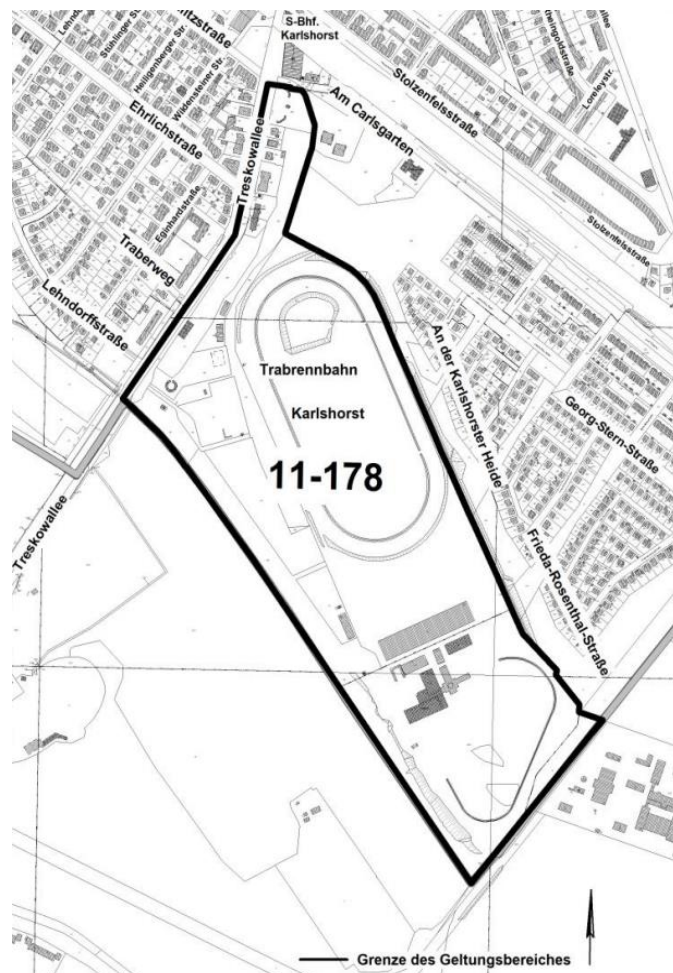




Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 11-178 „Trabrennbahn Karlshorst“

für die Grundstücke Treskowallee 119/163 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans
11-178

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	1
I	Planungsgegenstand	1
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	2
II	Ausgangssituation	3
II.1	Beschreibung des Plangebiets	3
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	8
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	22
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	22
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept	24
IV	Planinhalt.....	28
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	28
IV.2	Baugebiete	31
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	54
IV.4	Fläche für Wald / Grünflächen	56
IV.5	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	58
IV.6	Immissionsschutz.....	61
IV.7	Nachrichtliche Übernahmen	73
IV.8	Hinweise	74
IV.9	Flächenbilanz	75
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	76
VI	Verfahren	78
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	79
VII.1	Öffentliche Belange	80
VII.2	Private Belange	80
VIII	Auswirkungen der Planung	81
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	81

VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	81
VIII.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	86
VIII.4	Auswirkungen auf den Verkehr.....	86
VIII.5	Weitere Auswirkungen	89
B	Umweltbericht.....	90
I	Einleitung	90
I.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	90
I.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	92
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	111
II.1	Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung.....	111
II.2	Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz	196
II.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	197
III	Zusätzliche Angaben	197
III.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	197
III.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	197
III.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	197
III.4	Referenzliste der Quellen	197
C	Rechtsgrundlagen.....	198
D	Abkürzungsverzeichnis.....	199
E	Anhang	200
	Textliche Festsetzungen.....	200
	Nachrichtliche Übernahmen	205
	Hinweise.....	205

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes **11-178** sind die Einstellung der Bebauungsplanverfahren 11-14ba „An der Treskowallee“ und 11-14bb „Trabrennbahn Karlshorst I“ (jeweils 6. Juni 2021) sowie neue Planungsziele auf der Grundlage eines an die aktuellen Gegebenheiten angepassten, städtebaulichen Konzeptes.

Das Gelände der Trabrennbahn Karlshorst weist einen grundlegenden städtebaulichen Neuordnungsbedarf auf. Neben der eigentlichen Trabrennbahn wird das weitläufige Gelände durch ungeordnete Freiflächennutzungen und zum Teil baufällige Gebäude geprägt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes **11-178** ist erforderlich, um für das Gelände der Trabrennbahn Karlshorst und die angrenzenden Grundstücke eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die für den Pferdesport nicht mehr benötigten Teilflächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zugleich soll die Pferdesport- und Freizeitnutzung langfristig gesichert werden. Weitere wesentliche Aspekte, die es zu berücksichtigen gilt, sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes und der Landschaftsbildentwicklung sowie der Denkmalpflege. Um die unterschiedlichen Belange aufeinander abzustimmen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gesamtgelände.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans **11-178** dient der städtebaulichen Neuordnung und Qualifizierung des Geländes der Trabrennbahn Karlshorst und der angrenzenden Flächen. Das weitläufige Areal weist derzeit ungeordnete Freiflächennutzungen, z. T. baufällige Gebäude und eine unklare Erschließungs- und Nutzungsstruktur auf. Mit dem Bebauungsplan soll für das Gesamtgebiet ein verbindlicher Rahmen geschaffen werden, der die städtebauliche Entwicklung steuert und die unterschiedlichen Nutzungsansprüche untereinander ausgleicht. Grundlage ist das aktualisierte städtebauliche Konzept, das seit 2019 in Abstimmung mit dem Bezirksamt und den Grundstückseigentümern entwickelt und 2020 öffentlich vorgestellt wurde.

Zentrales Ziel ist die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts für den Pferdesport. Die bestehende Trabrennbahn und die prägenden, überwiegend denkmalgeschützten Gebäude (Tribüne, Rundstall, Alte Waage, Nordeingang) sollen erhalten, funktional geordnet und für ergänzende sportliche, kulturelle und soziale Nutzungen geöffnet werden. Die für den Pferdesport nicht mehr benötigten Teilflächen sollen einer neuen, stadtverträglichen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Entwicklung eines gemischten Wohn- und Arbeitsquartiers mit voraussichtlich rund 650 bis 780 Wohneinheiten sowie quartiersbezogenen sozialen und infrastrukturellen Angeboten.

Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, hochwertige Freiflächen zu sichern und weiterzuentwickeln und ein leistungsfähiges, verkehrlich verträgliches Erschließungs- und Stellplatzkonzept zu gewährleisten. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes, des Klimaschutzes und der

Klimaanpassung sowie der Denkmalpflege sind integrale Bestandteile der Planung. Mit der geordneten Entwicklung des Standorts sollen zugleich übergeordnete gesamtstädtische Ziele – insbesondere die Innenentwicklung, die Stärkung der Zentrenstruktur und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums – in Einklang mit den Erfordernissen des Landschafts- und Freiraumschutzes umgesetzt werden.

Für den Bereich entlang der Treskowallee sieht der Vorentwurf des Bebauungsplans zwei Varianten vor, um unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsperspektiven der verschiedenen Eigentümer abzubilden. In der einen Variante werden die Bauflächen als urbanes Gebiet festgesetzt. Hierdurch soll eine nutzungsgemischte, urbane Straßenrandbebauung mit Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Dienstleistungen und aktiven Erdgeschosszonen ermöglicht werden, die der Lagegunst an der Hauptverkehrsstraße und dem Leitbild eines gemischten, kompakten Stadtquartiers entspricht.

Parallel dazu wird in einer weiteren Variante für denselben Bereich die Entwicklung als allgemeines Wohngebiet geprüft. Durch die zweigleisige Führung des Vorentwurfs können die städtebaulichen, funktionalen und immissionsschutzbezogenen Auswirkungen beider Optionen im weiteren Verfahren vertiefend untersucht und in der Abwägung gegenübergestellt werden, bevor eine abschließende Entscheidung über die anzustrebende städtebauliche Zielkulisse getroffen wird.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-178** befindet sich im Ortsteil Karlshorst des Bezirks Lichtenberg, hat eine Größe von ca. 41 ha und bezieht einen Abschnitt der nordwestlich gelegenen Treskowallee zwischen Am Carlsgarten und der Einfahrt zur Pferderennbahn mit ein. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Treskowallee,

im Osten durch die Siedlung Am Carlsgarten,

im Süden durch gewerbliche Nutzungen (Berliner Wasserbetriebe) und den Volkspark Wuhlheide sowie

im Westen durch die Kastanienallee sowie den Volkspark Wuhlheide.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 56, 57, 79, 80, 81, 154, 156, 158, 159, 163, 164, 165, 166, 167 der Flur 9, die Flurstücke 264, 266, 281, 282, 365, 367, 467, 468, 493, 494, 499, 500, 501, 502 der Flur 109 sowie die Flurstücke 8003 und 8004 der Flur 909.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-178** umfasst die Flächen der Trabrennbahn Karlshorst und schließt überwiegend an durch Wohnnutzung geprägte Bereiche an. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Karlshorst und bildet einen Übergangsbereich zwischen dicht bebauten Wohnquartieren im Norden und Osten sowie den offenen Landschaftsräumen im Westen und Süden. Auf Grund seiner Größe und prägenden Funktion nimmt die Fläche der Trabrennbahn eine bedeutende städtebauliche Lage im Stadtgefüge Berlin-Karlshorst ein.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-178** liegt im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst, zwischen der Treskowallee und den südlich anschließenden Grün- und Waldflächen der Wuhlheide. Er umfasst im Wesentlichen die Fläche der Trabrennbahn Karlshorst mit den zugehörigen Funktionsbereichen sowie die südlich des Ortsteilzentrums gelegenen Grundstücke an der Treskowallee. Über die Treskowallee, den S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ und das bestehende Straßenbahnnetz ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die städtebauliche Umgebung ist im Westen und Norden durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt. Entlang der Treskowallee befinden sich zwei- bis viergeschossige, überwiegend freistehende oder in offener Bauweise errichtete Wohn- und Geschäftshäuser mit Vorgartenzonen, die eine alt- und gründerzeitlich geprägte Straßenrandbebauung ausbilden. Nördlich des Plangebietes schließt das Wohngebiet „Carlsgarten“ an. Es handelt sich um eine jüngere Siedlungsstruktur mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, Reihen- und Stadthäusern sowie gemeinschaftlich genutzten Grün- und Freiflächen. Nach Süden und Osten geht die Bebauung in Randbereiche über, an die unmittelbar die zusammenhängenden Grün- und Waldflächen der Wuhlheide anschließen.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Das Gelände wird im Wesentlichen durch das Geläuf der Trabrennbahn und die dazugehörigen Anlagen (Tribüne, ehemaliger Rundstall, Alte Waage und weitere, auffällige Gebäude sowie vorgelagerte Platzflächen, unbefestigte Stellplätze sowie Freiflächen) geprägt. Daneben wird das Gelände derzeit vielfältig genutzt. Auf der Trabrennbahn finden ganzjährig Trabrennen mit regelmäßigen Renntagen und speziellen Familienrenntagen statt. Darüber hinaus wird die Anlage als Veranstaltungsort für großflächige Märkte und Events genutzt, u. a. Antik- und Riesenflohmärkte, Messen, Street-Food-Festivals sowie weitere temporäre Großveranstaltungen.

Im Bereich des Reitsports bestehen zusätzlich eine Reitschule (Reitschule „Klein“, Berlin) sowie das Islandpferdezentrum Berlin, die auf dem Gelände Reitunterricht für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, Pensionspferdehaltung, Beritt und Angebote im Freizeit- und Turniersport mit Islandpferden vorhalten.

Südöstlich angrenzend befindet sich das Inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum Berlin-Karlshorst, in dem Menschen mit und ohne Behinderung gemeinsam reiten, sportlich aktiv sind, tiergestützte Therapien in Anspruch nehmen und arbeiten können. Die Anlage verfügt über mehrere Reithallen, Stallungen und ergänzende Funktionsgebäude und bietet Platz für eine größere Zahl von Pferden.

Insgesamt ergibt sich damit eine heterogene, aber standorttypische Nutzungsstruktur aus professionellem Pferdesport, inklusiven Sport- und Therapieangeboten, Reitschul- und Freizeitreiten sowie einer intensiven Inanspruchnahme der Freiflächen als Veranstaltungs- und Eventstandort.

Zugleich weist das Gelände abseits der baulich geprägten Bereiche einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen auf. Neben großflächigen offenen Bereichen, insbesondere im Innenraum des Geläufs, finden sich unterschiedliche, überwiegend naturnah wirkende Grünstrukturen, teils mit dichtem Baumbestand, teils als eher extensiv genutzte oder leicht verwilderte Flächen. Hinzu kommen zahlreiche durch den Pferdesport geprägte Bereiche wie Trainingsbahnen, Reit- und Longierplätze, Ausläufe und Weideflächen. Im nördlichen Bereich hinter der Bestandsbebauung an der Treskowallee besteht zudem eine private, formal nicht als öffentliche Anlage gewidmete Grünfläche, die de facto jedoch von der Öffentlichkeit mitgenutzt und als Grün- und Aufenthaltsbereich wahrgenommen wird.

An der Treskowallee befindet sich im Nordwesten des Plangebiets der historische Eingangsbau der Trabrennbahn, der „Nordeingang“, der ursprünglich den vom S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ kommenden Fußgängern als Haupteingang diente, inzwischen jedoch kaum mehr genutzt wird. Südwestlich davon schließen sich entlang der Treskowallee vier 2- bis 4-geschossige, in offener Bauweise errichtete Villen an, die teilweise auch gewerblich genutzt werden. Den Endpunkt dieser Bebauung bildet eine fünfgeschossige Kindertagesstätte.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-178** umfasst mehrere Grundstückseigentümer. Entlang der nördlichen Treskowallee befinden sich überwiegend kleinteilige Grundstücke im Eigentum einzelner Privateigentümerinnen und -eigentümer. Für diese Bereiche steht insbesondere die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbaurechte und Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung im Vordergrund.

Die übrigen, großflächigen Teile des Plangebiets werden von insgesamt fünf Eigentümern gehalten. Vier dieser Eigentümer haben sich zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen, um ihre Entwicklungsvorstellungen auf der Grundlage eines gemeinsamen städtebaulichen Konzepts koordiniert umzusetzen. Ein weiterer Eigentümer verfolgt eigenständige Entwicklungsabsichten, die sich von den Zielsetzungen der Arbeitsgemeinschaft teilweise unterscheiden. Der Bebauungsplan trägt dieser heterogenen Eigentümerstruktur dadurch Rechnung, dass er einen übergeordneten städtebaulichen Rahmen für das Gesamtgebiet setzt, innerhalb dessen die unterschiedlichen Interessen in geordneten Bahnen entwickelt und abgewogen werden können.

II.1.4 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist im Bestand ausschließlich über die Treskowallee erschlossen, die als überörtliche Straßenverbindung mit zwei Kfz-Fahstreifen je Richtung und einem eigenen Gleiskörper der Straßenbahn in Mittellage verläuft. Die werktägliche Verkehrsstärke liegt zwischen 21.200 und

24.100 Kfz, die Lkw-Belastung beträgt zwischen 1.300 und 1.410 Lkw/24h. Die Knotenpunkte Treskowallee/ Ehrlichstraße und Treskowallee/ Am Carlsgarten sind lichtsignalgeregelt. Nach Süden bindet die Treskowallee über den Knotenpunkt An der Wuhlheide/ Rummelsburger Landstraße/ Edisonstraße an die Bundesstraße B 96a und über diese an die Bundesautobahnen A 100 und A 113 an. Nach Norden führt sie über die Straße Am Tierpark zur B 1/B 5.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die vorhandene Einfahrt zur Pferderennbahn. Aufgrund des durchgehenden Mittelstreifens der Treskowallee ist dort nur die Fahrbeziehung rechts-rein-rechts-raus möglich. Auf dem Plangebiet selbst befinden sich derzeit unbefestigte, ungeordnete Stellplatzflächen, die von Besucherinnen und Besuchern der Trabrennbahn kostenfrei genutzt werden. Im öffentlichen Straßenraum des Umfelds sind nur begrenzte Parkstände vorhanden. An der Treskowallee selbst ist tagsüber kein Parken zulässig.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Straßenbahnhaltestelle „Traberweg“ erschlossen, an der die Linien 21, 27, 37 und M17 verkehren. Die M17 verbindet das Plangebiet im 10-Minuten-Takt werktags mit dem S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ (2 Minuten) und dem S-Bahnhof „Berlin-Schöne-weide“ (8 Minuten), die übrigen Linien fahren im 20-Minuten-Takt. Der S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ (S3, 10-Minuten-Takt) ist je nach Lage im Plangebiet in 2 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht von dort aus die Erreichbarkeit aller zentralen Bereiche im S-Bahn-Ring innerhalb von 40 Minuten. Am S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ besteht auch die Anbindung an den Busverkehr durch die Linien 296, 396 sowie die Nachtlinie N40. Die maßgeblichen Zentren, Ortsteilzentrum Karlshorst, Stadtteilzentrum Schöne-weide sowie die Hauptzentren Frankfurter Allee und Bahnhofstraße Köpenick, sind unter Einhaltung der Verbindungsstandards des Nahverkehrsplans erreichbar. Die räumlichen Erschließungsstandards des Nahverkehrsplans sind jedoch nicht für alle Teile des Plangebiets erfüllt, insbesondere südliche Bereiche überschreiten die angestrebte Haltestellenentfernung von 300 bis 400 m.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Treskowallee sind im Seitenraum beidseitig Geh- und Radwege vorhanden. Die Radwege weisen eine Breite von 1,5 m auf. Gesicherte Querungsstellen der Treskowallee befinden sich an den lichtsignalisierten Knotenpunkten sowie am nördlichen Zugang zur Haltestelle „Traberweg“. Am südlichen Haltestellenzugang ist die Querung ungesichert. Der S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ ist über die lichtsignalgesicherten Querungen an der Treskowallee und der Straße Am Carlsgarten erreichbar. Eine direkte offizielle Fußwegverbindung vom Plangebiet zum östlichen S-Bahnzugang über den Wall an der nordöstlichen Gebietsgrenze besteht nicht, wird jedoch informell genutzt. Die Treskowallee ist Teil des Berliner Radverkehrs-Ergänzungsnetzes. Südwestlich des Plangebiets verläuft über den Hegemeisterweg ein überregionaler Radfernweg (R1, D3, EV2).

Sharing-Angebote

Sharing-Angebote sind im unmittelbaren Plangebietsumfeld nur eingeschränkt verfügbar. Bikesha-ring und E-Scooter-Sharing sind entlang der Treskowallee grundsätzlich nutzbar, jedoch mit geringer Fahrzeugverfügbarkeit im Plangebietsbereich. Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb der Geschäftsbereiche der Free-Floating-Carsharing-Anbieter sowie außerhalb des Roller-Sha-ring-Angebots, das auf den Bereich innerhalb des S-Bahn-rings beschränkt ist. Eine Mobilitätssta-tion, die mehrere Angebote bündelt, ist im relevanten Umfeld nicht vorhanden.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Unmittelbar in und um das Plangebiet liegen fünf Kindertagesstätten. Innerhalb des Geltungsbe-reichs an der Treskowallee 135 liegt die Kindertagesstätte „Kita Kleine Traber - Volkssolidarität Berlin“, ca. 50 m nördlich der Geltungsbereichsgrenze an der Straße Am Carlsgarten 9 befindet sich die Kita „In Lillis Fußstapfen“. Etwa 100 m nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich die Kita „Kesse Früchtchen“ (Wandlitzstraße 6) und ebenfalls nordwestlich, ca. 300 m entfernt, die Kin-dertagesstätte Kita „Morgensonne“ (Lehndorfstraße 11) und der Waldorfkindergarten Karlshorst e.V. (Stühlinger Straße 3).

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich 11G14 der Richard-Wagner-Grundschule (Ehrenfelsstraße 36). Der Fußweg zu der Schule beträgt aus der Mitte des Geltungsbereichs etwa 1.400 m.

Zudem liegt die „Kreativitäts-Grundschule Berlin-Karlshorst“ als private Grundschule in ca. 950 m Luftlinie nordwestlicher Entfernung. Südwestlich befindet sich zudem der Standort der Albatros-Schule, als Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Ebenso ist das Ge-lände von Fernmelde, Gas- und Stromleitungen erschlossen.

Entlang der Treskowallee verlaufen die Trinkwasserhauptleitungen der Berliner Wasserbetriebe. Zu-sätzlich sind auf dem Grundstück der Pferderennbahn weitere Trinkwasser- und Mischwasserleitun-gen vorhanden, worüber die Gebäude im Plangebiet unmittelbar angeschlossen werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Trinkwasserleitung DN 1200 der Berliner Was-serbetriebe in Nordost-Südwest-Richtung.

II.1.7 Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mehrere denkmalgeschützte Einzelbauwerke sowie ein En-sembleschutz verortet.

Als Gesamtensemble ist die „Trabrennbahn Karlshorst und Hindernisrennbahn Karlshorst“ (Obj.-Dok.-Nr. 09085119) in die Denkmalliste Berlins eingetragen.

Prägendstes Element im Denkmalensemble ist die als Einzelbauwerk geschützte Tribüne auf der Trabrennbahn Karlshorst (Obj.-Dok.-Nr. 09085121). Zudem ist die Alte Waage mit Tribüne auf der Trabrennbahn Karlshorst (Obj.-Dok.-Nr. 09085120) als Baudenkmal geschützt. Weiter nördlich befindet sich innerhalb des Gesamtensembles zudem das Reiterstandbild auf der Trabrennbahn Karlshorst (Obj.-Dok.-Nr. 09085122). Der historische Rundstall an der Treskowallee sowie das historische Eingangsportal „Nordeingang“ an der Treskowallee/ Am Carls Garten liegen zwar innerhalb des geschützten Denkmalensembles, sind aber keine geschützten Baudenkmale.

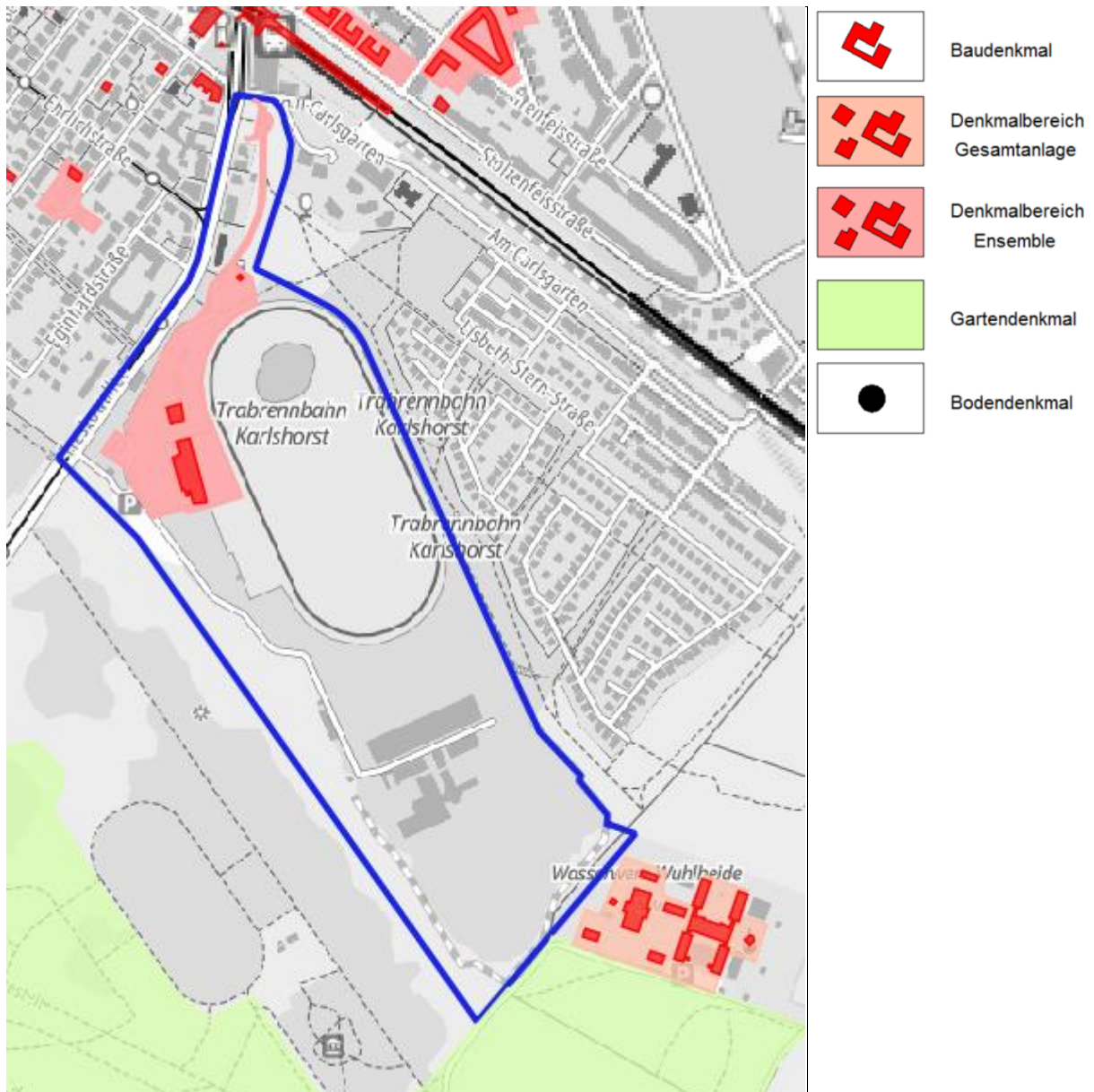


Abb. 1: Übersicht Denkmale im Plangebiet und Umgebung (Geoportal Berlin, Denkmalkarte Berlin, ergänzt Jahn, Mack & Partner)

Darüber hinaus liegen im Umfeld des Geltungsbereichs mehrere Baudenkmale, bspw. der nördlich verortete S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ (Obj.-Dok.-Nr. 09040096), das Baudenkmal „Treskowallee“

116“ (Obj.-Dok.-Nr. 09085118) gegenüber dem historischen Eingangsportal oder das Denkmal „Hermann Duncker“ (Obj.-Dok.-Nr. 09085116), nordwestlich des Plangebietes.

Südöstlich des Geltungsbereichs ist das Wasserwerk Wuhlheide mit Werksgarten (Obj.-Dok.-Nr. 09020095) verortet. Darüber hinaus sind Teile der Wuhlheide als „Volkspark Wuhlheide mit der Alleeachse des Eichgestells“ (Obj.-Dok.-Nr. 09046019) als Gartenbaudenkmal eingetragen.

Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bodendenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin.

II.1.8 Boden / Altlasten

Das Plangebiet liegt im Berliner Urstromtal zwischen der Hochfläche des Barnim im Norden und Nordosten und der Hochfläche des Teltow im Süden und Südosten. Die geologische Situation wird durch die letzte Eiszeit geprägt, die von Schichten künstlicher Auffüllungen überlagert werden.

Das Geländeniveau liegt im nördlichen Plangebiet bei rund 43,6 m ü. NHN und fällt in den weiteren Teilbereichen auf 35–36 m ü. NHN ab. In Richtung Westen, zum Graben der Rohrlake hin, sinkt das Geländeniveau auf knapp 32 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche, er ist im Bodenbelastungskataster unter Nr. 6668 registriert. Laut Bodenbelastungskataster sind die Flächen jedoch teils saniert beziehungsweise stehen unter Überwachung. Inwieweit eine Sanierung oder Entsorgung ggf. belasteter Böden erforderlich ist, bzw. erfolgen soll, wird im weiteren Verfahren geprüft.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Gemäß § 3 Absatz 3 LEPro sind zur Sicherung der polyzentrischen Struktur Berlins städtische Zentren festzulegen und ihre Funktion zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Absatz 1 in Verbindung mit Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 2 LEPro auf diesen Raum gelenkt werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit durch Ziele und Grundsätze einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Über die Absicht, das Bebauungsplan-Verfahren **11-178** einzuleiten, wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C und gemäß Artikel 13 Absatz 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Abt. GL 5.2 zeitgleich mit Schreiben vom 3. August 2021 informiert.

Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Antwortschreiben vom 16. September 2021) wurde mitgeteilt, dass die vorgesehenen Inhalte des Bebauungsplans zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen ließe. Nach Festlegungskarte LEP HR liege das Plangebiet im Gestaltungsraum „Siedlung“, in dem die beabsichtigten Festsetzungen grundsätzlich zulässig seien. Zusätzlich wurde auf die Beachtung bzw. Berücksichtigung der entsprechenden Ziele und Grundsätze des LEP HR zum Einzelhandel (2.6 bis 2.14 LEP HR) hingewiesen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans **11-178** stehen den Zielen und Grundsätzen des LEP HR nicht entgegen, die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

II.2.2 **Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dar. Hiervon ausgenommen ist der nördliche Eingangsbereich der Trabrennbahn, der als gemischte Baufläche M2 dargestellt wird. Die Treskowallee wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und im südöstlichen Randbereich wird ein schmaler Streifen als Waldfläche ausgewiesen.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht wurden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C mit Schreiben vom 8. September 2021 Bedenken gegen die Absicht zur Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens **11-178** vorgebracht, die sich insbesondere auf die Entwickelbarkeit aus dem FNP beziehen.

Für das rd. 41 ha große Bebauungsplangebiet stelle der FNP größtenteils Grünfläche dar, die Teil eines großen, zusammenhängenden Grün- und Waldgebiets (Wuhlheide) sei. Im Bereich der bestehenden Trabrennbahn sei im FNP ein Lagesymbol „Sport“ und am südöstlichen Rand des Bebauungsplangebiets ein Streifen als „Wald“ dargestellt. An der äußersten nördlichen Ecke sei eine gemischte Baufläche M2 dargestellt und direkt nördlich angrenzend eine Signatur für Einzelhandelskonzentration. Die am westlichen Rand verlaufende Treskowallee sei als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, welches zugleich regionalplanerische Festlegung sei.

Diese Planungsziele seien als Gesamtkonzept in dieser Form nicht mit dem FNP vereinbar – somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 6 des FNP könnten aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). Nur ausnahmsweise könnten untergeordnete Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind (z. B. Kindertagesstätte in Kleingartenfläche). Im Einzelfall sei allenfalls die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung möglich, sowie die Entwicklung funktionaler Ergänzungsnutzungen zur vorhandenen baulichen Anlage, wenn sie im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen seien und die Funktion der Grün- und Freiflächen gewahrt bliebe.

