigen* bau- und anlagebedingten *Auswirkungen* auf das Schutzgut Wasser/Grundwasser haben.

Es werden gegenwärtig keine Schadstoffe emittiert, die betriebsbedingt in das Grundwasser gelangen könnten. Durch entsprechende Festsetzungen werden nur Nutzungen zugelassen, die hinsichtlich möglicher Emissionsbelastungen des Pfades Luft – Boden und Boden – Wasser unproblematisch sind.

Grundsätzlich kann zusammengefasst werden, dass die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-87 unter Berücksichtigung der baubezogenen Vermeidungsmaßnahmen *keine erheblichen und nachhaltigen* bau- und anlagebedingten *Auswirkungen* auf das Schutzgut Wasser/Grundwasser haben.

Betroffenheit Schutzgut Wasser

Beeinträchtigung	Schutzgut						
	Fläche/ Boden	Wasser	Klima/ Luft	Arten / Biotope	Land- schafts- /Orts- bild	Mensch / Erholung	Kultur - / Sach- güter
baubedingt		O					
anlagebedingt		O					
betriebsbedingt		O					

XXX sehr erheblich / XX erheblich / X weniger erheblich / O nicht erheblich / OO keine

II.1.3.3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Die Auswirkungen der künftigen Nutzungen auf das Schutzgut Fläche/Boden in Verbindung mit dem Schutzgut Wasser wurden hinreichend beschrieben. Durch die Regenwasserversickerung und -rückhaltung auf den Baufeldern und im Straßenraum kann Regenwasser nur teilweise über die Bodenzone versickert und dem Grundwasserkörper zugeführt werden

Das angestrebte Regenwassermanagement wird im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt keine erheblichen Auswirkungen ausüben, sondern im Gegenteil positive Effekte erzielen. Durch die Anlage von Mulden/Versickerungsflächen mit einer angestrebten spezifischen, standortgerechten Bepflanzung werden die Voraussetzungen zur Ansiedelung wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschaffen und ein Beitrag zu Erhöhung der biologischen Vielfalt im Plangebiet geleistet.

II.1.3.3.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch Einsatz von umweltfreundlichen Baumaschinen bzw. Baumaschinen nach aktuellem Stand der Technik sowie entsprechender Baustellenlogistik-konzepte der Bauüberwachung zur Beseitigung von Verunreinigungen und Einhaltung der einschlägigen Regelungen der DIN 19639 | 2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) werden baubedingte Bodenverunreinigungen während der Bauarbeiten vermieden.

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen sog. Angebots-Bebauungsplan handelt, sind die künftigen potenziellen Emissionen noch nicht bekannt. Durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden nur Nutzungen zugelassen, die untereinander und mit den benachbarten Nutzungen verträglich sind. Potenzielle Emissionen an Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung erzeugen keine für das Schutzgut Wasser relevanten Belastungen.

II.1.3.3.4 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Art und die Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser haben. Sämtliche Abfälle werden fraktionssauber einer geordneten Deponierung durch städtische oder private Abfallentsorgungsunternehmen zugeführt.

II.1.3.3.5 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die erforderliche Entwässerungssicherheit wird über Technische Regeln normativ geregelt (DIN 1986 Häufigkeiten von Bemessungsregen; Bemessungshäufigkeit der Starkregen und Dimensionierung dezentraler Versickerungsanlagen durch DWA-A 138 2005).

Die Realisierung angemessen dimensionierter dezentraler Entwässerungsanlagen dient dem Überflutungsschutz und dem Starkregen-Risikomanagement. Damit werden Gefahren für den Menschen, für Wirtschaftsgüter (Gebäude, Infrastruktur), das kulturelle Erbe und die Umwelt vermieden.

II.1.3.3.6 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz liegen nicht im Einwirkungsbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10-87. Die benachbarten Bebauungsplangebiete dienen der Umsetzung der städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Gebiets. Grundsätzliche und kumulierende Auswirkungen sind nicht anzunehmen. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit den im Bebauungsplan vorzubereitenden Planungen werden ca. 13.315 m² Fläche in Anspruch genommen und Boden versiegelt. Damit verbunden sind

- Reduzierung der Vegetationsfläche und damit Reduzierung der Flächen zur Verdunstung von Boden- und Luftfeuchte über das Grünvolumen
- Reduzierung der Fläche zur Grundwasseranreicherung

Durch ein grundstücks- und baufeldübergreifendes Regenwassermanagement werden Flächen zur Versickerung des auf Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwasser geschaffen, die durch entsprechende Bepflanzung Verdunstungsflächen darstellen, die einen kleinklimatischen Ausgleich zur Neuversiegelung bilden.

Ein dezentrales Regenwassermanagement dient gerade dazu, Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels zu bilden.

II.1.3.3.7 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken zur Bauweise sind gegenwärtig noch nicht bekannt.

Überprüfung mit den Zielen des LaPro – Wasser

Vorgabe Landschaftsprogramm	Ergebnis der Planung
Maßnahmen für „Kleingarten“ bzw. Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt mit Anpassung an den Klimawandel sind: Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen Vernetzung klimawirksamer Strukturen Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung) Rückhalt des Wassers in der Planung Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)	Regenwasserversickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur über Rückhalt und indirekte Einleitung möglich TF regelt die Quantität an zu begrünenden Dachflächen Mindestbegrünung innerhalb nicht überbaubaren Grundstücksflächen Begrünung von lediglich unterbauten Flächen der Tiefgarage Befestigung von Plätzen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau im WA, Helle Fassadengestaltung
Entwicklungsziele und Maßnahmen für „Kleingarten“ sind: Rückhalt des Wassers, Boden- und Grundwasserschutz	Keine Altlasten vorhanden Dachbegrünung
Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung	Keine Entsiegelung
Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen	Keine dauerhaften Grundwasserfreilegungen Regelung durch am Bau vorgeschriebene Vermeidungsmaßnahmen

II.1.3.4 Klima und Luft

Mit der Umsetzung der Planung gehen Beeinträchtigungen sowohl der stadtklimatischen Funktionen des Areals als auch des Luftaustausches einher. Nachteilige Auswirkungen auf den Luftaustausch ergeben sich aus Lage und Größe des geplanten Baukörpers. Mit der durchgehenden nord-süd-verlaufenden Bebauung wird das westlich angrenzende Wohngebiet (Siedlungsraum im Kaltluftereinwirkungsbereich) vom östlich benachbarten Bereich mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom getrennt.

Hinsichtlich der stadtklimatischen Funktionen vergrößert sich der Flächenanteil von klimatisch belastend wirkenden Strukturen ohne Bedeutung (versiegelte und bebaute Flächen). Gemindert wird die Belastung durch die festgesetzte Dachbegrünung auf 45 % der Dachflächen (textliche Festsetzung). Zur Minderung der Beeinträchtigung tragen ferner auch die im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen bei (textliche Festsetzung). Daneben verbleiben auf ca. einem Drittel der Fläche des Geltungsbereiches aber auch klimatisch überwiegend entlastende Freiflächen (Vorgärten etc.).

II.1.3.4.1 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

Beeinträchtigungsindikatoren für das Schutzgut Luft sind:

- Luftschadstoffemissionen aus Gewerbe, Industrie, Hausbrand, Verkehr
- Vegetationsverlust
- Staubentwicklung aus Bautätigkeiten
- Feinstaubbelastung aus Verkehr

Baubedingte erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen auf die Luft/Lufthygiene sind nicht zu erwarten. Im Rahmen künftiger Rückbau- und Abrissmaßnahmen von Gebäuden oder Verkehrsflächen können temporäre Belastungen durch Staubentwicklungen eintreten. Zur Minderung und Vermeidung dieser Auswirkungen sind die am Bau üblichen und vorzuschreibenden Schutzmaßnahmen einzuhalten. Staubentwicklungen werden in der Regel durch Bewässerung der Abbruchbereiche vermieden.

Luftschadstoffemissionen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen keine erheblichen Luftschadstoffemissionen zu.

Das novellierte EEG 2024 zielt darauf ab, erneuerbare Energien weiter zu fördern und die Energiewende erfolgreich voranzutreiben. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die künftigen Gebäude unabhängig von ihrer Nutzung als Wohn-, Büro- oder Produktionsgebäude (hier

Wohnen) nach den geforderten Standards der Wärmedämmung und Wärmeproduktion (Solaranlagen, Wärmepumpentechnik, Geothermie, wenn sinnvoll) errichtet und betrieben werden.

Luftbelastungen aus dem Individual- und gewerblichen Straßenverkehr sind gegenwärtig nicht zu quantifizieren. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der verkehrstechnischen Untersuchung¹³ ergibt, dass grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den das Vorhaben erzeugt, nicht zusätzlich beeinträchtigt. Der zusätzlich entstehende Verkehr ist vergleichsweise gering. Eine als erheblich einzustufende Zunahme der Luftschadstoffemissionen ist nicht zu erwarten.

Vegetationsverlust

Die zu ermöglichenden Vegetationsverluste können dazu führen, dass Luftstäube nicht mehr durch das Blattgrün gebunden werden. Es werden jedoch mit den Baum- und Strauchanpflanzungen auf dem Grundstück sowie durch Festsetzungen zur Dachbegrünung ausreichend neue z.T. qualitativ hochwertige Grünflächen geschaffen, die die Funktion der Luftstaubbindung aufnehmen und Belastungen ausgleichen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der im Bebauungsplan vorbereiteten Planungen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft/Lufthygiene ausgehen wird.

Betroffenheit Schutzgut Luft

Beeinträchtigung	Schutzgut						
	Fläche/ Boden	Wasser	Luft/ Klima	Arten / Biotope	Landschafts- / Ortsbild	Mensch / Erholung	Kultur - / Sachgüter
baubedingt			OO				
anlagebedingt			OO				

¹³ Hoffmann Leichter 2025: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 10-87 "Hiltrudstraße" in Berlin Marzahn-Hellersdorf

Beeinträchtigung	Schutzgut						
betriebsbedingt			OO				

XXX sehr erheblich / XX erheblich / X weniger erheblich / O nicht erheblich / OO keine

II.1.3.4.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungsmöglichkeiten und Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zur Luftreinhaltung sind erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht relevant.

II.1.3.4.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungsmöglichkeiten und Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zur Luftreinhaltung sind erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen nicht relevant.

II.1.3.4.4 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Art und die Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Lufthygiene haben.

II.1.3.4.5 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Staub und Geruch

Ein Fachgutachten liegt nicht vor.

Die vermutete Gesamtzusatzbelastung an Geruch im B-Plangebiet ist im Sinne des Anhangs 7 der TA Luft (2021) nicht irrelevant. Der geltende Immissionswert von 10 % für Wohngebiete wird jedoch sicher eingehalten. Es werden keine Konflikte mit den einschlägigen Beurteilungswerten für

Geruchsstoffimmissionen erwartet. Die berechnete anlagenbedingte Zusatzbelastung an Staub im B-Plangebiet ist ebenfalls nicht relevant.

Aus lufthygienischer Sicht werden keine Konflikte mit den einschlägigen Grenzwerten erwartet.

Die im Bebauungsplan vorbereiteten Planungen setzen nur Nutzungen fest, die alle internationalen wie nationalen Vorschriften erfüllen.

- Richtlinie 2008/50/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa
- Richtlinie 2004/107/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Dezember 2004 über Arsen, Kadmium, Quecksilber, Nickel und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe in der Luft

Die genannten EU-Richtlinien bilden die Grundlage für das Recht über die Luftreinhaltung.

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Dieses Gesetz regelt die Luftreinhaltung in Deutschland. Es setzt Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe, legt Anforderungen an Industrieanlagen fest und regelt den Betrieb von Kraftfahrzeugen und die Qualität von Kraftstoffen.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungsmöglichkeiten und Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zur Luftreinhaltung sind erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu erwarten.

II.1.3.4.6 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Mit den benachbarten Bebauungsplangebieten sind potenziell kumulierende und erhebliche Auswirkungen unter Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zur Luftreinhaltung nicht anzunehmen.

II.1.3.4.7 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Gem. § 13 KSG muss bei Planungen und Entscheidungen der Zweck des KSG sowie die nationalen Klimaschutzziele berücksichtigt werden. Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan führt durch seine Festsetzungen sowie bau-, anlage- und betriebsbedingt zu einem verminderbaren aber nicht gänzlich vermeidbaren Freisetzen von Treibhausgasemissionen. Durch die folgenden Festsetzungen, Regelungen und Hinweise und zu berücksichtigenden Maßnahmen des B-Plans werden entstehende THG reduziert und Auswirkungen abgemildert:

- Verringerung des Versiegelungsbedarfs durch flächensparende Bauweise mittels Geschosswohnungsbau
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung in einem bis hin zur gewährleisteten Realisierung von Staffelgeschossen möglichem Umfang
- niedriger Stellplatzschlüssel und kurze Entfernung zu ÖPNV für Reduzierung MIV und Förderung öffentlichen, klimaschützenderen Verkehrs
- vertragliche Verpflichtung zur Entwässerung, beinhaltet auch Muldensysteme sowie Dachbegrünung, was zum Schutz vor Überhitzung sowie Schutz vor klimawandelbedingt zunehmenden Starkregenereignissen beiträgt
- Pflanzbindungen für Bäume auf den Freiflächen (Tiefgarage, nicht überbaubare Fläche) und Nichteingriff in Bestandsgehölz mit dem Zieleffekt Verschattung gegen Überhitzung zu erzeugen und Treibhausgasemissionen zu binden
- Allgemeines Wohngebiet: Ausschluss von stark emittierenden gewerblichen Nutzungen, Wohnnutzungen führen im Betrieb zu vergleichsweise deutlich weniger Emissionen
- Berücksichtigung des Solargesetz durch Ermöglichung von PV als klimafreundliche Stromerzeugung
- Freihaltung Vorgartenzone durch Reduzierung von Versiegelung an anderer Stelle zum Schutz der Bodenfunktionen, was wiederum zur Verdunstung mit Kühleffekt gegen Überhitzung beiträgt
- Festsetzung, dass Befestigungen von Wegen und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden müssen, was ebenfalls zum Schutz der Bodenfunktionen im Sinne der Verdunstung und damit Kühlung gegen Überhitzung und damit auch zum Schutz vor Starkregenereignissen, die durch Klimawandel häufiger werden, beiträgt

Der nicht vermeidbare Teil des Ausstoßes von THG-Emissionen steht der Schaffung dringend benötigten preisgünstigen Wohnraums mit vertraglich abgesicherten umfassenden Sozialbindungen als wesentliches Ziel der Stadtentwicklung in Berlin gegenüber.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungsmöglichkeiten und Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zur Luftreinhaltung sind erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) nicht zu erwarten.

II.1.3.4.8 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken zur Bauweise sind gegenwärtig noch nicht bekannt bzw. kein Gegenstand des Bebauungsplans.