Somit seien die geplanten Baugebiete nicht aus dem FNP entwickelbar. Von den geplanten Baugebieten wäre nur der nördliche Teil des Baugebiets MU 1 aus der M2-Fläche des FNP entwickelbar. Die Entwickelbarkeit des geplanten Sondergebiets SO 2 wäre unter Umständen möglich, sofern diesbezüglich überwiegend vorhandene bauliche Anlagen gesichert würden und nur untergeordnete funktionale Ergänzungsbauten neu geplant seien. Dies sei jedoch auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen nicht abschließend prüfbar.

Bezüglich der Entwickelbarkeit des geplanten Sondergebiets SO 1 für Pferdesport und Freizeitnutzung gelte, dass gemäß Entwicklungsgrundsatz 7 auf dargestellten Standorten für ungedeckte Sportanlagen im Bebauungsplan grundsätzlich bauliche Anlagen festgesetzt werden könnten, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet sei. Auf Grund der Größe des SO 1 mit einer Ausdehnung weit über den Bereich der bestehenden Trabrennbahn hinaus, sei in diesem Fall für den südlichen Bereich Entwicklungsgrundsatz 6 heranzuziehen. Abgesehen von der Sicherung vorhandener baulicher Anlagen und der Entwicklung einzelner untergeordneter funktionaler Ergänzungsbauten sei eine Entwicklung von weiteren größeren baulichen Anlagen im Bereich südlich der Trabrennbahn nicht mit dem FNP vereinbar. Es wird somit ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wies in Ihrem Schreiben vom 30. August 2021 darauf hin, dass die Planung sowohl dem LaPro als auch dem FNP (in Teilen) widersprechen würde. Im südwestlichen und südlichen Bereich befänden sich Flächen, die im Sinne des Landeswaldgesetzes Wald sein könnten. Zudem befänden sich verschiedene geschützte Biotope in diesem Bereich, was in den folgenden Planungsschritten unbedingt zu beachten sei – insbesondere aufgrund der problematischen Lage hinsichtlich möglicher Kompensationserfordernisse.

Das Änderungsverfahren „Treskowallee/ Trabrennbahn Karlshorst, Lichtenberg – lfd. Nr. 03/22 ist am 30. März 2022 eingeleitet worden. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde vom 12. September 2022 bis zum 14. Oktober 2022 durchgeführt. Derzeit wird der Entwurf parallel zum Bebauungsplan **11-178** erarbeitet.

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wird der Änderungsbereich differenziert neu geordnet (vgl. Abb. 2 rechts): Entlang der Treskowallee und entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze werden zwei gemischte Bauflächen M2 dargestellt, die der Entwicklung eines urban geprägten, nutzungsgemischten Quartiers dienen. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Bereich der gemischten Bauflächen tragen zur langfristigen Deckung von benötigten Flächenbedarfen bei. Insbesondere wird mit dem zusätzlichen Angebot an Wohnungen ein Beitrag zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes geleistet. Durch den 30%igen Anteil an gefördertem Wohnraum wird auch im Segment von miet- und belegungsgebundenem Wohnraum das Angebot erhöht. Die Darstellung von gemischter Baufläche M2 ermöglicht auch die Neuansiedlung nicht störender gewerblicher Nutzungen sowie von sozialen und kulturellen Einrichtungen.

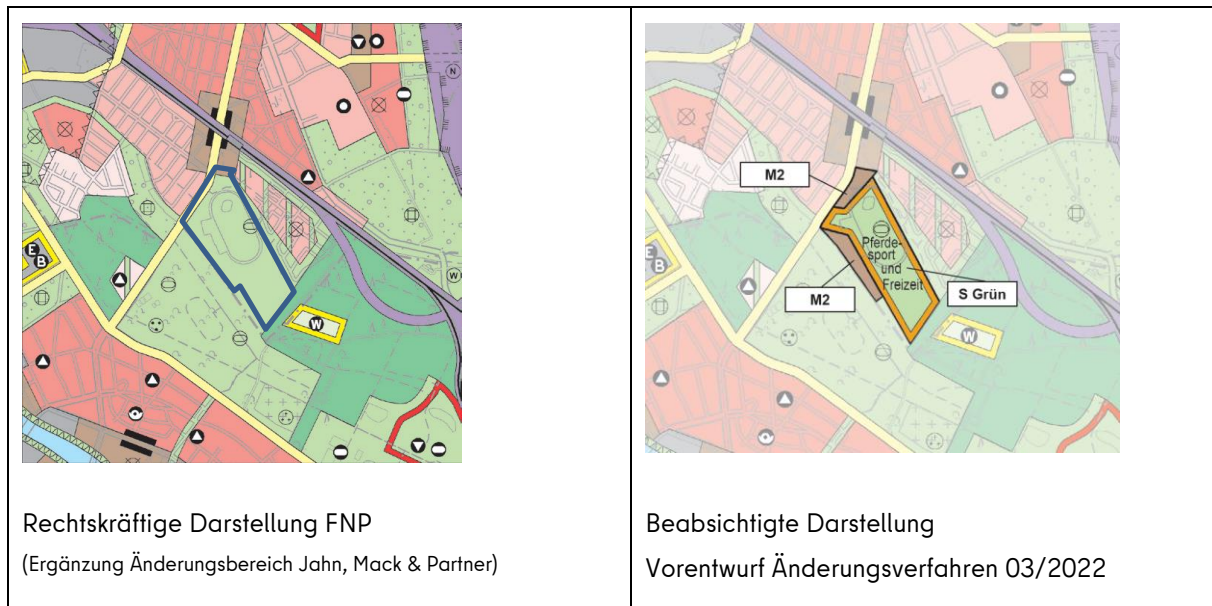


Abb. 2: Rechtskräftige Darstellung sowie beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans

Der zentrale Bereich der Trabrennbahn wird als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung für „Pferdesport und Freizeit“ für das Gelände der Trabrennbahn dargestellt, um die dortigen Anlagen des Pferdesports planungsrechtlich zu sichern und ihre Weiterentwicklung zu ermöglichen. Das Symbol für eine ungedeckte Sportanlage bleibt erhalten und wird in seiner Lage angepasst. Durch die Kombination mit der Darstellung als Grünfläche wird der Freiraumbezug zur Wuhlheide gestärkt und Flächen für sport- und freizeitbezogene Nutzungen vorbehalten.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Senat hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen. Der StEP Klima 2.0 stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf fünf raumbezogene Handlungsfelder:

- Mit kurzen Wegen das Klima schützen,
- Bestand und Neubau blau-grün anpassen,
- Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren,
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen und
- gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen.

Der StEP Klima 2.0 löst den vom Senat beschlossenen StEP Klima 2011 ab und entwickelt die Inhalte des StEP Klima konkret weiter. Der Fokus liegt auf einer integrierten Betrachtung von Klimaschutz und Klimaanpassung. Er ist praxisorientiert und erläutert verschiedene Maßnahmen, um den Herausforderungen des Klimawandels begegnen zu können. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Im Räumlichen Leitbild des StEP Klima 2.0 liegt das Plangebiet außerhalb des Entwicklungsbereichs für die kompakte Stadt der kurzen Wege sowie angrenzend an einen Stadtbereich mit gut erreichbaren Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs. Im Sinne der räumlichen Konzeption zum Handlungsansatz „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ liegt das Plangebiet im weiteren Stadtbereich mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau. Die Treskowallee ist als Stadtachse mit klimafreundlichen Mobilitäts- und Lebensräumen dargestellt.

Die räumliche Konzeption zum Handlungsansatz „Bestand und Neubau Blau-Grün anpassen“ stellt im Plangebiet einen Schwerpunktraum blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung in der Nacht sowie als „Potenzialraum mit Synergieeffekten Stadt und Wasser“ dar.

In der Karte zum Handlungsansatz „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ wird das Plangebiet als Fläche „Beachtung der bioklimatischen Funktion kaltluftproduzierender Wald-, Grün- und Freiflächen“ dargestellt.

Der Handlungsansatz „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ stellt den Geltungsbereich teilweise als Bereich mit besonderen Anforderungen an das Regenwassermanagement zur Entwicklung von Kleingewässern dar.

Die Karte zum Handlungsansatz „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ zeigt, dass das Plangebiet im nordwestlichen Bereich tlw. eine geringe lokale Gefährdung durch Überflutung liegt.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes **11-178**, insbesondere den geplanten grünordnerischen Festsetzungen, wird den Vorgaben des StEP Klima 2.0 grundsätzlich entsprochen. Der Umweltbericht erläutert die inhaltlichen Aussagen des StEP Klima 2.0 zum Plangebiet vertiefend.

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

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) verabschiedet. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk die strategischen Leitlinien und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik im Land Berlin. Er dient als Rahmen für weitere verkehrsbezogene Planwerke (z. B. zu Nahverkehr, Rad- und Fußverkehr oder Wirtschaftsverkehr), die damit auf einheitlichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der StEP MoVe steht vor dem Hintergrund einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität und weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Eines der vorrangigen Ziele ist es, den Anteil des Umweltverbunds am Gesamtverkehr von heute 74 % auf 82 % (30 % Fußverkehr, 29 % ÖPNV, 23 % Radverkehr) im Jahr 2030 zu erhöhen.

Unter dem Leitgedanken einer nachhaltigen Verkehrspolitik soll Berlin im Sinne der Mobilitätswende zu einer mobilen und lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten entwickelt werden.

Die einzelnen Ziele gliedern sich wie folgt:

- **Sozial:** Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen,
- **Räumlich:** Erhalt der polyzentrischen Struktur Berlins durch Verbesserung der Nahmobilität und einer räumlichen Entwicklung entlang bestehender Schienenverkehrsverbindungen, Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt, Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen, insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt,
- **ökologisch:** Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr, Reduzierung des Flächenverbrauchs, Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split,
- **ökonomisch:** Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr, Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik, optimierte Abwicklung touristischer Verkehre sowie
- institutionell: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen, transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

In der Karte Bestand 2023 (Stand: Oktober 2023) ist die Treskowallee als übergeordnete Straßenverbindung (der Stufe II) gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan entspricht den im Stadtentwicklungsplan „Mobilität und Verkehr 2030“ genannten raumstrukturellen Maßnahmen R2 „Stadtweite und flächendeckende Sicherung von Flächen für Wohnen, Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und Daseinsvorsorge“, R3 „Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung in den Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft und Zentren“, R5 „räumliche Priorisierung der Wirtschafts- und Forschungsförderung zur Sicherstellung flächendeckend vorhandener Arbeitsplätze“ und R7 „Bauliche Ergänzung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen“.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der StEP Wirtschaft 2040 wurde am 3. September 2024 vom Senat beschlossen und ersetzt den bisherigen StEP Wirtschaft 2030. Der Plan bildet den Rahmen für die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen in Berlin. Der StEP Wirtschaft 2040 zielt darauf ab, gewerbliche Flächen zu sichern, Potenzialflächen zu aktivieren und Gewerbestandorte effizienter zu nutzen. Zudem berücksichtigt er den Klimawandel und setzt auf flächeneffiziente Maßnahmen wie Verdichtung und Transformation. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich wird ebenfalls erneuert, um auf die steigende Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen sowie den wirtschaftlichen Strukturwandel zu reagieren.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans **11-178** entlang der Treskowallee wird im StEP Wirtschaft im Bereich des Handlungsansatzes „Erhaltung der Mischung von Gewerbe und Wohnen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des StEP Wirtschaft 2040.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) wurde am 3. September 2024 vom Senat beschlossen und ersetzt den StEP Wohnen 2030. Der StEP Wohnen 2040 zielt darauf ab, den Wohnungsbedarf in Berlin bis 2040 zu ermitteln und entsprechende Baupotenziale zu identifizieren und zu priorisieren. Er soll die städtebaulichen Voraussetzungen für eine ausreichende Wohnungsver-sorgung sichern. Die darin festgelegten Ziele wie bspw. die Schaffung von mehr Wohnraum, den Bau von bezahlbaren Wohnungen, das Minimieren des Flächenverbrauchs, die Entwicklung klimagerechter Quartiere sowie die Bereitstellung bedarfsgerechter Infrastruktur müssen ab sofort in Planungsverfahren berücksichtigt werden.

Für den Zeithorizont von 2021 bis 2040 wird für Berlin ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt 187.000 Personen (mittlere Variante) erwartet. Die Herausforderung für das Land Berlin und die Bezirke besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2040 zeigt daher die größten Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und der zeitlichen Umsetzung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

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 Wohnungen 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 StEP Wohnen 2040 aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-178** ist im StEP Wohnen 2040 als Standort für langfristigen Wohnungsbauentwicklungspotenzial dargestellt mit 1.000 bis 1.999 Wohneinheiten, ebenfalls erfolgt die Darstellung als Potenzialfläche für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des StEP Wohnen 2040.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Der Berliner Senat hat am 13. Januar 2026 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (zum Beispiel Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die vorrangigen Ziele des Stadtentwicklungsplans Zentren 2040 sind die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Die fünf übergeordneten Steuerungsgrundsätze des Stadtentwicklungsplans Zentren 2040 regeln, dass sich kein Einzelhandelsvorhaben und keine Einzelhandelsplanung in Berlin städtebaulich negativ auf bestehende und noch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken darf.

Die nächstgelegenen Zentren gemäß der Karte „Zentrenkonzept – Zentrenhierarchie“ sind das etwa 0,2 km nördlich vom Plangebiet gelegene Ortsteilzentrum „Karlshorst“ am S-Bahnhof. Im Bezirk Treptow-Köpenick befindet sich das Ortsteilzentrum „Wilhelminenhofstraße“ in ca. 1,6 km Luftlinie Entfernung, die nächste Fachmarktagglomeration „Schnellerstraße“ liegt ca. 2 km Luftlinie entfernt.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Stand: 1. November 2018) stellt eine seit 2014 eingeführte Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten dar. Damit gibt es berlinweit eine einheitliche Basis, die sicherstellt, dass sich Projektträger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben an den Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, beteiligen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und diese auch im Übrigen angemessen sind.

Geregelt wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags insbesondere die Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der verkehrlichen und technischen Erschließung, der sozialen Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze, öffentliche Kinderspielplätze) sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Projektträger.

Die Quote für förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum beträgt derzeit 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen. Der Bindungszeitraum beträgt derzeit 30 Jahre. Die Regelung soll gewährleisten, dass einerseits der in Berlin vorliegende dringende Bedarf an bezahlbaren Wohnungen gedeckt wird und andererseits Wohnquartiere mit einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur entstehen können.

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. Die Erheblichkeitsschwelle liegt dabei bei 5.000 m² Geschossfläche Wohnen.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen für den Bebauungsplan **11-178** vor. Da der Bebauungsplan-Entwurf allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO sowie urbane Gebiete nach § 6a BauNVO festsetzt, welche im Bereich der Wohnungsbau Potenzialflächen die Neuerrichtung von etwa 650 bis 780 Wohnungen je nach Variante ermöglicht, kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Anwendung. Die Grundzustimmung zur Umsetzung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist am 20. September 2021 unterschrieben worden.

Für die geplante Nutzung entsteht ein planbedingter Mehrbedarf von insgesamt rund 64 bis 76 Kitaplätzen sowie etwa 70 bis 84 Grundschulplätze. Inwieweit diese Bedarfe durch bestehende soziale Infrastruktur gedeckt werden können, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Zudem lässt sich ein Mehrbedarf an öffentlichen Spielplätzen aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ableiten, weswegen die Sicherung eines öffentlichen Kinderspielplatzes zu prüfen ist. Die genauen Bedarfe sowie Verortung wird im weiteren Verfahren geklärt.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030)

Im Herbst 2014 vom Senat als Leitbild für die wachsende Stadt verabschiedet, greift die Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, März 2015) als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Regionale Planungen (z.B. Leitbild Berlin-Brandenburg, Masterplan Industriestadt) sind hierbei genauso in den Erarbeitungsprozess eingeflossen wie gesamtstädtische bzw. teilsräumliche Konzepte (z.B. StEP Wohnen, StEP Verkehr, Planwerk Innere Stadt). Gleichzeitig ist das StEK 2030 eng mit den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018-2030 sowie dem Demografiekonzept verzahnt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-178** grenzt südwestlich an den Stadtentwicklungsraum „Obere Spree“ als einem von berlinweit insgesamt neun im StEK 2030 definierten Transformationsräumen und reicht von Rummelsburg und Oberschöneweide über Adlershof und das nördliche Grünau bis zum Hauptstadtflyghafen BER. Hier sollen die neuen Möglichkeiten zwischen Flughafen und Innenstadt aktiv für Wirtschaft und Wissenschaft sowie für die weitere Gestaltung eines urbanen Lebensraums genutzt werden. Die wesentlichen Ziele sind in diesem Kontext die kurz- und mittelfristige Realisierung von gewerblichem und Wohnungsneubau sowie die stärkere Verknüpfung der Multifunktionalität, bestehend aus Wohnen, Arbeiten, Studieren und Freizeit.

Lärmaktionsplan Berlin 2024–2029

Der Lärmaktionsplan hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um unsere Stadt für alle lebenswerter zu gestalten und wurde am 2. September 2025 vom Senat verschlossen. Der Lärmaktionsplan bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013–2018 und 2019–2023 fort. In diesem werden neue Handlungsfelder und Maßnahmen identifiziert, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Nachtkonzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2022 stellt für den Bereich entlang der Treskowallee einen nahezu flächendeckenden Lärmpegel bis 69 dB(A) dar. In der strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2022 liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einem Lärmpegel von unter 45 bis 64 dB(A). Gemäß dem in der Handreichung enthaltenden Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt tagsüber für das gesamte und nachts für den Bereich an der Treskowallee eine hohe Lärmbelastung vor.

Ziel der Lärmaktionspläne ist die Verringerung der Gesamtbelastung in dem betrachteten Gebiet. Der Lärmaktionsplan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-178** keine planungsrechtlichen relevanten Aussagen.

Luftreinhalteplan

Luftreinhaltepläne sind nach § 47 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) aufzustellen, wenn Luftqualitätsgrenzwerte der 39. BImSchV überschritten werden. Sie müssen fortgeschrieben werden, wenn die im bisherigen Luftreinhalteplan festgelegten Maßnahmen sich als nicht ausreichend herausstellen, um den Zeitraum der Überschreitung so kurz wie möglich zu halten. Dies war der Grund für die Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin.

Im 2. September 2025 wurde die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Berliner Senat verabschiedet. Gleichzeitig wurde auch die 4. Fortschreibung des Lärmaktionsplans beschlossen. Aufbauend auf den bisherigen Planungen umfasst er eine Situationsanalyse der Grenzwertüberschreitungen an Berliner Hauptverkehrsstraßen, eine Ursachenanalyse, eine Bilanzierung der bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Schadstoffbelastung in der Stadt ohne zusätzliche Maßnahmen und die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte. Die Maßnahmen fokussieren sich hauptsächlich auf den Straßenverkehr, da dieser den größten Belastungsfaktor, insbesondere durch Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO₂), darstellt.

Seit dem Jahr 2020 können in Berlin alle Grenzwerte für die Luftqualität eingehalten werden. Es besteht daher kein Grund weitere Maßnahmen festzulegen.

Bezüglich des Plangebiets werden im Luftreinhalteplan keine Aussagen zur Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen getroffen.

Nahverkehrsplan Berlin 2019 - 2023

Der Nahverkehrsplan 2019 - 2023 wurde am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossen und bildet ein gesetzlich vorgesehenes Planungsinstrument. Im Nahverkehrsplan (NVP) sind Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge enthalten. Zudem schafft dieser die Grundlage für die Angebotsplanung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und setzt damit die Standards sowie Vorgaben für den Umfang und die Qualität der Leistung von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Fähre und Regionalverkehr fest. Ziel ist die Schaffung der Rahmenbedingungen für ein effizientes und attraktives ÖPNV-Angebot, um im Sinne des Mobilitätsgesetzes die Stadt vom individuellen Pkw-Verkehr zu entlasten und den Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehr zu erhöhen.

Für den Bereich Karlshorst wird im NVP eine deutliche Weiterentwicklung und Leistungssteigerung des bestehenden Netzes vorgesehen. Durch die Herstellung eines Kehrgleises am S-Bahnhof „Berlin-Friedrichsfelde Ost“ soll die Verdichtung des Straßenbahnangebots auf der Nord-Süd-Tangente Hohenschönhausen – Schöneweide im stark nachgefragten Abschnitt im Raum Karlshorst ermöglicht werden. Darüber hinaus ist im Rahmen des Ausbaus des stadtweiten 10-Minuten-Netzes eine Angebotsverbesserung insbesondere im Raum Karlshorst – Schöneweide – Köpenick vorgesehen, u. a. durch Taktverdichtungen und den Einsatz größerer Fahrzeuge auf stark frequentierten Metrolinien. Für die Stadtteile Karlshorst, Schöneweide und Köpenick werden erhebliche Zuwächse der

Bevölkerungs- und Schülerzahlen erwartet. Als Reaktion hierauf ist beispielsweise eine Verdichtung der Straßenbahnlinie 27 auf einen 10-Minuten-Takt zwischen Friedrichsfelde Ost und FEZ Wuhlheide in den Hauptverkehrszeiten vorgesehen, abhängig von der Realisierung der Kehrmöglichkeit in Friedrichsfelde Ost. Die Straßenbahnstrecke entlang der Osttangente über Friedrichsfelde, Karlshorst und Schönevide stellt bereits heute eine überbezirkliche, umsteigearme Verbindung her, die mit den geplanten Maßnahmen weiter gestärkt wird. Insgesamt bestätigt der Nahverkehrsplan damit die hohe ÖPNV-Erschließungsqualität des Standorts und die Eignung des Gebietes für eine kompakte, ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung.

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

Städtebauliche Leitlinien Ortsteilzentrum Karlshorst (2009)

Die 2010 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossenen Leitlinien sehen eine städtebauliche Stärkung der vier Quadranten am Verkehrsknotenpunkt rund um den S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ vor. Zielsetzung ist die Schaffung eines funktionierenden, urbanen Zentrums für den Ortsteil Karlshorst. Hinsichtlich der Nutzungen sind der Erhalt und die Entwicklung von Nutzungen vorgesehen, die vorwiegend dem Einzelhandel und dem Dienstleistungssektor zuzuordnen sind. Darüber hinaus sollen als ergänzende Nutzungen vornehmlich Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie die hiermit in Verbindung stehenden Einrichtungen gefördert werden.

Mit den städtebaulichen Leitlinien werden die Rahmenbedingungen und Ziele der weiteren baulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung des OTZs formuliert. Hiermit liegt eine Grundlage für die Durchführung nachfolgender Fachplanungen sowie für die Beurteilung und Abstimmung privater und öffentlicher Baumaßnahmen vor. Der Umbau des Theaters Karlshorst und die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes waren der Auftakt der Aufwertungsmaßnahmen. Der abgeschlossene Neubau des Kulturhauses Karlshorst und die Erneuerung der Bahnunterführung eröffnen weitere Chancen für das OTZ. Die Neubebauung der Fläche des ehemaligen Kinos „Vorwärts“ soll den Lückenschluss zwischen dem S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ und dem Gelände der Trabrennbahn schaffen. Letzteres dient als Eingangsbereich zum großräumigen Freizeit- und Erholungsbereich der Wuhlheide und definiert somit auch die Nutzungsperspektiven für den südöstlichen Quadranten des OTZs Karlshorst.

Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) des Bezirks Lichtenberg

Das aktuelle Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg von Berlin (Stand Juni 2016) wurde am 15. September 2016 von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg beschlossen (Drucksache DS/2068/VII). Das Plangebiet wird im ZEK 2016 als Teil des OTZs Karlshorst dargestellt.

In der Gesamteinschätzung wird dargelegt, dass in den letzten Jahren durch die Entwicklung des Einzelhandelsschwerpunktes an der Bahntrasse eine deutliche Stärkung des Ortsteilzentrums erfolgte. Als einziger zentraler Versorgungsbereich in Lichtenberg-Süd übernimmt das OTZ wichtige

Versorgungsfunktionen. Hinsichtlich der Angebotsbreite und -tiefe bestehen durch den überwiegenden Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungsmittel / Getränke / Tabakwaren sowie Drogerie / Parfümerie, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel Defizite in der Angebotsbreite. Dadurch besteht eine deutliche Nahversorgungsorientierung des Zentrums, wobei Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich für ein OTZ unterdurchschnittlich ausgeprägt sind. Unter Berücksichtigung der ausgeprägten Auflagen im Sinne funktionsfähiger Zentrenstrukturen, des kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes sowie der hohen Anzahl an Zentren ergänzenden Funktionen erfüllt das OTZ Karlshorst die vorgesehenen Funktionen aktuell weitgehend.

Im Hinblick auf die erheblichen Wohnbaupotentiale von rund 3.100 Wohneinheiten im Einzugsbereich des OTZs sollte eine Stärkung des Zentrums im Bestand bzw. eine Arrondierung der Angebotsstrukturen vor allem im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich angestrebt werden. Durch die einzelhandelsspezifische Nutzung der Potentialflächen würde perspektivisch eine Stärkung des südlich des Bahndamms gelegenen Abschnitts des OTZs erfolgen, welcher aktuell durch die räumliche Barriere der Bahntrasse vom nördlichen Einzelhandelsschwerpunkt abgekoppelt ist. Des Weiteren sollte eine Stärkung des kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes entlang der Treskowallee erfolgen.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Alt-Lichtenberg (Stand Juli 2004, aktualisiert im Mai 2005) entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und sieht für den größten Teil des Plangebietes die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ und im südöstlichen Randbereich eine Waldfläche vor. Die Treskowallee wird als sonstige übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entlang der Treskowallee – mit Unterbrechung im Bereich des Knicks in der Linienführung – werden abweichend vom Flächennutzungsplan Mischgebiete ausgewiesen.

Konzept für soziale Infrastruktur

Das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) 2023/24 wurde am 25. März 2025 von der BVV beschlossen und ist eine integrierte Gesamtschau zentraler Fachplanungen und bildet Bestands- und Prognosedaten zur sozialräumlichen Entwicklung ab. Es wurde ressortübergreifend erarbeitet, mit den bezirklichen Fachämtern und den zuständigen Senatsverwaltungen abgestimmt und stellt die Fortschreibung des Konzepts von 2016 dar.

Betrachtet werden insbesondere die Versorgungsstände und -bedarfe der öffentlichen allgemeinbildenden Schulen (Grundschulen, Gemeinschaftsschulen, Integrierte Sekundarschulen, Gymnasien), der öffentlichen und öffentlich geförderten Kindertagesstätten, der öffentlichen gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen, der Einrichtungen der standortgebundenen Jugendarbeit, der öffentlichen Bibliotheken, Volkshochschulen, Musikschulen und Spielplätze sowie der öffentlichen wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen. Ergänzend werden u.a. Gartenarbeitsschulen, Jugendverkehrsschulen und Jugendkunstschulen einbezogen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist der Bezirksregion Karlshorst, Planungsraum Karlshorst Süd (PLR 11501341), zugeordnet, für ihn werden aber aufgrund der derzeitigen Nutzung keine inhaltlichen Aussagen getroffen.

Die Aktualität des Konzeptes wird in regelmäßigen Abständen überprüft.

Integrierte Sportentwicklungsplanung für den Bezirk Lichtenberg von Berlin

Die integrierte Sportentwicklungsplanung für den Bezirk Lichtenberg 2021–2030 stellt eine umfassende Bestands- und Entwicklungsübersicht der bezirklichen Sportinfrastruktur im Fachvermögen Sport dar. Sie analysiert den Sanierungsbedarf, die Versorgungs- und Entwicklungspotenziale in den Bezirksregionen sowie Bestände und Bedarfe vor dem Hintergrund der sportlichen Entwicklung im Bezirk. Das Konzept hebt die Bedeutung des Sports im „Sportbezirk Lichtenberg“ hervor und dient – trotz bestehender finanzieller Restriktionen – als fachliche Orientierungsgrundlage für die mittel- bis langfristige Weiterentwicklung und den Ausbau der Sportangebote und -anlagen bis etwa 2030.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als potenzieller Neubaustandort innerhalb des Konzepts identifiziert: Der rund 17.250 m² große Standort liegt innerhalb des Geltungsbereichs und verfügt in seiner näheren Umgebung – abgesehen von schulischen Freianlagen – über keine bezirkliche Kernsportstätte. Angedacht ist laut Sportentwicklungsplanung eine bezirkliche Sportanlage mit Sportfunktionsgebäude, zwei großflächigen Kunststoffrasenplätzen, Leichtathletikanlagen (u.a. für den Schulsport) sowie ggf. weiteren Kleinspielflächen zu entwickeln. Zudem werden zusätzlich eine Kletterhalle und eine Beachvolleyballhalle in privater Trägerschaft geprüft. Als Zielgruppen werden sowohl der organisierte Vereinssport als auch selbstorganisiert Sporttreibende adressiert. Die Umsetzung stünde laut Sportentwicklungsplanung in engem Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des Gesamtbereichs Trabrennbahn (u.a. Erschließung des Innenbereichs, Vereinbarkeit von Lärm und Pferdesport, Sicherung von Sichtbeziehungen im Bereich Tribüne/ Geläuf) und soll im Rahmen des Bebauungsplans geprüft werden.

II.2.7 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans **11-178** gibt es bisher keine verbindlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB. Der nordwestliche Rand des Geltungsbereichs (Grundstücksflächen entlang der Treskowallee) ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Die maßgebliche nähere Umgebung wird im Wesentlichen durch die Nutzungen auf dem Gelände der Trabrennbahn geprägt, die aufgrund ihrer Größe, ihres Nutzungsprofils und ihres baulichen Maßes einen eigenen Gebietstypus bildet und sich deutlich vom nördlich angrenzenden gemischt genutzten Quartier unterscheidet. Eine weitergehende Wohnbebauung würde den aus der vorhandenen Bebauung ableitbaren Rahmen nach § 34 BauGB überschreiten und zugleich Nutzungskonflikte mit der Sportanlage und der Pferdehaltung (Lärm, Gerüche) erwarten lassen. Es besteht daher ein Planerfordernis, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern, Konflikte geordnet zu bewältigen und einen eigenständigen planungsrechtlichen Ordnungsrahmen zu schaffen.

Der übrige Teil des Geltungsbereichs ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

II.2.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Nordöstlich des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan 11-14a „Wohnpark Karlshorst“ (festgesetzt am 3. November 2004). Dieser umfasst die Flächen zwischen Bahntrasse, Treskowallee und der nordöstlichen Grenze des Geläufs der Trabrennbahn. Planungsziel ist die Entwicklung eines überwiegend wohngeprägten Quartiers mit Ergänzung des Ortsteilzentrums am S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“. Hierzu werden großflächig allgemeine Wohngebiete (WA 1-32) festgesetzt, im östlichen Bereich an der Treskowallee werden ein Kerngebiet (MK) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, in denen vor allem zentrenbezogener Einzelhandel, Dienstleistungen und wohnverträgliches Gewerbe zulässig sind, während störende Nutzungen (u.a. Tankstellen, bestimmte Gewerbe, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen sind. Darüber hinaus werden umfangreiche Grün- und Freiflächen sowie Forstflächen festgesetzt. Es wird ein zusammenhängendes Freiraumsystem aus öffentlichen Parkanlagen, einer ca. 6,6 ha großen naturnahen Parkanlage sowie Flächen für Wald aufgebaut, dass die neuen Wohngebiete mit der Wuhlheide verknüpft und vielfältige Wegeverbindungen zwischen Ortsteilzentrum und Volkspark schafft. Die südöstlichen Randbereiche der Wohngebiete weisen neue Waldflächen aus, um einen landschaftlich verträglichen Übergang zur Wuhlheide und zum Trabrennbahn-Areal zu sichern.