Überprüfung mit den Zielen des Landschaftsprogramms LaPro und Luftreinhalteplan 2.0

Überprüfung mit den Zielen des LaPro u. Luftreinhalteplan 2.0 – Klima und Luft

Vorgabe Landschaftsprogramm/Luftreinhalteplan 2.0	Ergebnis der Planung
Maßnahmen für Siedlungsgebiete sind: Förderung emissionsarmer Heizsysteme	Einhaltung und Unterschreitung der einschlägigen Richtwerte des BIm-SchG) und EU-Richtlinien Gewährleistung eines stabilen Verkehrsablaufs durch verkehrstechnische Untersuchung Einhaltung und Förderung der Vorgaben des EEG 2024
Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“	Luftbelastung für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) wird gegenwärtig schon für gering eingestuft. Bei konsequenter Realisierung des Mobilitätskonzeptes werden die Belastungen weiter reduziert oder zumindest nicht erhöht
Maßnahmen für Siedlungsgebiete sind: Förderung emissionsarmer Heizsysteme Vernetzung klimawirksamer Strukturen	Einhaltung und Unterschreitung der einschlägigen Richtwerte des BIm-SchG) und EU-Richtlinien Straßenräume mit Versickerungsflächen und Baumpflanzungen mit Verdunstungseffekten

Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung Verbesserung der bioklimatischen Situation	Es werden gem. TF Dachflächen von Gebäuden zu 45% extensiv begrünt. Durch die Dachbegrünungsvegetation kann Regenwasser gespeichert und verdunstet werden (Kühlungseffekte, Erhöhung der Luftfeuchte). Strauchanpflanzungen werden in den Baufeldern erfolgen, die ebenfalls positive kleinklimatische Effekte auslösen
Entwicklungsziele und Maßnahmen für „Industrie und Gewerbe“ sind: Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen Förderung emissionsarmer Technologien Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)	Einhaltung und Förderung der Vorgaben des EEG 2024 Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Empfehlung zum Einsatz „heller“ Baumaterialien (hoher Albedowert)

Bewertung für die abiotischen Komponenten (Nach-Eingriffs-Situation)

Wertträger	Kriterium/ Begründung	Wertpunkte	Fläche (m²)	Summe
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	<u>Gärtnerische Anlage von nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf natürlichen Standorten -mittel</u> Grünfläche Vorhöfe Hiltrudstraße	6	2.752	17 aufgerundet

Wertträger	Kriterium/ Begründung	Wert- punkte	Fläche (m ²)	Summe
	<u>Zuwegung in wasser- und luft- durchlässigem Aufbau - gering</u> Gehwege, Zufahrt (wasser- u. luftdurchlässig),	2	550	1
	<u>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sons- tigen Bepflanzungen - mittel- hoch</u> <u>Grünstreifen Blumberger Damm</u>	9	800	8 aufge- rundet
	<u>Haupt- und Nebenanlagen - Fläche ist vollständig versie- gelt, es stehen keine Boden- funktionen zur Verfügung</u> max. überbaubare Fläche	0	13.315	0
	<u>Gärtnerische Anlage von nicht überbaubaren Grundstücksflä- chen auf Tiefgaragen mit Auf- bau >80cm - gering</u>	3	3.160	10 aufge- rundet
	Summe:	36		
Naturnähe des Wasser- haushalts	<u>Gärten - hoch</u> Vorgärten/Vorhöfe	8	2.752	22
	<u>Begrünung auf Dächern und Tiefgaragen >15 cm Substrat- stärke hoch-mittel</u> Dachbegrünung und Dachflä- che Tiefgarage sowie über- dachte Fahrradabstellplätze	6	2.135 3.160= 5.295 + 109= 5.404	32

Wertträger	Kriterium/ Begründung	Wert- punkte	Fläche (m²)	Summe
	<u>nicht vorhanden</u> überbaubare Fläche (von der Bewirtschaftung betroffenen Teilfläche)	1 (Zu- schlag für Re- genwas- serbe- wirt- schaft- tung)	16.644	17
	Summe:	71		
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	<u>sehr hoch</u> Trennkanalisation, Anteil der an die Kanalisation angeschlossenen Fläche >30% (Eingleitung in Fließgewässer 2. Ordnung, hier Wuhle)	0	32.426	0
	Summe:	0		
Luftaustausch	<u>Siedlungsraum mit geringem Kaltluftvolumenstrom - gering</u> Gesamter Geltungsbereich: Baukörper geschlossen aber nicht quer zum Kaltluftvolumenstrom gelegen, daher keine Veränderung zum Ist-Zustand prognostizierbar	2	32.426	65
	Summe	65		

Wertträger	Kriterium/ Begründung	Wertpunkte	Fläche (m²)	Summe
Stadtklimatische Funktion	<u>klimalisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Gehölze < 1,0 Meter, Wiesen, Ruderalvegetation, Rasen, Dachbegrünungen > 15 Zentimeter Substratstärke) - mittel</u> Alle bepflanzten und versickerungsfähigen Frei-bzw. Retentionsflächen	6	6.792	41
	<u>imatisch bedingt entlastend wirkende Strukturen (Dachbegrünungen < 15 Zentimeter Substratstärke) (gegebenenfalls auch technische Flächen mit Vegetationsanteilen wie Rasengitterbeläge oder Pflasterflächen mit Fugenvegetation) - gering</u> Gehwege, Zufahrt, Zuwegung gem. Projektskizze	3	500	2 aufgerundet
	<u>klimalisch belastend wirkende Strukturen (alle vegetationsfreien Flächen, wie Dächer, Asphalt, Beton, Fassaden, Pflasterflächen) - nicht vorhanden</u> überbaubare Fläche (ohne Anteil mit Dachbegrünung), vollversiegelte Verkehrsfläche	0	13.315	0

Wertträger	Kriterium/ Begründung	Wert- punkte	Fläche (m²)	Summe
	<i>Summe:</i>			<i>43</i>
<i>Summe der abiotischen Komponenten (gesamt):</i>				<u><i>215</i></u>

II.1.3.5 Landschaft

II.1.3.5.1 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

Beeinträchtigungsindikatoren für das Schutzgut Landschaftsbild sind:

- Veränderung städtischer Räume, Verlust prägender Stadtbildbereiche
- Vegetationsverlust, Verlust landschafts-/ortsbildprägender Einzelbäume
- Verlust landschaftsbildprägender Freiräume
- Verlust von Sichtachsen

Als bau-/abrissbedingte Auswirkungen sind temporäre bauliche Veränderungen innerhalb des Bebauungsplangebiets sowie die Wirkungen auf weiter entfernt liegende Betrachterstandorte zu zählen. Auswirkungen durch Bau/Abriss und Anlage/Betrieb auf das Landschaftsbild sind oft nicht scharf zu trennen.

Veränderung städtischer Räume, Verlust prägender Stadtbildbereiche, Verlust von Sichtachsen

Der Eingriff in den Baumbestand, der Abriss der Bestandsgebäude und -straßen, die Eingrenzung von Baustellenbereichen durch Bauzäune oder Bauwände sowie die komplette Baulogistik, stellen über einen mehrjährigen Bauzeitraum eine visuelle Beeinträchtigung auf Betrachterstandorte außerhalb des Bebauungsplangebiets dar. Wohngebiete außerhalb des Plangebiets sind davon kaum betroffen, da die meisten und tiefgreifendsten Veränderungen innerhalb des Plangebiets stattfinden werden.

Die in diesem Gebietsteil verlorengehenden Vegetationsflächen sind nur gering landschaftsbildprägend. Weiterhin entsteht mit dem Wohnen eine Nutzung, die der des unmittelbaren Einwirkbereichs gleichgestellt ist. Potenzielle Konflikte, die durch das Einbringen anderer Nutzungsformen für das Schutzgut Landschaft entstehen könnten, z.B. variierende Gebäudehöhen, sind nicht von Belang. Die städtebauliche Entwicklung soll verstärkt im Innenbereich und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des flächensparenden Bauens durchgeführt werden.

Die Veränderungen werden somit visuell wahrnehmbar sein, Sichtbeziehungen werden nicht verbaut oder beeinträchtigt bzw. neue geschaffen. Im Kontext des Bezirks Marzahn-Hellersdorf sind die Auswirkungen zwar als nachhaltig, aber nicht bzw. als nur *gering erheblich* zu bewerten.

Verlust landschaftsbildprägender Freiräume, Vegetationsverlust, Verlust landschafts-/ortsbildprägender Einzelbäume

Der neu geplante und von Nord nach Süd durchgehende Gebäudekörper stellt zwar eine wahrnehmbare Struktur in der Ost-West-Achse dar. Eine relevante visuelle Beziehung liegt hier jedoch nicht vor, da sie vom Blumberger Damm, der 3reihigen Straßenbepflanzung sowie der Lärmschutzwand unterbrochen wird.

Zudem bleiben auch die landschaftsbildprägenden Gehölze des Geltungsbereiches weiterhin bestehen, da sie sich in den nicht vom Eingriff betroffenen Grundstücksgrenzen oder im Straßen- und Zufahrtsbereich der Hiltrudstraße befinden.

Die geplante Wohnbebauung soll sich mit der Anlage von Vorgärten in das Stadtbild des westlich benachbarten Siedlungsbereiches einpassen.

Betroffenheit Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigung	Schutzgut						
	Fläche/ Boden	Wasser	Klima	Arten / Biotope	Land- schafts- /Orts- bild	Mensch / Erholung	Kultur - / Sachgüter
baubedingt					OO		
anlagebedingt					¹ X / OO		
betriebsbedingt					OO		

XXX sehr erheblich / XX erheblich / X weniger erheblich / O nicht erheblich / OO keine

¹X betrifft Auswirkungen auf den Blick der ehemaligen Kleingartenanlage

Tabelle 12: Bewertung der Komponente Landschaftsbild/ Erholung (Nach-Eingriffs-Situation)

Wertträger	Einstufung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
Qualität des Stadtbildes	<u>mittel</u> Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen /Grünflächen 10-25% und höchstens deutlich wahrnehmbare, aber den Gesamteindruck nicht dominierende störende Elemente, die quartierstypische Charakteristik ist noch erkennbar	3	32.426	97
Bedeutung des Freiraums für die Erholung	<u>mittel</u> quartiersbezogene Grünflächen im wohnungsnahen Freiraum bis 1 ha und einer mittleren Aufenthaltsqualität, Aufenthaltsqualität durch nicht ausreichende Abschirmung von Verkehr oder angrenzenden (Wohn)nutzungen beeinträchtigt	3	6.792	20
Summe:				117

Das Schutzgut Landschaft ist für die Prüfung einer potenziell erheblichen Betroffenheit für die vorliegende Planung nicht weiter relevant. Eine weitere Betrachtung möglicher erheblicher Auswirkungen (II.1.3.5.2 – II.1.3.5.8) ist somit auf die wenigen, nicht erheblichen Auswirkungen beschränkt.

II.1.3.5.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungsmöglichkeiten zur Begrünung sind erhebliche Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

II.1.3.5.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Wie im entsprechenden Kapitel festgestellt sind Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen nicht zu erwarten. Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind nicht quantifizierbar

Der Faktor Lärm ist gutachterlich untersucht und wird durch die TF 8-13 im Bebauungsplan berücksichtigt und für das Schutzgut Landschaftsbild auch nicht relevant.

II.1.3.5.4 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Art und die Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild haben.

II.1.3.5.5 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es werden keine erheblichen Auswirkungen durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen auf das Landschaftsbild festgestellt. Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt sind nicht zu erwarten.

II.1.3.5.6 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Die benachbarten Bebauungsplangebiete dienen der Umsetzung der städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Gebiets. Grundsätzliche und kumulierende Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungsmöglichkeiten nicht anzunehmen.

II.1.3.5.7 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können nicht in Verbindung gebracht werden mit Auswirkungen auf das Klima.

II.1.3.5.8 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken zur Bauweise und zum Betrieb der einzelnen Vorhaben des Bebauungsplans sind gegenwärtig noch nicht bekannt.

Überprüfung mit den Zielen des Landschaftsprogramms LaPro

Überprüfung mit den Zielen des LaPro - Landschaftsbild

Vorgabe Landschaftsprogramm LaPro	Ergebnis der Planung
Einfügen von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteiles landschaftstypischer Freiflächen	Entwicklung einer sich in den Grundzügen des Einwirkbereichs einfügenden neuen Wohnbebauung, Erhalt und Aufwertung markanter Grünstrukturen
Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung	TF legen ein Mindestmaß an Bepflanzung fest. Festsetzungen sichern Mindestmaß an Dachbegrünungen. (TF)
Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge	Randgehölze mit Bedeutung für Landschaftsbild bleiben als prägendes, grünbestimmtes Landschaftselement erhalten
Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen	TF legt fest, dass 45 % der Gebäude extensiv zu begrünen sind
Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)	
Beseitigungen von Landschaftsbildbeeinträchtigungen	

Vorgabe Landschaftsprogramm LaPro	Ergebnis der Planung
Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage orts- bildprägender Freiflächen, begrün- ter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterungen	Keine landschaftsprägenden Ele- mente vorhanden bzw. kein Eingriff in solche Bestandteile

II.1.3.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Hier ist zu prüfen, ob Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete zu erwarten sind. Es ist weder eine Vorprüfung noch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig. Dieser Aspekt ist in diesem Planver- fahren nicht relevant.

II.1.3.7 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Gegenstand der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Dem Bebauungs- planentwurf liegt das Entwicklungsinteresse der Grundstückseigentümerin Laborgh Investment GmbH zugrunde, auf dem rund 16.644 m² großen Grundstück eine Bebauung durch Geschoss- wohnungsbau zu realisieren. Geplant sind ca. 280 Wohneinheiten (davon 30% nach Berliner Mo- dell) mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) Wohnen von bis zu 29.866 m². Die projektierte Planung umfasst insgesamt eine Geschossfläche von 27.411 m².

Mit der Umsetzung der Planung wird somit nach den Planungen der Eigentümerin die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbessert (derzeit keine Wohnnutzungen im Plangebiet).

Ferner verbessert sich mit der geplanten Nutzung grundsätzlich die (derzeit nur eingeschränkte) Zugänglichkeit und die Aufenthaltsqualität des Areals, mithin die Qualität des Wohnumfeldes. Als Bestandteil der Planung tragen hierzu insbesondere die Anlage des Spielplatzes, die Bepflanzung angrenzender Flächen und die nicht bebaubare, straßenbegleitende Fläche (Vorgärten) bei.

Die zu erwartenden Lärmbelastungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹⁴ betrachtet.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärmeinwirkung gemäß TA Lärm

¹⁴ Hoffmann Leichter 2025: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 10-87 »Hiltrudstraße« in Berlin Mar- zahn-Hellersdorf

- Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tags wird im Plangebiet deutlich unterschritten. Innerhalb des Baufelds werden maximale Beurteilungspegel von 48 dB(A) erreicht.
- Im Nachtzeitraum ergeben sich durch die Nutzung des benachbarten Parkplatzes der Polizeidirektion sowie der zugehörigen Zu- und Ausfahrt Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) für WA im südlichen Bereich des Baufelds des B-Plans 10-87. Auch an der zum Parkplatz der Polizeidirektion weisenden Fassade des südlichen Gebäudekorpers des aktuellen städtebaulichen Konzepts ergeben sich im EG sowie im 2. und 3. OG geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwerts.
- Die Richtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen werden innerhalb des Baufelds des B-Plans eingehalten.
- Aufgrund der sich ergebenden Richtwertüberschreitungen im Plangebiet sind

Schallschutzmaßnahmen und/oder textliche Festsetzungen erforderlich (siehe Kapitel 5.1.2 des Fachgutachtens).

Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

- Im Tages- und vor allem im Nachtzeitraum ergeben sich innerhalb der Grundstücksgrenze Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.
- Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie der zugehörigen, abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ist bei freier Schallausbreitung im Plangebiet nicht zu erwarten.
- An den zum Blumberger Damm weisenden Gebäudefassaden des städtebaulichen Konzepts liegen tags und nachts Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung vor. An den senkrecht zum Blumberger Damm ausgerichteten Fassaden werden zudem ebenfalls Beurteilungspegel oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erreicht. Lediglich an den rückwärtigen, zur Hiltrudstraße ausgerichteten Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte sowie überwiegend auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.
- Aufgrund der erhöhten Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen zu empfehlen (siehe Kapitel 5.2.2 des Fachgutachtens).