Der Bebauungsplan 11-14a-1 (festgesetzt am 11. Juni 2019) ändert für eine Teilfläche an der Kreuzung Treskowallee/ Am Carlsgarten den Bebauungsplan 11-14a. Planungsziel ist die Stärkung des Ortsteilzentrums Karlshorst durch ein kerngebietstypisch genutztes, hoch verdichtetes Eckgrundstück. Festgesetzt wird ein Kerngebiet mit geschlossener Bauweise, GRZ 1,0 und GFZ 4,0 sowie einer Höhenentwicklung von mindestens 3 bis maximal 5 Vollgeschossen. Zulässig sind vor allem Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe werden zur Vermeidung eines „Trading-Down-Effekts“ ausdrücklich ausgeschlossen.

Westlich des Plangebietes gegenüber der Treskowallee befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 11-154. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. Juli 2018 gefasst. Das planungsrechtliche Ziel ist die Sicherung der dort befindlichen Kleingartenkolonie „Stallwiesen“ sowie die angrenzenden Grünflächen zwischen Liepnitzstraße, Üderseestraße, Lehndorffstraße, Treskowallee und Hoher Wallgraben.

II.2.9 Landschaftspläne

Am 21. Januar 1992 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Aufstellungsbeschluss zum Landschaftsplan XVII-L-1 „Trabrennbahn Karlshorst“ gefasst. Im April 1993 fand zum Vorentwurf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Seit der Bürgerbeteiligung ruht das Landschaftsplanverfahren, so dass hieraus keine aktuellen Planungsvorgaben für den Bebauungsplan resultieren.

II.2.10 Sonstige planungsrechtliche Beschränkungen

Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf

Das Plangebiet liegt gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 im Einzugsbereich des Wasserwerkes Wuhlheide. Es ist Bestandteil des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf. Große Teile des Plangebiets liegen in der

Schutzzone III A, eine kleine Fläche im Südosten des Plangebietes innerhalb der Schutzzone II. Die Abgrenzung der Schutzzonen kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers sind zu beachten (insbesondere hinsichtlich der Art der Bodenbefestigung und der Versickerung von Niederschlagswasser).

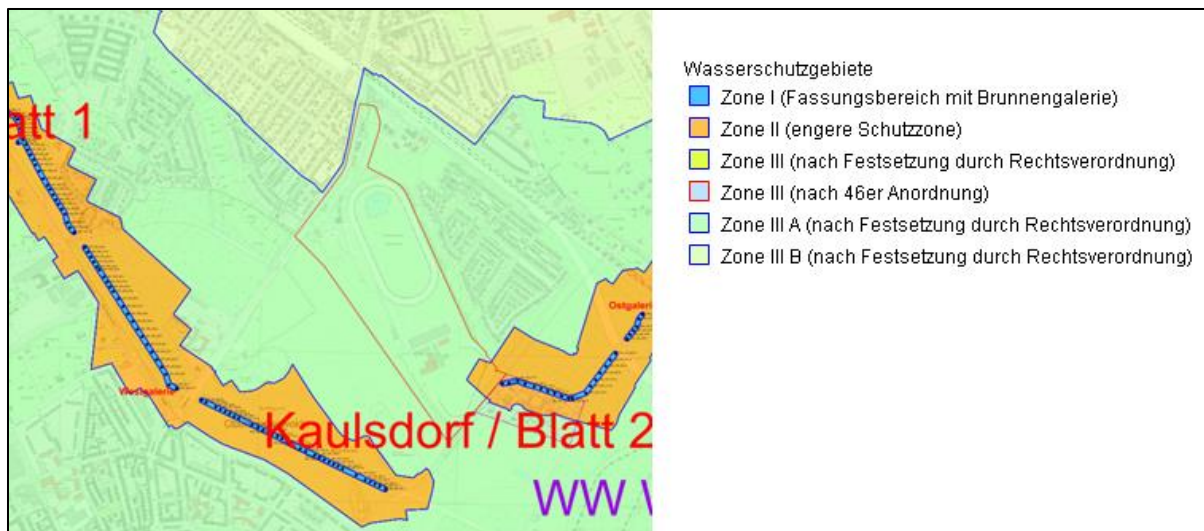


Abb. 3: Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlschütz/ Kaulsdorf, Abgrenzung Schutzzonen (Geltungsbereich rot umrandet, ergänzt durch Jahn, Mack & Partner)

Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Es liegen derzeit zwei Baulasten vor:

- Baulast Blatt Nr. L 964, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht + Feuerwehrezufahrt zugunsten Flurstück 8003, 8004 (Flurstücke Pferdetherapiezentrum) sowie
- Baulast Blatt L 422 Abstandsfläche Funkmast zugunsten Flurstück 160 (heute 166). Der Funkmast ist jedoch mittlerweile zurückgebaut, inwieweit die Baulast gelöscht ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Derzeit sind im Grundbuch für zwei Netzbetreiber (Vattenfall und GASAG) Dienstbarkeiten eingetragen.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Bereits seit Mitte der 1990er Jahre wurden Überlegungen angestellt, Teilflächen des weitläufigen Geländes der Trabrennbahn Karlshorst neu zu ordnen und z.T. ergänzenden Nutzungen zuzuführen. Ziel war stets, ein städtebaulich und nutzungsstrukturell angemessenes Umfeld für den Trabrennsport in Karlshorst zu schaffen.

In einem im Jahr 2000 vorgelegten städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzept wurden erste Überlegungen erörtert, die eine städtebauliche Ergänzung der Bebauung entlang der Treskowallee vorsahen, das Gelände der Trabrennbahn städtebaulich ordnen, den Standort der Trabrennbahn langfristig sichern und die verlorengegangenen Qualitäten wiederherstellen sollte. Ziel der Planungen war die langfristige Sicherung der Trabrennbahn in Verbindung mit Sport- und Freizeitangeboten. Dabei wurde in Bezug auf die über 100 Jahre alte Tradition des Standorts für den Pferdesport ein gewichtiger Schwerpunkt auf diese Nutzung gelegt.

Für das damalige Gesamtgelände der Trabrennbahn wurde am 15. Oktober 2002 der Bebauungsplan 11-14 aufgestellt (BA-Beschluss-Nr. 214/02). Aufgrund unterschiedlicher Planungsziele erfolgte am gleichen Tag eine Teilung in die Bebauungspläne 11-14a („Wohnpark Karlshorst“) und 11-14b („Trabrennbahn Karlshorst“) (BA-Beschluss-Nr. 215/02). Der Bebauungsplan 11-14a trat mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Dezember 2004 (S. 507) in Kraft.

Das Bebauungsplan-Verfahren 11-14b wurde bis zur erneuten Behördenbeteiligung im Dezember 2009 fortgeführt und ruhte im Anschluss. Seitdem wurden mehrere städtebauliche Ideen und Konzepte für das Gelände entwickelt. Im Januar 2017 wurde das Bebauungsplan-Verfahren 11-14b in die beiden Verfahren 11-14ba „An der Treskowallee“ und 11-14bb „Trabrennbahn Karlshorst“ geteilt. Es stellte sich jedoch heraus, dass die getrennte Verfahrensfortführung nicht zielführend war und ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Planungskonzept für das Gesamtgelände erforderlich ist.

In Abstimmung zwischen dem Bezirksamt Lichtenberg und den Grundstückseigentümern wurde daher ab Juli 2019 ein neues ganzheitliches städtebauliches Konzept erarbeitet, das im November 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

In der Folge wurde das städtebauliche Konzept in mehreren Schleifen weiterentwickelt und optimiert. Auf Basis der unterschiedlichen Eigentümerinteressen wurden Varianten zur Gebietsgliederung, zur Zuordnung der Baugebiete sowie für den Pferdesport erarbeitet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen, funktionalen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen überprüft. Parallel dazu erfolgten vertiefende Untersuchungen zum ruhenden Verkehr mit dem Ziel, Stellplatzbedarfe möglichst flächensparend innerhalb des Plangebietes zu organisieren und mit den Belangen von Denkmalpflege, Freiraumentwicklung und Pferdesportbetrieb abzustimmen.

Zur fachlichen Untersetzung des Bebauungsplans wurden schrittweise verschiedene Gutachten und Untersuchungen beauftragt, unter anderem zu Verkehr, Lärm, Klima, Naturhaushalt und Artenschutz. Zudem fanden umfangreiche Abstimmungen zwischen den Grundstückseigentümern, dem Bezirksamt und weiteren fachlich betroffenen Stellen statt. Parallel wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet, um die planungsrechtliche Entwickelbarkeit des Vorhabens zu sichern. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan fand im Zeitraum September bis Oktober 2022 statt. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte wurden bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs berücksichtigt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan **11-178** wurden ergänzende Untersuchungen, insbesondere zu Verkehr, Umwelt- und Naturschutz, Lärm sowie den klimatischen Auswirkungen der geplanten Nutzungsstrukturen, beauftragt und ausgewertet. Das städtebauliche Konzept

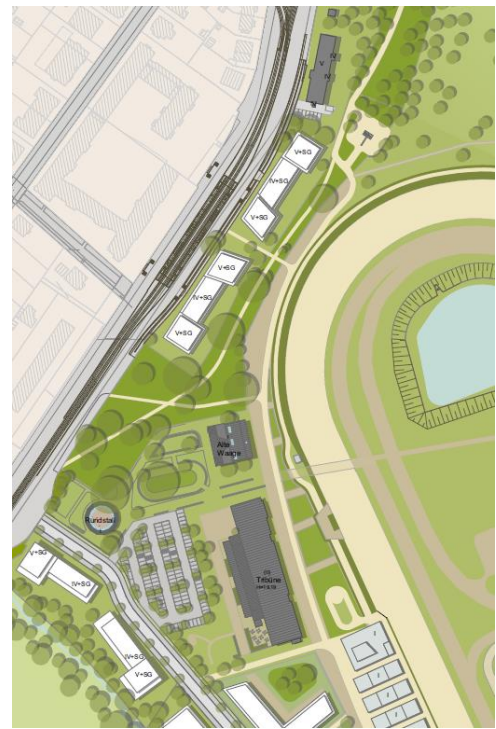
wurde auf dieser fachlichen Grundlage in weiteren Bearbeitungsschleifen überarbeitet, die Gebietsstruktur präzisiert und die Festsetzungssystematik des Bebauungsplans entwickelt. Das nunmehr vorliegende städtebauliche Konzept in zwei Varianten von Ligne Architekten (Stand: März 2026) bildet die Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans **11-178** und die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan **11-178** verfolgt das Ziel, den historisch gewachsenen Standort der Trabrennbahn Karlshorst in seiner Funktion für den Pferdesport dauerhaft zu sichern und zugleich ein neues, kompaktes und durchgrüntes Quartier mit Wohn- und Arbeitsnutzungen zu entwickeln. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Rennbahnbetriebs und die städtebauliche Entwicklung des Standorts werden dabei als wechselseitig abhängige Ziele verstanden: Die Quartiersentwicklung schafft die Grundlage für den langfristigen Fortbestand der Trabrennbahn als Sport- und Kulturstandort von überörtlicher Bedeutung.

Das Plangebiet gliedert sich in mehrere räumlich und funktional unterscheidbare Bereiche, die über ein Erschließungs- sowie Fuß- und Radwegenetz miteinander verknüpft sind. Derzeit werden zwei Varianten des städtebaulichen Konzepts geprüft, die in ihrer Grundstruktur übereinstimmen, sich jedoch in der Nutzungsmischung entlang der Treskowallee und in der Ausformung des zentralen Quartierbereichs unterscheiden, beide Varianten werden im laufenden Verfahren ergebnisoffen weiterverfolgt.

Abb. 4: Vergleich Varianten 1 und 2 Bereich Treskowallee

	
Variante 1 – gemischtes Quartier Treskowallee	Variante 2 – Wohnbebauung Treskowallee

Trabrennbahn und Denkmalensemble

Zentrales und identitätsstiftendes Element des Konzepts ist die Trabrennbahn mit ihrem Geläuf. Die Bahn bleibt in ihrer räumlichen Ausdehnung und betrieblichen Nutzung vollständig erhalten. Die zugehörigen Funktionsflächen für Training, Versorgung und Veranstaltungen werden funktional zugeordnet und planungsrechtlich gesichert. Der Innenbereich soll einen hohen naturschutzfachlichen Wert erhalten.

Westlich des Geläufs bilden die denkmalgeschützten Bauten der historischen Trabrennbahn – Tribüne, Rundstall und Alte Waage – das bauliche und identitätsstiftende Ensemble des Standorts. Sie werden für Nutzungen aus den Bereichen Pferdesport, Kultur und Soziales weiterentwickelt und geöffnet. In der Variante **1** wird vor der Tribünenanlage bewusst ein zusammenhängender Freiraum erhalten, der die Sichtbeziehungen zu den Denkmalobjekten sichert, einen adressbildenden Auftakt an der Treskowallee schafft und die öffentliche Wahrnehmbarkeit des Ensembles stärkt. In der Variante **2** entfällt dieser Freiraum zugunsten einer dichten Wohnbebauung entlang der Treskowallee. In welchem Umfang die denkmalpflegerisch relevanten Sichtbeziehungen dabei gewahrt werden können, ist Gegenstand der weiteren vertiefenden Untersuchungen im Verfahren.

Nutzungen entlang der Treskowallee

Den nördlichen Bereich des Plangebiets bildet eine öffentliche Grünfläche, die in ihrer Ausdehnung und Funktion gesichert wird. Sie nimmt den historischen Nordeingang der Trabrennbahn auf, das als bauliches Zeugnis der Standortgeschichte erhalten bleibt und den räumlichen Auftakt zur Anlage markiert. Innerhalb dieser angrenzenden Grünfläche ist zudem ein Spielplatz vorgesehen, der die wohnungsnahe Freiraumversorgung sowohl für das neue Quartier als auch für die angrenzende Bestandsbebauung sicherstellt. Das Konzept sieht darüber hinaus eine fußläufige Vernetzung mit den benachbarten Grün- und Freiräumen vor – nach Norden in Richtung der Grünzüge entlang der Bahn sowie nach Osten in die angrenzenden Parkbereiche. Erholungsfunktion, Naturerhalt und Wegeverbindung stehen in diesem Bereich gleichrangig nebeneinander.

Im nördlichen Abschnitt der Treskowallee wird der bauliche Bestand gesichert. Im südlichen Abschnitt sieht die Variante **1** eine mehrgeschossige, straßenbegleitende Bebauung mit einer Mischung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Dienstleistungen und publikumsorientierten Erdgeschosszonen vor. Die Baukörper bilden eine prägnante städtebauliche Kante zur Treskowallee, fassen Stadträume und schaffen adressbildende Eingangssituationen an den Zugängen zur Trabrennbahn.

Die Variante **2** sieht für diesen Abschnitt demgegenüber eine stärker verdichtete Wohnbebauung mit längeren Gebäuderiegeln vor, die auf Nutzungsmischung verzichtet und die Wohnfunktion in den Vordergrund stellt.

Quartierskern und Wohngebiet

Südwestlich des Denkmalensembles schließt der gemischt genutzte Quartierskern an, der bis an die westliche Grundstücksgrenze reicht, die durch den Verlauf der Rohrlake gebildet wird. Die Bebauung nimmt den vorhandenen Baumbestand auf und entwickelt ihn durch begrünte, hofartige

Freiräume zwischen den Baukörpern weiter. Diese Innenhöfe sind nicht als reine Stellplatzflächen konzipiert, sondern als qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche, die zur Wohn- und Arbeitsqualität im Quartier beitragen und zugleich als dezentrale Versickerungsflächen in das Entwässerungskonzept eingebunden sind. Südlich schließt das Wohngebiet an, das diese räumliche Grundstruktur übernimmt, die Wohnnutzung in verdichteter Bauweise in den Vordergrund stellt und die zur Treskowallee abgerückte Lage für ein ruhiges Wohnumfeld nutzt.

Südlicher Standortbereich: Sport, Therapie und Freizeit

Südlich des Geläufs schließt der Breitensport-Campus an, der ergänzende Sport- und Freizeitangebote räumlich bündelt – darunter Stallungen, Versorgungsbereiche, tierärztliche Einrichtungen, pferdebezogene Dienstleistungen sowie weitere sport- und freizeitorientierte Nutzungen. Dieser Bereich erweitert das Angebotsspektrum des Standorts, ohne den Kernbetrieb der Rennbahn zu beeinträchtigen, und stärkt zugleich die überörtliche Bedeutung des Standorts als Sport- und Freizeitdestination. Darüber hinaus ist hier die bezirkliche Sportanlage vorgesehen, welche das Angebot für Freizeit- und Breitensport innerhalb der Gesamtanlage für alle Nutzenden verfügbar machen und das Sportflächendefizit im Bezirk mindern soll.

Im südlichsten Abschnitt des Plangebiets wird das inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum mit weiteren pferdegestützten medizinischen und sozialen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert. Der bestehende Therapie- und Förderstandort wird damit langfristig abgesichert.

Erschließung

Zentrales Erschließungselement ist die innere Haupteerschließungsstraße, die das Quartier von der Treskowallee aus durchzieht, die Baugebiete anbindet und die Zufahrten zu den Stellplatzanlagen bündelt. Vorgesehen ist eine überwiegend zweistreifige Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m sowie überwiegend beidseitigen Gehwegen und Entwässerungsmulden, die keine übergeordnete Durchfahrtsfunktion übernimmt. Es ist derzeit eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h mit unterstützender geschwindigkeitsregulierender Straßenraumgestaltung (z.B. optische Verengungen, Bodenschwellen, Aufpflasterungen, etc.) geplant.

Die Anordnung erfolgt so, dass alle Baufelder einschließlich der Stellplatzanlagen, Rettungswege und der rennsportbetrieblichen Flächen südlich des Geläufs direkt erschlossen werden können. Querungen, Einmündungen und Aufweitungen werden als stadträumliche Platz- und Knotenpunkte ausgebildet und zugleich genutzt, um den Kfz-Verkehr zu beruhigen und sichere Quermöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr zu schaffen, die konkrete Ausbildung der Anschlüsse an die Treskowallee wird im Rahmen der Verkehrsuntersuchung festgelegt.

Über einen südlichen Geh-, Fahr- und Leitungskorridor wird eine fuß- und radläufige Vernetzung in Richtung der Siedlung „Carlsgarten“ ermöglicht. Zugleich steht dieser Korridor im Bedarfsfall als Havarie- und Notzufahrt für Rettungs- und Einsatzkräfte zur Verfügung. Ergänzend werden innerhalb der Baufelder quartiersbezogene Grün- und Aufenthaltsflächen, Spielangebote sowie bauliche und freiraumbezogene Maßnahmen zur Klimaanpassung und Regenwasserbewirtschaftung vorgese-

hen. Insgesamt entsteht ein gegliedertes, funktionsgemischtes Quartier, in dem Pferdesport, Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit und soziale Angebote in einem städtebaulich geordneten Rahmen zusammengeführt werden.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt vorrangig in baulich integrierten Anlagen, um das Straßen- und Freiraumbild möglichst wenig zu beeinträchtigen. In den Baufeldern werden Stellplätze überwiegend in halb eingegrabenen Tiefgaragen („Sockelgaragen“) unter den Gebäudekörpern nachgewiesen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Dadurch kann der oberirdische Flächenbedarf für Stellplätze minimiert, eine zusammenhängende Durchgrünung der Höfe und Vorgartenbereiche gesichert und das Quartier von großflächigen offenen Parkieranlagen freigehalten werden.

Ergänzend wird im Bereich vor der Tribüne eine zentrale Stellplatzanlage vorgesehen, die vorrangig der Aufnahme des Veranstaltungsverkehrs an Renntagen dient und Besucherspitzen im Zusammenhang mit Pferdesport-, Kultur- und Sonderveranstaltungen abfedert. Südlich des Geläufs wird zudem eine rennsportbetriebliche Stellplatzfläche geplant, auf der Anhänger, Transportfahrzeuge und sonstige betriebsbezogene Fahrzeuge abgestellt werden können. Diese dient ausschließlich der Funktion des Pferdesportbetriebs und entlastet die übrigen Quartiersbereiche vom betriebsbedingten Parksuchverkehr.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der Bebauungsplan **11-178** soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und weitere städtebauliche Entwicklung auf der Fläche der Trabrennbahn Karlshorst schaffen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Fortentwicklung des Trabrenn- und Pferdesportbetriebs sowie die Schaffung eines neuen gemischten Wohn- und Arbeitsquartiers. Die geplante Sanierung und Nutzung der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude, die sich bereits im Bestand durch eine besondere Ausstrahlungskraft auszeichnen, werden erheblich zur Attraktivitätssteigerung des Standortes beitragen und der Öffentlichkeit langfristig zur Verfügung stehen.

Mit der Integration eines hohen Grünanteils wird – insbesondere durch verpflichtende Baumpflanzungen sowie Dachbegrünungen in den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten – soll ein durchgrüntes Quartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen. Die Festsetzungen sollen gleichzeitig dem Ausgleich planungsrechtlich relevanter Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Das vollständige Verbleiben von Niederschlagswasser im Plangebiet soll durch Maßnahmen zur Versickerung gewährleistet werden.

Die Grundzüge der Abwägung beruhen insbesondere auf den folgenden Planungszielen:

- Städtebauliche Neuordnung eines untergenutzten Grundstücks,
- Schaffung eines Wohnquartiers mit kulturellen und sozialen Angeboten zur Stärkung und Belebung des Quartiers in integrierter Lage,
- Schaffung von Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Sicherung einer klimaangepassten Entwicklung mit einer hohen Durchgrünung und Schaffung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes,
- Sicherung von Maßnahmen zum Schutz vor Lärm sowie
- Nutzung der guten Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Vermeidung von langen Wegen durch Nutzungsmischung und fußläufige Erreichbarkeit der Nutzungen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eines durchgrüntes Quartiers sollen ergänzend Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Begrünung und zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen werden.

Die räumliche Verteilung der im Plangebiet vorgesehenen Baugebiete, Sondergebiete und Grünflächen ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. Der Plan stellt die Lage und Zuordnung der im weiteren Verlauf dieses Kapitels sowie in den textlichen Festsetzungen verwendeten Gebietsbezeichnungen dar und dient der räumlichen Orientierung. Für den Bereich entlang der Treskowallee sind entsprechend der beiden verfolgten städtebaulichen Entwicklungsszenarien sowohl die Bezeichnungen der urbanen Gebiete (MU 4, MU 5) als auch die der alternativ vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete (WA 2, WA 3) nachrichtlich dargestellt.



Masterplan 11-178
o.M.

Übersichtsplan
30.06.2026

LIGNE
ARCHITEKTEN

Abb. 5: Übersichtsplan Baugebiete, LIGNE Architekten, 30.06.2026

Sondergebiete

Die Trabrennbahn sowie die von Pferdesport und freizeitorientierten Nutzungen geprägten Bereiche sollen als Sondergebiete mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt werden. Insbe-

sondere die bestehende Trabrennbahn und die damit in Verbindung stehenden denkmalgeschützten Gebäude sollen neben der sportlichen Nutzung für kulturelle und soziale Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden.

Urbane Gebiete und allgemeine Wohngebiete

Entlang der Treskowallee werden zwei städtebauliche Entwicklungsszenarien verfolgt: In der Variante **1** werden die Bauflächen durchgängig als urbane Gebiete festgesetzt, um eine nutzungsgemischte, urbane Straßenrandbebauung mit Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen und zugleich schalltechnischen Anforderungen gerecht zu werden. Alternativ wird in Variante **2** die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten entlang der Treskowallee geprüft, die eine wohnlichere Prägung bei reduzierter Nutzungsdurchmischung zulässt.

Für den Bereich entlang der Treskowallee soll gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets abgesehen und stattdessen ein urbanes Gebiet festgesetzt werden. Hintergrund ist die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit hohem Wohnanteil. Ein Gewerbegebiet würde stärker emittierende und überwiegend gewerblich geprägte Nutzungen zulassen, die mit den vorgesehenen Wohnnutzungen sowie den sensiblen Nutzungen auf der Trabrennbahn schwerer vereinbar wären. Das urbane Gebiet ermöglicht demgegenüber eine stadtverträgliche Mischung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Dienstleistungen und trägt damit dem Leitbild der Nutzungsmischung und der guten ÖPNV-Erschließung an der Treskowallee angemessen Rechnung.

Der zentrale Bereich des neuen Stadtquartiers soll ebenfalls als urbanes Gebiet festgesetzt werden, um eine bedarfsgerechte Mischung aus Wohnen, gewerblichen und sozialen Nutzungen zu ermöglichen.

Südlich des zentralen urbanen Gebiets soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da dieser Bereich aufgrund seiner von der Treskowallee abgerückten Lage eine besonders ruhige und damit hochwertige Wohnlage bietet und zugleich in unmittelbarer Nähe zu den Versorgungs-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitangeboten des neuen Quartiers liegt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sichert hier eine klar wohngeprägte Nutzung für Haushalte, die eine ruhigere Adresslage gegenüber der Hauptverkehrsstraße bevorzugen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die geplante Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen- und Geschossflächenzahlen in Verbindung mit einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder der Ausweisung einer maximalen Oberkante der Gebäude differenziert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen soll mittels Baugrenzen festgesetzt werden. Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude sowie des südlichen allgemeinen Wohngebietes, für die Baukörperausweisungen vorgenommen werden sollen, sollen flächenhafte Ausweisungen getroffen werden.

Grünflächen

Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet sollen in ihrer jeweiligen Funktion planungsrechtlich gesichert werden und bilden in ihrer Gesamtheit ein zusammenhängendes Freiraumsystem.

Im nördlichen Plangebiet ist die Festsetzung einer Parkanlage vorgesehen. Diese soll die vorhandene Durchgrünung im Bereich des Nordeingangs und eine Vernetzungsfunktion durch Wegeverbindungen in die angrenzenden Grün- und Freiflächen des Umfelds sichern.

Der Innenring des Geläufs sowie der Bereich südlich des inklusiven Pferdesport- und Reittherapie-zentrums SO 4 soll als private naturnahe Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdesport und Freizeit festgesetzt werden. Die Festsetzung sichert den Trabrennsportbetrieb, schließt eine bauliche Inanspruchnahme aus und gewährleistet den dauerhaften Schutz der dort vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope, insbesondere der Magerrasen- und Trockenlebensräume.

Der südliche Bereich der Rohrlake soll als private naturnahe Grünfläche festgesetzt werden, um die dortige Vegetation zu sichern. Die weiteren Bereiche entlang der Rohrlake innerhalb der Baugebiete sollen darüber hinaus als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden, um sensible Bereiche der Rohrlake auch innerhalb der künftigen Baugebiete ausreichend zu sichern.

IV.2 Baugebiete

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

IV.2.1.1 Sonstige Sondergebiete

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO – textliche und zeichnerische Festsetzung)

Im Geltungsbereich werden vier sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO mit differenzierten Zweckbestimmungen festgesetzt, die grundsätzlich die bestehenden Anlagen der Trabrennbahn sichern sowie eine maßvolle und zukunftsorientierte Erweiterung der pferdesport- und freizeitorientierten Nutzungen ermöglichen sollen.

Die Festsetzung von vier sonstigen Sondergebieten anstelle eines oder mehrerer Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO ist planungsrechtlich geboten, weil der Standort der Trabrennbahn Karlshorst in seiner Gesamtheit einen städtebaulichen Sonderfall darstellt, der sich keinem der normierten Baugebietstypen sachgerecht zuordnen lässt. Der für einen Teil der zulässigen Nutzungen in Betracht zu ziehende Gebietstyp des Kerngebiets (§ 7 BauNVO) scheidet aus, da dieser vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. Weder Einzelhandelsbetriebe noch Einrichtungen mit gesamtstädtischer Wirtschaftsfunktion sind Gegenstand der Planung. Das für das Kerngebiet wesensbestimmende Nutzungsprofil ist am Standort weder vorhanden noch beabsichtigt.

Die funktionelle Zusammenfassung von Pferdesportanlagen, Rennbahnbetrieb, Veranstaltungsinfrastruktur, pferdegestützten Therapie- und sozialen Einrichtungen bildet demgegenüber eine qualitativ eigenständige Anlagegruppe, die eine Sondergebietsfestsetzung nach § 11 Absatz 1 BauNVO rechtfertigt. Ein wesentlicher Unterschied zu den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO im Sinne des § 11 Absatz 1 BauNVO ist gegeben, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der geregelten Gebietstypen zuordnen lässt und der sich sachgerecht auch durch Festset-

zung eines dieser Gebietstypen in Kombination mit differenzierenden Festsetzungen nach § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO nicht erreichen lässt. Die Ausdifferenzierung in vier Sondergebiete mit jeweils eigener Zweckbestimmung trägt der unterschiedlichen Nutzungsstruktur und den differenzierten städtebaulichen Zielen der einzelnen Teilbereiche Rechnung.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Kultur und Soziales“

Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Kultur und Soziales“ umfasst den Teilbereich der Trabrennbahn Karlsruher mit den denkmalgeschützten Gebäuden der Tribüne, des Rundstalls sowie die Alte Waage. Das Sondergebiet soll der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung dieses historisch gewachsenen Standortes des Pferdesports und seiner prägenden baulichen Anlagen dienen.

Zulässig sein sollen Nutzungen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Pferdesport sowie mit kulturellen und sozialen Angeboten stehen. Hierzu zählen insbesondere Anlagen und Einrichtungen für Trainings- und Veranstaltungsbetrieb des Pferdesports, kulturelle Veranstaltungen, Messen und Eventnutzungen, die Durchführung von Märkten (z.B. Flohmärkten) sowie ergänzende soziale Angebote. Gastronomische Nutzungen sind zulässig, soweit sie der Versorgung der Besucherinnen und Besucher sowie der Nutzerinnen und Nutzer des Sondergebiets dienen und sich in das Gesamtkonzept des Standortes einfügen.

Im Bereich des Tribünengebäudes sind Einrichtungen des Wettbetriebs im Zusammenhang mit dem Rennveranstaltungsbetrieb, insbesondere Totalisator, Kassen- und Servicebereiche sowie temporäre Wettstände als auch eigenständige Wettbüros, als betriebsbezogene Nebenanlagen des Pferdesports einzustufen. Sie unterfallen bereits als solche der Zweckbestimmung des Sondergebiets und bedürfen keiner eigenständigen Zulassung als Vergnügungsstätte.