Verkehrslärmzunahme im Umfeld

- Durch die Abschirmung der geplanten lückenlosen Bebauung im Plangebiet ist eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung um mehr als 2 dB(A) an den westlich der Hiltrudstraße befindlichen Bestandsnutzungen zu erwarten. Demgegenüber ergeben sich maßgeblich durch die zusätzlichen Reflexionen an den Plangebäuden Pegelzunahmen von überwiegend 0,4 bis 2 dB(A) östlich des Blumberger Damms.
- An den Immissionsorten Fridolinweg 49A und 55A wird durch das Vorhaben nachts der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung erstmalig oder weitergehend überschritten. Es liegt demnach gemäß Kapitel VII.2.1 des Berliner Lärmleifadens ein »besonderes Abwägungserfordernis« vor. An den übrigen Immissionsorten werden mit dem Vorhaben die bereits im Nullfall bestehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem nachts weiter erhöht. Dies stellt eine gewichtige Pegelzunahme dar, woraus sich ein »hohes Abwägungserfordernis« ergibt.
- Es sind planinterne und planexterne Maßnahmen zur Lärminderung dringend zu prüfen. In Kapitel 5.3 des Fachgutachtens werden einige Schallschutzmaßnahmen erörtert und beurteilt. Hierzu wurden zwei Schallschutzvarianten rechnerisch untersucht, welche eine schallabsorbierende Fassadengestaltung der Plangebäude sowie die Errichtung einer hoch schallabsorbierenden Lärmschutzwand im Norden des Plangebiets beinhalten.

Prüfung auf Erfordernis zur Beurteilung nach 16. BImSchV

- Mit Verweis auf die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm unter Berücksichtigung der Plangebäude sowie der Verkehrslärmozunahme im Untersuchungsgebiet wird geschlussfolgert, dass kein Erfordernis zur Prüfung der mit dem geplanten Ausbaus der Hiltrudstraße zusammenhängenden Verkehrslärmeinwirkungen nach 16. BImSchV besteht. Auf eine weiterführende, rechnerische Untersuchung dieses Aspekts wird verzichtet.

Erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- Ohne Berücksichtigung möglicher Plangebäude ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 49 dB innerhalb des Baugrundstücks. Mit zunehmender Entfernung vom Blumberger Damm nehmen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz mit Bau-Schalldämm-Maßen zwischen 41 und 47 dB ab.
- An den Gebäudefassaden des städtebaulichen Konzepts liegen die Bau-Schalldämm-Maße entlang des Blumberger Damms zwischen 45 und 48 dB. An den rückwärtigen, zur Hiltrudstraße orientierten Fassaden werden Bau-Schalldämm-Maße zwischen 29 und 34 dB erforderlich.

Das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung ist für die Prüfung einer potenziell erheblichen Betroffenheit über die genannten Aspekte für die vorliegende Planung nicht

weiter relevant oder die Unterpunkte der Mustergliederung zu den Schutzgütern treffen für dieses Schutzgut nicht zu. Eine weitere Betrachtung möglicher erheblicher Auswirkungen (II.1.3.7.1 - II.1.3.7.8) ist somit auf die folgenden Auswirkungsbetrachtungen reduziert.

II.1.3.7.1 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

Bau-/abrissbedingte Beeinträchtigungen können auf Besucher im Einwirkungsbereich des Plangebiets einwirken, sowie auf Bewohner von Wohngebieten der näheren Umgebung. Beeinträchtigungen können durch Staubentwicklung und Baulärm beim Abriss von Gebäuden und befestigten Straßen oder sonstigen Flächen sowie durch den Baustellenverkehr entstehen. Werden die am Bau üblichen Maßnahmen zur Vermeidung veranlasst (z.B. Besprühen der Abrissflächen oder Böden mit Wasser bei trockener Witterung, tägliche Reinigung der An- und Abfahrtswege), werden keine erheblichen Beeinträchtigungen eintreten.

Baubedingt erhöhte Lärmeinwirkungen sind unvermeidbar. Das Maß des Baulärms durch Baumaschinen kann nur durch Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitszeiten sowie durch Einsatz von modernen Baumaschinen mit den gegenwärtig höchsten Umweltauflagen gemindert werden. Dies ist gerade aufgrund der Nähe zu lärmsensiblen Einrichtungen wie der nächstgelegenen westlichen Wohnbebauung erforderlich.

Aufgrund der Entfernung des benachbarten Wohngebietes, werden die verkehrsbedingten Lärmbeeinträchtigungen durch Baustellenverkehr sowie Baustellenlärm potenziell wahrnehmbar sein. Baubeginn und -zeitraum sind gegenwärtig nicht bekannt. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Baulärms erfolgt gemäß Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 (AVV Baulärm), ggf. können Baulärmprognosen erforderlich werden.

Anderweitige Bereiche werden von baubedingten Lärmemissionen voraussichtlich nicht betroffen sein, da keine erhebliche Zusatzbelastung wahrnehmbar sein wird.

Beeinträchtigungen von erholungsrelevanten Bereichen im weiteren Umfeld

Flächenverluste von zuvor von der Bevölkerung nutzbaren Freiflächen kommen als Beeinträchtigung nicht in Frage.

Hinsichtlich der Auswirkungen der im Bebauungsplangebiet vorzubereitenden Planungen auf die Bevölkerung kann zusammengefasst werden, dass im Plangebiet sowie in der Umgebung keine erheblichen Beeinträchtigungen eintreten werden auf

- die Erholungsnutzung (nicht vorhanden)
- die Arbeitsplatzsituation (nicht vorhanden)
- die Wohnsituation

Auswirkungen durch Lärm

Die Ausführungen zum Lärm sind der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 10-87¹⁵ entnommen und wurden gekürzt wiedergegeben.

Betroffenheit Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Beeinträchtigung	Schutzgut						
	Fläche/ Boden	Wasser	Klima	Arten / Biotop	Landschafts- /Ortsbild	Mensch / Erholung	Kultur - / Sachgüter
baubedingt						X	
anlagebedingt						OO	
betriebsbedingt						O	

XXX sehr erheblich / XX erheblich / X weniger erheblich / O nicht erheblich / OO keine

II.1.3.7.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Die beschriebenen Auswirkungen auf den Menschen, die Bevölkerung und die menschliche Gesundheit sind nicht relevant für die Betrachtung der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

II.1.3.7.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

¹⁵ Hoffmann Leichter 2025: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 10-87 »Hiltrudstraße« in Berlin Marzahn-Hellersdorf

Durch Einsatz von umweltfreundlichen Baumaschinen bzw. Baumaschinen nach aktuellem Stand der Technik sowie entsprechender Baustellenlogistikkonzepte der Bauüberwachung zur Beseitigung von Verunreinigungen, werden baubedingte Bodenverunreinigungen während der Bauarbeiten vermieden. Entstehender Baulärm ist durch die am Bau üblichen Maßnahmen (Wässern der abzubrechenden Gebäudeteile, Einsatz lärmreduzierter, den aktuellen Emissionsnormen entsprechenden Baumaschinen) zu vermeiden.

Es ist die Allgemeine Vorschrift (AVV) Baulärm einzuhalten. Die AVV Baulärm¹⁶ legt die zulässigen Lärm-Richtwerte für Bauverfahren und Baumaschinen fest. Diese hängen von der zu schützenden Umgebung ab:

- Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind,
- Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind
- 70 dB (A)
- Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind, tagsüber 65 dB (A) nachts 50 dB (A)
- Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, tagsüber 60 dB (A) nachts 45 dB (A)
- **Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, tagsüber 55 dB (A) nachts 40 dB (A)**
- **Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind, tagsüber 50 dB (A) nachts 35 dB (A)**

Nachts gelten deutlich geringere Werte. Werden die Richtwerte um mehr als 5 dB(A) überstiegen, so sollen Maßnahmen zur Lärminderung durch die zuständige Behörde angeordnet werden.

II.1.3.7.4 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die im Kapitel beschriebenen Auswirkungen auf den Menschen, die Bevölkerung und die menschliche Gesundheit sind nicht relevant für die Betrachtung Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.

¹⁶ AVV Baulärm Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970

II.1.3.7.5 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In diesem Kapitel wurden die Auswirkungen der Bebauungsplanung auf den Menschen, die Bevölkerung und die menschliche Gesundheit hinreichend beschrieben. Es werden Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäudekonfiguration und zu gebäudeinternen Schallschutzmaßnahmen getroffen, die das Maß der Belastungen auf die geforderten Orientierungswerte beschränkt.

Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe werden nicht eintreten.

II.1.3.7.6 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind im und in der Nähe des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Kumulierungseffekte können nicht erörtert werden bzw. führen zu keinen weiteren zusätzlichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung.

II.1.3.7.7 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die beschriebenen Auswirkungen auf den Menschen, die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung sind nicht relevant für die Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.

II.1.3.7.8 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken zur Bauweise und zum Betrieb der einzelnen Vorhaben des Bebauungsplans sind gegenwärtig noch nicht bekannt.

Überprüfung mit den Zielen des Landschaftsprogramms LaPro

Überprüfung mit den Zielen des LaPro/StEP Klima 2.0 – Mensch

Vorgabe Landschaftsprogramm LaPro	Ergebnis der Planung
Entwicklungsraum „Sonstige Flächen außerhalb von Wohngebieten“: Entwicklung von Freiflächen und Erholungspotentialen /Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün) Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen / Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume Entwicklung von Wegeverbindungen Dach- und Fassadenbegrünung Vorgabe Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung	Neuanlage von bepflanzten Freiflächen zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Geltungsbereiches Unbebaute Freiräume auf der Westseite, die sich zu grünen Erholungsflächen sowie zu abgegrenzten Teilbereichen mit hofartigem Charakter entwickeln werden, hier werden auch die begrünten Mulden umgesetzt, die eine Bebauung und damit eine verhinderte Begrünung, ausschließen TF legt Mindestmaß an Dachbegrünungen fest. Mindestbegrünung der Baugebiete (TF)

II.1.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet die zu erwartenden Auswirkungen (substantielle, sensorielle und funktionale Betroffenheit) der Planung bzw. des Vorhabens auf das Kulturelle Erbe. Mit einer baulichen Inanspruchnahme von unter Schutz gestellten Objekte können folgende Auswirkungen verbunden sein:

- Beeinträchtigungen / Zerstörungen von Boden-/Bau-/Kulturdenkmalen bzw. kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen (nicht kompensierbar)

Betroffenheit Schutzgut Kultur, kulturelles Erbe, Sachgüter

Beeinträchtigung	Schutzgut						
	Fläche/ Boden	Wasser	Klima	Arten / Biotope	Landschafts- /Ortsbild	Mensch / Erholung	Kultur - / Sachgüter
baubedingt							OO
anlagebedingt							OO
betriebsbedingt							OO

XXX sehr erheblich / XX erheblich / X weniger erheblich / O nicht erheblich / OO keine

II.1.3.8.1 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist für die vorliegende Planung nicht relevant. Eine weitere Betrachtung möglicher erheblicher Auswirkungen (II.1.3.8.1 – II.1.3.8.8) ist somit nicht notwendig.

II.1.3.8.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Die beschriebenen Auswirkungen auf die Kultur und Sachgüter (kulturelles Erbe) sind nicht relevant für die Betrachtung der Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

II.1.3.8.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die beschriebenen Auswirkungen auf die Kultur und Sachgüter (kulturelles Erbe) sind nicht relevant für die Betrachtung der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von

Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.

II.1.3.8.4 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die beschriebenen Auswirkungen auf die Kultur und Sachgüter (kulturelles Erbe) sind nicht relevant für die Betrachtung der Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.

II.1.3.8.5 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die beschriebenen Auswirkungen auf die Kultur und die Sachgüter (kulturelles Erbe) sind nicht relevant für die Betrachtung der Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.

II.1.3.8.6 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Die im vorliegenden Kapitel beschriebenen Auswirkungen auf die Kultur und die Sachgüter (kulturelles Erbe) sind nicht relevant für die Betrachtung der Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

II.1.3.8.7 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die beschriebenen Auswirkungen auf die Kultur und die Sachgüter (kulturelles Erbe) sind nicht relevant für die Betrachtung der Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.

II.1.3.8.8 Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Der Aspekt ist für das Schutzgut nicht relevant.

II.1.3.9 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauG sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen und der Freizeit dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das neu auszuweisende Wohngebiet WA schließt sich dem Blumberger Damm an. Immissionschutzrechtliche Fragen betreffen die Auswirkungen des Lärms. Durch Schutzeinrichtungen in den Gebäuden, empfohlene Ausrichtung der Gebäude und passive Lärmschutzeinrichtungen wird nachgewiesen, dass Lärmemissionen auf sensible Nutzungen nicht erheblich einwirken werden.

Sämtliche entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die jeweiligen Grundstückseigentümer, Pächter oder Mieter von Nutzungseinheiten haben entsprechende Entsorgungsverträge mit öffentlichen oder privaten Abfallentsorgern abzuschließen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus den künftigen Nutzungen entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Das Gleiche gilt für die Entsorgung von Abwässern im Sinne von Schmutzwasser. Regenwasser wird künftig gemäß Entwässerungskonzept versickert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können hier nur begrenzte Aussagen getroffen werden. Es ist bei einem Wohngebiet auf der Grundlage des Energiefachrechts davon auszugehen, dass die Gebäude den geltenden Energiestandards entsprechen und damit z.B. im Hinblick auf den Klimaschutz die Vorgaben der Bundes- und Landesgesetze einhalten. Darüber hinaus ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Siedlungsabfalls auszugehen. Je konkreter ein Vorhaben ist oder spezifische Eigenschaften aufweist (vorhabenbezogener Bebauungsplan), um so detaillierter kann die Erfassung dieser Aspekte erfolgen.

II.1.3.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es wird auf die Bestimmungen des EEG 2024 sowie des Solargesetzes Berlin hingewiesen. Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

Ansonsten gilt auch hier, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur begrenzte Aussagen getroffen werden können und von den in II.1.3.9 genannten Aspekten auszugehen ist.

II.1.3.11 Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts

Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die genannten Planwerke sind nicht zu ermitteln und sehr unwahrscheinlich. Der Umgang mit den Zielen dieser Pläne ist bereits unter B.1.2 erläutert.

II.1.3.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes darzulegen. Die Umweltprüfung umfasst somit nicht nur die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen genannten Schutzgüter, sondern auch auf die Wechselwirkung zwischen ihnen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a bis d BauGB). Darunter fallen sowohl strukturelle als auch funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern und ihren Teilkomponenten sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen. Erst in der Gesamtschau auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können einzelne Planungsvorhaben mit ihren Wechsel- bzw. Summenwirkungen richtig eingeschätzt werden.

Wirkfaktor	...wirkt auf Schutzgut:
Flächenversiegelung durch Bebauung und Versiegelung	<u>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt:</u> Verlust von Lebensräumen durch Flächeninanspruchnahme, Störung/Beunruhigung Tiere <u>Fläche:</u> Verlust unversiegelter Fläche, Verminderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich <u>Boden:</u> Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung, Veränderung/Zerstörung der Bodenstruktur, Bodenverdichtung <u>Wasser:</u> Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Bebauung, Verringerung Grundwasseranreicherung <u>Klima/Lufthygiene:</u> Verlust klimatisch günstiger Flächen Erhöhung der Lufttemperatur, Verringerung der Windgeschwindigkeit/des Luftaustausches, Beeinflussung des lokalen Klimas durch Erwärmung

	<u>Landschafts-/Ortsbild:</u> visuelle Störung (nicht gegeben), Überformung / Eigenartverlust bzw. Neugestaltung der Landschaft bzw. des Stadtraumes <u>Mensch / Gesundheit:</u> ggf. Gefahr durch Schadstoffeintrag <u>Kultur- und sonstige Sachgüter:</u> kein Verlust <u>Fazit:</u> Es wird rechnerisch eine Fläche / Boden von ca. 13.315 m² (Biotopfläche) in Anspruch genommen. Die Auswirkungen von verlorengehenden Bodenfunktionen auf Funktionen des Wasserhaushaltes und der Tiere/Biotope wurden in den entsprechenden Kapiteln untersucht und bewertet. Erhebliche negative Wechselwirkungen treten nicht ein.
Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (Wege, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche)	<u>Tiere und Pflanzen:</u> Verlust, Zerstörung von Biotopen, Störung/Beunruhigung Tiere <u>Fläche:</u> Teilverlust von unversiegelter Fläche <u>Boden:</u> Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Veränderung/Zerstörung der Bodenstruktur, Bodenverdichtung <u>Wasser:</u> Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Teilversiegelung, Verringerung Grundwasseranreicherung, Gefährdung der Grundwasserqualität durch Stoffeinträge <u>Klima/Lufthygiene:</u> Verlust klimatisch günstiger Flächen nur gering, Erhöhung der Lufttemperatur, Verringerung der Windgeschwindigkeit/des Luftaustausches, Beeinflussung des lokalen Klimas durch Erwärmung <u>Landschafts-/Ortsbild:</u> keine visuelle Störung <u>Mensch/Gesundheit:</u> -- <u>Kultur- und sonstige Sachgüter:</u> kein Verlust <u>Fazit:</u> Es sind keine weiteren kumulativen Wechselwirkungen erkennbar.
Grünanlagen/-flächen	<u>Tiere und Pflanzen:</u> Verlust, Zerstörung von Biotopen (Kleingarten), Störung/Beunruhigung Tiere <u>Fläche:</u> keine negativen Wirkungen

	<u>Boden:</u> Anreicherung/positive Veränderung der Bodenfunktionen <u>Wasser:</u> Erhöhung der Grundwasseranreicherung <u>Klima/Lufthygiene:</u> Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas (Positiveffekte) <u>Landschafts-/Ortsbild:</u> Neugestaltung des Ortsbildes <u>Mensch/Gesundheit:</u> positiver Effekt: Schaffung von be-pflanzten Flächen <u>Kultur- und sonstige Sachgüter:</u> ---- <u>Fazit:</u> Es sind keine negativen kumulativen Wechselwirkungen erkennbar.
Verkehr	<u>Tiere und Pflanzen:</u> Störung der Fauna durch Lärm <u>Fläche:</u> Verlust unversiegelter Fläche <u>Boden:</u> eventuelle Schadstoffbelastung / -eintrag (Benzine, Öle, Staub) <u>Wasser:</u> eventuelle Schadstoffbelastung / -eintrag (Benzine/Öle, Staub) <u>Klima/Lufthygiene:</u> Staub- und Abgasemissionen für die Zielstellung des Verbrennerverbots ab 2035 vernachlässigbar. <u>Landschafts-/Ortsbild:</u> keine visuelle Störung <u>Mensch/Gesundheit:</u> Lärmbelastung innerhalb Grenzwerte durch Maßnahmen <u>Kultur- und sonstige Sachgüter:</u> ---- <u>Fazit:</u> Es sind keine kumulativen Wechselwirkungen erkennbar.
Emissionen	<u>Tiere und Pflanzen:</u> ---- <u>Fläche:</u> --- <u>Boden:</u> eventuelle Schadstoffbelastung, Eintrag Benzine/Öle, Staub

	<u>Wasser:</u> eventuelle Schadstoffbelastung, Eintrag Benzine/Öle, Staub <u>Klima/Lufthygiene:</u> Staub- und Schadstoffbelastung nicht über den Grenzwerten zu erwarten <u>Landschafts-/Ortsbild:</u> ---- <u>Mensch/Gesundheit:</u> Lärmbelastung, Geruchsbelastung (?), innerhalb Grenzwerte <u>Kultur- und sonstige Sachgüter:</u> ---- <u>Fazit:</u> Es sind keine kumulativen Wechselwirkungen erkennbar.
--	--

II.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz

Da für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-87 bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand (Basisszenario), sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüberhinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht, ist auszugleichen (§ 1a Absatz 3, letzter Satz, BauGB).

II.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung gemäß § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ „§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG knüpft an die ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung an. Der Ausgleich enthält danach ein räumliches und ein qualitatives Element. Ausgleich ist nicht mit Naturalrestitution gleichzusetzen. Der Verursacher soll vielmehr Maßnahmen treffen, die die Beeinträchtigungen (...) der durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds wiederherstellen. Ausgleichsmaßnahmen müssen so beschaffen sein, dass in dem betroffenen Landschaftsraum ein Zustand herbeigeführt wird, der den früheren Zustand in der gleichen Art und mit der gleichen Wirkung fortführt. Dies schränkt den räumlichen Bereich ein, in dem Ausgleichsmaßnahmen in Betracht kommen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen sich dort, wo die mit dem Vorhaben verbundenen

Beeinträchtigungen auftreten, ausgleichend auswirken. Zwischen ihnen und dem Eingriffsort muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. (...).

Der Ausgleich eines Eingriffs in das Landschaftsbild erfordert, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.¹⁷

Bei der landschaftsgerechten Neugestaltung wird das alte Landschaftsbild nicht wiederhergestellt, die beeinträchtigte Landschaft wird jedoch so neugestaltet, dass der unvoreingenommene Beobachter sie nach der Neugestaltung nicht als Fremdkörper in der jeweiligen Landschaft erkennen kann.“

Bei Ersatzmaßnahmen ist eine Beeinträchtigung nach der Legaldefinition „...in § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG ...ersetzt,

- wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Der räumliche Zusammenhang zwischen dem Ort des Eingriffs und der Wirkung der Ersatzmaßnahme wird gelockert. Die Wirkung der Ersatzmaßnahme muss nicht in der Nähe des Eingriffsorts eintreten, sondern im betroffenen Naturraum.“¹⁸

Neben den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auch Maßnahmen zum Ausgleich von Auswirkungen auf die Erholung, den Menschen und die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung bzw. zu deren Vorsorge zu betrachten.

Zusammenfassend werden im Folgenden allgemeingültige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Maßnahmen aus Gutachten sowie Maßnahmen aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplans zusammengefasst.

Biotope: Allgemeingültige, übergeordnete Maßnahmen

- Grundsätzliche Minimierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge auf Zufahrten, Parkwegen und Stellplätzen
- Konsequente Anwendung der R SBB Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen
- Anwendung der DIN 19639 I 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

¹⁷ Dolde Mayer & Partner 2016, S. 13

¹⁸ Dolde Mayer & Partner 2016, S. 14

- Extensive Dachbegrünung auf 45% der Dachflächen der Wohngebäude
- Gärtnerische Gestaltung verbleibender Freiflächen
- Pflanzung von standortgerechten Sträuchern im Bereich der nicht überbaubaren Freiflächen

Tiere: Spezifische Artenschutzmaßnahmen¹⁹

- *Ökologische Baubegleitung/Abrissbegleitung:* Für die Abrissmaßnahmen und Bauvorbereitungen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) kontrolliert und begleitet die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln zu verhindern, werden unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten alle potentiellen Quartierstrukturen der Lauben (u.a. Attikableche, Trockenbauwände mit Löchern, abgehangene Decken, Spalten an Fassaden) auf Anwesenheit und/oder Spuren einer regelmäßigen Nutzung von Fledermäusen und Vögeln hin überprüft.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: Durch Abriss verlorengelassene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Höhlenbrütern werden in einem ausreichenden Verhältnis durch die Herrichtung von Ersatznistkästen (Rocket-Boxen) ausgeglichen, um eine fortlaufende ökologische Funktion zu gewährleisten. Gleichzeitig wird das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln erfasst. Durch das Vorhaben verlorengelassene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln werden durch die Hängung von Nistkästen für gebäudebrütende Arten ausgeglichen. Es sind 10 Nistkästen für die lokale Brutvogelfauna sowie 7 Fledermausflachkästen für die Fledermausfauna vorgesehen. Werden aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln vorgefunden, sind jegliche Arbeiten, die zu einer Schädigung des Nistplatzes führen können, zu unterlassen.

- *Bauzeitenregelung:* Die Baufeldfreimachung (Beseitigung aller Vegetationsstrukturen inkl. Gehölze) erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen dem 1.10. und 28.2. Damit wird die Tötung von Vogel- und Fledermausindividuen sowie von zwar nicht kartierten aber potenziell möglichen Reptilien- und Amphibienvorkommen vermieden.
- *Einrichtung eines Schutzzaunes bis zum Ende der Bauzeit:* Da auf dem Gelände keine Reptilien und Amphibien gesichtet wurden sind keine Maßnahmen zu deren

Schutz zu ergreifen. Um das Einwandern jedoch zu verhindern ist ein Zaun (wie im AFB empfohlen) entlang des Bauzaunes zu ziehen. Dies ist besonders wichtig im Bereich der Hiltrudstraße da aus den Gärten sowohl Amphibien auf ihrem Weg zu den Winterhabitaten als auch im kommenden Jahr Reptilien einwandern könnten. Der Zaun ist regelmäßig auf seine Funktionalität durch eine

¹⁹ HiBU Plan GmbH 2024: Artenschutzfachbeitrag

fachkundige Person zu überprüfen. Sollten Reptilien oder Amphibien trotzdem gefunden werden, sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

- *Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen:* An allen neu hergestellten Glasfassaden und -wänden ist die Spiegelung der Umgebung und/oder der Anschein freien Durchflugs (auch transparente Lärmschutzwände, Eckverglasungen) durch geeignete Maßnahmen nach aktuellem Stand von Wissenschaft und Technik zu verringern. Möglich sind u.a. Markierungen, außen angebrachte Netze, Gitter, Blenden oder Jalousien sowie Mattierung, Bombierung oder profilierte Oberflächen. Permanente nächtliche Beleuchtung von Gebäuden mit Glasfassaden ist zu vermeiden. Die Maßnahme dient der Vermeidung des Tatbestandes der Tötung von Brutvögeln gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG
- *Ökologisch vorteilhafte Beleuchtung:* Bei Neubauten oder baulichen Änderungen im Zusammenhang mit dem Projekt des Bebauungsplanes 10-87 wird die Außenbeleuchtung ökologisch vorteilhaft gestaltet, um störende Wirkungen auf Insekten, Vögel und Fledermäuse zu vermindern.

II.2.2 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt wirken

Vermeidung, Minderung

Biotope: Allgemeingültige, übergeordnete Maßnahmen

- Grundsätzliche Minimierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Parkwegen und Stellplätzen
- Konsequente Anwendung der R SBB Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen
- Anwendung der DIN 19639 I 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- Extensive Dachbegrünung auf Wohngebäuden und lediglich unterbauten Flächen
- Umsetzung von gutachterlich empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen

Ausgleich

Die Artenschutzmaßnahmen zum Ausschluss der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind im Artenschutzfachbeitrag des Verfahrens beschrieben.

II.2.3 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Schutzgüter Fläche und Boden wirken

Vermeidung, Minderung

- Flächensparende und fachgerechte Lagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen (anfallender Erdaushub, Abbruchmaterial), Schutz der jeweiligen Baustellen vor unberechtigtem Betreten, Befahren oder Ablagern weiterer Abfälle
- Anwendung der DIN 19639 | 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffen während des Baubetriebs
- Fachgerechte Entsorgung der anfallenden Baureststoffe gem. EBV / Mantelverordnung
- Sorgfältige Wartung und Pflege der Maschinen, Fahrzeuge und Baustofflager nach dem heutigen Stand der Technik
- Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs, Abschieben des Oberbodens, getrennte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens, unbrauchbarer Boden ist fachgerecht zu entsorgen gem. DIN 18915 | 2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
- Grundsätzlich flächensparende Bauweise
- Wiederverwendung von geeignetem Boden / Oberboden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Parkwegen und Stellplätzen
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Bodenqualitäten durch Beschränkung von Betriebsmitteleinsätzen (z.B. Herbizide)
- Oberflächenbeläge nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung

Ausgleich

Im Plangebiet stehen folgende unbebaute Flächen zur Begrünung zur Verfügung:

- *Nicht überbaubare Grundstücksfläche Hiltrudstraße*
- *Dachfläche Tiefgarage*
- *Grünstreifen Blumberger Damm*

Der Grünstreifen am Blumberger Damm (Fläche L in der Planzeichnung) wird nicht als Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, da aufgrund des unterirdischen Leitungsnetzes und der geplanten Zuwegungsunterbrechungen des Bebauungskonzeptes das entsprechende

Entwicklungsziel nicht gewährleistet werden kann. Die Fläche steht als unversiegelte Fläche den- noch dem Naturhaushalt zur Verfügung und wird mit einer Vegetationsdecke versehen sein.

II.2.4 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Wasser wirken

Vermeidung, Minderung

- Flächensparende und fachgerechte Lagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen (anfallender Erdaushub, Abbruchmaterial), Schutz der jeweiligen Baustellen vor unberechtigtem Betreten, Befahren oder Ablagern weiterer Abfälle
- Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffen während des Baubetriebs
- Fachgerechte Entsorgung der anfallenden Baureststoffe gem. EBV / Mantelverordnung
- Sorgfältige Wartung und Pflege der Maschinen, Fahrzeuge und Baustofflager nach dem heutigen Stand der Technik
- Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs, Abschieben des Oberbodens, getrennte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens, unbrauchbarer Boden ist fachgerecht zu entsorgen.
- Grundsätzlich flächensparende Bauweise
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Parkwegen und Stellplätzen
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Bodenqualitäten durch Beschränkung von Betriebsmitteleinsätzen (z.B. Herbizide)
- Anlage von extensiven Dachbegrünungen, damit wird Regenwasser auf den Dachflächen zurückgehalten, gespeichert und den Pflanzen zur Verfügung gestellt. In allen Baugebieten sind mindestens 45 % der Dachfläche jedes Gebäudes mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten

II.2.5 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Luft wirken

Vermeidung, Minderung

- Minderung von Schadstoffemissionen in die Luft durch Baufahrzeuge und -maschinen durch größtmöglichen Einsatz von Maschinen mit neuester Filtertechnologie oder Elektrofahrzeugen/-maschinen
- Anlage von extensiven Dachbegrünungen, Pflanzendecke filtert Luftstäube und produziert Sauerstoff

Ausgleich

Im Plangebiet werden Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe geplant und stehen folgende unbebaute Flächen zur Begrünung zur Verfügung:

- *Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bzw. lediglich unterbauten Fläche*
- *Dachfläche Tiefgarage*
- *Grünstreifen Blumberger Damm*

Aufgrund der intensiven Bepflanzung beider Grünanlagen und der Berücksichtigung vorhandener Bäume werden Vegetationsflächen und -strukturen geschaffen, die hinsichtlich der Staubbindung wirksamen Funktionen erfüllen werden. Aufgrund der westlichen Abgrenzung der Tiefgarage ist der Erhalt von Bäumen im Bereich der südwestlichen Ecke des Vorhabensgrundstücks gegeben.

II.2.6 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Klima wirken

Vermeidung, Minderung

- Anlage von extensiven Dachbegrünungen, Pflanzendecke reduziert die Aufwärmung von Gebäuden, und wirkt damit ausgleichend auf das Mikroklima.
- Mindestbegrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Einsatz und Verwendung von Oberflächenbelägen (Straße, Wege, Plätze) und Gebäude-Bauelementen (Fassaden) aus stark sonnenreflektierenden Materialien, um größtmöglichen Albedo-Effekt zu erzielen. Sonnenreflektierende Materialien mindern den Aufheiz-/Aufwärmeeffekt durch Sonneneinstrahlung und Reduzieren somit die Lufttemperaturen insbesondere an Hitzetagen / in der Nacht.

Ausgleich

Im Plangebiet stehen folgende unbebaute Flächen zur Begrünung zur Verfügung:

- *Nicht überbaubare bzw. lediglich unterbauten Grundstücksfläche*
- *Grünstreifen Blumberger Damm*

Zudem werden Grünfestsetzungen getroffen:

- *45 % der Dachfläche von Gebäuden in den Baugebieten sind extensiv zu begrünen,*
- *100% der Dachflächen lediglich unterbauten Flächen*

Aufgrund der Bepflanzung der lediglich unterbauten Grünflächen werden Vegetationsflächen und -strukturen geschaffen, die hinsichtlich der kleinklimatischen Wirkungen für einen

Temperatenausgleich (Tag/Nacht), die Verdunstung von Bodenfeuchte/Regenwasser wirksamen Funktionen erfüllen werden. Darüber hinaus tragen extensive Dachbegrünungen zum Temperaturausgleich bei.