Darüber hinaus sollen sie als Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Als kerngebietstypisch gelten nach der Rechtsprechung insbesondere solche Einrichtungen, die nach Größe, Ausstattung und Einzugsbereich auf ein überörtliches Publikum ausgerichtet sind. Ausgeschlossen bleiben damit insbesondere Wettbüros mit eigenständigem Ladenbetrieb und überörtlichem Einzugsbereich sowie Spielhallen und vergleichbare Einrichtungen mit überwiegendem Unterhaltungscharakter ohne funktionalen Bezug zum Rennbahnbetrieb.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Kultur und Soziales“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie kultur- und sozialbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:

- *Anlagen für den pferdesportliche, sportliche, kulturelle, und soziale Zwecke,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,*

- *bauliche Anlagen und fliegende Bauten für den Betrieb und die Unterhaltung von Veranstaltungen.*
- *Dazu zählen auch Einrichtungen für Logistik und Lagerung, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“

Das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“ umfasst im Wesentlichen die Flächen der Trabrennbahn Karlshorst, einschließlich der Rennbahn und der hiermit verbundenen Funktionsflächen. Das Sondergebiet soll der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden pferdesportlichen Nutzung dienen und soll zugleich zusätzliche Freizeitangebote am Standort ermöglichen.

Zulässig sollen insbesondere Anlagen und Einrichtungen für den Pferdesport, wie die Rennbahn, Trainings- und Aufwärmflächen, Anspannboxen, Vorführ- und Abreitbereiche sowie Flächen für Stallungen und artgerechte Pferdehaltung (z.B. für Islandpferde) sein. Am Rand bzw. westlich des Geläufs können Stallungen und Versorgungsbereiche errichtet werden.

Mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird die Funktion des Areals als Standort des Pferdesports mit ergänzenden Freizeit- und Gesundheitsangeboten gesichert, der großflächige Freiraum in seiner Prägung erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem auf den Standort zugeschnittenen Nutzungsspektrum gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie sport- bzw. freizeitbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:

- *Anlagen für pferdesportliche und sportliche Zwecke,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *bauliche Anlagen und fliegende Bauten für den Betrieb und die Unterhaltung von Veranstaltungen. Dazu zählen auch Einrichtungen für Logistik und Lagerung sowie*
- *Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“

Südlich des Geläufs wird ein zusammenhängender Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“ festgesetzt. Das Areal nimmt die räumliche Nähe zur Trabrennbahn auf und bündelt ergänzende sport-, freizeit- und pferdesportbezogene Nutzungen, die

den Standort in seiner Gesamtfunktion stärken, ohne den Kernbetrieb der Rennbahn zu beeinträchtigen, der sog. „Breitensport Campus“.

Vorgesehen sind hier verschiedene Nutzungen, die funktional mit dem Pferdesportbetrieb verknüpft sind oder diesen ergänzen: Ein Isländer-Pferdezentrum mit zugehörigen Stallungs- und Versorgungsflächen, Stellplatzanlagen für den Rennbahnbetrieb sowie weitere untergeordnete Funktionsanlagen, auch Flächen für die tierärztliche Versorgung sind angedacht. Die Stellplatzanlagen sind räumlich so angeordnet, dass sie den Freiraum des Geläufs nicht beeinträchtigen und eine geordnete Verkehrsführung auf dem Gelände ermöglichen.

Darüber hinaus sollen freizeitorientierte Sport- und Freizeitnutzungen wie Kletter- und Boulderhallen oder vergleichbare Einrichtungen zulässig sein, soweit sie sich in das Gesamtkonzept des Standorts einfügen und den Sondergebietscharakter nicht beeinträchtigen sowie die funktionalen Flächen vom westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet abschirmen.

Ferner wird eine wettkampftaugliche öffentliche Sportanlage mit Laufbahn, Fußball- und Mehrzweckspielfeld vorgesehen, die dem bezirklichen Bedarf an qualifizierten Sportstätten Rechnung trägt und zugleich das Angebotsspektrum des Standorts für die Allgemeinheit öffnet.

Mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird die Funktion des Areals als Standort des Pferdesports mit Freizeit-, Sport- und Gesundheitsangeboten gesichert, der großflächige Freiraum in seiner Prägung erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem auf den Standort zugeschnittenen Nutzungsspektrum gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Das Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie sport- bzw. freizeitbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:

- *Anlagen für pferdesportliche, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie freizeitorientierte Einrichtungen,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie*
- *Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 stehen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport sowie pferdegestützte medizinische und soziale Einrichtungen“

Das sonstige Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport sowie pferdegestützte medizinische und soziale Einrichtungen“ umfasst das „Inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum Karlshorst“ im Süden des Plangebietes. Ziel ist vorrangig die planungsrechtliche Sicherung des Bestands. Eine Erweiterung ist künftig nicht vorgesehen.

In dem Sondergebiet sollen ausschließlich Nutzungen zulässig sein, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Pferdesport sowie mit vorrangig pferdegestützten medizinischen und sozialen Angeboten stehen. Hierzu zählen insbesondere Einrichtungen zur medizinischen Versorgung und Betreuung der Tiere sowie medizinische, therapeutische, heil- und traumapädagogische oder sonstige sozialorientierte Einrichtungen, die auf die Behandlung, Förderung und Integration von Menschen unter Nutzung pferdegestützter Angebote ausgerichtet sind.

Ebenfalls sollen Angebote des inklusiven Pferdesports, wie etwa Reit- und Turniersport für Menschen mit Beeinträchtigungen, soweit sie dem genannten Zweck dienen und in das Gesamtkonzept des „Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums Karlshorst“ eingebunden sind, zulässig sein. Auf diese Weise wird der bestehende Standort gesichert, seine besondere Prägung erhalten und eine geordnete, auf den Sondergebietscharakter beschränkte städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Im Süden davon gliedert sich die dazugehörige private naturnahe Grünfläche mit der analogen Zweckbestimmung zum inklusivem Pferdesport- und Reittherapiezentrum an. Hier sind die Reitplätze und Koppeln des inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum verortet und sollen auch künftig hier gesichert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Das Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport sowie pferdegestützte medizinische und soziale Einrichtungen“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie pferdegestützten medizinischen und sozialen Einrichtungen. Zulässig sind:

- *Anlagen für pferdesportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie*
- *Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 2 BauNVO)

IV.2.1.2 Urbane Gebiete (MU)

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 6a BauNVO – textliche und zeichnerische Festsetzung)

Mit der Festsetzung der urbanen Gebiete sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischtes Quartier auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs geschaffen werden. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets ermöglicht eine Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Gewerbe, die nicht gleichwertig sein muss und wird dem Planungsziel der Schaffung eines gemischt genutzten

Quartiers mit hohem Wohnanteil gerecht. Zudem ermöglicht dies die erforderliche Flexibilität für die Standortentwicklung unter gleichzeitiger Sicherung der geplanten gemischten Hauptnutzungen aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung sowie der Belange des kulturellen und künstlerischen Bereichs. So dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und ermöglichen eine sachgerechte Abwägung der möglichen Konflikte.

Dabei wird differenziert zwischen der bestehenden Nutzung entlang der Treskowallee 121 bis 135 als urbanes Gebiet MU 1 sowie der urbanen Gebiete MU 2 bis MU 3, die den Neubaubereich im Zentrum der Quartiersentwicklung darstellen.

Entlang der Treskowallee werden in der Variante **1** ebenfalls zwei urbane Gebiete (MU 4 und MU 5) festgesetzt, um die Lagegunst an der stark frequentierten Hauptverkehrsstraße mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und bestehender Nutzungsdurchmischung städtebaulich angemessen zu nutzen. Das urbane Gebiet ermöglicht insgesamt eine dichte, straßenbegleitende Blockrandbebauung mit einer Mischung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Dienstleistungen sowie ggf. kleinflächigem Einzelhandel und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen. Auf diese Weise können aktive Erdgeschosszonen und belebte Straßenräume entstehen, die dem städtischen Charakter der Treskowallee entsprechen, gleichzeitig Versorgungsangebote für das neue Quartier und das Umfeld bereitstellen und durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten kurze Wege, eine hohe Nutzungsintensität und eine effiziente Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gewährleisten.

Einschränkung und Ausschluss von Nutzungen

Störende und verkehrserzeugende Nutzungen in Form von Tankstellen sollen in diesem Baugebiet gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 ausgeschlossen werden. Tankstellen können aufgrund ihrer Funktion zu einer Beeinträchtigung des Umfelds führen. Aufgrund ihrer Bauweise und ihrer Großflächigkeit sind sie nur unzureichend in das bauliche Umfeld zu integrieren. Diese laut Baunutzungsverordnung in fast allen Gebietskategorien allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsform hat sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen an der Schnellerstraße (ca. 2 km entfernt), der Rummelsburger Straße (ca. 2,3 km entfernt) sowie der nördlichen Treskowallee/ Am Tierpark (ca. 1,7 km entfernt) gewährleistet. Insbesondere in Hinblick auf die zu hohe Immissionsbelastung durch vermeidbaren Individualverkehr und zur Stärkung der hohen Wertigkeit des Standorts ist der Ausschluss von Tankstellen erforderlich.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird durch den Ausschluss nicht in Frage gestellt, da die für urbane Gebiete typischen Hauptnutzungen weiterhin zulässig sind und nur einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden.

Textliche Festsetzung 1.5

In den urbanen Gebieten ist die Ausnahme nach § 6a Absatz 3 Nummer 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO)

IV.2.1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)

§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO – textliche und zeichnerische Festsetzung

Auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden.

Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind u.a. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht den Zielen des Landes Berlin zur Entwicklung attraktiver Wohngebiete in innenstadtnaher Lage und trägt zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin bei.

Südlich des zentralen Urbanen Gebiets MU 2 und MU 3 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dieser Bereich aufgrund seiner von der Treskowallee abgerückten Lage eine besonders ruhige und damit hochwertige Wohnlage bietet und zugleich in unmittelbarer Nähe zu den Versorgungs-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitangeboten des neuen Quartiers liegt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sichert hier eine klar wohngestaltete Nutzung für Haushalte, die eine ruhigere Adresslage in der „zweiten Reihe“ gegenüber der Hauptverkehrsstraße bevorzugen.

Die vorgesehene höhere bauliche Dichte ist unter städtebaulichen und umweltbezogenen Gesichtspunkten gerechtfertigt, da es sich um eine gut erschlossene innenstadtnahe Lage mit guter ÖPNV-Anbindung handelt und somit eine flächensparende Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB ermöglicht wird. Zugleich erlaubt die kompakte Bebauung einen effizienten Umgang mit Grund und Boden, eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und einen städtebaulich klar gefassten Quartiersrand zur Trabrennbahn. Darüber hinaus wird die Festsetzung von zwei allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und WA 3) entlang der Treskowallee geprüft, um den wohnungspolitischen Zielen des Landes Berlin Rechnung zu tragen. Insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen werden in diesem Bereich im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

Einschränkung und Ausschluss von Nutzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1.6

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Alt. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO)

Das nach Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungsspektrum soll zur Sicherung eines hohen Wohnanteils und der nötigen Wohnruhe eingeschränkt werden. Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

Der Ausschluss von Tankstellen wird damit begründet, dass sich diese Einrichtungen durch ihr charakteristisches Erscheinungsbild städtebaulich nicht in das Plangebiet einfügen können. Sie würden außerdem den städtebaulichen Zielstellungen einer das Hauptzentrum unterstützenden Nutzung widersprechen und negative Auswirkungen haben. Zudem lassen sich moderne Tankstellen aufgrund ihrer Ausprägung, ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihrem hohen Versiegelungsgrad und einem hohen Störpotenzial, auch bedingt durch eine starke Verkehrserzeugung tags und nachts nur schlecht in Wohngebiete integrieren. Es ist zwar angesichts der kleinen Grundstückszuschnitte relativ unwahrscheinlich, dass sich Tankstellen an dieser Stelle ansiedeln wollen, dennoch können die Ansiedlungswünsche solcher Einrichtungen nicht völlig ausgeschlossen werden, zumal mehrere Grundstücke zusammengelegt werden könnten. Die Versorgung mit Kraftstoff wird über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen an der Schnellerstraße (ca. 2 km entfernt), der Rummelsburger Straße (ca. 2,3 km entfernt) sowie der nördlichen Treskowallee/ Am Tierpark (ca. 1,7 km entfernt) gewährleistet. Insbesondere in Hinblick auf die zu hohe Immissionsbelastung durch vermeidbaren Individualverkehr und zur Stärkung der hohen Wertigkeit des Standorts ist der Ausschluss von Tankstellen erforderlich.

Gartenbaubetriebe sollen wegen ihrer gestalterischen bzw. funktionalen Unverträglichkeit (Publikumsintensität, erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Störung der Wohnruhe) ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Lagegunst 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 ist es nicht sinnvoll, wenn Flächen mit hoher Lagegunst für Wohnen in dieser Weise genutzt würden. Aus diesem Grund sollen die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 6 BauNVO als flächenextensive Nutzung ausgeschlossen werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird durch den Ausschluss nicht in Frage gestellt, da die für allgemeine Wohngebiete typischen Hauptnutzungen weiterhin zulässig sind und nur einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Um den verschiedenen Ansprüchen der geplanten Nutzungen und der denkmalgeschützten Gebäude gerecht zu werden, erfolgen die Festsetzungen situationsbezogen differenziert.

Der Bebauungsplan folgt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter Vermeidung der Inanspruchnahme von neuen Flächen außerhalb der zentralen, bestehenden Siedlungsräume bei. Er leistet mit der intensiven Ausnutzung eines gut erschlossenen und bereits baulich genutzten Grundstücks gemäß § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch einen Beitrag, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit einer höheren Dichte kann ebenso ein Beitrag zur gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage und deren Infrastrukturerfordernissen geschaffen werden.

IV.2.2.1 Grundfläche/ Grundflächenzahl

§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 19 BauNVO - textliche und zeichnerische Festsetzungen

Für die Baugebiete wird, mit Ausnahme des sonstigen Sondergebietes SO 1 (Denkmalbereich) sowie des allgemeinen Wohngebietes WA 1, gemäß § 16 Absatz 2, 3 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete

Der Bebauungsplan setzt für die Teilbereiche der Sondergebiete das Maß der baulichen Nutzung fest. Aufgrund der unterschiedlichen Planungsabsichten erfolgt dies auf unterschiedliche Weise. Dem mit SO 2 bis SO 4 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets liegt mit den bisherigen Planungsüberlegungen sowie der Sicherung der bestehenden Nutzungen ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches mittels großzügiger Baufelder gesichert wird. Im Bebauungsplan soll für diese Baugebietsteile ein flexibler Entwicklungsspielraum berücksichtigt werden. Hier wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Textliche Festsetzung 2.1

Im Sondergebiet SO 1 wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 1 BauNVO)

Für das Sondergebiet SO 1 wird das Maß der baulichen Nutzung, bzw. die zulässige Grundfläche, aufgrund der Lage im Denkmalbereich und der vorhandenen Baudenkmale bestandsorientiert mittels Baukörperausweisungen durch Baugrenzen bestimmt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der zu erhaltenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude bzw. -gebäudeteile sind die Baukörper der Baudenkmäler allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO resultiert hier eindeutig aus der Größe der festgesetzten Baukörper, eine zusätzliche numerische Festsetzung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl ist nicht erforderlich und auch nicht zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ergibt umgerechnet ungefähr eine GRZ 0,3.

Urbane Gebiete

Für das entlang der Treskowallee gelegene urbane Gebiet MU 1 wird in Variante **1** bestandsorientiert eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die vorhandene, eher aufgelockerte Villen- und Stadthausstruktur mit Vorgartenzonen gesichert und zugleich ein maßvoll verdichteter Neubau bzw. Ersatzneubau im Rahmen der Bestandsbaurechte ermöglicht, ohne die straßenbegleitende Grünprägung zu verlieren.

Das zentrale urbane Gebiet MU 2 wird mit einer GRZ 0,6 festgesetzt. Bei der Baugebietsgröße von 8.332 m² entspricht dies knapp 5.000 m² zulässige überbaubarer Grundstücksfläche. Hier soll eine kompaktere, urbane Blockrand- bzw. Hofbebauung mit höherer baulicher Dichte entstehen, die den Quartierskern stärkt und eine effiziente Ausnutzung der gut erschlossenen Lage ermöglicht.

Für das urbane Gebiet MU 3 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, um eine dichte, aber noch durchgrünte Bebauungsstruktur mit hofartigen Freiräumen zu ermöglichen und zugleich ausreichende Flächen für private und gemeinschaftliche Freiflächen vorzuhalten. Die GRZ 0,5 entspricht einer Grundfläche von ca. 3.578 m².

In den urbanen Gebieten MU 4 und MU 5 wird – in Fortführung der städtebaulichen Figur und zur Ausbildung einer klaren Quartierskante – eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit kann eine kompakte Straßen- und Hofbebauung mit durchgängig aktivierten Erdgeschosszonen realisiert werden. Innerhalb des MU 4 lässt die GRZ eine zulässige Grundfläche von ca. 2.107 m² zu, innerhalb des MU 5 sind es ca. 2.345 m² zulässige Grundfläche.

Insgesamt liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen innerhalb, bzw. sogar weit unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächen für urbane Gebiete von 0,8 und gewährleisten eine städtische Dichte, die der innerstädtischen Lage, der sehr guten ÖPNV-Erschließung und der vorgesehenen Nutzungsmischung entspricht, zugleich aber durch die Kombination mit Baugrenzen, Begrünungsfestsetzungen und Regelungen zur Versickerung des Niederschlagswassers eine hinreichende Durchgrünung und Freiflächenversorgung sicherstellt.

Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten wird auf eine Grundflächenzahl von 0,4 abgestellt, die entweder numerisch oder zeichnerisch festgesetzt wird, sowohl in Variante **1** als auch in Variante **2** (WA 2 und WA 3 entlang Treskowallee). Damit wird der Orientierungswert des § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete übernommen. Die Festsetzung trägt der ÖPNV-Erschließung und der innerstädtischen Lage Rechnung, sichert aber zugleich einen ausreichenden Anteil nicht überbauter, durchgrünter Flächen für private Gärten, Aufenthaltsbereiche und Wege. Über § 19 Absatz 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im üblichen Umfang überschritten werden. Rechnerisch ergibt sich hieraus eine maximal ausnutzbare versiegelte Grundfläche von rund 0,6 der Baugebietsfläche. Ergänzende Begrünungs- und Versickerungsfestsetzungen gewährleisten, dass trotz dieser Möglichkeit ein durchgrüntes Wohnumfeld entsteht.

Variante 1

In der Variante **1** wird die Grundfläche zeichnerisch festgesetzt. Bei einer Baugebietsgröße von 24.267 m² und einer zeichnerischen Festsetzung von ca. 9.300 m² überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich rechnerisch knapp eine GRZ von 0,4. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche im WA 1 rechnerisch auf bis zu 13.950 m² anwachsen. Die gewählte GRZ ermöglicht eine verdichtete, mehrgeschossige Wohnbebauung mit städtebaulich klar gefassten Hof- und Vorgartenbereichen, ohne die Freiraumversorgung des Quartiers zu unterlaufen.

Variante 2

In der Variante **2** werden zusätzlich zum WA 1 die beiden an der Treskowallee gelegenen allgemeinen Wohngebiete WA 2 (5.268 m²) und WA 3 (9.608 m²) festgesetzt. Auch hier wird jeweils eine GRZ von 0,4 bestimmt. Daraus resultieren zulässige Grundflächen von 2.107 m² (WA 2) bzw. 3.843 m² (WA 3), mit einer möglichen Überschreitung nach § 19 Absatz 4 BauNVO auf 3.161 m² bzw. 5.765 m². Die einheitliche GRZ stellt sicher, dass trotz der höheren baulichen Dichte entlang der Treskowallee ausreichend Platz für Vorgartenzonen, Wege und Grünbereiche verbleibt, die sowohl der Durchgrünung als auch der Abschirmung gegenüber Straßenlärm dienen und so ein angemessenes Wohnumfeld gewährleisten.

Textliche Festsetzung 2.2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird abweichend vom Regelfall keine Grundflächenzahl, sondern die Summe der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen als zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese Festsetzung korrespondiert mit den überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 nicht durch ein flächenhaftes Baufenster, sondern ist durch erweiterte Baukörperausweisungen zu bestimmen.

Die Baukörperausweisungen verorten die zulässige Bebauung räumlich präzise und schließen eine Inanspruchnahme der vegetationsgeprägten Zwischenbereiche und Innenhöfe durch Bebauung planungsrechtlich aus. Das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist durch einen hohen Anteil an erhaltenswürdigem Baumbestand und gewachsenen Vegetationsstrukturen geprägt, der in wesentlichen Teilen dauerhaft gesichert werden soll. Eine GRZ-basierte Festsetzung in Verbindung mit einem flächenhaften Baufenster würde diesen Schutz nicht in gleicher Weise gewährleisten, da die Lage der Bebauung innerhalb des Baufensters offen bliebe und eine Inanspruchnahme schützenswerter Vegetationsbereiche nicht ausgeschlossen werden könnte. Die erweiterten Baukörperausweisungen

sichern demgegenüber durch ihre räumliche Verortung selbst, dass die Bebauung dort konzentriert wird, wo keine schützenswerten Vegetationsstrukturen vorhanden sind.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche als absolute Größe als Summe der durch Baugrenzen bestimmten Baukörperflächen hat darüber hinaus den Vorteil, dass sie von künftigen Grundstückszuschnitten und Parzellierungen unabhängig ist. Eine relative Festsetzung mittels GRZ würde die zulässige Grundfläche an die jeweilige Grundstücksgröße koppeln. Bei Grundstücksteilungen, -zusammenlegungen oder abweichenden Parzellierungen im Zuge der Umsetzung könnten sich die zulässigen Grundflächen verschieben, ohne dass dies dem planerischen Willen entspräche. Die absolute Festsetzung durch die Baukörperumrisse selbst stellt sicher, dass die Gesamtkubatur des allgemeinen Wohngebiets unabhängig von der grundbuchrechtlichen Situation der Flächen planungsrechtlich verbindlich und dauerhaft bestimmt bleibt.

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (ca. 8.300 m² Grundfläche der geplanten Gebäude) ergibt umgerechnet ungefähr eine GRZ 0,35.

IV.2.2.2 Geschossflächenzahl / Geschossfläche

§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 20 BauNVO - zeichnerische Festsetzung

In den Baugebieten wird, mit Ausnahme des sonstigen Sondergebiete SO 1 sowie des allgemeinen Wohngebietes WA 1 das Maß der baulichen Nutzung mittels Festsetzung einer Geschossflächenzahl, festgesetzt. Innerhalb des WA 1 erfolgt aufgrund der erweiterten Baukörperfestsetzung eine Festsetzung der Geschossfläche (GF).

Sonstige Sondergebiete

Für das Sondergebiet SO 1 wird das Maß der baulichen Nutzung aufgrund der Lage im Denkmalsbereich und der vorhandenen Baudenkmale bestandsorientiert mittels Baukörperausweisungen durch Baugrenzen bestimmt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der zu erhaltenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude bzw. -gebäudeteile sind die Baukörper der Baudenkmäler allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen. Eine maximal zulässige Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) wird für diese Bestandsgebäude nicht festgesetzt, diese resultiert aus der Grundfläche in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Oberkante der Baukörper.

Für das Sondergebiet SO 2 wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Das Sondergebiet ist durch großflächige, funktional eng miteinander verknüpfte Freianlagen (Geläuf der Trabrennbahn, Trainings- und Aufwärbahnen, Ausläufe, Stellplatz- und Bewegungsflächen für den Pferdesport) und in der Planung zusätzliche, vergleichsweise wenige Hallen- und Stallgebäude geprägt. Eine GFZ wäre aufgrund dieses hohen Freiflächenanteils planerisch wenig aussagekräftig und würde den spezifischen Nutzungszuschnitt des Renn- und Pferdesportbetriebs nicht sachgerecht abbilden. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier vielmehr über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in Verbindung mit den festgesetzten maximalen Gebäudeoberkanten gesteuert. Dies ermöglicht eine bestandsorientierte Sicherung und eine maßvolle, funktionsgerechte Ergänzung der Anlagen, ohne das flächenwirksame Sondergebietsgefüge durch schematische Dichtevorgaben zu verengen.

Für die Sondergebiete SO 3 und SO 4 wird aufgrund der atypischen Baukörper, wie bspw. des Sportplatzes, der Freizeit- und Sportanlagen, der großen Hallen und Stallanlagen, die teilweise neu errichtet werden und teilweise im Bestand gesichert werden und im SO 4 lediglich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen, ebenfalls auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet. Daher ergibt sich im mit SO 3 und SO 4 bezeichneten Teil des Sondergebiets das Maß der baulichen Nutzung aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten maximalen Oberkante für die Höhe.

Urbane Gebiete

Für das in Variante 1 entlang der Treskowallee gelegene urbane Gebiet MU 1 wird bestandsorientiert eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit wird die vorhandene, eher aufgelockerte Villen- und Dienstleistungsstruktur mit Vorgartenzonen gesichert und zugleich ein maßvoll verdichteter Neubau bzw. Ersatzneubau im Rahmen der Bestandsbaurechte ermöglicht, ohne die straßenbegleitende Grünprägung zu verlieren.

Für die beiden zentralen urbanen Gebiet MU 2 und MU 3 wird jeweils eine GFZ 2,0 festgesetzt. Daraus resultiert eine zulässige Geschossfläche von ca. 16.664 m² (MU 2) sowie 14.310 m² (MU 3). Damit kann ein kompaktes Zentrum des neuen Quartiers entwickelt werden, das ein breites Nutzungsspektrum aus Wohnen, wohnortnaher Versorgung und Gewerbe ermöglicht.

In der Hauptvariante wird in den beiden urbanen Gebieten MU 4 und MU 5 entlang der Treskowallee eine GFZ von 2,0 im MU 4 (ca. 10.530 m² Geschossfläche) und 2,3 im MU 5 (ca. 13.484 m² Geschossfläche) festgesetzt. Das MU 4 gliedert sich direkt an die zentralen MU 2 und MU 3 und soll eine entsprechende Dichte auch zum Quartierseingang ermöglichen. Das MU 5 orientiert sich an den Bestand in der Treskowallee, sodass in Fortführung der städtebaulichen Figur eine analoge GFZ festgesetzt wird, um hier auch eine analoge bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Insgesamt liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen innerhalb, bzw. sogar weit unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Geschossflächen von 3,0 für urbane Gebiete und gewährleisten eine städtische Dichte, die der innerstädtischen Lage, der sehr guten ÖPNV-Erschließung und der vorgesehenen Nutzungsmischung entspricht.

Allgemeine Wohngebiete

Die allgemeinen Wohngebiete dienen der Entwicklung wohngeprägter Bereiche mit überwiegend guter ÖPNV-Erschließung und gesichertem Anteil an privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen. Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert festgesetzt, um eine effiziente Flächenausnutzung und angemessene Wohnungsdichten zu ermöglichen und zugleich ausreichende Aufenthaltsqualitäten, Belichtung, Durchlüftung und Immissionsvorsorge zu gewährleisten. Die geplanten GFZ werden jedoch über die Orientierungswerten des § 17 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitungen werden im Hinblick auf Lagequalität, Grün- und Freiflächenversorgung sowie die städtebauliche Einbindung gesondert begründet.

Variante 1

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt durch eine gebietsbezogene Geschossfläche (GF) von rund 44.900 m² in Verbindung mit den festgesetzten Baukörpern und der jeweils zulässigen Vollgeschosszahl. Auf die Festsetzung einer individuellen Grundfläche und Geschossfläche je Baukörper wird verzichtet, da die Baukörperfestsetzungen in ihrer Gesamtheit die überbaubare Grundstücksfläche (s. Kap. IV.2.2.1) bereits räumlich präzise bestimmen und die zulässige Kubatur damit hinreichend bestimmt ist. Die gebietsbezogene Festsetzung des Nutzungsmaßes gewährleistet zugleich die notwendige Flexibilität bei der Umsetzung, ohne den städtebaulichen Rahmen zu verlassen. Die Baukörperfestsetzungen selbst sichern – unabhängig vom Nutzungsmaß – die Freihaltung der vegetationsgeprägten Zwischenbereiche und Innenhöfe, die für die Qualität des Wohngebiets und den Erhalt des Baumbestands maßgeblich sind. Die zulässige Geschossfläche entspricht bei der Baugebietsgröße von 24.267 m² rechnerisch einer GRZ 1,85.

Variante 2

In der Variante 2 wird das WA 1 durch die beiden an der Treskowallee gelegenen Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (5.268 m²) und WA 3 (9.608 m²) ergänzt. Für das WA 2 wird eine GFZ 2,0 festgesetzt, für das WA 3 eine GFZ 1,8. Daraus resultieren Geschossflächen von 10.530 m² bzw. ca. 17.300 m².

Überschreitung der Obergrenzen

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (sowie WA 2 und WA 3 bei der Variante zur baulichen Entwicklung der allgemeinen Wohngebiete entlang der Treskowallee) festgesetzten Geschossflächenzahlen (WA 1: rechnerisch GFZ 1,8, WA 2: GFZ 2,0, WA 3: GFZ 1,8) überschreiten zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2, sind jedoch aus städtebaulichen und bodenpolitischen Gründen erforderlich und abwägungsgerecht. Die Überschreitung ist jedoch insbesondere durch das dringende übergeordnete öffentliche Interesse zur Schaffung von Wohnraum im Land Berlin sowie der Einstufung des Standorts als eine der Wohnungsneubaupotenzialflächen gemäß StEP Wohnen 2040 begründet. Die Festsetzungen ermöglichen, je nach Variante der Festsetzung MU oder WA entlang der Treskowallee rund 656 bis 736 Wohnungen. Durch die geplanten Festsetzungen kann somit ein deutlicher Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumdefizits geleistet werden.