II.2.7 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Landschaft wirken

Vermeidung, Minderung

- Flächensparende und fachgerechte Lagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen (anfallender Erdaushub, Abbruchmaterial), Schutz der jeweiligen Baustellen vor unberechtigtem Betreten, Befahren oder Ablagern weiterer Abfälle
- Minimierung von visuellen Störwirkungen durch Bauzäune, Absperrungen, Bauschildern in Bezug auf Standortwahl, Farbgebung, Umgebung.
- Minimierung von Störquellen für Ortsbildstörungen durch entsprechende Dimensionierung der Beleuchtung in Höhe, Anzahl und Wahl der Beleuchtungsmittel, ohne die Personensicherheit zu gefährden.

Ausgleich

Im Plangebiet stehen folgende unbebaute Flächen zur Begrünung zur Verfügung:

- *Nicht überbaubare bzw. lediglich unterbauten Grundstücksfläche*
- *Dachfläche Tiefgarage*
- *Grünstreifen Blumberger Damm*

Das Plangebiet hat für das Landschaftsbild des erweiterten Umgebungsbereiches eine mittlere Bedeutung. Die Kriterien ‚Qualität des Stadtbildes‘ und ‚Bedeutung des Freiraums für die Erholung‘ sind im Vorher-Nachher-Vergleich nicht in einem erheblichem Kompensationsdefizit. Die Begrünung des Geltungsbereiches und die entstehenden Freiräume mit den Bestandsgehölzen werden dem Schutzgut Landschaftsbild entsprechend seiner derzeitigen Bedeutung Rechnung tragen.

II.2.8 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“ wirken

Der Aspekt ist in diesem Planverfahren nicht relevant.

II.2.9 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung wirken

Vermeidung, Minderung

- Festsetzungen zur Errichtung einer geschlossenen Bebauung mit einer gewissen Mindesthöhe, um Verkehrslärm von Straße sowie Lärm aus den umgebenden Gebieten anderweitiger Nutzungen abzuhalten.
- Lärmschutzmaßnahmen entlang des Blumberger Dammes gemäß vorliegendem Gutachten (verglaste Loggien, besondere Fensterkonstruktionen etc.)
- Festsetzung einer Grundrissregelung zur Nutzung der lärmabgewandten Fassadenseiten sowie einer Empfehlung schallabsorbierenden Ausgestaltung der Fassaden
- Textliche Festsetzung befasst sich mit gewissen Mindestquoten „besonderer Fensterkonstruktionen“ in den Wohngebäuden, die auch bei höherer nächtliche Verkehrslärmbelastung eine Belüftung des Raumes mittels teilgeöffnetem Fenster ermöglichen
- Schutz von Balkonen, Loggien, Terrassen durch Empfehlung einer verglasten Ausführung,
- Minimierung von Lichteinwirkungen, Reduzierung von Anzahl und Höhe von Lichtquellen

Ausgleich

Neben den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auch Maßnahmen zum Ausgleich von Auswirkungen auf die Erholung, den Menschen und die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung bzw. zu deren Vorsorge zu betrachten.

Grundsätzlich sind für eine künftige Wohnbevölkerung ausreichende wohnungsnahe Grünanlagen zu entwickeln. Der Freiraumtyp „wohnungsnahe“ ist dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet, der Einzugsbereich von wohnungsnahen Grünanlagen ist bei 450/500 m definiert. Wohnungsnahe Grünanlagen sollen in kurzer Zeit (Gehweg ca. 5-10 Min.) und mit geringem Aufwand erreicht werden und dienen überwiegend der Kurzzeit- und Feierabend-Erholung. Aufgrund der Nähe zur Wohnung hat dieser Freiraumtyp eine besondere Bedeutung auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen wie Kinder, ältere Menschen und bewegungseingeschränkte Personengruppen. Auch für die Beschäftigten des Einwirkbereiches ist eine öffentlich nutzbare Grünanlage für kurzzeitige Arbeitspausen von hohem Wert. Den Anforderungen der Kurzzeit- und Feierabenderholung genügen in der Regel schon Grünflächen geringer Flächengröße ab 0,5 ha.

Als Richtwert für die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen / wohnungsnahen Grünanlagen gilt der Wert von 6 m² / Einwohner. Für die privaten Grünanlagen sind 4m² pro WE nachzuweisen.

Im Plangebiet ist weiterhin eine private Spielplatzfläche, die öffentlich nutzbar sein wird, ausgewiesen.

Öffentliches Grün ist im Falle des vorliegenden B-Plans 10—87 nicht mehr nachzuweisen.

Im Plangebiet stehen folgende unbebaute Flächen zur Begrünung zur Verfügung:

- *Nicht überbaubare bzw. lediglich unterbauten Grundstücksfläche*
- *Dachfläche Tiefgarage*
- *Grünstreifen Blumberger Damm*

Die Grundstücksflächen sind mit allen funktionalen und gestalterischen erholungsbezogenen Elementen auszustatten (vgl. Außenanlagen-Konzept Hutterreimann):

- Spielplätze und Sportflächen
- Sitz- und Aufenthaltsbereiche, Treffpunkte, Ruhezonen zur Begegnung mit naturnaher, gartenähnlicher Bepflanzung
- Lagerflächen/Liegewiesen
- Vielfältig intensiv und extensiv bepflanzte und gepflegte Vegetationsflächen
- Funktionales Wegenetz mit Anbindung an die umgebenden Erschließungswege und -straßen

II.2.10 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgüter Kultur – und sonstige Sachgüter wirken

Der Aspekt ist in diesem Planverfahren nicht relevant.

II.2.11 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wirken

Bei geordneter und fachgerechter Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle sowie Abwässer, hier: Schmutzwasser, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Es gilt die Verpackungsverordnung mit der Erfüllung der Verwertungspflichten für Hausabfälle der Fraktionen Restmüll, Pappe/Papier/Karton, Wertstoffe, Glas, biologische Abfälle sowie die einschlägigen Vorschriften zur Abholung und Verwertung von Lebensmitteln aus der Gastronomie und dem Lebensmittelhandel.

II.2.12 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wirken

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des

Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgas-neutral zu gestalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Auf eine dedizierte Festsetzung zur Errichtung und Nutzung von Photovoltaikanlagen soll verzichtet werden, da deren verpflichtende Errichtung bereits über das Solargesetz Berlin in der Fassung vom 05. Juli 2021 geregelt wird.

§ 14 Absatz 2 BauNVO regelt, dass der Gebietsversorgung dienende Anlagen für erneuerbare Energien in allen Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Weiterhin können Versorgungsanlagen als gewerbliche Anlagen oder öffentliche Betriebe in den Baugebieten allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sein.

Gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen seit 2024 in Neubauten in Neubaugebieten nur Heizungen installiert werden, die zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien laufen.

Bei bestehenden Gebäuden und Neubauten in Baulücken (also außerhalb von Neubaugebieten) sieht das oft auch als Heizungsgesetz bezeichnete Regelwerk neben Übergangsfristen verschiedene technische Möglichkeiten vor: Zum Beispiel einen Wechsel zu elektrischen Wärmepumpen, Hybrid- oder Stromdirektheizungen, Solarthermieanlagen oder den Anschluss an ein Wärmenetz.

II.2.13 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts wirken

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

II.2.14 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, wirken

Bei fachgerechter Planung der Gebäude-Haustechniken unter Einhaltung der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Gesetzgebung wirksamen Emissionsgrenzwerte für die Wärmeversorgung von Gebäuden der künftigen Baufelder sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

II.2.15 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft

Eingriffsbilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Anhand der im „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenUVK 2020) vorgegebenen Kriterien für das „ausführliche Verfahren“ wurden die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild einschließlich der Aspekte der Erholungsnutzung im Bestand sowie in der Prognose ihrer künftigen Entwicklung mit und ohne Realisierung der vorliegenden Planung bewertet. Nachfolgende Tabelle 13 stellt die entsprechend dem Verfahren in Wertpunkten ausgedrückten Ergebnisse gegenüber. Die Beurteilung, inwieweit durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG verursacht bzw. vorbereitet wird, ergibt sich aus dem Vergleich der Bewertung vor und nach Umsetzung der Planung. Von einer erheblichen Beeinträchtigung ist danach bei einer Verschlechterung der Werteinstufung gegenüber dem Zustand vor Umsetzung der Planung auszugehen.

Die zusammenfassende Gegenüberstellung zeigt, dass die Realisierung der Planung im Vergleich zum Ist-Zustand insgesamt zu einer Wertminderung führt. Somit liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Zur Kompensation des ermittelten Eingriffes werden zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, vornehmlich interne Maßnahmen, die am Ort des Eingriffes wirken.

Tabellarische Eingriffsbewertung

Wertträger		Bewertung	Bilanz (Bestand/ Planung)
<i>Abiotische Komponenten des Naturhaushalts</i>			
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion	<i>vorher</i>	160	-124
	<i>nachher</i>	36	
Naturnähe des Wasserhaushalts	<i>vorher</i>	107	-36
	<i>nachher</i>	71	
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	<i>vorher</i>	0	0
	<i>nachher</i>	0	
Luftaustausch	<i>vorher</i>	107	-42
	<i>nachher</i>	65	

Stadtklimatische Funktion	<i>vorher</i>	80	-37
	<i>nachher</i>	43	
Gesamtdifferenz abiotische Komponenten	<i>vorher</i>	454	-239
	<i>nachher</i>	215	
<i>Biotische Komponenten des Naturhaushalts</i>			
Biotoptypen	<i>vorher</i>	135	2
	<i>nachher</i>	137	
Biotopverbund	<i>vorher</i>	0	0
	<i>nachher</i>	0	
Gesamtdifferenz biotische Komponenten	<i>vorher</i>	135	2
	<i>nachher</i>	137	
<i>Summe abiotischer und biotischer Komponenten:</i>			<i>-237</i>
<i>Landschaftsbild/ Erholung</i>			
Qualität des Stadtbildes	<i>vorher</i>	97	0
	<i>nachher</i>	97	
Bedeutung des Freiraums für die Erholung	<i>vorher</i>	27	-7
	<i>nachher</i>	20	
Gesamtdifferenz Landschaftsbild/ Erholung	<i>vorher</i>	124	-7
	<i>nachher</i>	117	
Wertträger		<i>Bewertung</i>	Bilanz <i>(Bestand/ Planung)</i>

Es ergibt sich im Vorher-Nachher-Vergleich eine Wertpunktdifferenz von -237 Punkten für die abiotischen sowie biotischen Komponenten und 7 Wertpunkte für das Stadt- bzw. Landschaftsbild/Erholung.

Die verbleibende Wertdifferenz zwischen Ist- und Planfall wird wie folgt begründet. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 wurde parallel mit dem aufeinander abgestimmten StEP Wirtschaft 2040 vom Berliner Senat am 3. September 2024 beschlossen. Der StEP Wohnen 2040 löst damit den im Jahr 2019 beschlossenen StEP Wohnen 2030 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP Wohnen 2040 stellt damit die Weichen für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin bis zum Ende der nächsten Dekade. Bis 2040 benötigt die Stadt insgesamt 222.000 neue Wohnungen. Hierfür zeigt der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 auf, an welchen Stellen der Stadt entsprechende Potentiale bestehen. Darüber hinaus sollen Flächen für weitere 50.000 Wohnungen sondiert und sichergestellt werden, um vorbereitet zu sein, falls Berlin stärker wächst als erwartet. Es wird angestrebt, dass möglichst jede zweite Wohnung als gemeinwohlorientierter Wohnraum entsteht. Dies wären Mietwohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, weiterer öffentlicher oder sozial orientierter Akteure oder als geförderte Wohnung privater Bauherrinnen und Bauherren.

Seitens des Bezirksamts Marzahn Hellersdorf besteht, insbesondere im Hinblick auf das Bevölkerungswachstum im Land Berlin und die dadurch bedingte zunehmende Wohnungsnachfrage, ein großes Interesse an der Nutzbarmachung dieses Standorts zu Wohnzwecken.

Die Planung zum Bebauungsplan dient der Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum. Bei einer geringeren Geschossfläche könnte im Plangebiet nicht die geplante Wohnungsanzahl realisiert werden und nur ein deutlich geringerer Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet werden. Es bleibt trotz fachlich angemessener Kompensationsmaßnahmen in der Gegenüberstellung von Ist- und Planfall ein Kompensationsbedarf übrig.

Dies wird jedoch durch den Belang des herausragenden Wohnungsbedarfs in Berlin, der im Flächennutzungsplan vorgezeichneten Wohnungsbauentwicklung und die für eine Nachverdichtung gut geeignete Lage für gerechtfertigt befunden. Zudem gelangt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen die Naturschutzgüter beeinträchtigenden Wirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgehen, denen gegenüber den Absichten der Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorrang eingeräumt werden müsste.

II.2.16 Besonderer Artenschutz

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz (§ 44 ff. BNatSchG) ist zu beachten, dass dieser nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegt. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans darf nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Rahmen der Genehmigung scheitern. Sofern

Maßnahmen erforderlich sind, diese jedoch nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes durch Festsetzungen oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden, sollten Aussagen dazu in der Begründung aufgenommen werden, dass die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gewährleistet ist und eine Konfliktverlagerung auf die nachfolgende Ebene erfolgt. Darunter fällt z.B. auch eine erforderliche Inaussichtstellung einer Ausnahme oder Befreiung der zuständigen Naturschutzbehörde vor Festsetzung des Bebauungsplans.

Im Zuge des Verfahrens sind mehrere artenschutzfachliche Gutachten angefertigt worden:

- **Artenschutzfachbeitrag- Vorbericht, Vorhaben: Abriss der Gartenhäuser in KGA Hiltrudstraße, 12683 Berlin, April 2024**
- **Jahresendbericht, Ökologische Baubegleitung, Vorhaben: Abriss der Gartenhäuser in KGA Hiltrudstraße, 12683 Berlin, Dezember 2024**
- **Protokoll zur Abnahme der CEF-Maßnahmen zum geplanten BV Hiltrudstraße (B-Plan 10-87), Juli 2024**

Die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie wurden einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Insofern liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG vor.

Die Relevanzprüfung ergab ein im Rahmen der Konfliktanalyse auf berührte Schädigungs- und Störungstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu untersuchendes Artenspektrum. Hierbei fand u.a. die Liste zu kompensationsrelevanten Brutvogelarten im Land Berlin in ihrer Entwurfsfassung (Stand März 2022) Berücksichtigung.

Im Ergebnis stellt die gutachterliche Untersuchung die Tierartengruppen **Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel** als betrachtungsrelevant heraus.

Die Betrachtung konzentriert sich darauf, ob mit dem Vorhaben die Maßgaben des Besonderen Artenschutzes, insbesondere § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden können. Gemäß § 45 BNatSchG gilt, dass streng geschützte Arten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10) des Anhangs IV der FFH-RL (das betrifft u.a. alle heimischen Fledermausarten) und die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommende Vogelarten für die artenschutzrechtliche Prüfung relevant sind.

Während der Begehungen für den Artenschutzbericht wurden weder geschützte Reptilien noch Amphibien auf dem Gelände festgestellt. Um die Einwanderung zu verhindern sind die Hinweise zum weiteren Vorgehen (Kapitel 4 des Endberichtes) zu beachten. Derzeitig kann aufgrund des

fehlenden Amphibienvorkommens davon ausgegangen werden, dass die Fläche auf keiner Wanderoute von Amphibien liegt.