Das Plangebiet liegt zudem in einer gut erschlossenen innenstadtnahen Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und kurzen Wegen zu Versorgung, Dienstleistung und Freizeitangeboten. Vor diesem Hintergrund ist eine kompakte, mehrgeschossige Wohnbebauung zur Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebots und zur Umsetzung der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB sachgerecht. Die erhöhte GFZ wird dabei ausschließlich über zusätzliche Geschosse realisiert. Die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl wird mit 0,4 begrenzt und ermöglicht damit eine hinreichende Durchgrünung der Baugebiete. Die Belange einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie wasserwirtschaftliche Belange

werden durch die Festsetzungen zur Begrünung (u.a. Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen), zu gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen und zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgegriffen. Durch die Anordnung der Baukörper, ausreichende Gebäudeabstände und die Qualifizierung der Freiräume werden trotz erhöhter GFZ gesunde Wohnverhältnisse und ein leistungsfähiges, klimaangepasstes Freiraum- und Grünsystem gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3

Im Geltungsbereich sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO)

Um eine weitergehende Verdichtung zu vermeiden, erfolgt auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO eine Steuerung der möglichen Überschreitung der festgesetzten GFZ durch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen. Gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO müssen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen gemäß § 2 Absatz 12 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitgerechnet werden. Somit ist mit einer Ausnutzung der allgemein zulässigen bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu rechnen, d.h. der Errichtung von Staffel- bzw. Dachgeschossen als Nicht-Vollgeschossen. Zur Vermeidung einer damit möglichen deutlichen Überschreitung der festgesetzten Nutzungsdichte wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Damit wird gewährleistet, dass bspw. für die Flächen zur Freiraumversorgung oder die Regelung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auch die Flächen von Nicht-vollgeschossen umfasst und die durch den Bebauungsplan ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur sowie das Verkehrsaufkommen hinreichend bestimmt sind. Die Festsetzung stellt sicher, dass Überschreitungen der zulässigen Geschossfläche, wie beispielsweise durch Staffelgeschosse, verhindert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.4

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Garagengeschosse (bspw. Sockelgaragen) und ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die Baumasse nicht anzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Alt. 2 BauGB in Verbindung mit § 21a Absatz 1 BauNVO)

Das städtebauliche Konzept für das neue Wohnquartier sieht autofreie Innenhöfe innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und urbanen Gebiete vor. Der ruhende Kfz-Verkehr soll vollständig aus den

Hofbereichen ferngehalten und ausschließlich in gebäudeintegrierten Formen untergebracht werden, namentlich in Tiefgaragen oder in sogenannten Sockelgaragen, die als untergeordnetes Garagengeschoss in den Gebäudekörper integriert sind.

Sockelgaragen ragen konstruktionsbedingt in der Regel bis zu rund 1,20 m über die Geländeoberfläche. Dies kann dazu führen, dass ein solches Garagengeschoss punktuell nach den Kriterien der Berliner Bauordnung als Vollgeschoss gilt oder jedenfalls in der Berechnung der zulässigen Baumasse berücksichtigt wird. Würden Garagengeschosse auf die festgesetzten Vollgeschosshöhen oder die zulässige Baumasse angerechnet, entstünde ein erheblicher Fehlanreiz: Bauherren und Bauherren wären wirtschaftlich veranlasst, die Stellplatzunterbringung in freistehenden oberirdischen Garagen oder auf ebenerdigen Stellplatzflächen in den Höfen zu verlagern, um die zulässige Nutzfläche für die eigentlichen Hauptnutzungen zu erhalten.

Um diesen Fehlanreiz zu vermeiden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte autofreie Gestaltung der Innenhöfe zu schaffen, werden Garagengeschosse durch die Festsetzung ausdrücklich von der Anrechnung auf die Vollgeschosshöhe und die Baumasse ausgenommen. Die Regelung gilt im gesamten Geltungsbereich und erfasst alle gebäudeintegrierten Garagengeschosse, unabhängig davon, ob sie vollständig oder nur teilweise unter Geländehöhe liegen.

IV.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 BauNVO – textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die Gebäudehöhen innerhalb des Geltungsbereichs werden auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und 3 BauNVO mittels der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Oberkanten (OK) bestimmt.

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 4 wird die zulässige Höhe der Gebäude ausschließlich über eine maximale Gebäudeoberkante (OK ü. NHN) festgesetzt. In allen übrigen Baugebieten (je nach Variante in den urbanen Gebieten MU 2 bis MU 5 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3) wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch eine Kombination aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante über Normalhöhennull (OK ü. NHN) bestimmt. Im bestandsorientierten MU 1 entlang der Treskowallee erfolgt ausschließlich die Festsetzung der zulässigen Geschosse.

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Geschosshöhe für die Baugebiete entlang der Treskowallee (urbanes Gebiet MU 1 sowie – je nach Variante – die urbanen Gebiete MU 4 und MU 5 bzw. die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3) wird, mit Ausnahme der bestehenden Kindertagesstätte, mit maximal fünf Vollgeschossen (V) festgesetzt. Für die innenliegenden urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 werden maximal vier Vollgeschosse (IV) in Richtung denkmalgeschützten Tribüne sowie fünf Vollgeschossen (V) in Richtung südlichem WA 1 festgesetzt. Für das innenliegende allgemeine Wohngebiet WA 1 werden

differenziert nach Baukörpern und Topographie vier (IV) bis sechs Vollgeschosse (VI) festgesetzt, da hier eine höhere Verdichtung vorgesehen ist. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist davon jeweils unbenommen – diese werden aber in ihrer Zulässigkeit oder maximal Ausgestaltung durch die Festsetzung der maximalen Oberkante eingegrenzt sowie über die textliche Festsetzung 2.3 im Rahmen der Ermittlung zur maximalen Geschossfläche berücksichtigt.

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 4 wird keine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse getroffen. Dort erfolgt die Steuerung der Gebäudehöhen ausschließlich über die Oberkantenfestsetzungen.

Höhe baulicher Anlagen, Oberkanten

Um die geplante Entwicklung in den Gesamtzusammenhang des Gebietes baulich einzuordnen, wird eine maximale Gebäudeoberkante gemäß § 16 Absatz 2, 3 in Verbindung mit § 18 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Oberkanten für die Baugebiete werden in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, um einen einheitlichen Höhenbezug sicherzustellen.

Insbesondere in den an das denkmalrechtlich relevante Ensemble angrenzenden Baugebieten (u. a. MU 2, MU 3 sowie MU 4, MU 5 bzw. WA 2 und WA 3) ist es erforderlich, neben der festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen eine zusätzliche Höhenbegrenzung über Oberkanten festzulegen, um die künftige Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern und mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere in Bezug auf den Schutz des Denkmalensembles und der Baudenkmale, zu vermeiden. Grundlage bilden die in den städtebaulichen Konzepten zugrunde gelegten Gebäudehöhen. Für die Bereiche mit festgesetzten vier Vollgeschossen ergibt sich hieraus eine maximale Oberkante von 53,00 m über NHN (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 17,5 m über Geländeoberkante – GOK), für das allgemeine Wohngebiet mit fünf Vollgeschossen wird eine maximale Oberkante von 57,4 m über NHN (entspricht ca. 21,9 m über der Geländeoberkante) festgesetzt. Die teilweise vorhandenen sechs Vollgeschosse innerhalb des WA 1 entsprechen ca. 24,9 m über Geländeoberkante.

Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Oberkanten

Um geringfügige Überschreitungen der maximalen Oberkanten für technische Aufbauten, wie bspw. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhltechnik und Solaranlagen, zu ermöglichen, wird in den Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 2.5 aufgenommen. Hierdurch werden technisch erforderliche Belange angemessen berücksichtigt, durch die Höhenregelung sowie die Beschränkung auf den Ausnahmetatbestand werden mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.5

Im Geltungsbereich kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine, Absturzsicherungen und technische Dachaufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,5 m zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und 6 BauNVO)

Mit der Sicherung und Weiterentwicklung des Pferdesportstandorts im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist die Nutzung der Anlagen auch in den Abendstunden und in der dunklen Jahreszeit erforderlich. Hierzu gehören zum einen die bereits vorhandenen Flutlichtmasten für den Renn- und Trainingsbetrieb der Trabrennbahn, zum anderen können im Falle der Realisierung ergänzender Sport- und Spielflächen (z.B. eines Sportplatzes im Innenraum des Geläufs) weitere Beleuchtungsanlagen sowie Ballfangzäune und Absturzsicherungen notwendig werden. Diese Anlagen überschreiten typischerweise die für die Gebäude festgesetzten Oberkanten. Um die funktionsgerechte Nutzung der Pferdesport- und Sportflächen zu ermöglichen, ohne die allgemeine Höhenbegrenzung vollständig aufzuheben, werden sportbezogene Funktionsanlagen, wie bspw. Ballfangzäune, Absturzsicherungen für Sport- und Spielanlagen, sowie Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung dienen, ausnahmsweise von der festgesetzten Oberkante ausgenommen. Die Ausnahme wird höhenmäßig begrenzt, sodass einerseits die für den Sportbetrieb erforderlichen Höhen erreicht werden können, andererseits Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der benachbarten Nutzungen durch übermäßig hohe technische Anlagen minimiert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.6

In dem mit SO 2 bezeichneten Teil des Sondergebiets können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für sportbezogene Funktionsanlagen sowie Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 8,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz und 6 BauNVO)

IV.2.2.4 Dichteangaben Nutzungsmaße der beiden Varianten

Bezeichnung	Flächen- größe in m ²	GR (m ²)	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m ²)	GFZ
Sondergebiete	156.890	97.345	0,62	116.283		
davon SO 1	21.803	4.499	0,21	10.234		
davon SO 2	64.327	51.462	0,80	51.462		
davon SO 3	46.416	27.850	0,60	37.133		
davon SO 4	24.344	9.738	0,4	14.607		
Urbane Gebiete	33.458	15.998	0,48	22.449	63.203	2,38
davon MU 1	6.840	2.736	0,4	4.104	8.208	1,2
davon MU 2	8.332	4.999	0,6	6.666	16.664	2,0
davon MU 3	7.155	4.293	0,6	5.724	14.310	2,0
davon MU 4	5.268	2.107	0,4	3.161	10.536	2,0
davon MU 5	5.863	1.863	0,32	2.795	13.484	2,3
Allgemeine Wohngebiete	24.267	9.707	0,4	14.560	44.894	1,85
davon WA 1	24.267	9.707	0,4	14.560	44.894	1,85
Gesamtfläche Baugebiete	214.615	123.050	0,57	154.242	108.097	1,08

Abb. 6: Dichteangaben Hauptvariante - Urbane Gebiete Treskowallee

Bezeichnung	Flächen- größe in m ²	GR (m ²)	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m ²)	GFZ
Sondergebiete	156.890	97.345	0,62	116.283		
davon SO 1	21.803	4.499	0,21	10.234		
davon SO 2	64.327	51.462	0,80	51.462		
davon SO 3	46.416	27.850	0,60	37.133		
davon SO 4	24.344	9.738	0,4	14.607		
Urbane Gebiete	22.327	12.028	0,54	16.494	39.182	1,75
davon MU 1	6.840	2.736	0,4	4.104	8.208	1,2
davon MU 2	8.332	4.999	0,6	6.666	16.664	2,0
davon MU 3	7.155	4.293	0,6	5.724	14.310	2,0
Allgemeine Wohngebiete	39.143	15.657	0,4	23.486	72.724	1,86
davon WA 1	24.267	9.707	0,4	14.560	44.894	1,85
davon WA 2	5.268	2.107	0,4	3.161	10.536	2,0
davon WA 3	9.608	3.843	0,4	5.765	17.294	1,8
Gesamtfläche Baugebiete	218.360	125.030	0,57	157.213	111.906	1,08

Abb. 7: Dichteangaben Nebenvariante – allgemeine Wohngebiete Treskowallee

IV.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

IV.2.3.1 Bauweise

§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO

Eine Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird nicht als erforderlich angesehen, um eine möglichst hohe Flexibilität für die künftige Bebauung zu gewährleisten.

IV.2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO und in Verbindung mit § 6 Absatz 5 BauO Bln - textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO erfolgt unter besonderer Würdigung des Denkmalschutzes situationsbezogen durch flächenhafte Ausweisungen, Baufenster, mittels enger und erweiterter Baukörperausweisungen sowie teilweise durch den Verzicht auf einschränkende Baugrenzen zugunsten einer mit der jeweiligen Gebietsfläche deckungsgleichen überbaubaren Grundstücksfläche..

Der überwiegende Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich wird durch Baufenster bestimmt. Diese gewährleisten innerhalb der Baugebiete eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausbildung der künftigen Baukörper. Die Baugrenzen werden in der Regel mit einem Abstand von etwa 3 m zu den bestehenden und vorgesehenen Verkehrsflächen im und um den Geltungsbereich festgesetzt, um die Ausbildung begrünter und gestalterisch qualitätsvoller Vorgartenzonen zu ermöglichen. Diese Vorgartenzonen bilden eine wichtige Übergangszone zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Grundstücksflächen. Nach § 8 der Bauordnung für Berlin sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierdurch wird das stadträumliche Erscheinungsbild positiv geprägt und es entstehen zusätzliche, das Quartier durchziehende Grünstrukturen.

Ausnahmen bilden das urbane Gebiet MU 1, das allgemeine Wohngebiet WA 1 sowie das sonstige Sondergebiet SO 1 sowie die sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3. Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 wird ein Baufenster festgesetzt, dass sich am Bestand orientiert und insbesondere so auch die straßenabgewandte Baugrenze bestimmen soll.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden erweiterte Baukörperausweisungen festgesetzt. Hintergrund ist der hohe Anteil an erhaltenswerten Vegetationsstrukturen und Baumbestand, der das Gebiet prägt und in wesentlichen Teilen dauerhaft gesichert werden soll. Flächenhafte Baufenster würden die überbaubaren Bereiche räumlich nicht hinreichend präzise bestimmen und könnten eine Inanspruchnahme der schützenswerten Vegetationsbereiche nicht wirksam ausschließen. Die erweiterten Baukörperausweisungen verorten die zulässige Bebauung demgegenüber räumlich so, dass die Freiräume zwischen den Baukörpern – einschließlich der begrünter Innenhöfe und der vegetationsgeprägten Zwischenbereiche – planungsrechtlich von Bebauung freigehalten werden. Die Anordnung und Dimensionierung der Baukörper orientiert sich am städtebaulichen Konzept und sichert zugleich die städtebaulich gewünschten Abstands- und Freiraumbeziehungen zwischen den

Gebäuden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine gebietsbezogene Geschossflächenzahl in Verbindung mit der jeweils festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosszahl bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird in Kombination mit textlicher Festsetzung Nr. 2.2 kombiniert.

Innerhalb des Sondergebiets SO 1 werden die denkmalgeschützten Gebäude durch enge Baukörperausweisungen bestandsorientiert gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich in Lage, Grundfläche und Ausdehnung unmittelbar an den vorhandenen Baukörpern, sodass die prägenden Kubaturen der Tribüne, des Rundstalls und dem ehemaligen Waagegebäude als bauliche Gesamtanlage innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles erhalten bleiben. Ziel ist es, die Baudenkmale in ihrer historischen Gestalt und städtebaulichen Stellung denkmalgerecht zu schützen und nur solche Veränderungen zu ermöglichen, die sich im Rahmen des Denkmalrechts und an eine behutsame Weiterentwicklung der Bestandsgebäude halten.

Für die sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 wird auf die Festsetzung einschränkender Baugrenzen verzichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird stattdessen deckungsgleich mit der jeweiligen Gebietsfläche festgesetzt, sodass eine Bebauung innerhalb der Sondergebiete grundsätzlich an jeder Stelle zulässig ist. Die Festsetzung von Baugrenzen ist keine zwingende Voraussetzung für eine qualifizierte Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO.

Im Sondergebiet SO 2 ist dieses Vorgehen insbesondere durch die dort verortete Rennbahn und die damit verbundenen betrieblichen Anforderungen begründet. Die räumliche Anordnung der für den Pferderennsport erforderlichen Anlagen, etwa Tribünen-, Stall- und Betriebsgebäude sowie Nebenanlagen, unterliegt funktionalen und betrieblichen Erfordernissen, die sich zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht abschließend städtebaulich verorten lassen. Eine linienscharfe Festsetzung von Baugrenzen würde die für den Betrieb und die perspektivische Weiterentwicklung der Rennbahn notwendige Flexibilität unangemessen einschränken.

Im Sondergebiet SO 3 dient der Verzicht auf Baugrenzen der Sicherung einer hinreichenden Flexibilität für die räumliche Anordnung der im Gebiet vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen. Dies betrifft insbesondere die geplanten Sportplatzflächen, die dem Bezirk zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden sollen, ebenso wie die weiteren im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen, etwa die Stellplatzflächen für den Rennbahnbetrieb sowie das Islandpferdezentrum. Eine räumlich eng gefasste Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche würde die für die bedarfsgerechte Anordnung und Ausgestaltung dieser unterschiedlichen Nutzungen erforderliche Flexibilität einschränken, ohne dass hierfür ein städtebauliches Erfordernis erkennbar wäre.

Fläche für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Alt. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)

Ergänzend kann in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des Sondergebiets die zulässige Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Die als Höchstmaß zulässige Überschreitung der GRZ, nach der sich der Grad der Überbauung des Grundstücks bemisst, lässt somit eine Versiegelung von maximal 60 % des Baugebiets zu. Die Festsetzung ist erforderlich, da der Zuschnitt des mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets den mittels engen Baukörperfestsetzungen denkmalgeschützten Baudenkmalen entspricht und mit der üblichen Überschreitungsregelung nur eine adäquate Ausnutzung des Baugrundstücks durch Nebenanlagen und insbesondere die große Stellplatzanlage verwehrt werden würde.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (sowie in der Nebenvariante WA 2 bis WA 3) und Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 (sowie in der Hauptvarianten MU 4 und MU 5) sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 3.3

In dem mit SO 4 bezeichneten Teil des Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen außerhalb der für diese Zwecke festgesetzten Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und 6 BauNVO)

Das Plangebiet soll als autoarmes, urbanes Quartier mit hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Diesem Ziel entsprechend sind in den Baugebieten WA 1 (in der Variante 2 WA 2 bis WA 3) sowie MU 2 und MU 3 (sowie in der Variante 1 MU 4 und MU 5) oberirdische Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO ausgeschlossen. Die Regelung dient der Sicherung zusammenhängender, nutzungsintensiver Freiflächen innerhalb des Quartiers, die andernfalls durch den fließenden Übergang zu Kfz-Stellflächen beeinträchtigt würden. MU 1 ist aufgrund seiner Bestandssicherung von der Festsetzung ausgenommen.

Der Ausschluss gründet auf dem Berliner Mobilitätsgesetz vom 5. Juli 2018, das die Förderung des Umweltverbundes und die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im städtischen Raum als verbindliche Planungsleitlinie verankert. Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, insbesondere über die Straßenbahnhaltestellen an der Treskowallee, sowie über ein leistungsfähiges Radwegenetz. Diese Infrastruktur bietet den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Beschäftigten in den gemischten Nutzungen eine belastbare Alternative zum privaten Kfz. Ausgenommen vom Ausschluss sind Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen.

Der Bedarf des ruhenden Verkehrs wird in den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten über Tief- bzw. Sockelgaragen unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgewickelt. Diese Unterbringungsform ermöglicht eine Entkopplung von Parken und Freiraum und ist städtebaulich integrierbar, ohne die Qualität der Oberfläche zu beeinträchtigen.

In den Sondergebieten (SO 1 bis SO 3) ist die Anlage von Stellplätzen im erforderlichen Umfang für die jeweiligen Nutzungen allgemein zulässig. Im SO 4 sind Stellplätze innerhalb des Plangebiets bereits vorhanden und sollen über die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ planungsrechtlich gesichert werden.

IV.2.3.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen vor Gebäuden gemäß § 6 BauO Bln dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen beträgt vor den Außenwänden von Gebäuden grundsätzlich das 0,4-fache der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Sie beträgt mindestens 3,0 m. Nach § 6 Absatz 2 BauO Bln müssen die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zur Mitte dieser Flächen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mittels Baukörperausweisung stellt eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne des § 6 Absatz 5 BauO Bln dar. Soweit sich hierdurch geringere Abstandsflächen ergeben, hat es nach § 6 Absatz 8 BauO Bln damit sein Bewenden. Voraussetzung ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass diese Anforderungen gewahrt bleiben. Ein zusätzlicher Abwägungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens entsteht dann nicht.

Im Sondergebiet SO 1 hat es aufgrund der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) nach § 6 Absatz 5 Satz 4 BauO Bln sein Bewenden. Die Lage und Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplans keine geringeren Tiefen der Abstandsflächen ermöglichen, als nach der BauO Bln erforderlich sind. Der geringste Abstand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des SO 2 beträgt rund 21,5 m.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden erweiterte Baukörper festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung der einzelnen Gebäude in Kombination mit den überbaubaren Grundstücksflächen sind so geplant, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplans keine geringeren Tiefen der Abstandsflächen ermöglichen, als nach der BauO Bln erforderlich sind. Abstandsflächenüberschneidungen zwischen benachbarten Baukörpern innerhalb des Baugebiets werden durch die festgesetzten Abstände zwischen den Baukörpern ausgeschlossen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich ausreichender Belichtung, Belüftung und Besonnung der künftigen Wohngebäude, werden durch die gewählte Baukörperanordnung gewahrt. Einer weitergehenden Abwägung im Hinblick auf das Abstandsflächenrecht bedarf es daher nicht.

In den übrigen Baugebieten erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form großflächiger Baufenster. Bei dieser sogenannten Baufensterfestsetzung liegt keine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Absatz 5 BauO Bln vor. Das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht findet hier vollständig Anwendung, die Abstandsflächen nach § 6 BauO Bln sind einzuhalten.

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

Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Die bestehenden sowie künftigen Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

Die im Plangebiet liegenden und bestehenden Verkehrsflächen der Treskowallee und die Straße Am Carlsgarten, welche der Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereichs dienen sowie übergeordnete Erschließungsfunktionen übernehmen, werden bestandsorientiert durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus wird die künftige Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planung geht davon aus, dass die geplante Erschließungsstraße die Anforderungen einer Tempo-30-Zone erfüllen muss. Der im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen Straßenquerschnitt erfüllt die Anforderungen für Erschließungsstraßen und wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in ihrer Straßenführung angepasst.

Die Straßenbreite basiert auf einem angenommenen Querschnitt von 14,40 m. Dieser beinhaltet einen beidseitigen Gehweg mit jeweils 3,20 m Breite, eine Fahrbahn von 6,00 m sowie ein einseitiges Bankett mit 2,00 m. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans, dies wird als zusätzlicher Hinweis mit aufgenommen. Sie obliegt dem zuständigen Fachamt, so dass auf eine abschließende Regelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens verzichtet wird.

Fläche für Geh-, Fahrrecht

Zeichnerische Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zeichnerisch festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Innerhalb der Fläche A ist ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für die Begünstigten und Nutzenden des SO 3 zu sichern.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs, zwischen den beiden Sondergebieten SO 3 und SO 4, wird ein Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Begünstigten und Nutzenden des SO 3 festgesetzt. Diese Fläche dient einerseits der zusätzlichen

Möglichkeit der Erschließung und des sonstigen Sondergebietes SO 3, vor allem aber der fußläufigen Erreichbarkeit und Vernetzung des Quartiers für die Allgemeinheit. Über das Geh- und Radfahrrecht wird eine wichtige Wegeverbindung zwischen dem neuen Quartier, der Siedlung „Am Carlsgarten“ sowie den südöstlich anschließenden Grün- und Waldflächen gesichert und damit die Durchlässigkeit des Gebietes für den nichtmotorisierten Verkehr gestärkt. Darüber hinaus soll die Fläche im Bedarfsfall als Havarie- bzw. Noterschließung in Richtung der Siedlung „Am Carlsgarten“ nutzbar sein, um im Störungs- oder Einsatzfall eine zusätzliche, gesicherte Zufahrt für Rettungs- und Einsatzkräfte vorzuhalten.

Für die Flurstücke 8003 und 8004 ist bereits eine bauordnungsrechtliche Baulast als Feuerwehrzufahrt gesichert. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist vorgesehen, diese Zufahrt baurechtlich so zu erweitern bzw. anzupassen, dass sie bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze herangeführt wird und damit nicht nur den abwehrenden Brandschutz, sondern zugleich eine allgemein verfügbare Not- und Havarieerschließung gewährleistet.

IV.4 Fläche für Wald / Grünflächen

IV.4.1 Fläche für Wald

Südlich der Trabrennbahn erstreckt sich die Wuhlheide mit großflächigen Waldflächen. Diese setzen sich auch innerhalb des Geltungsbereichs fort. Entsprechend wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche für Wald (ca. 0,66 ha) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt. Die Waldfläche soll aus Gründen des Waldschutzes und zur Sicherstellung des Naturhaushaltes erhalten bleiben. Der Zuschnitt ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung sowie der Waldeigenschaft nach dem Berliner Waldgesetz (LWaldG Bln). Die Festsetzung tritt ergänzend zur bestehenden Waldeigenschaft nach LWaldG Bln und überführt die forstliche Bindung in das Bauleitplanungsrecht, um die Fläche dauerhaft gegen eine spätere Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen abzusichern.

Durch die Festsetzung wird der bestehende Wald dauerhaft von baulichen Nutzungen freigehalten und in seiner Funktion als ökologisch wertvoller Lebensraum, als Klimaschutz- und Kaltluftentstehungsbereich sowie als Pufferzone zwischen den Sondergebietsflächen und dem angrenzenden Landschaftsraum gesichert. Zulässig bleiben lediglich walddtypische Nutzungen und Maßnahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie der Verkehrssicherung. Die Waldfläche leistet zugleich einen Beitrag zur wohnungsnahen Freiraumversorgung und zur Aufwertung des Landschaftsbildes am Südrand des Plangebietes.

An die Waldfläche grenzen keine Baugebiete unmittelbar an. Die Trennung zwischen der Waldfläche und den festgesetzten Bauflächen erfolgt durch die naturnahen Grünflächen im südlichen Plangebiet. Diese Grünflächen übernehmen damit zugleich eine räumliche Pufferfunktion, die Beeinträchtigungen des Waldbestandes durch die angrenzende Nutzungsentwicklung minimiert und die ökologische Kontinuität zwischen Waldfläche und dem übrigen Freiraumsystem des Plangebietes wahrt.

IV.4.2 Grünflächen

Im Bebauungsplan sollen sowohl eine öffentliche als auch vier private Grünflächen festgesetzt werden. In ihrer Gesamtheit bilden die Grünflächen ein zusammenhängendes Freiraumsystem, das die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche des Plangebiets dauerhaft sichert, ökologische Vernetzungsfunktionen erfüllt und Erholungsangebote für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers bereitstellt.

Öffentliche Grünfläche

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche, Parkanlage“ festgesetzt. Sie umfasst eine Fläche von rund 1,16 ha. Die Festsetzung sichert die vorhandene Durchgrünung im historischen Eingangsbereich der Trabrennbahn und erhält den historischen Nordeingang als bauliches Zeugnis der Standortgeschichte. Die Grünfläche erfüllt zugleich eine Vernetzungsfunktion: Über ein Wegenetz werden fußläufige

Verbindungen in die angrenzenden Grün- und Freiflächen des Umfelds hergestellt und die Erreichbarkeit der Trabrennbahn aus dem nördlichen Quartierszusammenhang gesichert. Angrenzend an die öffentliche Grünfläche ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der die wohnungsnahe Freiraumversorgung sowohl für das neue Quartier als auch für die angrenzende Bestandsbebauung sicherstellt. Erholungsfunktion, Naturerhalt und Durchwegung stehen in diesem Bereich gleichrangig nebeneinander, eine Bebauung ist nicht vorgesehen.

Die Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche, Parkanlage“ trägt dazu bei, dass keine intensive gärtnerische Umgestaltung oder Pflege der Fläche erforderlich ist. Die Einbeziehung der gegenwärtig vorhandenen Vegetation wird hierdurch ermöglicht und Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden.

Die Fläche befindet sich derzeit noch in Privateigentum, wird jedoch bereits faktisch öffentlich genutzt. Planungsziel ist daher die Überführung in das öffentliche Fachvermögen des Landes Berlin. Die Übertragung soll im Rahmen des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB auf der Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung unentgeltlich sowie kosten- und lastenfrei erfolgen, da die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche Folge des geplanten Vorhabens ist. Das Erfordernis sowie die Modalitäten der Übernahme und Unterhaltung durch das zuständige Fachamt des Bezirks Lichtenberg sind im weiteren Verfahren zu klären.

Private Grünflächen

Im Plangebiet sollen vier private Grünflächen festgesetzt werden, die zusammen eine Fläche von rund 16,03 ha umfassen.

Die private Grünfläche zwischen dem Geläuf und der Treskowallee im Bereich der Baugebiete WA 3 / MU 5 soll mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche, Erholung“ festgesetzt werden und umfasst rund 1,29 ha. Sie sichert den vegetationsgeprägten Übergangsbereich zwischen der Wohnbebauung und dem Geläuf der Trabrennbahn, bzw. der nördlichen Grünflächen und erhält die dort vorhandenen Wegstrukturen dauerhaft. Zudem ist hier eine Qualifizierung mittels Pflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Fläche trägt zur Durchgrünung des Quartiersbereichs bei und bildet einen räumlichen Puffer zwischen den Baugebieten und der Rennbahn.

Die private Grünfläche im Innenring des Geläufs soll mit der Zweckbestimmung „Private naturnahe Grünfläche, Pferdesport und Freizeit“ festgesetzt werden und umfasst rund 7,11 ha. Die Fläche weist eine heterogene Nutzungs- und Vegetationsstruktur auf: Im nördlichen Bereich befinden sich der Rennbahnteich sowie angrenzende naturnahe Vegetationsstrukturen mit gesetzlich geschützten Biotopen, die den naturschutzfachlich wertvollsten Teil der Fläche bilden. Im übrigen Innenringbereich sind kleinere Trainingsbahnen, Reitplätze und zugehörige Funktionsflächen vorhanden, die dem laufenden Rennbahnbetrieb dienen. Die Festsetzung als private naturnahe Grünfläche mit der ergänzenden Zweckbestimmung „Pferdesport“ sichert beide Funktionen planungsrechtlich: Sie schützt die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche dauerhaft vor baulicher Inanspruchnahme und erhält zugleich die pferdesportliche Nutzung des Innenrings als funktionale Ergänzung des Rennbahnbetriebs. Untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Pferdesport unmittelbar dienen, wie Unterstände, Tränken oder vergleichbare Nebenanlagen, sind innerhalb der Grünfläche zulässig, soweit sie die naturnahe Gesamtcharakteristik der Fläche nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus

können Teile der Grünfläche auch für einzelne Veranstaltung im Rahmen der Nutzung der Trabrennbahn genutzt werden, bspw. an Renntagen oder sonstigen Veranstaltungen, wie bspw. unregelmäßig stattfindende Flohmärkte. So kann zusammen mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 2 eine einheitliche Nutzungsfunktion der Trabrennbahn gewährleistet werden.