Die Prüfungen zum Artenschutz sind in Vor- und Endbericht unterteilt.

Die Begehungen des Geländes fanden am 19.03.2024 für den Vorbericht bei sonnigem Wetter und 9 °C sowie am 01.07., 11.07., und 18.07.2024 für den Endbericht statt. Die Untersuchungen erfolgten vor Abriss bei allen Lauben von außen und innen.

Zu dem Zeitpunkt der Begehung ist die Gartenanlage bis auf die Lauben nicht mehr vorhanden, so dass die Biotopstruktur stark reduziert bzw. nicht mehr vorhanden ist.

Brutstättenauswertung

Es wurden insgesamt 19 potenzielle Orte für Nistplätze an den Gartenlauben nachgewiesen. Aktuell wurde **kein Besatz** etwaiger Brutstätten festgestellt. Da auf dem gesamten Vorhabengebiet nun keine anthropogene Störung mehr ist, sind alle vorgefundenen Höhlungen, Spalten und Nischen äußerst attraktiv zum Nisten für Vögel. Aus diesem Grund sollte vor dem finalen Häuserabriss dringend eine weitere artenschutzfachliche Begehung stattfinden. Eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und deren Reproduktion kann derzeit ausgeschlossen werden.

Fledermausquartierauswertung

In und an den Gartenlauben wurde insgesamt 7 x Fledermauskot nachgewiesen.

Die Gebäude waren insgesamt sehr gepflegt und wiesen nach der letzten Besichtigung kaum noch geeignete Spalten für Fledermäuse auf, da diese verschlossen wurden. Bei der Untersuchung der Lauben hinsichtlich Fledermäuse konnten keine Hinweise auf Fledermausaktivität (Kotspuren, Totfunde, Nahrungsreste) erfasst werden. Mit einem Videoendoskop wurden auch uneinsichtliche Spalten untersucht.

Es wurden keine Individuen gefunden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Fledermäusen kann aktuell sicher ausgeschlossen werden.

Bei den Begehungen waren die Lauben durch Verschluss der früher geeigneten Spalten nicht mehr als Nistplatz für Vögel oder Habitat für Fledermäuse geeignet.

Vorkommen weiterer geschützter Arten

Während der letzten Begehung für die ökologische Baubegleitung wurde das Untersuchungsgebiet auf ein Vorkommen von Igel untersucht, um eine Gefährdung durch die Bauarbeiten auszuschließen. Es konnten keine Anzeichen für eine Besiedelung durch den Igel auf dem Gelände festgestellt werden.

Maßnahmen

Da trotz fehlender Bestätigung eines artenschutzfachlich relevanten Status oder Vorkommens Hinweise auf Lebensstätten von besonders und streng geschützten Arten gefunden wurden, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Vermeidungsmaßnahmen

Da die aktuelle Brutsaison (März - Juli) bereits begonnen hat, muss direkt vor dem Abriss der Kleingartenkolonie eine artenschutzfachliche Begehung stattfinden, die die vorgefunden und potenziellen Lebens- und Fortpflanzungsstätten auf Aktivität prüft. Der Abrisstermin sollte so bald wie möglich erfolgen, um die Wahrscheinlichkeit eines Besatzes so gering wie möglich zu halten.

Kompensationsmaßnahmen

Für die geplante Wohnbebauung werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

19 Nistpotenziale = 10 Nistkästen (8 Haussperling / 2 Hausrotschwanz)

7 Quartiernachweise = 7 Fledermausflachkästen

Die Summe der Kompensationsmaßnahmen betragen 10 Nistkästen (8 Haussperling, 2 Hausrotschwanz) und Fledermausflachkästen an den künftigen Gebäuden in der Hiltrudstraße.

Mit Erstellung des Endberichtes ist die Kleingartenkolonie erneut begangen worden, um die eingangs vorgefundenen potenziellen Lebens- und Fortpflanzungsstätten auf Aktivität final zu prüfen.

Für die Fauna ergaben sich somit keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen könnte.

Hinweise für weiteres Vorgehen

Um eine Neuansiedlung durch bodenbrütende Vogelarten in diesem und kommendem Jahr zu verhindern ist der Bewuchs möglichst kurz (weniger als 15cm) und frei von Sträuchern zu halten. Da auf dem Gelände keine Reptilien und Amphibien gesichtet wurden sind keine Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen. Um das Einwandern jedoch zu verhindern ist ein Zaun (wie im ASB empfohlen) entlang des Bauzaunes zu ziehen. Dies ist besonders wichtig im Bereich der Hiltrudstraße da aus den Gärten sowohl Amphibien auf ihrem Weg zu den Winterhabitaten als auch im kommenden Jahr Reptilien einwandern könnten. Der Zaun ist regelmäßig auf seine Funktionalität durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Sollten Reptilien oder Amphibien trotzdem gefunden werden, sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

Abnahme der Maßnahmen

Am 25.06.2024 wurden auf der Fläche zum geplanten Bauvorhaben auf der ehemaligen „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ die CEF-Maßnahmen für geschützte Lebensstätten von Fledermäusen von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen. Mit der Anordnung zum Baustopp hat die

Untere Naturschutzbehörde (UNB) Fledermausquartiere als Ersatz für den Verlust von Lebensstätten an den abgerissenen und abzureißenden Lauben beauftragt. Für die nachgewiesenen 6 Fledermausquartiere sowie 16 potentiellen Vogelniststätten wurden 6 „Rocket Boxen“ inkl. Nisthilfen auf dem Baugrundstück und im Straßenvorland aufgestellt. Die Standorte im Straßenvorland wurden vom Vorhabenträger eigenverantwortlich festgelegt. Gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG wurden somit vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgelegt, welche die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen sollen. Die CEF-Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Die „Rocket Boxen“ müssen mindestens 25 Jahre den betreffenden Arten an diesem Standort zur Verfügung stehen und dürfen nicht ohne Genehmigung der UNB entfernt oder versetzt werden. Dies gilt auch für nachfolgende Grundstücksbesitzer/-innen.

Die CEF-Maßnahmen sind dauerhaft zu sichern. Hierzu liegt eine Zustimmung des Bezirks (Stadtplanung Marzahn-Hellersdorf) vor, die „Rocket Boxen“ über den vorgesehenen städtebaulichen Vertrag zum B-Plan 10-87 rechtlich zu sichern. Die UNB behält sich in Abhängigkeit des Annahmeerfolges der „Rocket Boxen“ vor, Nachsteuerungen bzgl. des ökologischen Ausgleichs zu fordern, sollten wider Erwarten die Fledermausquartiere und Nisthilfen bis zum Baubeginn nicht angenommen worden sein. Der Vorhabenträger hat hierzu durch eine fachgutachterliche Untersuchung nachzuweisen, dass die CEF-Maßnahmen von den betreffenden Arten angenommen wurden.

Im Anschluss an die Abnahme wurde vor Ort eine mündliche Aufhebung des Baustopps durch die UNB ausgesprochen. Genehmigungen, Befreiungen und Erlaubnisse aufgrund anderer Rechtsvorschriften sowie privatrechtliche Erlaubnisse werden von der Bestätigung der erbrachten CEF-Maßnahme nicht berührt.

II.2.17 Biotopschutz

Der Biotopschutz unterliegt wie der Artenschutz nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Es ist zwingend zu prüfen, ob der Realisierung von Bauvorhaben ein rechtliches Hindernis entgegenstehen könnte, ob als oder Vollzug des Bebauungsplanes gegen den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verstößt. Ist das der Fall, ist eine Inaussichtstellung einer Ausnahme oder Befreiung vor Festsetzung des Bebauungsplanes erforderlich

Das Plangebiet wird seit Abriss der Lauben der KGA durch eine Grünlandbrache geprägt. Zu großen Teilen sind Dominanzbestände krautiger Pflanzen sowie von Landreitgras, artenarmer Glatt-haferwiesen prägend, die von ruderalen Stauden, Brombeergestrüppen, wildem Wein, Flieder und Weißdorn durchsetzt sind. Aufgrund der Nutzungsauffassung hat sich die Sukzession ruderaler Erstbesiedler von anthropogen gestörten Flächen ausgebreitet. Die einjährigen *Sisymbrietea*-Gesellschaften werden von zweijährigen ausdauernde Stauden (*Artemisietea*-Gesellschaften)

ergänzt und abgelöst und je nach Standzeit von Straucharten (Rhamno-Prunetea oder ruderaler Gebüsche) vertrieben. Bei längerem Brachzustand und noch nicht begonnenem Bau kann es über die einsetzende Gehölzentwicklung auch zum Vorwald-Stadium kommen.

Die Biotopkartierung im Geltungsbereich des Bauungsplans 10-87 zeigt, dass im Planungsraum keine Biotope von hohem Biotopwert vorhanden sind. Somit sind spezifische Biotopschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die erfassten Biotoptypen unterliegen keinem gesetzlichen Schutz (FFH-Lebensraumtyp, § 30 BNatSchG, § 28 BNatSchG).

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Gefährdete oder geschützte Pflanzen wurden im Plangebiet nicht erfasst.

II.2.18 Baumschutz

Im Hinblick auf den Baumschutz ist zu beachten, dass dieser als geschützter Teil von Natur und Landschaft nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegt. Der beim Verlust von Einzelbäumen erforderliche ökologische Ausgleich kann auf Grundlage des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen berechnet werden. Alternativ kann eine Konfliktverlagerung in die Genehmigungsebene erfolgen und die Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) angewendet werden.

Es liegen keine Gehölze, Bäume oder Baumgruppen innerhalb des eingezäunten Grundstückes der ehemaligen KGA vor. Zum Geltungsbereich gehörend sind jedoch die straßenbegleitenden Gehölze, insbesondere entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Hiltrudstraße.

Der Schutz von Einzelbäumen oder Baumgruppen kann erst mit der Phase der Baugenehmigungsplanung geklärt werden. Ziel der Planung sollte es sein, die markanten, teils ortsbildprägenden Altbäume weitmöglichst zu erhalten. Unabhängig von den im Falle dieses Bebauungsplanes schon umgesetzten und qualitativ hochwertigen Ersatzmaßnahmen ist der Erhalt von Altbäumen mit Quartierspotenzial (Höhlen, Spalten) und Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse aus Gründen des besonderen Artenschutzes unerlässlich.

Im Ergebnis der im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes durchgeführten Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 10-87 kann ein guter Ist-Zustand der untersuchten Gehölze festgestellt werden, der lediglich durch unerhebliche Mängel in Wuchs und Struktur gekennzeichnet ist. Die Art der entsprechenden Ersatzniststätte wird in der Spalte der Ergebnistabelle aufgeführt und kann anhand dieser Kennzeichnung recherchiert werden. Durch Umsetzung der Planung eines modernen Wohnquartiers kann im weiteren Verfahren durch grünordnerische Maßnahmen wie der natur- und artenschutzfachlich sinnvollen Bepflanzung der unversiegelten Freiflächen mit

heimischen Gehölzen sowie einer lokalklimatisch effizienten Dachbegrünungsplanung der Verlust der vorhandenen Freiflächen geringer Wertigkeit kompensiert und aufgewertet werden. Für das weitere Verfahren wird auf die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzes in § 44 sowie die Ausführungen zum Allgemeinen Artenschutz, insbesondere die des Abs. 5 Nr. 2 (Gehölzentfernungszeit) in § 39 BNatSchG hingewiesen. Projektspezifisch ist in diesem Zusammenhang auf die im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan zu achten. Im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen ist darüber hinaus die geltende DIN 18920 zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die neuen Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB), Ausgabe 2023, zu berücksichtigen. Diese ersetzen die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) von 1999.

Die straßenbegleitenden Bäume sind für die Umsetzung der artenschutzrechtlich bedingten Maßnahmen nicht relevant gewesen, da die schon umgesetzten Maßnahmen in Form von sog. Rocket-Boxen inkl. Nisthilfen strukturell autonom, also freistehend mit eigenem Standort, gestaltet wurden.

Alle Exemplare unterliegen der Baumschutzverordnung von Berlin. Die randliche Baumkulisse, zu denen die untersuchten Bäume gehören, haben eine Bedeutung als räumlich-visuell wirkendes Grünelement des Einwirkbereiches. Sie übernehmen eine signifikante Funktion in für ein Bereich des Wohnens relevanten Aspekten wie dem Lärm- und Sichtschutz für das benachbarte Wohnumfeld. Überwiegend in der Reifephase befindlich und mit einer niedriger wachsenden Begleitvegetation haben die Gehölze darüber hinaus eine natur- und artenschutzfachliche Bedeutung entwickelt, die bei einer potenziellen Entnahme kurz- bis mittelfristig nicht zu ersetzen ist. Der Erhalt der nicht zwangsweise zu entnehmenden Bäume ist demnach dringend zu empfehlen. Dies betrifft insbesondere die Weide und Eiche im Bestand.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) mbH & Co. KG Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der

Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

II.2.19 Wald

Sobald Wald für eine andere Nutzungsart in Anspruch genommen werden soll, ist eine Waldumwandlungsgenehmigung (§ 6 Abs. 1 LWaldG Bln) erforderlich. Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB eine anderweitige Nutzung festgesetzt ist und die hierfür erforderlichen vollständigen forstrechtlichen Kompensationen festgesetzt oder durch städtebaulichen Vertrag geregelt sind (§ 6 Abs. 3 LWaldG Bln). Waldausgleich kann und darf nicht im naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgehen.

Es liegt keine als Wald definierte Fläche innerhalb des Plangebietes vor bzw. werden von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Belange solcher Flächen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches berührt. Der Aspekt Wald ist im Planverfahren demnach nicht relevant.

II.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

entspricht 2. Buchst. d) der Anlage 1 zum BauGB

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung wäre unter Anwendung des derzeitigen Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Zur Umsetzung der Planungsziele bedarf es daher einer Änderung des Baurechts.

Mit der Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum wäre eine Berücksichtigung der allgemeinen Ziele des Stadtentwicklungsplanes Wohnen 2030 möglich. Im weiteren Ergebnis der Prüfung können Wohngebäude in verdichteter Bauweise auf der Fläche der KGA Hiltrudstraße in einem städtebaulich verträglichen Maß konzipiert werden. Durch eine verdichtete Bauweise können darüber hinaus im Vergleich zu einer Einzel- oder Doppelhausbebauung die Belange des Lärmschutzes in einer technisch effektiven Art und Weise berücksichtigt werden. Außerdem können mit einer verdichteten Bauweise die Belange der prioritären Innenentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sowie die Nachverdichtung bereits erschlossener Bauflächen berücksichtigt werden.

Aus den genannten Gründen soll das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-87 mit geänderten Planungszielen fortgeführt werden. Die geänderten Planungsziele bestehen in der Entwicklung einer verdichteten Wohnbebauung aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, in der Konzipierung einer ausreichenden Erschließung sowie in der Berücksichtigung der Hochdruckgasleitung entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks an der Hiltrudstraße.

Die Fortführung des Bebauungsplanes 10-87 mit den geänderten Planungszielen ist erforderlich, da das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreitet. Die städtebauliche Ordnung kann in diesem Fall nur mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 10-87 gewährleistet werden.

Neben dem erklärten Ziel, den großen stadtweiten Bedarf an Wohnraum durch den Bau von Wohnungen zu lindern und vor dem Hintergrund der Maßgabe, dass innerstädtische Flächen einer Nutzungs- und baulichen Veränderung zugeführt und somit effizienter genutzt werden sollen, zielt das Entwicklungskonzept in Verbindung mit dem Bebauungsplan 10-87 auf eine Säule der Nachhaltigkeitsstrategie ab: Verdichtung durch Innenentwicklung statt Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Stadtrand.

Grundsätzliche Planungs- oder Konzeptalternativen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in ihren vor- und Nachteilen gegenübergestellt werden könnten, liegen daher nicht vor bzw. kommen nicht in Betracht.

III Zusätzliche Angaben

entspricht 3. der Anlage 1 zum BauGB

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

entspricht 3. Buchst. a) der Anlage 1 zum BauGB

Zur Ermittlung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden folgende Erhebungen und Gutachten herangezogen:

- Fachinformationen des Geoportals Berlin / Umweltatlas Berlin
- Biotoptypenkartierung
- Faunistische Untersuchungen / Artenschutzfachbeitrag als Vor- und Endbericht
- Auszug aus dem Bodenbelastungskataster
- Eigene Erhebungen / Begehungen
- Verkehrstechnische Untersuchung / Mobilitätskonzept
- Schalltechnische Untersuchung
- Entwässerungskonzept

Weiterer Untersuchungs- und Klärungsbedarf besteht nicht. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung und damit die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem „Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenUVK Stand Juli 2023).

Bezüglich der verwendeten technischen Verfahren bei den genannten Untersuchungen wird auf die entsprechenden Fachgutachten verwiesen.

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

entspricht 3. Buchst. b) der Anlage 1 zum BauGB

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten könnten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind mit Protokoll vom 22.07.2024 zur Abnahme der CEF-Maßnahmen zum geplanten BV Hiltrudstraße 10-87 der Unteren Naturschutzbehörde – Sachbereich Artenschutz überwacht worden.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (keine technischen Lücken, keine fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten.

Es erfolgen zudem regelmäßig auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Sollten sich hier wider Erwarten im Hinblick auf die z.B. Verkehrsprognose und daraus resultierend auf die Lärmbelastung und/oder die Belastung mit Luftschadstoffen andere Entwicklungen ergeben, muss ohnehin mit Maßnahmen reagiert werden, die über das Plangebiet hinausgehen (Lärmaktionsplan/Luftreinhalteplan).

Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Wasser-, Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen bzw. weitergehende Instrumente sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Vegetationsflächen auf nicht überbaubaren Flächen in den Baugebieten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Baugebiete die Prüfung der Übernahme der Festsetzungen des Bebauungsplans in die Genehmigungsplanung durchzuführen. Die Anzeigepflicht zur Realisierung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege kann im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen erfolgen (kein Monitoring).

Der Regenwasserversickerungsnachweis eines jeden Bauvorhabens ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen und durch die untere Wasserbehörde prüfen zu lassen. Die Anzeigepflicht zur Realisierung der Entwässerungseinrichtungen kann im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen erfolgen (kein Monitoring).

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein können. Derartige im engeren Sinne unvorhergesehenen Auswirkungen des Bebauungsplans können nicht systematisch und flächendeckend durch die entsprechenden Behörden des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin permanent und umfassend überwacht werden.

III.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

entspricht 3. Buchst. c) der Anlage 1 zum BauGB

Auf eine Wiederholung sämtlicher fachspezifischer Details soll an dieser Stelle mit Verweis auf die vorliegenden Fachgutachten (Entwässerung, Schall, Verkehr, Artenschutz) bewusst verzichtet werden. Vielmehr sollen neben dem Planungsziel die umweltfachlichen Schwerpunkte und ihre Bewertung sowie Berücksichtigung kurz dargestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan 10-87 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualifizierte Nachnutzung der brachliegenden und ungenutzten Fläche östlich der Hiltrudstraße geschaffen werden.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt das Entwicklungsinteresse der Grundstückseigentümerin Laborgh Investment GmbH zugrunde, auf dem rund 16.638 m² großen Grundstück eine Bebauung durch Geschosswohnungsbau zu realisieren. Geplant sind ca. 324 Wohneinheiten (davon 30%

nach Berliner Modell) mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) Wohnen von bis zu 29.866 m². Die projektierte Planung umfasst insgesamt eine Geschossfläche von 34.213 m².

Leitidee

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines funktional und sozial ausgewogenen Stadtquartiers mit hoher Wohnqualität. Die geschlossene Bauweise entlang des Blumberger Damms dient dem Schallschutz sowohl für die neuen Wohngebäude als auch für die westlich angrenzenden Einfamilienhäuser. Nach Westen zur Hiltrudstraße hin öffnen sich die Baukörper zu Wohnhöfen.

Nutzungskonzept

Vorgesehen ist ein vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Quartier mit Gebäuden in drei bis vier Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses. Die Quartiersstruktur ist auf familiengerechtes Wohnen und eine hohe Aufenthaltsqualität ausgerichtet. Der Wohnungsschlüssel entspricht den Vorgaben einer Berliner Wohnungsbaugesellschaft. Die Grundrissgestaltung erfolgt lärmoptimiert, insbesondere mit Blick auf die lärmbelastete Lage am Blumberger Damm.

Quartiersstruktur

Das Plangebiet gliedert sich in klar abgegrenzte Teilbereiche mit hofartigem Charakter. Die Wohnhöfe sind nach Westen orientiert und bieten Raum für gemeinschaftliches Leben sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen. Die Quartiere bilden zugleich mögliche Bauabschnitte.

Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Cecilienstraße, von der aus die Tiefgarage im südlichen Bereich des Grundstücks mit rund 80 Stellplätzen erschlossen wird. Die Hauszugänge erfolgen sowohl vom Blumberger Damm als auch von der Hiltrudstraße. Fahrradstellplätze sind teils im Gebäudeinneren, teils überdacht im Freien untergebracht.

Freiraum- und Grünkonzept

Das Freiraumkonzept sieht eine Verzahnung öffentlicher und halböffentlicher Freiräume vor. Vor den Gebäuden sowie auf der nördlich gelegenen Freifläche werden die erforderlichen Kinderspielflächen untergebracht. Die Wohnhöfe integrieren begrünte Mulden zur Regenwasserbewirtschaftung. Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen gem. Bauordnung Berlin umzusetzen sowie extensive Dachbegrünungen als Retentionsdächer vorgesehen, um einen ökologischen Ausgleich zu schaffen. Weiterhin sollen die nicht überbaubaren Freiflächen bepflanzt und damit naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Artenschutz

Für die Fauna, hier Haussperling und Fledermäuse, sind hochwertige Maßnahmen zur Erhaltung des Lebensraumpotenzials vorzeitig umgesetzt worden (vgl. Maßskizze Fledermauskästen).

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die gutachterlich angesetzten Maßnahmen zu berücksichtigen. Hierzu zählen die Eingriffszeiten für Abrissarbeiten und Fällung außerhalb der Brutperiode, das Kurzhalten des Flächenaufwuchses, die Errichtung und Aufrechterhaltung eines Amphibien- und Reptilienschutzzaunes sowie eine ökologische Baubegleitung zur Überwachung der Belange des Artenschutzes.

Die Planung berücksichtigt gemäß vorliegender Begründung die übergeordneten Fachplanungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind folgende Gutachten erstellt worden, um den entsprechenden zu berücksichtigenden Belangen fachlich angemessen Rechnung tragen zu können.:

- Verkehr
- Schall/Lärm
- Entwässerung
- Artenschutz
- Eingriffsgutachten und Biotopkartierung (im Umweltbericht integriert)

Verkehr

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 10-87 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung benötigt. Ziel der verkehrstechnischen Untersuchung²⁰ zum Bebauungsplan 10-87 "Hiltrudstraße" in Berlin Marzahn-Hellersdorf

Die LABORGH Blumberger Damm GmbH strebt die Entwicklung von Wohnnutzung auf einem Grundstück entlang dem Blumberger Damm an. Insgesamt sollen 271 Wohneinheiten mit einer Bruttogrundfläche von ca. 27.000 m² errichtet werden. Die Erschließung des Plangebiets ist über eine Ein- und Ausfahrt an der Cecilienstraße geplant. Im Rahmen der Planung ist eine verkehrstechnische Untersuchung durchzuführen.

Die Bestandsanalyse der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets ergab eine ausreichende Erschließung im Umweltverbund. Lediglich in der Hiltrudstraße fehlen im Bestand Fußverkehrsanlagen. Im Gegensatz dazu sind der Blumberger Damm, die Elisabethstraße und die Cecilienstraße gut durch Fußwege und Radwege angebunden. Zudem ist das Gebiet durch den ÖPNV gut erschlossen, da Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung liegen. Alltägliche Ziele der Nahversorgung sind für den Fußverkehr auf kurzen Wegen sicher zu erreichen.

²⁰ Hoffmann Leichter 2025: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 10-87 "Hiltrudstraße" in Berlin Marzahn-Hellersdorf

In der durchgeführten Aufkommensermittlung für das Vorhaben wurde der MIV-Anteil reduziert, um den Zielen des StEP MoVe 2030 zu entsprechen. Im Gegenzug wurden die Ansätze für den Rad- und Fußverkehr und den ÖPNV anteilig erhöht. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist eine Abweichung bzw. eine Reduktion des MIV-Anteils aufgrund des Modal-Shifts sinnvoll. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um eine Fortschreibung des Trends sinkender Kfz-Verkehrsanteile, die in Berlin seit Ende der 90er Jahre in den regelmäßigen Befragungen der SrV beobachtet werden können. Sowohl aus den Erkenntnissen der Bestandsanalyse als auch den Zielvorgaben zum Modal Split wurden in der folgenden Maßnahmenentwicklung zunächst Leitziele zur Stärkung des Umweltverbunds entwickelt. Es wurden hierauf aufbauend Maßnahmen entwickelt, die insbesondere den Kfz-Verkehrsanteil im Plangebiet nachhaltig reduzieren. Unter Berücksichtigung der bestehenden verkehrlichen Erschließungssituation des Plangebiets sowie den allgemeinen Trends im Mobilitätsverhalten der Berliner Bevölkerung ist zu erwarten, dass durch die unterstützenden Maßnahmen des Mobilitätskonzepts das Erreichen des angestrebten Modal Splits realisierbar ist. Das geplante Bauvorhaben beinhaltet Nutzergruppen, für die das Verkehrsverhalten durch ein Mobilitätskonzept sowie durch das Verkehrsangebot gut gesteuert werden kann. Vor allem bei Bewohner:innen besteht das Potential, das Verhalten durch ein angepasstes Angebot auf dem Grundstück zu beeinflussen. Das Potential kann wiederum durch aktives Marketing bei der Vergabe gefördert werden. Darüber hinaus sollen ergänzende Mobilitätsangebote (Empfohlen werden zunächst 4-6 Stellplätze für Carsharing, 1 % der regulären Radstellplätze und 10 % der Lastenradplätze für Bikesharing Stellplätze für Bikesharing) auf dem Grundstück geschaffen werden. Im Ergebnis entsteht ein Pkw-Stellplatzbedarf von 81 Stellplätzen. Weiter sind 542 Radabstellplätze zu errichten, von denen 27 Stellplätze für Sonderfahrräder ausgelegt werden sollten.

Die Hiltrudstraße soll im Zuge des Vorhabens modernisiert und umgebaut werden. Im Ergebnis der Prüfung wird die Errichtung der vorgeschlagenen Vorzugsvariante als ausreichend bewertet. Weiter sollte der Gehweg mindestens den Mindestmaßen der AV Geh- und Radwege entsprechen.

Es findet eine unvermeidbare betriebsbedingte Zusatzbelastung durch Verkehrszunahme statt. Eine erhebliche Beeinträchtigung für die potenziell betroffenen Schutzgüter Luft/Klima wird aufgrund der Vorbelastung des städtischen Raumes nicht konstatiert.

Schall/Lärm

Die Lärmbelastungen für das Plangebiet setzen sich hauptsächlich aus Straßen- und Gewerbelärm zusammen. Fluglärm sowie Sport- und Freizeitlärm spielen für die vorliegende Planung Rolle, da sie außerhalb des Fluglärmschutzbereichs des Flughafens Berlin Brandenburg und im näheren Umfeld keine derartigen Sport- und Freizeitanlagen vorhanden sind.

Eine gutachterliche Prüfung wurde vorgenommen. Zur Berechnung der Schallemissionen wurden alle relevanten und bereits vorliegenden Angaben zur vorhandenen Bebauung, zur heutigen und zukünftigen Verkehrssituation und zur Planung ermittelt. Die Daten wurden aus Vermessungsdaten

und durch eine Kartierung vor Ort ermittelt. Die Berechnung der Schallpegel erfolgte gemäß RLS-19.

Da die Möglichkeiten, das B-Plangebiet durch über den lärmrobusten Städtebau hinausgehende, aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen aus Gründen der technischen Machbarkeit bzw. Kostenintensität nicht gegeben sind, verbleibt als Mittel des Schutzes passiver Lärmschutz mit einem angemessenen sowie effektiven baulichen Schallschutz. Es wird angeraten, in diesem Zusammenhang eine weitgehend geschlossene Bebauung ohne Bebauungslücken zu entwickeln, um die abschirmende Wirkung der Baukörper zu optimieren. Der Verzicht auf aktive Maßnahmen inkludiert die vorgeschlagene Errichtung von Lärmschutzwänden.

Gemäß dem Rundschreiben SenStadtWohn II C Nr. 3 / 2020 der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 17.09.2020 besteht für B-Pläne keine Erfordernis mehr, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen. Jedoch ist bei der Aufstellung von B-Plänen eine Abschätzung vorzunehmen, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Bauvorhaben im Plangebiet gerechnet werden muss. Dementsprechend werden in diesem Kapitel die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile (erf. R'_{w,ges}) gemäß DIN 4109-2:2018-01 für das

B-Plangebiet sowie die Plangebäude des städtebaulichen Konzepts bestimmt.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärm einwirkung gemäß TA Lärm

- Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tags wird im Plangebiet deutlich unterschritten. Innerhalb des Baufelds werden maximale Beurteilungspegel von 48 dB(A) erreicht.
- Im Nachtzeitraum ergeben sich durch die Nutzung des benachbarten Parkplatzes der Polizeidirektion sowie der zugehörigen Zu- und Ausfahrt Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) für WA im südlichen Bereich des Baufelds des B-Plans 10-87. Auch an der zum Parkplatz der Polizeidirektion weisenden Fassade des südlichen Gebäudekörpers des aktuellen städtebaulichen Konzepts ergeben sich im EG sowie im 2. und 3. OG geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwerts.
- Die Richtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen werden innerhalb des Baufelds des B-Plans eingehalten.
- Aufgrund der sich ergebenden Richtwertüberschreitungen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen und/oder textliche Festsetzungen erforderlich (siehe

Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

- Im Tages- und vor allem im Nachtzeitraum ergeben sich innerhalb der Grundstücksgrenze Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.
- Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie der zugehörigen, abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ist bei freier Schallausbreitung im Plangebiet nicht zu erwarten.
- An den zum Blumberger Damm weisenden Gebäudefassaden des städtebaulichen Konzepts liegen tags und nachts Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung vor. An den senkrecht zum Blumberger Damm ausgerichteten Fassaden werden zudem ebenfalls Beurteilungspegel oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erreicht. Lediglich an den rückwärtigen, zur Hiltrudstraße ausgerichteten Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte sowie überwiegend auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.
- Aufgrund der erhöhten Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen zu empfehlen.

Verkehrslärmzunahme im Umfeld

- Durch die Abschirmung der geplanten lückenlosen Bebauung im Plangebiet ist eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung um mehr als 2 dB(A) an den westlich der Hiltrudstraße befindlichen Bestandsnutzungen zu erwarten. Demgegenüber ergeben sich maßgeblich durch die zusätzlichen Reflexionen an den Plangebäuden Pegelzunahmen von überwiegend 0,4 bis 2 dB(A) östlich des Blumberger Damms.
- An den Immissionsorten Fridolinweg 49A und 55A wird durch das Vorhaben nachts der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung erstmalig oder weitergehend überschritten. Es liegt demnach gemäß Kapitel VII.2.1 des Berliner Lärmleitfadens ein »besonderes Abwägungserfordernis« vor. An den übrigen Immissionsorten werden mit dem Vorhaben die bereits im Nullfall bestehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem nachts weiter erhöht. Dies stellt eine gewichtige Pegelzunahme dar, woraus sich ein »hohes Abwägungserfordernis« ergibt.
- Es sind planinterne und planexterne Maßnahmen zur Lärminderung dringend zu prüfen. In Kapitel 5.3 der verkehrstechnischen Untersuchung werden einige Schallschutzmaßnahmen erörtert und beurteilt. Hierzu wurden zwei Schallschutzvarianten rechnerisch untersucht, welche eine schallabsorbierende Fassadengestaltung der Plangebäude sowie die Errichtung einer hochschallabsorbierenden Lärmschutzwand im Norden des Plangebiets beinhalten.