Südlich des Sondergebietes SO 4 (inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum) soll eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private naturnahe Grünfläche und Pferdesport“ festgesetzt werden. Sie umfasst rund 6,23 ha. Die Fläche wird derzeit intensiv pferdesportlich genutzt und umfasst Reitplätze, Longierzirkel, Koppeln und zugehörige Wegeflächen, die dem Betrieb des inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums unmittelbar dienen. Zugleich weist die Fläche naturnahe Vegetationsstrukturen und teilweise gesetzlich geschützte Biotope auf, die im Rahmen der Nutzung zu erhalten sind. Die Festsetzung als private naturnahe Grünfläche mit der ergänzenden Zweckbestimmung „Pferdesport“ sichert beide Funktionen planungsrechtlich: Sie gewährleistet die Fortführung der pferdesportlichen Nutzung als funktionale Ergänzung des Sondergebietes SO 4 und schreibt zugleich den naturnahen Charakter der Fläche dauerhaft fest. Eine darüberhinausgehende bauliche Inanspruchnahme ist ausgeschlossen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets soll eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Naturnahe Grünfläche“ festgesetzt werden, die rund 1,60 ha umfasst. Diese Fläche dient der Sicherung der dort vorhandenen naturnahen Vegetationsstrukturen und geschützten Biotope entlang der Rohrlake. Sie ergänzt das Freiraumsystem des Bebauungsplans um einen weiteren naturschutzfachlich bedeutsamen Bereich und trägt zur ökologischen Vernetzung mit den angrenzenden Freiflächen außerhalb des Geltungsbereichs bei.

IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Das geplante Quartier soll nicht nur ein neues Wohn- und Arbeitsangebot im Karlshorst schaffen, sondern ein Ort sein, der ökologische Qualität und städtisches Leben miteinander verbindet. Grünordnerische Maßnahmen sind dabei kein nachgeordnetes Ausgleichserfordernis, sondern konstitutiver Bestandteil des Planungskonzepts: Begrünte Dächer, durchgrünte Innenhöfe, ein zusammenhängender Grünzug entlang der Rohrlake und ein wassersensibles Entwässerungskonzept bilden gemeinsam das Rückgrat eines klimaresilienten Quartiers. Das Plangebiet soll zur Schwammstadt-Strategie des Landes Berlin beitragen und zeigen, dass Innenentwicklung und ökologischer Anspruch vereinbar sind.

Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Verfahren grünordnerische Festsetzungen erarbeitet und konkretisiert. Geprüft werden insbesondere Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen, zur Durchgrünung der Baugebiete sowie zur Sicherung von Vegetationsstrukturen im Plangebiet. Bereits im Vorentwurf planungsrechtlich gesichert wird die Erhaltung der Ufervegetation entlang der Rohrlake. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird ebenfalls im weiteren Verfahren erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben den derzeitigen Prüfstand.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen sind ein zentrales Element des klimaresilienten Quartierskonzepts. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verdunstungskühlung und damit zur Minderung des städtischen Wärmeinseleffekts, ein Aspekt, der angesichts der zunehmenden Hitzebelastung in dicht bebauten Stadtlagen an Bedeutung gewinnt. Zugleich halten extensiv begrünte Dächer einen erheblichen Anteil des Niederschlagswassers zurück und geben ihn zeitverzögert ab. Sie entlasten damit die Kanalisation bei Starkregenereignissen und unterstützen die Grundwasserneubildung. Dies ist vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Wuhlheide (Schutzzone III A und ein kleiner Teil in Schutzzone II) von besonderer Relevanz. Darüber hinaus schaffen begrünte Dächer Lebensraum für Insekten und Vögel und leisten damit einen Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsbereich.

Im Plangebiet wird geprüft, in welchem Umfang Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen werden können. Art und räumlicher Umfang einer etwaigen Pflicht werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Begrünung von Freiflächen, Innenhöfen und Baumpflanzungen

Begrünte Innenhöfe, durchgrünte Freiflächen und Baumpflanzungen sind für die Wohn- und Aufenthaltsqualität des neuen Quartiers von zentraler Bedeutung. Bäume spenden Schatten, kühlen durch Transpiration, gliedern Straßenraum und Baugrundstücke und schaffen Habitatstrukturen für eine Vielzahl von Tierarten, begrünte Freiflächen und Innenhöfe verbessern das Bioklima durch Verdunstung und Staubbindung und ermöglichen naturnahe Erfahrungen im direkten Wohnumfeld. Im Zusammenspiel mit Dachbegrünungen und dem Grünzug Rohrlake sollen sie ein zusammenhängendes grünes Netz innerhalb des Quartiers bilden: nicht als nachträgliche Kompensationsleistung, sondern als gestalterisches und ökologisches Qualitätsmerkmal des Planungskonzepts.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, in welchem Umfang die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und eine Gliederung von Stellplatzanlagen durch Bäume festgesetzt werden. Im Maß des Möglichen sollen Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand durch Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden. Eine Pflanzliste mit standortgerechten, klimaresilienten Arten soll ebenfalls erarbeitet werden.

Flächen zur Versickerung

Im Sinne der Schwammstadt-Strategie wird geprüft, ob im Plangebiet Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden. Ziel ist es, das anfallende Regenwasser so weit wie möglich im Plangebiet zu halten - zur Stärkung des Mikroklimas, zur Unterstützung der Vegetation und zur Grundwasserneubildung oder auch die Stärkung und Renaturierung der Rohrlake im Westen des Plangebietes. In Betracht kommen Mulden- und Rigolensysteme sowie die Ableitung von Dachflächen in begrünte Freiflächen oder auch die Einleitung von bestimmten Regenwassermengen in die Rohrlake. Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen an den Boden- und Gewässerschutz sowie der Schutzzone III A und II des Wasserschutzgebietes sind dabei zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Rahmen artenschutzrechtlicher Untersuchungen wurden im Plangebiet Kartierungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien, holzbewohnenden Käfern, Faltern und Ameisen durchgeführt. Dabei wurden u.a. 60 Vogelarten, fünf Fledermausarten, Zauneidechsen mit Reproduktionsnachweis, der Heldbock sowie drei Nester der Roten Waldameise erfasst. Wertvolle Habitatstrukturen finden sich sowohl im Bereich des Geläufs als auch entlang der Rohrlake, in den Gehölzbeständen und in einzelnen Gebäuden des Plangebietes.

Die Untersuchungsergebnisse bilden die Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung im weiteren Verfahren. Dabei wird geprüft, welche Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion betroffener Lebensstätten erforderlich sind und inwieweit diese planungsrechtlich im Geltungsbereich gesichert werden können. Soweit möglich, soll ein Ausgleich vorrangig im Plangebiet selbst erfolgen. Gleiches gilt für sonstige Maßnahmen zum Biotopschutz.

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung 5.1

Die Bepflanzungen innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege. Für diese ist innerhalb der Fläche eine maximale Versiegelung von 600 m² zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) und b) BauGB)

Als Maßnahme zur Sicherung der Bepflanzung entlang der Rohrlake und der geschützten Biotope im südlichen Bereich des Plangebietes soll ein 5,0 m breiter Streifen als Festsetzung zur Erhaltung der Bäume und Vegetation festgesetzt werden. Der Gehölzbestand entlang der Rohrlake, bestehend aus standorttypischen Ufergehölzen, ist als Teil des Biotopverbunds planungsrechtlich zu sichern. Die Vegetationsstrukturen stehen in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den im südlichen Plangebiet verorteten Biotopen.

Durch die Festsetzung von Baugebieten in Nachbarschaft zur Rohrlake entsteht ein erhöhtes Konfliktpotenzial zwischen Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Ufervegetation. Ohne planungsrechtliche Sicherung wäre die Vegetationsstruktur dem baurechtlich zulässigen Nutzungsdruck schutzlos ausgesetzt. Die Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ist daher das geeignete und erforderliche Instrument, um den Bestand dauerhaft zu sichern.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen umfassen dabei sowohl den Ufergehölzstreifen unmittelbar entlang der Rohrlake als auch Teilbereiche innerhalb der festgesetzten Baugebiete, soweit dort schützenswerte Vegetationsstrukturen vorhanden sind. Insbesondere innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 erstreckt sich die Erhaltungsfestsetzung ergänzend auf Teilbereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Innenhöfen. Die Sicherung der dort vorhandenen Bäume und Sträucher dient einerseits dem Erhalt von Biotopstrukturen im Siedlungsbereich, andererseits

der Qualität des Wohn- und Arbeitsumfelds und der Umsetzung des Leitbilds einer grünteprägt Quartiersentwicklung.

Die Einbeziehung der Innenhofbereiche in die Erhaltungsfestsetzung stellt zugleich sicher, dass der durch die Bebauungsplanung ermöglichte Nutzungszuwachs nicht zu einem vollständigen Verlust gewachsener Vegetationsstrukturen führt. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Natur und Landschaft (§ 1a Absatz 2 BauGB) und den Anforderungen der Eingriffsregelung (§ 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13 ff. BNatSchG) Rechnung getragen.

Die Erhaltungsfestsetzung verpflichtet die Grundstückseigentümer zur Erhaltung der vorhandenen Bepflanzungen und zur Ersatzpflanzung im Falle des Abgangs. Die Nachpflanzungspflicht ist dabei bewusst an den Bestand geknüpft, nicht an abstrakte Pflanzlisten, um den standörtlichen Charakter der Vegetation zu erhalten. Bei der Ermittlung des Pflanzgebots werden die bereits vorhandenen Gehölze angerechnet, um eine Doppelbelastung der Grundstückseigentümer zu vermeiden und die Festsetzung verhältnismäßig zu halten.

IV.6 Immissionsschutz

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit den von der Planung aufgeworfenen Lärmschutzkonflikten, um die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Alle der Planung zuzurechnenden Konflikte sind auch durch die Planung selbst zu lösen, sofern sie nicht auf ein nachfolgendes Verfahren verlagert werden dürfen.

Der nachfolgenden Bewertung der Lärmbelastungssituation liegen die Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 11-178“, ALB Akustiklabor Berlin, vom 28. Mai 2026 (TRE 22.232.01 P, Variante **1**) sowie der ergänzenden Untersuchung zur Variante **2** (TRE 22.232.02 P, 28.05.2026) zugrunde. Diese werden hier zusammenfassend dargestellt. Die schalltechnischen Berechnungen basieren auf dem städtebaulichen Entwurf (siehe Kap. III.2). Für den aufzustellenden Bebauungsplan **11-178** sind dabei vor allem die Lärmemissionen durch den Kfz- und Straßenbahnverkehr auf der Treskowallee, den Betrieb der Trabrennbahn einschließlich der zugehörigen Sport- und Freizeitnutzungen sowie Veranstaltungen auf dem Trabrennbahngelände relevant. Mit der schalltechnischen Untersuchung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit potenziell störender und schützenswerter Nutzungen und – allgemein – Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebiets) durch entsprechende Festsetzungen zu klären. Dabei müssen auch die Auswirkungen der Planung auf die außerhalb des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen ermittelt werden.

Dabei werden die Anforderungen des Berliner Leitfadens zum „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ berücksichtigt.

Beurteilungsgrundlagen

Für städtebauliche Planungen existieren keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz, daher werden die in der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten maßgeblichen Orientierungswerte für die aus den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung abgeleiteten Baugebiete herangezogen und unter folgenden Gesichtspunkten berücksichtigt:

Nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch der Mensch und dessen Gesundheit, es müssen demzufolge auch Schallimmissionen bewertet werden.

Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind für Verkehrslärm sowie für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm folgende relevante schalltechnische Orientierungswerte angeführt:

Tab. 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1

Baugebiet	Orientierungswerte [dB(A)]	
	tags	Nachts*
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete	55	45/40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	60	55/55
Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU)	60	50/45
Sonstige Sondergebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45/65	35/65
* Der jeweils niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm bzw. für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.		

Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar. Von ihnen kann nach oben oder unten hin abgewichen werden. Demnach gelten für städtebauliche Planungen in der Regel keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten Planung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB beurteilt werden.

Wenn durch die Planung entsprechende Lärmkonflikte hervorgerufen werden oder eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Planung zu prüfen.

Der Prüfkaskade im Rahmen der Abwägung wird dahingehend Rechnung getragen, da dem Trennungsgrundsatz an dieser Stelle nicht gefolgt werden kann, sondern aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind (siehe auch III.3.5).

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Abwägung die Anforderungen an die Genehmigungsplanungen zu berücksichtigen sind. Damit ist neben dem bereits benannten Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Abwägungsgrundlage im Bauleitplanverfahren.

IV.6.1 Gewerbe- und Sportlärm

Von den Nutzungen der Trabrennbahn und der zugehörigen Reitsportanlage gehen Geräuschimmissionen aus, die nach TA Lärm (Gewerbelärm) und 18. BImSchV (Sportlärm) beurteilt wurden. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nur in geringem Umfang und räumlich begrenzt auftreten, sie betreffen ausschließlich Bereiche in unmittelbarer Nähe der eigenen Nutzung und sind auf betriebseigene Quellen, insbesondere die Beschallungslautsprecheranlage der Trabrennbahn sowie den nächtlichen Abfahrtverkehr mit Pferdeanhängern, zurückzuführen. Diese Konflikte können durch betriebsorganisatorische Maßnahmen gelöst werden. Einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es insoweit nicht.

IV.6.2 Veranstaltungslärm

Auf dem Gelände der Trabrennbahn sind Veranstaltungen verschiedener Art vorgesehen, die sich nach der Berliner Veranstaltungslärmverordnung (VeranstLärmVO) beurteilen. Als wesentliche Veranstaltungsflächen wurden der Parkplatz und die Freiflächen an der Tribüne, die Tribüne mit östlich angrenzender Freifläche sowie der Innenraum der Trabrennbahn untersucht.

Die Veranstaltungsnutzung erzeugt einen spezifischen Lärmkonflikt, der sich strukturell von den übrigen Lärmarten unterscheidet: Die verkehrslärmbedingte Orientierung der Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandte Ostseite der Gebäude führt dazu, dass eben jene Fassaden den Veranstaltungsflächen rund um Tribüne und Rennbahn zugewandt sind. Veranstaltungen ohne Beschallungsanlage sind tagsüber unkritisch. Bei nächtlicher Außennutzung von Tribüne und Parkplatz werden die Immissionsrichtwerte für wenig störende Veranstaltungen an den umliegenden Plangebäuden überschritten. Veranstaltungen mit Beschallungsanlage im Freien sind tagsüber bei fachgerechter richtcharakteristischer Lautsprecherplanung und -einpegelung im Rahmen wenig störender Veranstaltungen grundsätzlich möglich. Eine Nachtnutzung ist ausgeschlossen, wobei die Möglichkeit besteht, die Nacht um eine Stunde auf 23:00 Uhr hinauszuschieben. Ohne Ausnutzung der Richtcharakteristik der Lautsprechersysteme lassen sich die Anforderungen der VeranstLärmVO nicht einhalten.

Um die Nutzungsoffenheit der Trabrennbahn und der Tribüne zu wahren, sieht der Bebauungsplan Festsetzungen baulicher Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm für die veranstaltungszugewandten Fassaden der am stärksten betroffenen Gebäude vor. In der Variante **1** betrifft dies die anlagenzugewandten Fassaden des nördlichen Baukörpers im MU 2 sowie des westlichen Baukörpers im MU 5. In der Variante **2** sind entsprechende Maßnahmen an den anlagenzugewandten Fassaden des westlichen und des mittleren Baukörpers im WA 3 erforderlich. Ergänzend ist im städtebaulichen Vertrag eine Einschränkung der nächtlichen Außennutzung der Veranstaltungsflächen zu regeln.

IV.6.3 Verkehrslärm

Die dominante Lärmquelle im Plangebiet ist der Verkehr auf der Treskowallee. Der Schienenverkehrslärm der parallel verlaufenden Bahn- und S-Bahn-Gleise tritt demgegenüber in den Hintergrund, eine bestehende Lärmschutzwand schützt die Bestandsbebauung Am Carlsgarten bereits.

Vorbelastung im Nullfall

Im Nullfall werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts im straßennahen Bereich der Treskowallee nachts überschritten. Tagsüber treten zusätzliche Überschreitungen in den Abschnitten auf, in denen die Straßenbahn im Schotterbett oder straßenbegleitend verkehrt. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 werden großflächig überschritten. Dies gilt sowohl für die Variante **1** (MU 1 bis MU 5) als auch für die Variante **2** (WA 2, WA 3).

Planbedingte Pegeländerungen für die vorhandene Wohnnutzung außerhalb des Plangebiets

Im Planfall kommt es gegenüber dem Nullfall an den straßenzugewandten Fassaden der Bestandsbebauung entlang der Treskowallee zu planbedingten Pegelerhöhungen infolge des planinduzierten Mehrverkehrs sowie zusätzlicher Schallreflexionen an den geplanten Gebäudefassaden. In der Hauptvariante betragen die höchsten Pegelerhöhungen 0,7 dB(A) tags und 1,3 dB(A) nachts, in der Nebenvariante 0,9 dB(A) tags und 1,4 dB(A) nachts. Da die Beurteilungspegel dort bereits im Nullfall die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschreiten, ergibt sich in beiden Varianten ein besonderes Abwägungserfordernis. Für die weiter von der Treskowallee entfernte Bestandsbebauung liegt jeweils nur ein einfaches Abwägungserfordernis vor. Die Bebauung östlich des Plangebiets erfährt durch die Abschirmwirkung der geplanten Baukörper im Planfall eine Pegelverringerng.

Ergebnisse für die geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets – Variante 1 (MU 1-MU 5)

An den westlichen Baugrenzen von MU 4 und MU 5 zur Treskowallee werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung um bis zu 1 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Im MU 5 tritt an den seitlich zur Treskowallee gelegenen Baugrenzen eine geringfügige Überschreitung des nächtlichen Schwellenwertes von 1 dB(A) auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte (60/50

dB(A) für MU) werden an den straßenzugewandten Fassaden im nächsten Bereich zur Treskowallee um bis zu 16 dB(A) überschritten. An den seitlichen Baugrenzen um 8 bis 12 dB(A). Der nächtliche Orientierungswert wird bis in das WA 1 überschritten, dort größtenteils um 1 bis 4 dB(A). Der Auslöseschwellenwert für Außenwohnbereiche von 65 dB(A) tags wird an den gesamten Westfassaden sowie in Teilbereichen der Nord- und Südfassaden der Bebauung in MU 4 und MU 5 sowie im MU 1 überschritten.

Ergebnisse für geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets – Variante 2 (WA 2, WA 3)

In der Variante **2** stellt sich die Situation aufgrund der niedrigeren Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) deutlich konfliktreicher dar. An den westlichen Baugrenzen von WA 2 und WA 3 werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung ebenfalls um bis zu 1 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Im WA 3 tritt an den seitlich zur Treskowallee gelegenen Baugrenzen eine Überschreitung des nächtlichen Schwellenwertes von bis zu 2 dB(A) auf. Der nächtliche Orientierungswert wird in sämtlichen Baugebieten mit potentieller Wohnbebauung überschritten. Lediglich auf den straßenabgewandten Fassaden kann er größtenteils eingehalten werden. Im WA 3 wird der nächtliche Orientierungswert an der straßenzugewandten Seite um bis zu 21 dB(A) überschritten, an den seitlichen Fassaden um bis zu 15 dB(A) und im Einfahrtbereich des Plangebiets um bis zu 17 dB(A). Im WA 2 ergibt sich die Besonderheit, dass aufgrund der städtebaulichen Struktur keine Gebäudeseite vorhanden ist, an der der nächtliche Orientierungswert eingehalten werden kann: Die Beurteilungspegel sind auf allen Seiten vergleichbar hoch. Der Auslöseschwellenwert für Außenwohnbereiche von 65 dB(A) tags wird an den gesamten Westfassaden sowie in Teilbereichen der Nord- und Südfassaden der Bebauung in WA 2 und WA 3 überschritten.

IV.6.4 Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Insgesamt kann konstatiert werden, dass durch Freizeit- und Gewerbelärm keine nachteiligen gewerbebedingten Emissionen innerhalb des Plangebietes auftreten, gesunde Wohnverhältnisse jedoch ohne Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben sind.

Trennungsgrundsatz

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lärmimmissionen ist im Rahmen der Abwägung geprüft worden, ob der Nutzungskonflikt durch Anwendung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BIm-SchG durch Trennung der einzelnen Nutzungen gelöst werden kann.

Die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind tlw. erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt, sowohl durch freizeitorientierte als auch verkehrliche Immissionen. Insbesondere an der entlang der Treskowallee treten Werte von über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf, womit die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden. Ein Abrücken der Gebäude von den Emissionsorten außerhalb des Plangebietes ist geprüft worden. Aufgrund der räumlichen Einschränkungen, bzw. der geringen Tiefe des Streifens zwischen der Treskowallee und der bestehenden Trabrennbahn ist ein Abrücken von der Treskowallee kaum möglich und daher keine hinreichend wirksame Maßnahme.

Ein Abrücken vom Trennungsgebot des § 50 BImSchG ist jedoch vertretbar. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend soll als Maßnahme der Innenentwicklung eine innenstadtnahe, gut erschlossene Fläche als (Wohn)gebiet entwickelt werden und gleichwohl durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Die Erhöhung und Sicherung des Wohnanteils in einer innenstadtnahen und gut erschlossenen Lage ist wesentliches Planungsziel. Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse im Plangebiet eine Wohnnutzung dem städtebaulichen Konzept entsprechend zu ermöglichen, um der zunehmenden Wohnungsnachfrage, insbesondere an mietpreisgebundenen Wohnungen, Rechnung zu tragen. Im gesamten Stadtbereich ist ein Abrücken gemäß des Trennungsgebotes nur noch selten realisierbar.

Aktive Schallschutzmaßnahmen und lärmrobuster Städtebau

Da im vorliegenden Planfall vom Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG abgerückt werden muss, sind in einem zweiten Schritt aktive Lärmschutzmaßnahmen und städtebauliche Lösungen, wie die Festsetzung eines lärmrobusten Städtebaus, zu prüfen.

Lärmschutzwände

Lärmschutzwände entlang der Treskowallee scheiden aus städtebaulichen Gründen und wegen der erforderlichen Grundstückszugänglichkeiten aus. Zudem hat der Bebauungsplan außerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs keine Rechtsgrundlage zur Umsetzung solcher Maßnahmen. Entlang der Schienenwege besteht bereits eine Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnbebauung „Am Carlsgarten“. Da der Einfluss der Bahngleise auf die Gesamtlärmsituation im Plangebiet gegenüber dem Kfz-Verkehr auf der Treskowallee gering ist, würde eine Erhöhung oder Verlängerung dieser Wand keinen wesentlichen Effekt erzielen.

Lärmmindernde Fahrbahnoberfläche und zulässige Höchstgeschwindigkeit

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Treskowallee westlich des Plangebiets wäre schalltechnisch grundsätzlich wirksam: Bei Beschränkung auf einer Richtungsfahrbahn ergäben sich Pegelminderungen von bis zu 1,7 dB(A), bei Beschränkung auf beiden Richtungsfahrbahnen von bis zu 2,1 dB(A). Allerdings fehlt für eine Festsetzung von zulässigen Höchstgeschwindigkeiten im Bebauungsplan-Verfahren die Rechtsgrundlage. Eine entsprechende Anordnung könnte nur die zuständige Straßenverkehrsbehörde treffen. Die Treskowallee ist im Lärmaktionsplan Berlin 2024–2029 für das Tempo-30-Nachtkonzept nicht enthalten. Die Pegelminderungspotenziale werden gleichwohl als Abwägungsbelang berücksichtigt. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung für die Straßenbahn brächte demgegenüber nur eine Pegelminderung von 0,2 bis 0,5 dB(A) und ist damit schalltechnisch wenig wirksam.

Weiterhin käme der Einbau einer lärmmindernden Straßendeckschicht in Betracht. Die Minderung der Geräuschimmissionen ist von der Wahl des Straßendeckschichttyps abhängig. Allerdings fehlt für diese Maßnahme im Bebauungsplan ebenfalls eine Rechtsgrundlage. Der Austausch der Straßendeckschicht hätte auf die Geräuschimmissionen der Straßenbahn zudem keinen Einfluss, da die

Straßenbahn einen eigenen Gleiskörper hat. Hier würde nur der Einbau einer schallabsorbierenden Vegetationsebene im Bereich des Plangebiets eine Verbesserung aufweisen.

Lärmrobuster Städtebau

Die Planung sieht bereits teilweise straßenbegleitende Riegelbebauung vor. Eine konsequentere Riegelstruktur oder Blockrandbebauung entlang der Treskowallee scheitert jedoch an zwei plangebietsspezifischen Restriktionen: Zum einen schließt der Denkmalschutz für das Ensemble aus Tribüne, Rundstall und Alter Waage eine geschlossene Bebauung im Bereich der Denkmalanlage aus, da eine solche die Sichtbeziehungen und die räumliche Wirkung des denkmalgeschützten Ensembles erheblich beeinträchtigen würde. Eine Schließung der Baulücke zwischen den Baugebieten MU 4 und MU 5 (bzw. WA 2 und WA 3) erscheint somit aus denkmalpflegerischen Gründen nicht uneingeschränkt möglich.

Zum anderen ergibt sich ein weiterer struktureller Nachteil aus der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets: Die von der Treskowallee abgehende Planstraße, die als Hupterschließung des Plangebiets dient, bedingt zwangsläufig eine Öffnung der straßenbegleitenden Bebauungsstruktur. Durch diese Öffnung können Verkehrslärmimmissionen von der Treskowallee tiefer in das Plangebiet eindringen, als dies bei einer geschlossenen Riegelbebauung der Fall wäre. Diese Öffnung ist funktional und erschließungstechnisch nicht vermeidbar.

Eine weitergehende geschlossene Bebauung entlang der Planstraße selbst, ist aus lärmtechnischer Sicht nicht erforderlich, da die Planstraße als untergeordnete Erschließungsstraße nur geringe eigene Verkehrslärmimmissionen erzeugt. Die grundlegende Riegelwirkung wird bei den weiter östlich gelegenen Baugebieten durch die Gebäudestellung aufgegriffen. Die verbleibenden Lärmkonflikte sind daher durch passive Maßnahmen zu bewältigen.

Abweichen von den schalltechnischen Orientierungswerten

Eine flächendeckende Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist im Plangebiet auch mit lärmrobusten städtebaulichen Strukturen nicht erreichbar. Anders als in klassischen Blockrandstrukturen bietet das vorliegende städtebauliche Konzept keine geschlossenen Blockinnenbereiche, die als ruhige Rückseite fungieren könnten, da die Denkmalschutzsituation rund um das Tribünenensemble sowie die funktional notwendige Öffnung der Bebauungsstruktur zur Planstraße hin eine solche Struktur im lärmsensiblen Bereich ausschließt.

In den urbanen Gebieten (MU 1 bis MU 5) sind die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 (60/50 dB(A) tags/nachts) an den lärmabgewandten Fassaden nur geringfügig. Sie bewegen sich im Rahmen dessen, was für urbane Gebiete nach dem Berliner Lärmleitfaden abwägungsfehlerfrei hingenommen werden kann.

Für die Variante 2, mit den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3, sind die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (55/45 dB(A) tags/nachts) an den straßenzugewandten Fassaden erheblich und auch an den lärmabgewandten Fassaden spürbar über den Zielwerten. Dies ist im Rahmen der Abwägung vertretbar, da folgende Gesichtspunkte für die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete sprechen:

1. Die vollständige Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG würde eine weitgehende Verlagerung der Wohnnutzung aus dem Plangebiet erfordern und ist aufgrund der räumlichen Situation, Lage zwischen Treskowallee, Trabrennbahnbetrieb und den angrenzenden Nutzungen, praktisch nicht umsetzbar. Ein Abrücken vom Trennungsgebot des § 50 BImSchG ist unter den vorliegenden Umständen vertretbar.
2. Ruhige Blockinnenbereiche stehen im vorliegenden Plangebiet in den lärmsensiblen Bereichen strukturbedingt nicht zur Verfügung. Gleichwohl sind innerhalb des Plangebiets tagsüber großflächige ebenerdige Freiräume, insbesondere die Grün- und Freiflächen rund um die Trabrennbahn, vorhanden, in denen ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird und die als lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche dienen können.
3. Da Wohngebäude auch innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO oder urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO allgemein zulässig sind, erscheint eine differenzierte Betrachtung im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte angemessen. In einem derart stark verkehrslärmvorbelasteten Bereich ist die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete kaum möglich. Auch in innenstadtnahen Lagen Berlins werden nächtliche Beurteilungspegel von höchstens 45 dB(A) selbst bei geschlossener Bebauung entlang von Hauptverkehrsstraßen allenfalls in den untersten Geschossen auf der lärmabgewandten Seite erreicht.
4. Bereits im Prognosenullfall liegen auf dem unbebauten Plangebiet Beurteilungspegel vor, die die schalltechnischen Orientierungswerte für urbane und Mischgebiete überschreiten. Bei der Überplanung eines derart verkehrslärmvorbelasteten Bereichs kann die in einem allgemeinen Wohngebiet typischerweise zu erwartende Wohnruhe nicht vollständig gewährleistet werden. Es ist daher gerechtfertigt, für die Abwägung die Orientierungswerte für urbane, bzw. Mischgebiete als Bewertungsmaßstab ergänzend heranzuziehen.
5. Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 50 dB(A) an den lärmabgewandten Fassaden ergeben sich bei teilgeöffneten Fenstern mittlere Innenpegel von ca. 35 dB(A) - ein Wert, der aus lärmmedizinischer Sicht als zumutbar angesehen werden kann und dem Rahmen entspricht, den sowohl die DIN 4109 für haustechnische Anlagen als auch die VDI 2719 als Orientierung vorgeben.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte und der nachfolgend festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine auskömmliche Wohnruhe im Plangebiet grundsätzlich gewährleistet werden.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Schutz vor Verkehrslärm

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt Festsetzungen

zur lärmoptimierten Grundrissgestaltung, zum Schutz der Außenwohnbereiche sowie für Blockeckwohnungen ohne lärmabgewandte Ausrichtungsmöglichkeit zu baulichen Maßnahmen zur Sicherstellung eines zumutbaren Innenpegels.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Baugebieten MU 1 und MU 5 (bzw. WA 3) entlang der Treskowallee sowie in den Baugebieten MU 2, MU 3 und WA 1 entlang der Planstraße

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

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an Blockecken, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Für diese Wohnungen gilt: In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch geeignete 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.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Die lärmoptimierte Grundrissgestaltung stellt sicher, dass in jeder Wohnung eine ausreichende Anzahl von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist. Vor der lärmabgewandten Seite werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 eingehalten oder nur geringfügig überschritten, sodass dort die Möglichkeit ausreichender Frischluftzufuhr über teilgeöffnete Fenster und damit ein weitgehend ungestörter Schlaf gewährleistet ist. Die Regelung greift in allen Baugebieten, in denen die straßenzugewandten Fassaden die Orientierungswerte überschreiten. Für Blockeckwohnungen, bei denen eine Orientierung zur lärmabgewandten Seite strukturell nicht möglich ist, stellt die Anforderung an besondere Fensterkonstruktionen oder gleichwirkende bauliche Maßnahmen sicher, dass der maßgebliche Innenpegel von 30 dB(A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten und damit gesunde Wohnverhältnisse auch in diesen Wohnungen gewahrt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Baugebiet MU 4 (WA 2)

- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,*
- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume*

durch geeignete Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster in Richtung MU 3 ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Im MU 4 (bzw. WA 2) sind die Beurteilungspegel aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Treskowallee besonders hoch. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden an den westlichen Baugrenzen überschritten. Eine konventionelle Grundrissgestaltung zur lärmabgewandten Seite ist strukturell nicht in gleicher Weise möglich wie in den übrigen Baugebieten, da auch die rückwärtigen Fassaden noch relevante Beurteilungspegel aufweisen. Im WA 2 der Variante 2 stellt sich die Situation besonders kritisch dar, da aufgrund der städtebaulichen Konfiguration keine Gebäudeseite vorhanden ist, an der der nächtliche Orientierungswert vollständig eingehalten werden kann. Die 30-dB(A)-Innenpegellösung ist hier das einzig verfügbare Instrument. Aufenthaltsräume mit Fenstern in Richtung MU 3 sind von der Anforderung ausgenommen, da die dort zu erwartenden Beurteilungspegel eine ausreichende Nachtruhe bei teilgeöffnetem Fenster ohne zusätzliche Maßnahmen gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Baugebieten MU 1, MU 4 und MU 5 (bzw. WA 2 und WA 3) entlang der Treskowallee bis zu einer Tiefe von 18 m in Bezug auf die nordwestliche Baugrenze mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (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 von der Straße abgewandt ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die ausschließlich zur Treskowallee orientiert sind, ist mindestens ein Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Der Auslöseschwellenwert für Maßnahmen an Außenwohnbereichen von 65 dB(A) tags wird an den gesamten Westfassaden der Bebauung in MU 4 und MU 5 (bzw. WA 2 und WA 3) sowie in Teilbereichen der Nord- und Südfassaden überschritten. Ungeschützte Balkone, Loggien und Terrassen wären in diesen Bereichen nicht nutzbar. Eine dem Wohnen zugeordnete Außenwohnqualität wäre nicht gewährleistet. Die Festsetzung verglaster Vorbauten oder verglaster Loggien stellt sicher, dass Außenwohnbereiche trotz der hohen Verkehrslärmbelastung in einer für das Wohnen zumutbaren Qualität zur Verfügung stehen. Die räumliche Beschränkung auf eine Tiefe von 18 m ab der nordwestlichen Baugrenze entspricht dem Bereich, in dem der Schwellenwert von 65 dB(A) nach den

Berechnungsergebnissen überschritten wird. Wohnungen, die über einen straßenabgewandten Außenwohnbereich verfügen, sind von der Regelung ausgenommen, da dort eine uneingeschränkt nutzbare Außenwohnfläche bereits vorhanden ist.