Prüfung auf Erfordernis zur Beurteilung nach 16. BImSchV

- Mit Verweis auf die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm unter Berücksichtigung der Plangebäude sowie der Verkehrslärmenahme im Untersuchungsgebiet wird geschlussfolgert, dass kein Erfordernis zur Prüfung der mit dem geplanten Ausbaus der Hiltrudstraße zusammenhängenden Verkehrslärmeinwirkungen nach 16. BImSchV besteht. Auf eine weiterführende, rechnerische Untersuchung dieses Aspekts wird verzichtet.

Erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- Ohne Berücksichtigung möglicher Plangebäude ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 49 dB innerhalb des Baugrundstücks. Mit zunehmender Entfernung vom Blumberger Damm nehmen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz mit Bau-Schalldämm-Maßen zwischen 41 und 47 dB ab.

- An den Gebäudefassaden des städtebaulichen Konzepts liegen die Bau-Schalldämm-Maße entlang des Blumberger Damms zwischen 45 und 48 dB. An den rückwärtigen, zur Hiltrudstraße orientierten Fassaden werden Bau-Schalldämm-Maße zwischen 29 und 34 dB erforderlich.

Gutachterlich werden somit folgende Maßnahmen bzw. Bedingungen empfohlen:

- Weitgehend geschlossene Bebauung entlang der östlichen Grenze des Plangebietes
- Hohe immissionstechnische Qualität der Außenbauteile
- Grundrissbildung

Es werden textliche und zeichnerische Festsetzungen zu allen drei Maßnahmen bzw. Bedingungen getroffen. Es ist somit davon auszugehen, dass dem hohen bzw. besonderen Abwägungserfordernis im gebotenen Maße Rechnung getragen wird.

Wasser/Entwässerung

Gemäß dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWA-BE) ist im Einzugsgebiet der RW-Kanalisation in Ausnahmen eine indirekte Einleitung möglich. Im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung (Wuhle) beträgt die Abflussspende maximal $2 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ (angeschlossene, befestigte Fläche). Im vorliegenden Fall ergibt sich eine gebietsbezogene Abflussspende von $2,5 \text{ l/s}$. Aufgrund der geringen Drosselmenge sollte die Einleitung an einem Punkt in die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen.

Vielmehr ist der Rückhalt des Regenwassers in Zwischenspeichern für eine zeitversetzte Versickerung, Verdunstung oder Nutzung als Brauchwasser zu planen. Gleichzeitig sollte auch eine gedrosselte Ableitung aus den Zwischenspeichersystemen in die Regenwasserkanalisation der nördlich der Hiltrudstraße/Blumberger Dammbereichs berücksichtigt werden.

Im Entwässerungskonzept werden mehrere Varianten der Regenwasserbewirtschaftung diskutiert. Sie umfassen eine Teilversickerung durch Mulden-Rigolen-Systeme mit teilweiser Ableitung, eine reine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung und eine unterirdische Speicherung mit

Teilversickerung durch Rigolen. Für Dachflächen sind teilweise extensive Begrünung sowie Zwischenspeicherung, gedrosselte Ableitung und Versickerung als Teillösungen vorgesehen.

Aufgrund der Verdichtung ist rein dezentrale, breitflächige Versickerung vor Ort nicht mehr möglich. Die bekannten Bodenaufschlüsse zeigen zudem keine relevanten oberflächennahen wasserführenden Schichten, die eine Aufnahme gemäß dem Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche zulassen. Da die örtlichen Gegebenheiten eine nachweisbare Versickerung von Regenwasser nicht zulassen, sieht das Konzept einen Rückhalt des Regenwassers innerhalb des Betrachtungsgebietes und dessen Ableitung in die öffentliche Kanalisation vor (indirekte Einleitung). Die Dach- und befestigten Freianlagenflächen werden indirekt in die Wuhle eingeleitet. Die DN 600 Stauraumkanäle speichern hierfür das anfallende Regenwasser zwischen, während es gedrosselt in den RW-Kanal des Blumberger Damms abfließt. Um dennoch einen Ausgleich zu schaffen, werden in den Höfen Mulden angelegt, über die der Großteil der Dach-/Freiflächen geführt wird. So werden kleinere Regenereignisse nicht einfach abgeleitet, sondern können in Teilen Versickern/Verdunsten. Im Regelfall ist nur maximal ein Drittel der 30 cm hohen Mulden eingestaut, bevor der Überlauf in die Stauraumkanäle erfolgt. Im 30-jährlichen Überflutungsfall dienen die Mulden im Volleinstau dann auch dem geordneten Gesamtrückhalt.

Artenschutz/Biotope

Die planungsrechtlich zu ermöglichenden Festsetzungen gehen mit einem irreversiblen Verlust von eher geringwertigen Biotopen aber auch Lebensräumen geschützter Arten einher (Kulturfolger wie der Haussperling sowie die FFH-Art der Fledermäuse). Es werden Maßnahmen angeordnet, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermeiden (CEF-Maßnahmen über Gesellschaftsnistkästen/Rocket-Boxen, ökologische Baubegleitung, Gehölzentfernungszeit, Schutzzaun).

Eingriffsregelung

Für das vorliegende Verfahren liegt keine Erforderlichkeit zur Durchführung der Eingriffsregelung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu Auswirkungen der Schutzgüter Boden, Flora und Fauna, insbesondere durch die Veränderung des Oberbodens in Folge der generell nicht vermeidbaren Versiegelung. Es werden vermeidende, verringernde sowie kompensierende Maßnahmen angeordnet, die umzusetzen sind. Die geplanten Maßnahmen kompensieren neben dem Schutzgut Fauna auch den Eingriff in das Schutzgut Boden und Flora vollständig und fachlich angemessen. Es verbleiben schlussendlich keine erheblichen und/oder nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen der zu berücksichtigende Belange.

Unter Berücksichtigung der aus dem Umweltbericht hervorgehenden Maßnahmen können keine erheblichen und unkompensierbaren Folgen für die Umwelt und ihre Schutzgüter prognostiziert werden.

III.4 Referenzliste der Quellen

entspricht 3. Buchst. d) der Anlage 1 zum BauGB

AVV Baulärm, Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – vom 19. August 1970

Die Bundesregierung 2021 (Hrsg.): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Stand 2021, Berlin

BuGG 2023 (Bundesverband GebäudeGrün e.V.): BuGG-Fachinformation „Positive Wirkungen von Gebäudebegrünungen (Dach-, Fassaden- und Innenraumbegrünung“. Zusammenstellungen von Zahlen, Daten, Fakten aus verschiedenen Untersuchungen. Berlin

DIN 18915 | 2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

DIN 19639 | 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Dolde Mayen & Partner 2016: Funktionsbezug von Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 15 Abs. 2 BNatSchG. Rechtliche Stellungnahme, erarbeitet im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Abteilung Stadt- und Freiraumplanung des Landes Berlin. Stuttgart

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

BuGG 2023 (Bundesverband GebäudeGrün e.V.): BuGG-Fachinformation „Positive Wirkungen von Gebäudebegrünungen (Dach-, Fassaden- und Innenraumbegrünung“. Zusammenstellungen von Zahlen, Daten, Fakten aus verschiedenen Untersuchungen. Berlin

DIN 18915 | 2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

DIN 19639 | 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG 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

SenMVKU 2023: Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. - 1-152, Anlagen, Berlin.

C RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I, Nummer 176)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 285)

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abkürzung	Bedeutung
ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
Abb.	Abbildung
AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
Anm. d. Verf.	Anmerkung des Verfassers
Art.	Artikel
ArtSchAusnV BE	Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten
AV	Ausführungsvorschrift
BA	Bezirksamt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung Berlin
BaustellV	Baustellenverordnung
BBK	Bodenbelastungskataster
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutzgesetz- und Altlastenverordnung
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BerlStrG	Berliner Straßengesetz
BEK	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm
BFF	Biotopflächenfaktor

Abkürzung	Bedeutung
BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BlmSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
Bln BodSchG	Berliner Bodenschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BVG	Berliner Verkehrsbetriebe
BWB	Berliner Wasserbetriebe
BWG	Berliner Wassergesetz
dB(A)	Dezibel (A-Bewertung)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DLa	Maß für Schallabsorption
EHZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
EN	Europanorm
EpB	Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich
EWG Bln	Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz
FB	Fachbereich
FFH-Richtlinie	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
GAK	Gesamtstädtisches Ausgleichskonzept
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl

Abkürzung	Bedeutung
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GWM	Grundwassermessstellen
ha	Hektar
Hz	Hertz
i.d.R.	in der Regel
ISO	Internationale Organisation für Normung
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
LaPro	Landschaftsprogramm
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LImSchG Bln	Landes-Immissionsschutzgesetz
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MobG	Berliner Mobilitätsgesetz
NatschG Bln	Naturschutzgesetz Berlin
NHN	Normalhöhennull
NVP	Nahverkehrsplan
NBB	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg
Obj.-Dok.-Nr.	Objektdokumentationsnummer
OK	Oberkante
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Abkürzung	Bedeutung
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
PlanZV	Planzeichenverordnung
RAB	Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen
RVP	Radverkehrsplan
Sen UVK	ehemalige: Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
SenStadt Um	ehemalige: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
SGA	Straßen- und Grünflächenamt
SPNV	Schienenpersonenverkehr
StEP	Stadtentwicklungsplan
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz von Lärm
TEHG	Treibhaus-Emissionshandelsgesetz
TF	Textliche Festsetzung
tw	teilweise
WOFIS	Wohnbauflächen-Informationssystem
Verf.	Verfasser
vgl.	vergleiche
VH	Vorderhaus
WE	Wohneinheit
ZTV-Lsw06	Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen

E ANHANG

I Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 4. sonstige versiegelte Flächen
- maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Diese Regelung gilt nicht für Flächen, die mit einem unterirdischen Leitungsrecht belastet sind. Ausnahmsweise können auf denen mit jeweils einem unterirdischen Leitungsrecht belasteten Flächen L1 Hauseingänge und Fahrradständer, L2 eine Tiefgaragenzufahrt und L3 Terrassen und Zufahrten zu Spielplätzen errichtet werden.

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

4. Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Oberkanten gelten nicht für technische Aufbauten wie Wärmepumpen, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

5. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

6. Zwischen den Punkten V1-V2 und F3-F4 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien, Terrassen bis zu 1,70 m vor die Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Die Begünstigte der in der Planzeichnung festgesetzten unterirdischen Leitungsrechte L1 und L3 ist die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) mbH & Co. KG oder deren Rechtsnachfolger. Die Begünstigte des in der Planzeichnung festgesetzten unterirdischen Leitungsrechts L2 sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB) oder deren Rechtsnachfolger

8. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausgenommen ist die Tiefgarage in der festgesetzten Fläche TGa.

9. Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich zwischen den Punkten Z1-Z2 zulässig.

10. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich ein lückenloser Baukörper zulässig.

11. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang des Blumberger Damms

- in Wohnungen mit ein oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

12. Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer vom Blumberger Damm abgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit ein oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Blumberger Damms mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zu einer vom Blumberger Damm abgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Blumberger Damms orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

14. Innerhalb der Fläche U ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von 5,0 m über Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend mit einer Schallabsorption von D_{LA} von mindestens 5 dB auszuführen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

15. Zum Schutz vor Anlagenlärm der Polizeidirektion auf dem Grundstück Cecilienstraße 92 sind auf den Flächen zwischen den Punkten F1, F2 und F3 vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zur Cecilienstraße ausgerichteten offenbaren Fenstern Vorhangfassaden zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

16. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 45 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

17. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Dachflächen von lediglich unterbauten Flächen je angefangenen 100 m² 10 Sträucher der im Anhang der Begründung aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der lediglich unterbauten Fläche muss im Durchschnitt 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung.

II Hinweise

1. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

2. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans.

3. Die in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Versorgungsleitungen sind nicht eingemessen. Die genaue Lage ist durch Handschachtungen zu erkunden.

III Pflanzliste

III.1 Pflanzliste Sträucher – Gesamt

Großsträucher (Solitäre 3xv. mB. 150-200 cm)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus *	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix cinerea ssp. Cinerea *	Grau-Weide
Salix purpurea *	Purpur-Weide
Salix triandra ssp. Amygdalina *	Bereifte Mandel-Weide
Salix triandra ssp. triandra *	Gewöhnliche Mandel-Weide
Salix viminalis *	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kleinsträucher (vStr 3 Tr. 60-100 cm)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Cytisus scoparius	Besenginster (C2 60-80 cm)
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere

Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose

Schlingpflanzen (auch als Bodendecker)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	Gemeiner Efeu
	(Solitäre C 7,5 gestäbt 100-125 cm)
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
	(Solitäre 3xv. mB. 150-200 cm)

* - Standortansprüche beachten

Die Liste ist vorbehaltlich einer vorhabenbezogenen Überprüfung im Rahmen der Beteiligung anwendbar.

III.2 Pflanzliste Bäume – Obstbaumsiedlungsgebiet

Bäume (16/18 cm bzw. 18/20 cm Stammumfang)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna ^F	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior ^{ES}	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea ^E	Traubeneiche

Quercus robur ^E	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis ^U	Flatter-Ulme
Ulmus minor ^U	Feld-Ulme

Hochstämme folgender Obstarten (14-16 cm Stammumfang)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris ²	Wildapfel
Prunus avium ²	Vogel-Kirsche
Prunus cerasus ²	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica ²	Pflaume
Pyrus communis ²	Gemeine Birne

² – Obstbaumsiedlungsgebiet

E – Eichenprozessionsspinner

Aufgrund der möglichen Anfälligkeit für den Eichenprozessionsspinner (*Thaumetopoea processionea*) sollte auf die Verwendung der beiden Eichenarten auf Spielplätzen, Schul- und Kita-Geländen sowie auf stark von Menschen frequentierten Orten solange verzichtet werden, bis zuverlässige Schutzmaßnahmen greifen.

ES – Eschentriebsterben

Das Falsche Weiße Stengelbecherchen (*Hymenoscyphus pseudoalbidus*) ist Erreger des sogenannten Eschentriebsterbens, das sich durch welkende Blätter an Haupt- und Seitentrieben äußert. Auf die Anpflanzung von größeren Eschenbeständen sollte verzichtet werden.

F – Feuerbrand

Der Eingriffliche Weißdorn und die Eberesche sind Wirtspflanzen für den Erreger des Feuerbrands (*Erwinia amylovora*), der vor allem Kernobstgewächse befällt. Sie sollten nicht in unmittelbarer Nähe von Obstkulturen eingesetzt werden.

U – Ulmenkrankheit

Der Ulmensplinkkäfer (*Scolytus spec.*) kann durch Übertragung des Pilzes *Ophiostoma novo-ulmi* das sogenannte Ulmensterben auslösen. Die Flatter-Ulme ist im Vergleich zu Berg- und Feld-Ulme weniger anfällig. Pflanzungen von Einzelgehölzen oder kleineren Gruppen in weiterer Entfernung von vorhandenen Ulmenvorkommen verringern das Befallsrisiko.

Die Liste ist vorbehaltlich einer vorhabenbezogenen Überprüfung im Rahmen der Beteiligung anwendbar.