Der Nachweis des baulichen Schallschutzes bei geschlossenen Außenbauteilen nach DIN 4109 ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es insoweit gemäß Rundschreiben Nr. 3/2020 und Nr. 2/2022 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nicht.

Schutz vor Veranstaltungslärm

Textliche Festsetzung 6.4

Zum Schutz vor Lärm sind in MU 2 und MU 5 (WA 3) schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Sondergebiet SO 1 (und SO 2 bei Nebenvariante mit Festsetzung WA 3) ausgerichteten offenbaren Fenster unzulässig. In Wohnungen

- *mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
- *mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

jeweils mindestens ein Fenster zum SO 1 (und SO 2) abgewandten Seite ausgerichtet werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Die Veranstaltungsnutzung erzeugt einen spezifischen Lärmkonflikt, der sich strukturell von den übrigen Lärmarten unterscheidet und eine besondere planerische Herausforderung darstellt: Die verkehrslärmbedingte Orientierung der Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandte Ostseite der Gebäude (textliche Festsetzung Nr. 6.1) führt dazu, dass eben jene Fassaden den Veranstaltungsflächen des SO 1 rund um Tribüne und Rennbahn zugewandt sind. Verkehrslärm und Veranstaltungslärm wirken damit von entgegengesetzten Seiten auf die Plangebäude ein und lassen sich städtebaulich nicht vollständig trennen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: Veranstaltungen ohne Beschallungsanlage sind tagsüber unkritisch. Bei nächtlicher Außennutzung von Tribüne und Parkplatz werden die Immissionsrichtwerte für wenig störende Veranstaltungen an den umliegenden Plangebäuden überschritten. Die Einschränkung der nächtlichen Außennutzung der Veranstaltungsflächen ist hier die verhältnismäßigere Maßnahme gegenüber einer flächendeckenden Fassadenfestsetzung. Veranstaltungen mit Beschallungsanlage im Freien sind tagsüber bei fachgerechter richtcharakteristischer Lautsprecherplanung und -einpegelung im Rahmen wenig störender Veranstaltungen grundsätzlich möglich. Eine Nachtnutzung ist ausgeschlossen, wobei die Möglichkeit besteht, die Nacht um eine Stunde auf 23:00 Uhr hinauszuschieben. Ohne Ausnutzung der Richtcharakteristik der Lautsprechersysteme lassen sich die Anforderungen der VeranStLärmVO nicht einhalten.

Baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen

Der Nachweis des erforderlichen gesamtbewerteten Bau-Schalldämm-Maßes erf. R'_{w,ges} nach DIN 4109 ist für die schutzbedürftigen Raumarten - insbesondere Aufenthaltsräume in Wohnungen

- im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es insoweit gemäß Rundschreiben Nr. 3/2020 und Nr. 2/2022 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nicht. Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen an den Außenwohnbereichen sind die sich hieraus ergebenden verringerten Anforderungen an die Schalldämmung der angrenzenden Außenbauteile zu berücksichtigen.

Auswirkungen der Planung auf außerhalb des Plangebiets vorhandene schutzwürdige Nutzungen

Durch die planinduzierte Zunahme der Verkehrsmenge und zusätzliche Schallreflexionen an den geplanten Gebäuden kommt es an den straßenzugewandten Fassaden der Bestandsbebauung entlang der Treskowallee zu Pegelerhöhungen, die ein besonderes Abwägungserfordernis nach sich ziehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden bereits diskutiert. Eine schallabsorbierende Ausführung der Westfassaden der straßennahen Gebäude scheidet nach der aktuellen Berechnungsvorschrift RLS-19 aus praktischen und bauphysikalischen Gründen aus. Als zielführende passive Maßnahme verbleibt die Prüfung, ob in den betroffenen Bestandswohnungen der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich ist. Hierzu ist eine Untersuchung in Anlehnung an die 24. BImSchV durchzuführen. Das Berliner Schallschutzfensterprogramm kann ergänzend in Anspruch genommen werden, jedoch nicht als alleinige Kompensationsmaßnahme herangezogen werden, da die Auszahlung an Voraussetzungen geknüpft ist, eine vollständige Kostenerstattung nicht stattfindet und das Programm regelmäßig neu aufgelegt werden muss (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, 2 S 40/23).

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, in welcher Form sichergestellt werden kann, dass eine Untersuchung der betroffenen Bestandswohnungen in Anlehnung an die 24. BImSchV veranlasst wird und gegebenenfalls erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen an der Bestandsbebauung vor Fertigstellung der Neubauten umgesetzt werden. Dabei wären auch andere pegelreduzierende Maßnahmen - insbesondere eine etwaige Anordnung von Tempo 30 auf der Treskowallee oder der Einbau eines lärmindernden Straßendeckschichttyps - bei der Bemessung des verbleibenden Handlungsbedarfs zu berücksichtigen. Die konkrete Ausgestaltung bleibt dem weiteren Planungs- und Verfahrensfortschritt vorbehalten.

IV.6.5 Sonstige Immissionen

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen im Plangebiet bestehen aufgrund des punktuellen Betriebes der Flutlichtanlage der Trabrennbahn. Diese treten sowohl an Renntagen auf als auch zu Zeiten des Trainingsbetriebes in den Abendstunden auf. Im Rahmen des Bebauungsplans 11-14a ist jedoch gesichert worden, dass die Beleuchtungsanlage der Trabrennbahn durch eine Modernisierung bzw. Ausrichtung der Anlage eine Beeinträchtigung der Wohngebiete ausgeschlossen werden konnte.

Staub- und Geruchsimmissionen

Die Beeinträchtigung des Plangebietes durch Staub- und Geruchsimmissionen wird als sehr gering eingeschätzt. Die Pferdesportnutzung auf dem Gelände der Trabrennbahn Karlshorst ist seit Jahr-

zehnten etabliert und hat bislang keine dokumentierten Beschwerden hinsichtlich Staub- oder Geruchsbelastungen der nördlichen Wohnbebauung ausgelöst. Dies ist auf mehrere strukturelle Merkmale der Anlage zurückzuführen: Der Trabrennbetrieb findet auf einem wassergebundenen Sandbelag statt, der regelmäßig bewässert und gepflegt wird, sodass eine relevante Staubentwicklung auch bei Trockenheit weitgehend unterbleibt. Die Stallgebäude und Boxenanlagen sind überwiegend im südlichen Plangebietsbereich konzentriert und durch Abstände sowie ausgedehnte Grünflächen von den geplanten Wohnbauflächen getrennt. Im Vergleich zu gewerblichen Tierhaltungsanlagen ist die Bestandsdichte der Pferdehaltung gering. Die Tieranzahl entspricht dem regulären Betrieb einer Sportrennbahn, nicht einer intensiven Nutztierhaltung. Einschlägige Orientierungswerte für Geruchsimmissionen aus der Pferdehaltung werden angesichts der geringen Tierzahlen, der offenen Freiluftexposition und der vorhandenen räumlichen Distanz zu den Wohnbauflächen voraussichtlich deutlich unterschritten. Eine spezifische gutachtliche Untersuchung ist nach derzeitigem Planungsstand nicht veranlasst.

IV.7 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen II und III A des Wasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf im Einzugsbereich des Wasserwerkes Wuhlheide. Der Verlauf der Grenze der unterschiedlichen Schutzzonen kann der Planzeichnung entnommen werden. Eine Abbildung der Schutzzonen kann auch dem Kapitel II.2.10 entnommen werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers sind zu beachten.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalensembles „Trabrennbahn Karlshorst und Hindernisrennbahn Karlshorst“ (Obj.-Dok.-Nr. 09085119). Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Tribüne auf der Trabrennbahn Karlshorst (Obj.-Dok.-Nr. 09085121), das Waagegebäude mit Tribüne (Obj.-Dok.-Nr. 09085120) sowie das Reiterstandbild auf der Trabrennbahn Karlshorst (Obj.-Dok.-Nr. 09085122) als Baudenkmale in die Denkmalliste eingetragen.

Nähere Informationen zum Denkmal können dem Kapitel II.1.7 entnommen werden.

Bodenbelastung

Der Geltungsbereich ist im Bodenbelastungskataster unter Nr. 6668 registriert. Die Böden sind ggf. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Dies wird im weiteren Verfahren untersucht.

IV.8 Hinweise

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Regelungen zu Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

(Siehe Kapitel V Städtebaulicher Vertrag)

Durch den Hinweis wird die Transparenz über die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gewährleistet.

Einteilung Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Treskowallee, Straße Am Carlsgarten sowie die künftige Planstraße A dienen der Erschließung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Diese werden entsprechend ihres Bestandes durch die zeichnerische Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit den Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Dieser Hinweis stellt klar, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht im Bebauungsplan geregelt wird, sondern lediglich Bestandteil der Plangrundlage ist.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Auf die unmittelbar nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 28 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der jeweils geltenden Fassung geltenden Vorschriften wird hingewiesen.

IV.9 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz Varianten

	Variante 1 - Urbanes Gebiet Treskowallee		Variante 2 - Allgemeines Wohn- gebiet Treskowallee	
Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Sondergebiete	156.890	38%	156.890	38%
davon SO 1	21.803	5%	21.803	5%
davon SO 2	64.327	16%	64.327	16%
davon SO 3	46.416	11%	46.416	11%
davon SO 4	24.344	6%	24.344	6%
Urbane Gebiete	33.458	8%	22.327	5%
davon MU 1	6.840	2%	6.840	2%
davon MU 2	8.332	2%	8.332	2%
davon MU 3	7.155	2%	7.155	2%
davon MU 4	5.268	1%		
davon MU 5	5.863	1%		
Allgemeine Wohngebiete	24.267	6%	39.143	9%
davon WA 1	24.267	6%	24.267	6%
davon WA 2			5.268	1%
davon WA 3			9.608	2%
Öffentliche Verkehrsflächen	19.201	5%	19.201	5%
Straßenverkehrsfläche Treskowallee	9.194	2%	9.194	2%
Planstraße	10.007	2%	10.007	2%
Grünflächen	173.848	42%	170.102	41%
Öffentliche Grünfläche Parkanlage	11.572	3%	11.572	3%
Private Grünfläche Erholung	12.901	3%	9.156	2%
Private naturnahe Grünfläche Pferdesport und Freizeit	71.088	17%	71.088	17%
Private naturnahe Grünfläche und Pferde- sport	62.263	15%	62.263	15%
Private naturnahe Grünfläche	16.024	4%	16.024	4%
Waldfläche	6.629	2%	6.629	2%
Wald	6.629	2%	6.629	2%
Gesamtfläche	414.292	100%	414.292	100%

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Übernahme der Verfahrenskosten

Der Vorhabenträger hat sich in einem Kostenübernahmevertrag zur Übernahme sämtlicher Verfahrenskosten verpflichtet, die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans **11-178** sind. Dies betrifft die Planungsleistungen, die Erstellung von Plänen, öffentliche Bekanntmachungen, Informationsveranstaltungen oder Gutachten.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, und der Eigentümerin wird gemäß § 11 Baugesetzbuch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen.

Neben der Erklärung der Vorhabenträgerin zur Übernahme von Planungs- und Gutachtenkosten sowie vertragssichernder Inhalte wie Bürgschaften und Vertragsstrafen werden mit dem Vertrag insbesondere die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung umrissenen Ziele aufgenommen.

Zu den Regelungen gehören neben der o.g. Kostenübernahme für das Bebauungsplan-Verfahren und für die Erschließung, die Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen, Grundschulplätzen und Spielplatzflächen gedeckt wird, die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen.

Für die Festlegung des Umfangs der übertragbaren Folgekosten ist eine Angemessenheitsbewertung durchzuführen.

Die genauen Inhalte werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Immissionsschutz

Die textliche Festsetzung Nr. 6.4 (Grundrissgestaltung zum Schutz vor Sport- und Freizeitlärm) entfaltet ihre Schutzwirkung nur in Verbindung mit einer betriebsseitigen Beschränkung der Veranstaltungsnutzung. Daher ist im städtebaulichen Vertrag ergänzend zu regeln, dass die Außenflächen des SO 1, insbesondere Parkplatz und Freiflächen an der Tribüne, in der Nachtzeit nicht für Veranstaltungen genutzt werden dürfen und dass Freiluftveranstaltungen mit Beschallungsanlage nur mit fachgerecht eingepegelte, richtcharakteristisch ausgerichteten Lautsprechersystemen durchgeführt werden dürfen. Erst das Zusammenwirken beider Regelungsebenen, bauliche Maßnahmen an den Plangebäuden einerseits, betriebsorganisatorische Bindung des Eigentümers andererseits, stellt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der VeranStLärmVO sicher.

Artenschutz

Der Artenschutzfachbeitrag weist für das Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Arten nach, deren Lebensräume durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung von

Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG sind im städtebaulichen Vertrag insbesondere folgende Regelungen vorgesehen: die Durchführung von Gehölzfällungen und Gebäudeabrissen außerhalb der Fortpflanzungszeit, die fachgutachterliche Kontrolle und Freigabe betroffener Strukturen vor Beseitigung, die vorgezogene Anbringung von Nistkästen und Fledermausquartieren als CEF-Maßnahmen sowie die Vorlage eines insektengerechten Beleuchtungskonzepts und eines Vogelschutzkonzepts für Glasfassaden. Die Unterhaltung der Ausgleichsquartiere ist dauerhaft zu sichern. Die genauen Inhalte werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden konkretisiert.

VI Verfahren

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. der gemeinsamen Landesplanung: <u>3. August 2021</u> Datum des jeweiligen Antwortschreibens: SenSBW: <u>8. September 2021</u> GL: <u>16. September 2021</u>
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: <u>21. Dezember 2021</u> Datum der Veröffentlichung: <u>8. April 2022</u> (Amtsblatt für Berlin Nr. 14, S. 875)
Wird im weiteren Verfahren ergänzt	

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch Bauleitplanverfahren soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf die zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der baulichen Nutzung privaten Eigentums festgelegt, so dass in die Eigentümerrechte eingegriffen wird. Daher sind gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den regelmäßig nach der Lage der Dinge in der Abwägung zu berücksichtigenden erheblichen Auswirkungen zählen die nach §§ 1 und 1a Baugesetzbuch erkennbaren Belange. Darüber hinaus lässt sich die mögliche Betroffenheit aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ableiten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB),
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 8a BauGB),
- die Belange der Forstwirtschaft (§ 1 Absatz 6 Nummer 8b BauGB),
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Absatz 6 Nummer 8c BauGB),
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Absatz 6 Nr. 9 BauGB),
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB) sowie
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Absatz 6 Nummer 14 BauGB).

Zusätzlich werden die Ziele des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB als öffentliche Belange in die Abwägung eingehen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Absatz 2 BauGB),
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Absatz 3 BauGB) sowie
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Absatz 5 BauGB).

Zudem fließen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke und
- die Belange der Grundstückseigentümerinnen der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen.

VII.1 Öffentliche Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

VII.2 Private Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen der Umweltprüfung und dem Umweltbericht ermittelt (siehe Kapitel B Umweltbericht).

Klima

Für das Bebauungsplan-Verfahren **11-178** wurde ein Klimagutachten (Stand: Januar 2026) erstellt. Grundlage ist eine modellgestützte Analyse der klimaökologischen Verhältnisse im Bereich der Trabrennbahn Karlshorst und der angrenzenden Siedlungs- und Grünflächen. Betrachtet wurden insbesondere der nächtliche Kaltlufthaushalt während sommerlicher Hochdruckwetterlagen und die Wärmebelastung am Tage.

Die Untersuchung zeigt, dass die geplante bauliche Entwicklung die bodennahe nächtliche Kaltluftströmung nur lokal beeinflusst und zu kleinräumigen Veränderungen des Kaltluftvolumenstroms führt. Die nächtliche Lufttemperatur in den umliegenden Bestandsbereichen bleibt im Planfall unverändert, auch die Wärmebelastung am Tage nimmt im Bestand nicht nennenswert zu. Weitere thermische Wechselwirkungen zu benachbarten Wohnnutzungen werden nicht festgestellt. Die planbedingten Auswirkungen auf die nächtliche Lufttemperatur sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung als unerheblich anzusehen. Auswirkungen auf andere empfindliche Nutzungen im übrigen Stadtgebiet werden nicht erwartet.

Da auch nach Umsetzung der Planungen ein ausreichender Luftaustausch zu erwarten ist, wird das Vorhaben aus klimatischer Sicht als vertretbar eingestuft. Die Beeinflussung der klimaökologischen Situation in den angrenzenden Wohnbereichen während windschwacher Sommernächte wird als gering bis mäßig bewertet.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels weist das Gutachten darauf hin, dass der Temperaturpegel insgesamt steigen wird, der relative Unterschied zwischen Siedlungs- und Grünflächen als Antrieb für die Luftaustauschprozesse jedoch erhalten bleibt. Für den weiteren Planungsprozess sind daher die Empfehlungen des Gutachtens zur Sicherung der Durchlüftung und zur klimawirksamen Gestaltung von Baukörpern und Freiflächen heranzuziehen, etwa die Begrenzung der Versiegelung, die Sicherung und Qualifizierung von Grünflächen sowie entsprechende grünordnerische Festsetzungen.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan **11-178** sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines durchmischten Quartiers in gut erschlossener innerstädtischer Lage geschaffen werden. Damit leistet die Planung einen Beitrag zur Deckung der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage in Berlin. Auf den bislang weitgehend untergenutzten, jedoch voll erschlossenen Flächen können – je nach Variante – mehrere hundert neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Gebäudetypologien

entstehen. Die innere Verdichtung erfolgt dabei im Sinne des § 1a BauGB flächensparend und unter Berücksichtigung der Belange von Klima, Freiraum und Immissionsschutz.

Zentrales Ziel bleibt zugleich die langfristige Sicherung der Nutzung als Trabrennbahn sowie der damit in Verbindung stehenden pferdesportlichen, kulturellen, therapeutischen und freizeitbezogenen Einrichtungen. Diese Funktionen sollen durch die Sondergebiete SO 1 bis SO 3 gesichert und weiterentwickelt werden und bilden ein besonderes, über den Stadtteil hinaus wirksames Profil des Standorts.

Entlang der Treskowallee und in den urbanen Gebieten werden darüber hinaus Flächen für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, Büronutzungen und quartiersbezogene Angebote (u. a. Nahversorgung, Gesundheits- und Serviceeinrichtungen) vorgesehen. Damit soll der Bebauungsplan die Grundlage für die Entstehung einer erheblichen Zahl zusätzlicher Arbeitsplätze in unterschiedlichen Qualifikationssegmenten schaffen. Insgesamt wird eine enge funktionale Verflechtung von Wohnen und Arbeiten angestrebt, die kurze Wege ermöglicht, das Verkehrsaufkommen reduziert und die Voraussetzungen für ein lebendiges Stadtquartier mit vielfältigen Wohn- und Erwerbsperspektiven schafft.

Wohnen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 11-178 sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den Standort der Trabrennbahn um ein neues, überwiegend wohngeprägtes Quartier zu ergänzen und damit einen substanziellen Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage in Karlshorst und im Bezirk Lichtenberg zu leisten. Je nach Umsetzungsvariante können mehrere hundert neue Wohneinheiten entstehen, vornehmlich in mehrgeschossigen, städtischen Gebäudestrukturen. Vorgesehen ist eine differenzierte Wohnnutzung mit Angeboten für unterschiedliche Haushaltsstrukturen – von familiengerechten Wohnungen über kleinere Einheiten für Ein- und Zweipersonenhaushalte bis hin zu barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen. Die Festsetzung verkehrlich stärker beanspruchter urbaner Gebiete an der Treskowallee sowie ruhigerer allgemeiner Wohngebiete im rückwärtigen Bereich ermöglicht es, unterschiedliche Wohnlagen – urban und belebter einerseits, ruhiger und stärker durch Grün geprägter andererseits – anzubieten. Durch die Integration wohnungsnaher Grün- und Spielflächen, die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und Freizeitangeboten sowie eine gute ÖPNV-Anbindung werden zeitgemäße Wohnbedürfnisse nach kurzen Wegen, hoher Aufenthaltsqualität und alltagsgerechter Erreichbarkeit wichtiger Ziele in besonderem Maße berücksichtigt. Der Bebauungsplan soll zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich beitragen. Durch eine Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums sind positive Effekte zu erwarten.

Zusätzlicher Wohnungsbau hat auch Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur. Grundlage für die Ermittlung des aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen ist die realisierbare Wohnungszahl. In der Variante **1** werden rund 656 Wohneinheiten neu entstehen, je nach Wohnanteil innerhalb der urbanen Gebiete. In der möglichen Betrachtung der Wohnbebauung entlang der Treskowallee in der Variante **2** könnten bis zu 736 Wohnungen realisiert werden, auch hier können leichte Abweichungen bzgl. der Wohnanteile in den urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 generiert werden. Insgesamt resultieren aus der Planung

rechnerisch etwa 1.312 bis 1.477 Einwohnende. Zum Erhalt und zur Stärkung einer sozial stabilen und gemischten Bewohnerstruktur im Land Berlin, die auch die Schaffung von Wohnungen zur Deckung des dringenden Bedarfs der Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen sicherstellt, soll zudem für einen Anteil von derzeit mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen (je nach ca. Variante 198 bis 220 Wohnungen) die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin vertraglich vereinbart werden.

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sollen gewährleisten, dass umfangreiche nicht überbaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind. Dies soll ebenso wie die vorgesehenen Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke zur Schaffung eines durchgrünten Wohn- und Arbeitsumfeldes beitragen. In unmittelbarer Nähe und im Plangebiet selbst, ist wohn- und siedlungsnahes Grün vorhanden. Erforderlich werden ca. 7.870 m² bis 8.800 m² (Ansatz 6 m² je Einwohner) wohnungsnahe Grünfläche, das derzeitige Freiflächenkonzept sieht jeweils etwa 30.500 m² Freiflächen innerhalb der Baugebiete vor. Mit den öffentlichen Grünflächen nördlich und östlich der Trabrennbahn stehen neben den innergebietlichen Freiflächen in maximal 500 m fußläufiger Entfernung ausreichend öffentliche, bzw. dem Erholungszweck gewidmete Grünflächen (ca. 7,29 ha) zur Verfügung die den wohnungsnahen Freiflächenbedarf bedarfsgerecht ergänzen. Auch sind im benachbarten Bebauungsplan 11-14a und 5,59 ha Waldfläche gesichert, die direkt an die ausgedehnten Waldflächen der Wuhlheide im Bezirk Treptow-Köpenick anschließen.

Für den Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen von ca. 9.180 m² bis 10.300 m² je Variante (Ansatz 7 m² pro Einwohner) stellt die Wuhlheide ausreichend Flächenkapazitäten zur Verfügung.

Darüber hinaus ist gemäß SIKO 2023/24 die Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grün- und Freiflächen auf Blockebene bei über 100% - obgleich der Bereich Trabrennbahn noch konkret aus Baufläche ausgenommen ist. Durch die Überversorgung kann aber auch künftig eine ausreichende Versorgung nachgewiesen werden.

Öffentliche Spielplatzflächen

Der Geltungsbereich liegt gemäß SIKO 2023/24 innerhalb des Planungsraums Karlshorst Süd (PLR 11501341) der Bezirksregion Karlshorst (115013). Im Planungsraum beträgt die Nettospielplatzfläche 7.270 m² bei einer Richtwerterfüllung von 85,85 (Soll 100). Es liegen drei öffentliche Spielplätze in fußläufiger Entfernung von unter 500 m. Von daher wird zunächst von einer ausreichenden Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ausgegangen. Inwieweit durch das Vorhaben weitere öffentliche Spielplatzflächen erforderlich werden, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Soziale Infrastruktur

Gemäß Rechenansatz des Berliner Modells resultiert aus den rund 1.312 bis 1.472 zusätzlichen Einwohnenden ein vorhabeninduzierter Bedarf von etwa 64 bis 72 Plätzen für Kindertagesstätten, je nach Variante. Inwieweit eine Deckung des vorhabeninduzierten Bedarfs durch bestehende Kindertagesstätten im Umfeld des Plangebietes ermöglicht wird, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Ferner resultieren aus der Planung ca. 71 bis 79 Grundschulplätze. Inwieweit eine Deckung des vorhabeninduzierten Bedarfs durch Grundschulplätze im Umfeld des Plangebietes ermöglicht wird, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Nähere Angaben zur Versorgungssituation zur sozialen Infrastruktur erfolgen im Rahmen der Angemessenheits- und Bedarfsprüfung vor Abschluss eines städtebaulichen Vertrags.

Schallschutz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der Treskowallee erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Hinzu treten Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb der Trambrennbahn sowie aus geplanten Veranstaltungsnutzungen. Grundlage der Bewertung ist die schalltechnische Untersuchung ALB 2026 (TRE 22.232.01 P bzw. TRE 22.232.02 P für die Nebenvariante).

Verkehrslärm

Die dominante Lärmquelle ist die Treskowallee. Im Nullfall werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A) tags/nachts) im straßennahen Bereich bereits überschritten, die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 werden großflächig nicht eingehalten. Im Planfall kommt es an der Bestandsbebauung entlang der Treskowallee zu planbedingten Pegelerhöhungen von bis zu 0,7 dB(A) tags und 1,3 dB(A) nachts. Da die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung dort bereits im Nullfall überschritten sind, ergibt sich ein besonderes Abwägungserfordernis. Die östliche Bestandsbebauung profitiert hingegen von der Abschirmwirkung der neuen Baukörper.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden weitgehend aus. Lärmschutzwände entlang der Treskowallee sind aus städtebaulichen Gründen und wegen fehlender Regelungskompetenz außerhalb des Geltungsbereichs nicht umsetzbar. Eine Geschwindigkeitsreduktion auf 30 km/h würde Pegelminderungen von bis zu 2,1 dB(A) erzielen, liegt jedoch ausschließlich in der Kompetenz der Straßenverkehrsbehörde. Die Treskowallee ist im Lärmaktionsplan Berlin 2024–2029 für das Tempo-30-Nachtkonzept nicht enthalten. Die planbedingte Pegelerhöhung fällt mit maximal 1,3 dB(A) nachts gering aus und liegt deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 3 dB(A).

Innerhalb des Plangebiets werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung an den westlichen Baugrenzen von MU 4 und MU 5 um bis zu 1 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Der Auslöseschwellenwert für Außenwohnbereiche von 65 dB(A) tags wird an den Westfassaden sowie Teilen der Nord- und Südfassaden in MU 4 und MU 5 überschritten. In der Nebenvariante stellt sich die Situation in WA 2 und WA 3 aufgrund der niedrigeren Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete deutlich konfliktreicher dar. Der nächtliche Orientierungswert wird im WA 3 straßenseitig um bis zu 21 dB(A) überschritten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind daher erforderlich. Der Bebauungsplan setzt hierzu fest: Lärmoptimierte Grundrissgestaltung für MU 1 und MU 5 (bzw. WA 3) sowie MU 2, MU 3 und WA 1 (TS 6.1), die Innenpegellösung 30 dB(A) für MU 4 (bzw. WA 2) (TS 6.2) sowie verglaste Außenwohnbereiche bis 18 m Tiefe ab nordwestlicher Baugrenze für MU 1, MU 4 und MU 5 (bzw. WA 2 und WA 3) (TS 6.3). Der bauliche Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Für die von planbedingten Pegelerhöhungen betroffene Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets verbleibt als zielführende Maßnahme die Prüfung, ob der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich ist. Eine schallabsorbierende Fassadenausführung scheidet nach RLS-19 aus praktischen und bauphysikalischen Gründen aus. Im weiteren Verfahren ist zu klären, in welcher Form eine Untersuchung in Anlehnung an die 24. BImSchV veranlasst und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen vor Fertigstellung der Neubauten sichergestellt werden können. Das Berliner Schallschutzfensterprogramm kann ergänzend herangezogen werden, ist jedoch wegen fehlender Fördergarantie und unvollständiger Kostenerstattung nicht als alleinige Kompensationsmaßnahme ausreichend (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, 2 S 40/23).

Veranstaltungslärm

Die Veranstaltungsnutzung auf dem Trabrennbahngelände erzeugt einen strukturellen Lärmkonflikt: Die verkehrslärmbedingte Ostorientierung der Aufenthaltsräume führt dazu, dass die lärmabgewandten Fassaden den Veranstaltungsflächen zugewandt sind. Tagsüber sind Veranstaltungen ohne Beschallung unkritisch. Mit Beschallung sind sie bei fachgerechter richtcharakteristischer Lautsprecherplanung im Rahmen wenig störender Veranstaltungen möglich. Nachtveranstaltungen im Freien sind ausgeschlossen. Der Bebauungsplan trifft zum Schutz der am stärksten betroffenen Gebäude eine Grundrissgestaltungsfestsetzung (TS 6.4). Die flankierende Einschränkung der nächtlichen Außennutzung der Veranstaltungsflächen ist im städtebaulichen Vertrag zu verankern.

Gewerbe- und Sportlärm

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und 18. BImSchV treten nur in geringem Umfang und räumlich begrenzt auf. Sie sind auf betriebseigene Quellen zurückzuführen und durch betriebsorganisatorische Maßnahmen lösbar. Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag und Betreiberkonzept.

Zusammenfassung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie die im Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden Nachweise gewahrt.

VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Dem Land Berlin sollen keine unmittelbaren Kosten durch die Planung entstehen. Die Kosten für die Planung und Umsetzung des Bebauungsplans werden entsprechend geschlossener Kostenübernahmevereinbarung von dem Projektträger übernommen.

VIII.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Für die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung (Ramboll Deutschland GmbH, Abschlussbericht vom 8. Mai 2026) erarbeitet. Untersucht wurden beide Varianten als jeweilige Planfälle. Die Untersuchung differenziert zwischen zwei Betrachtungsfällen: Dem Werktag als Regelfall, der das Verkehrsaufkommen aus Wohnnutzung, Gewerbe und den täglichen Sondernutzungen (Trainingsbetrieb, Wettbörse, Reitzentrum, Boulderhalle) abbildet, sowie dem Veranstaltungsfall am Wochenende, dem als maßgebliche Dimensionierungsgrundlage Messen mit bis zu 3.000 Besuchenden zugrunde gelegt werden, die bis zu dreimal jährlich stattfinden. Maßgebender Betrachtungsfall für die Leistungsfähigkeitsberechnung ist der Werktag, da das Verkehrsaufkommen an der Treskowallee werktags um rund 15 % höher liegt als am Wochenende und das vorhabenbedingte Zusatzaufkommen im Veranstaltungsfall in etwa das werktägliche Niveau erreicht.

Verkehrsaufkommen

Das Vorhaben erzeugt gegenüber dem heutigen, nur teilgenutzten Zustand des Grundstücks eine deutliche Erhöhung der verkehrlichen Nachfrage. Am maßgebenden Werktag entstehen insgesamt rund 6.365 Wege, davon rund 1.525 Kfz-Fahrten, der Rest im Umweltverbund (ÖPNV, Fuß, Rad). Auf die einzelnen Nutzergruppen entfallen im Kfz-Verkehr ca. 520 Fahrten auf den Wohnverkehr, ca. 690 auf gewerbliche Nutzungen und ca. 315 auf die Sondernutzungen (Trainingsbetrieb, Wettbörse, Reitzentrum, Boulderhalle). Die Spitzenstunden liegen zwischen 15 und 17 Uhr mit bis zu 141 Kfz-Fahrten je Stunde. Im Veranstaltungsfall entstehen am Wochenende rund 595 Kfz-Fahrten. Da gewerblicher Verkehr am Wochenende weitgehend entfällt, bleibt der Werktag der maßgebende Betrachtungsfall.

Kfz-Erschließung

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Treskowallee über die vorhandene Einfahrt zur Pferderennbahn mit der bestehenden Verkehrsregelung („rechts-rein-rechts-raus“). Bedingt durch den durchgehenden Mittelstreifen der Treskowallee sind Wendemanöver für Ziele in Richtung Süden am Knotenpunkt Treskowallee/ Ehrlichstraße sowie für von Norden kommende Fahrzeuge auf Höhe der Kastanienallee erforderlich. Die neu herzustellende Erschließungsstraße für das Plangebiet ist im Zuge der Bebauung auf eine Fahrbahnbreite von 6,00 m zu qualifizieren und mit beidseitigen Gehwegen von mindestens 3,20 m nutzbarer Breite auszustatten. Für das gesamte Plangebiet wird eine Tempo-30-Zone empfohlen. Der Wirtschaftsverkehr wird vollständig auf dem Grundstück abgewickelt, eine Belastung der Treskowallee durch Lkw-Wendemanöver findet nicht statt.

Eine zweite Zufahrt ist über die Frieda-Rosenthal-Straße zum Wohnquartier „Carlsgarten“ geplant. Diese ist jedoch ausschließlich für Einsatzfahrzeuge im Havariefall sowie für den Fuß- und Radverkehr nutzbar und durch absenkbare Poller dauerhaft gegen sonstigen Kfz-Verkehr zu sichern. Eine Funktion als Ausweichstrecke für den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen und nicht zulässig.

Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung nach HBS 2015 umfasst vier Knotenpunkte entlang der Treskowallee. Grundlage sind Verkehrszählungen sowie ein Abgleich mit der Verkehrsmengenkarte 2023. Maßgebend ist in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) der Bestand-Planfall, da die Verkehrsprognose 2035 für den Betrachtungsraum keine signifikant höheren Belastungen ausweist.

Am Knotenpunkt Treskowallee/ Ehrlichstraße wird der Kfz-Verkehr in der Frühspitze mit QSV „C“, in der Nachmittagsspitze mit QSV „D“ bewertet. Diese Qualitätsstufen bleiben im Bestand-Planfall unverändert. Der querende Fuß- und Radverkehr wird bereits im Bestand-Nullfall mit QSV „E“ bewertet, eine Folge der langen Wartezeiten an der Lichtsignalanlage, die vorhabenunabhängig besteht und sich durch das zusätzliche Aufkommen nicht weiter verschlechtert. In der Spitzenstunde kommt es zudem bereits im Bestand zu Rückstau in Fahrtrichtung Norden, dessen Ursache liegt am Knotenpunkt S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ außerhalb des Betrachtungsraums. Die vom Rückstau betroffenen Fahrbeziehungen weisen ausreichende Kapazitätsreserven auf, sodass der vorhabenbedingte Zusatzverkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann.

An der Plangebietszufahrt Treskowallee/ Einfahrt Pferderennbahn wird im Bestand-Planfall für alle Verkehrsarten QSV „A“ bzw. „B“ erreicht. Der Knotenpunkt ist damit auch mit dem vorhabenbedingten Zusatzaufkommen leistungsfähig. Sollte die geprüfte Verlängerung einer möglichen Buslinie in das Plangebiet realisiert werden, ist der vorfahrtgeregelter Knotenpunkt zu einem dreiarmligen lichtsignalisierten Knoten umzubauen, was zugleich die Direktanbindung des Plangebiets für den Kfz-Verkehr verbessern und Wendemanöver reduzieren würde.

Am Knotenpunkt Treskowallee/ Kastanienallee erreicht der Kfz-Verkehr sowohl im Bestand-Nullfall als auch im Bestand-Planfall QSV „C“. Der Fußverkehr wird mit QSV „D“ bewertet, der querende Radverkehr mit QSV „E“. Das vorhabenbedingte Zusatzaufkommen führt zu keiner Verschlechterung gegenüber dem Nullfall, der Knotenpunkt bleibt leistungsfähig.

Der Knotenpunkt Treskowallee-Edisonstraße/ Rummelsburger Landstraße/ An der Wuhlheide ist bereits im Bestand-Nullfall in beiden Spitzenstunden mit QSV „F“ für den Kfz-Verkehr überlastet, diese Überlastung besteht unabhängig vom Vorhaben und ist diesem nicht zuzurechnen. Der querende Radverkehr wird mit QSV „E“, der Fußverkehr mit QSV „D“ bewertet. Im Bestand-Planfall tritt keine weitere Verschlechterung ein. Der vorhabenbedingte Zusatzverkehr kann leistungsfähig abgewickelt werden. Hintergrund der bestehenden Überlastung ist der im Jahr 2025 aus Sicherheitsgründen zurückgebaute Überführungsbauwerk auf der Verbindung Rummelsburger Landstraße/ An der Wuhlheide. Die zuständige Senatsverwaltung prüft derzeit den erforderlichen Ausbauzustand des Knotenpunkts.

Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist über die Treskowallee grundsätzlich an das Berliner Radverkehrsnetz angebunden, die Treskowallee ist Teil des Ergänzungsnetzes. Die vorhandenen Radverkehrsanlagen im Seitenraum entsprechen mit 1,5 m Breite nicht den Anforderungen der AV Geh- und Radwege und sind im Kontext der gesamten Straße außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens anzupassen. Auf dem Plangebiet selbst sind straßenunabhängige Fuß- und Radwege mit einer Breite von 4,50 m herzustellen, sie schaffen eine attraktive Verbindung zur Straßenbahnhaltestelle „Traberweg“ und entlasten den untermaßigen Seitenraum der Treskowallee. Am Werktag entstehen rund 2.280 zusätzliche Fußwege und rund 1.515 Radwege.

ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Straßenbahnhaltestelle „Traberweg“ (Linien 21, 27, 37, M17) erschlossen. Der S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ (S3, S3 Express, 10-Minuten-Takt) ist je nach Lage im Plangebiet in 2 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die zeitlichen Verbindungsstandards des Nahverkehrsplans Berlin 2019–2023 werden eingehalten. Die räumlichen Erschließungsstandards sind hingegen nicht für alle Teile des Plangebiets erfüllt, da südliche Bereiche die angestrebte Haltestellenentfernung von 300 bis 400 m überschreiten. Die Verkehrsuntersuchung empfiehlt daher, gemeinsam mit dem Vorhabenträger, dem Bezirk und dem Senat zu prüfen, ob die Buslinie 396 in das Plangebiet verlängert werden kann. Eine Haltestelle im östlichen Bereich des Plangebiets würde die räumliche Erschließungsqualität normgerecht herstellen. Mittelfristig wird das ÖPNV-Angebot durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnstrecke zwischen Johannisthal und dem U-Bahnhof „Berlin-Johannisthaler Chaussee“ sowie die vorgesehene Taktverdichtung der Linie 27 verbessert. Am Werktag entstehen rund 2.570 zusätzliche ÖPNV-Wege.

Ruhender Verkehr und Stellplätze

Auf Grundlage der örtlichen Motorisierungsrate von rund 300 Pkw je 1.000 Einwohner (SrV Dresden 2023) ergibt sich bei Mehrfachnutzung der Stellplätze ein Gesamtbedarf von rund 400 Pkw-Stellplätzen. Die konzeptionelle Stellplatzorganisation wird derzeit bzgl. einer Mischbelegung geprüft, um den Gesamtbedarf zu minimieren. Nach der AV Stellplätze sind mindestens 12 Kfz-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sowie 1.476 Fahrradabstellplätze, davon 74 für Sonderfahräder, herzustellen. Für den Veranstaltungsfall sind zusätzlich 150 Fahrradabstellplätze in direkter Nähe zur Straßenbahnhaltestelle vorzusehen, die außerhalb von Veranstaltungen dem allgemeinen Quartiersverkehr zur Verfügung stehen.

Sharing-Angebote

Das Plangebiet liegt derzeit außerhalb der Geschäftsbereiche der Free-Floating-Carsharing-Anbieter sowie des Roller-Sharing-Angebots. Im Zuge der Realisierung ist die Einrichtung einer Mobilitätsstation am Hauptzugang des Plangebiets zu prüfen, die stationsbasiertes Carsharing, Bikeshaaring und ÖPNV-Verknüpfung bündelt. Stationsbasierte Carsharing-Angebote sind dabei gegenüber Free-Floating-Modellen zu bevorzugen, da sie nachweislich stärker zur Reduzierung des privaten

Pkw-Besitzes beitragen. Sollte eine Integration in das JELBI-System nicht realisierbar sein, kommen alternative stationsbasierte Lösungen in Betracht, deren Kosten auf die Mieteinheiten umgelegt werden können.

VIII.5 Weitere Auswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

B UMWELTBERICHT

I Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB). Gemäß § 2a Nummer 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Absatz 6 Nummer 7, § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB sowie der entsprechenden Anlage festgelegt.

Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung sind die beabsichtigten Festsetzungen und die durch die Festsetzungen verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Zum Vorentwurf wird der in Rede stehende Bebauungsplan **11-178** „Trabrennbahn Karlshorst“ in zwei Varianten geführt (siehe Kapitel I.2). Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung sind die beabsichtigten Festsetzungen und die durch Festsetzungen verursachten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beider Varianten.

I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-178** „Trabrennbahn Karlshorst“ befindet sich im Ortsteil Karlshorst im südlichen Bereich des Berliner Bezirks Lichtenberg. Das Plangebiet wird im Osten durch das Wohngebiet „Am Carlsgarten“, im Süden durch den Volkspark Wuhlheide und die Kastanienallee und im Norden durch die Treskowallee begrenzt.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 56, 57, 79, 80, 81, 154, 156, 158, 159, 163, 164, 165, 166, 167 der Flur 9, die Flurstücke 264, 266, 281, 282, 365, 367, 467, 468, 493, 494, 499, 500, 501, 502 der Flur 109 sowie die Flurstücke 8003 und 8004 der Flur 909.

Das Gelände wird im Wesentlichen durch das Geläuf der Trabrennbahn und die dazugehörigen baulichen Anlagen geprägt. Im südöstlichen Bereich dominieren die langgezogene Halle des Kompaktstalls und das südöstlich davon gelegene inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum das Areal. Entlang der Treskowallee bestehen fünf 2- bis 5-geschossige Gebäude, in offener Bauweise errichtete, die teilweise gewerblich genutzt werden. Östlich daran angrenzend befinden sich parkähnliche Flächen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Rohrlake, ein Feuchtgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 41 ha.

Der nordwestliche Rand des Plangebietes (Grundstücksflächen entlang der Treskowallee) ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Prägende Nutzung sind zum einen die baulichen Anlagen der Trabrennbahn, zum anderen eine Einzelhausbebauung mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Das Grundstück Treskowallee 163, das Geläuf der Trabrennbahn selbst, die

Pferdekoppeln sowie das inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum im südlichen Geltungsbereich sind planungsrechtlich dem planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

Bereits seit Mitte der 1990er Jahre erfolgten Überlegungen, Teilflächen des weitläufigen Geländes der Trabrennbahn Karlsruhst neu zu ordnen und z.T. ergänzenden Nutzungen zuzuführen. Ziel war stets, ein städtebaulich und nutzungsstrukturell angemessenes Umfeld für den Trabrennsport in Karlsruhst zu schaffen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes **11-178** sind die Aussetzung der vorherigen Bebauungsplan-Verfahren 11-14ba „An der Treskowallee“ und 11-14bb „Trabrennbahn Karlsruhst I“ sowie neue Planungsziele auf der Grundlage eines an die aktuellen Gegebenheiten angepassten, städtebaulichen Konzeptes (Stand: 2026) für das Gelände der Trabrennbahn (vgl. Kap. A III.1 der Begründung).

Die Aufstellung des Bebauungsplans **11-178** dient der städtebaulichen Neuordnung und Qualifizierung des Geländes der Trabrennbahn Karlsruhst und der angrenzenden Flächen. Das weitläufige Areal weist derzeit ungeordnete Freiflächnennutzungen, z.T. baufällige Gebäude und eine unklare Erschließungs- und Nutzungsstruktur auf. Mit dem Bebauungsplan soll für das Gesamtgebiet ein verbindlicher Rahmen geschaffen werden, der die städtebauliche Entwicklung steuert und die unterschiedlichen Nutzungsansprüche untereinander ausgleicht. Für die Entwicklung des Plangebietes wurde 2021 ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Dieser dient in weiterentwickelter Form (Stand: 2026) als Grundlage für den Bebauungsplan.

Zentrales Ziel ist die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts für den Pferdesport. Die bestehende Trabrennbahn und die prägenden, überwiegend denkmalgeschützten Gebäude (Tribüne, Rundstall, Alte Waage, Nordeingang) sollen erhalten, funktional geordnet und für ergänzende sportliche, kulturelle und soziale Nutzungen geöffnet werden. Die für den Pferdesport nicht mehr benötigten Teilflächen sollen einer neuen, stadtverträglichen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Entwicklung eines gemischten Wohn- und Arbeitsquartiers, gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen entlang der Treskowallee sowie quartiersbezogenen sozialen und infrastrukturellen Angeboten.

Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, hochwertige Freiflächen zu sichern, weiterzuentwickeln und ein leistungsfähiges, verkehrlich verträgliches Erschließungs- und Stellplatzkonzept zu gewährleisten. Mit der geordneten Entwicklung des Standorts sollen zugleich übergeordnete gesamtstädtische Ziele – insbesondere die Innenentwicklung, die Stärkung der Zentrenstruktur und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums – in Einklang mit den Erfordernissen des Landschafts- und Freiraumschutzes umgesetzt werden.

Für den Bereich entlang der Treskowallee wird der Vorentwurf des Bebauungsplans in zwei Varianten geführt, um unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsperspektiven der verschiedenen Eigentümer abzubilden. In der Variante **1** werden die Bauflächen als urbanes Gebiet festgesetzt. Hierdurch soll eine nutzungsgemischte, urbane Straßenrandbebauung mit Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Dienstleistungen und aktiven Erdgeschosszonen ermöglicht werden, die der Lagegunst an der Hauptverkehrsstraße und dem Leitbild eines gemischten, kompakten Stadtquartiers entspricht.

Parallel dazu wird in Variante **2** für denselben Bereich die Entwicklung als allgemeines Wohngebiet geprüft. Diese Variante trägt den Entwicklungswünschen des dortigen Grundstückseigentümers Rechnung, der eine stärker wohnungsorientierte Nutzung mit überwiegendem Wohnen anstrebt. Die Umweltauswirkungen dieser Variante werden in einem extra Dokument betrachtet.

Durch die zweigleisige Führung des Vorentwurfs können die städtebaulichen, funktionalen und immissionsschutzbezogenen Auswirkungen beider Optionen im weiteren Verfahren vertieft untersucht und in der Abwägung gegenübergestellt werden, bevor eine abschließende Entscheidung über die anzustrebende städtebauliche Zielkulisse getroffen wird.

Das im Südosten des Plangebietes bestehende inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum (IPRZ) soll mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Um die unterschiedlichen Belange aufeinander abzustimmen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gesamtgelände.

Bisher sind die avisierten Planungsziele des Bebauungsplans **11-178** nicht mit dem Flächennutzungsplan von Berlin (Stand Februar 2025) vereinbar. Aufgrund dieser Gegebenheit wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans notwendig. Das Änderungsverfahren „Treskowallee/ Trabrennbahn Karlsruhorst, Lichtenberg – lfd. Nr. 03/22“ ist am 30. März 2022 eingeleitet worden. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde während des 12. September 2022 und dem 14. Oktober 2022 durchgeführt. Derzeit wird der Entwurf parallel zum Bebauungsplan **11-178** erarbeitet (vgl. Kap. A II.2.2 der Begründung).

I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, sowie die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

I.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Absatz 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Absatz 7 BauGB einzustellen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB definiert. Demnach sind insbesondere folgende Schutzgüter zu berücksichtigen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden sowie
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen 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. Die Möglichkeiten einer Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung von Brachflächen, die Vermeidung von Gebäudeleerstand, die Bebauung von geeigneten Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzustellen. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüberhinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Absatz 3 BauGB).

Gemäß § 1a Absatz 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 2 Absatz 4, 2a) ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht Bestandteil des Verfahrens für Bauleitpläne. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Berücksichtigung:

Durch die Neustrukturierung und Nachverdichtung von zum Teil bereits bebauten bzw. ehemals baulich genutzten Flächen im innerstädtischen Bereich wird den Vorschriften der §§ 1 und 1a BauGB entsprochen. Durch die avisierte Festsetzung einer kompakten Bebauung zur Umsetzung

der übergeordneten städtebaulichen Ziele - u.a. Schaffung von neuem Wohnraum sowie ggf. ergänzenden Flächen, entsprechend den öffentlichen Belangen der wachsenden Stadt, kann ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden. Das Ortsbild wird entsprechend dem umgebenden städtischen Kontext weiterentwickelt. Im weiteren Verfahren sollen geeignete Festsetzungen (z.B. grünordnerische Maßnahmen) eine ökologische und klimaangepasste Stadtentwicklung sicherstellen.

Um den rechtlichen Vorgaben nach § 1a Absatz 3 BauGB Rechnung zu tragen, wird eine Eingriffsbilanzierung (Vergleich Bestand, Planung) nach dem Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen durchgeführt.

1.2.2 Naturschutz

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der 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 § 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, eine besondere Bedeutung zu (§ 1 Absatz 3 Nummer 4 BNatSchG).

Die erneute Inanspruchnahme bereits (ehemals) bebauter Flächen im unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen, Grünzüge, Bäume und Gehölzstrukturen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen (§ 1 Absatz 6 BNatSchG).

Mit dem Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt. Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme

neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Grünflächen und Grünbestände sind gemäß NatSchG Bln im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Es ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Gehölzbeständen vorbehalten bleibt.

Berücksichtigung:

Mit Umsetzung der Planung wird das Gelände der Trabrennbahn in Teilen neustrukturiert, dabei werden auch nicht mehr genutzte Areale einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die geplanten Festsetzungen einer kompakten Bebauung, mit größeren nicht bebauten Bereichen dazwischen, kann im Zuge der Neustrukturierung und Nachverdichtung auch der Schaffung von Grün- und Freiflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben entsprochen werden. Darüber hinaus werden im weiteren Verfahren unter anderem Festsetzungen für Begrünung, den Umgang mit Regenwasser vor Ort und weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung getroffen.

Durch die Ausweisung von verschiedenen Grünflächen sowie Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Pflanzen kann ein Großteil der für den Standort charakteristischen Biotopstrukturen wie mehrschichtige Gehölzbestände, Trockenrasenflächen, Moor- und Bruchwald sowie Kleingewässer und Gebüsche erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Ausweisung von Wohngebieten zur Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Stand 1. November 2018) ermöglicht eine Einstufung der Planung als Vorhaben zur Daseinsvorsorge und des Wohnungsbaus. Daraus ergeben sich u.a. flexiblere Möglichkeiten zur Verortung potenzieller Ausgleichsmaßnahmen, auch wenn sie vorliegend überwiegend im Plangebiet umgesetzt werden sollen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans besteht kein weiterer rechtsgültiger Bebauungsplan, auch der Baunutzungsplan von Berlin trifft hier keine Aussage. Der Umfang des Eingriffs und das Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen sind damit im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs nach dem Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im ausführlichen Verfahren zu prüfen und zu bewerten.

Biotopschutz

Gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln sind Biotope mit besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten.

Berücksichtigung:

Für die Bestimmung vorhandener gesetzlich geschützter Biotope und die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet erfolgte 2023 eine Biotoptypenkartierung. Ein Großteil der

erfassten gesetzlich geschützten Biotoptypen wird über die Ausweisung von Grünflächen oder die Festsetzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Pflanzen und Bäumen gesichert. Verluste gesetzlich geschützter Biotope fallen mit Umsetzung der Planung für die Biotopklasse Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen an. Dabei gehen ca. 3 % der erfassten gesetzlich geschützten Biotopstrukturen im Geltungsbereich verloren.

Vor Beseitigung der gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich ist ein Antrag auf Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde des Bezirks Lichtenberg zu stellen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der Verlust an gesetzlich geschützten Biotopen im Geltungsbereich im Zusammenhang mit der Begrünung der nichtüberbaubaren Flächen erfolgen kann.

Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Absatz 2 Nummer 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern dies der Fall sein sollte, werden Maßnahmen vorgesehen, um eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden und die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten. Sofern das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Absatz 5 BNatSchG), bedarf es einer positiven Rückmeldung der zuständigen Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan (früher: Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG) oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG. Nach aktueller Meldung der obersten Naturschutzbehörde wird eine Inaussichtstellung nicht mehr erteilt, da für deren Erteilung es mangels Rechtsgrundlage im Verwaltungsrecht auch keinen Rechtsanspruch gibt. Es sind ausschließlich die gesetzlich vorgesehenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung des § 4 BauGB einzuholen.

Berücksichtigung:

Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, erfolgten im Jahr 2023 faunistischen Erfassungen im Geltungsbereich. Im Artenschutzfachbeitrag erfolgt für die Artengruppen eine Betrachtung nach den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG und die notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dargestellt.

Für die Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse sind Ersatzhabitate (Niststätten / Quartiere) im Geltungsbereich avisiert. Im weiteren Verfahren ist zu konkretisieren, welche zusätzlichen Festsetzungen getroffen werden können, mit denen die Voraussetzungen für den Erhalt von geschützten Arten gewährleistet und begünstigt werden bzw. die Veränderungen der vorhandenen Lebens- und Nahrungsräume reduziert und minimiert werden.

Durch die Festsetzung von Grünflächen können mit Umsetzung der Planung auch bedeutsame Lebensräume wie z.B. der des Heldbocks im Geltungsbereich gesichert werden.

Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt (§ 1 BaumSchVO). Als geschützt zählen Laubbäume, Waldkiefer, Walnuss und Türkische Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume dieser Arten, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

Bäume in öffentlichen Grünanlagen fallen unter das Grünanlagengesetz Berlin (GrünanlG) und somit nicht unter die BaumSchVO.

Zu beachten ist im weiteren Verfahren die avisierte Anpassung der BaumSchVO durch § 21 des Berliner Klimaanpassungsgesetzes – demnach fallen künftig bereits Bäume mit einem Stammumfang ab 70 cm und bei mehrstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, in den Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung. Zudem erhöhen sich die Anzahl der Ersatzpflanzungen, die künftig im nahen Umfeld im Regelfall im Umkreis von 150 m, um den Fällort innerhalb der nächsten zwei Pflanzperioden zu realisieren ist.

Berücksichtigung:

Zur Abschätzung und Bewertung des Eingriffs in den nach BaumSchVO geschützten Baumbestand erfolgt im weiteren Verfahren eine Erfassung und Bewertung des Baumbestandes im Plangebiet.

Waldgesetz des Landes Berlin (LWaldG)

Gemäß § 2 Absatz 1 LWaldG gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche ab einer Mindestgröße von 0,2 Hektar als Wald. Nach § 2 Absatz 2 LWaldG unterliegen u.a. auch kahlgeschlagene Grundflächen, Waldblößen und Lichtungen dem Waldbegriff.

Wald ist unter anderem wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern (§ 1 Absatz 1 LWaldG).

Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart darf gemäß § 8 Absatz 1 LWaldG nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde erfolgen. Gemäß § 8 Absatz 3 LWaldG sind „die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes [...] auszugleichen“. Die untere Forstbehörde kann insbesondere bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind.

Die Waldinanspruchnahme entsprechend § 8 LWaldG kann entweder durch eine waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans geregelt werden oder im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Bei einer waldrechtlichen Qualifizierung sind bereits im Bebauungsplan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Absatz 3 LWaldG festzusetzen. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen müssen gesichert sein.

Berücksichtigung:

Mit Umsetzung der Planung werden die im Geltungsbereich bestehenden Waldflächen nach LWaldG als solche festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Charta für das Berliner Stadtgrün

In der Charta Stadtgrün werden die Ziele, Aufgaben und Maßnahmen formuliert, die notwendig sind, um das Stadtgrün auch in einem wachsenden Berlin zu schützen, zu stärken und weiter zu entwickeln. Sie wurde zusammen mit dem Handlungsprogramm Berliner Stadtgrün 2030 durch den Senat von Berlin angenommen und im Rat der Bürgermeister verabschiedet.

Hiernach sollen bestehende Grünflächen erhalten, untereinander vernetzt und ergänzt werden. Dazu gehören auch Maßnahmen im Bestand, wie eine nachträgliche Etablierung von Dach- und Fassadenbegrünung oder die Einrichtung kleiner Pocket Parks in bisher versiegelten Innen- und Hinterhöfen. Des Weiteren ist eine intensive(re) Pflege notwendig, da die Grünflächen einem steigenden Nutzungsdruck ausgesetzt sind, zum anderen dem Klimawandel und den damit verbundenen Veränderungen standhalten müssen. Das Handlungsprogramm zeigt hierzu konkrete Maßnahmenvorschläge auf.

Berücksichtigung:

Im weiteren Verfahren werden ergänzend zur Festsetzung von Grün- und Waldflächen Festsetzungen zur Begrünung der Flächen und der Schaffung von Dachbegrünung getroffen, um bereits auf Ebene des Bebauungsplans ausreichend Maßnahmen zur Klimaanpassung zu formulieren (z.B. Schattenspende und Abkühlung/ Verdunstung).

I.2.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es gemäß § 1 Absatz 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen (Trennungsgrundsatz). Im Folgenden werden die für den Bebauungsplan relevanten Aspekte und deren Berücksichtigung aufgeführt.

Luftverunreinigungen

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u.a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann. Die festgelegten Grenzwerte liegen für NO₂ und PM₁₀ bei 40 µg /m³ pro Jahr und für PM_{2,5} bei 25 µg /m³ pro Jahr.

Luftreinhalteplan Berlin, 3. Fortschreibung (2025)

Am 2. September 2025 wurde die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Berliner Senat verabschiedet. Gleichzeitig wurde auch die 4. Fortschreibung des Lärmaktionsplans beschlossen.

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt.

Luftreinhaltepläne dienen vor allem dazu, die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) im Stadtgebiet weiter zu senken. Maßnahmen zur Verminderung der NO₂-Belastung konzentrieren sich dabei ganz auf den Verkehrssektor. Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung werden Maßnahmenbündel aus verschiedenen Bereichen ergriffen, wobei Maßnahmen im Verkehr weiterhin von hoher Bedeutung sind. Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z.B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Seit 2020 können in Berlin alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten und überwiegend sogar deutlich unterschritten werden. Hierzu haben die zahlreichen Maßnahmen der Luftreinhaltepläne für Berlin beigetragen. Zu diesen Maßnahmen gehören Verkehrsbeschränkungen nach § 40 Absatz 1 BImSchG, insbesondere die Umweltzone und Tempo 30-Strecken.

Im Luftreinhalteplan werden unter dem Maßnahmenpaket 9: „Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung“ Maßnahmen zur Luftreinhaltung dargestellt, die in der Stadtentwicklungs-, Freiraum- und Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Darin werden u.a. folgende Maßnahmenziele und Maßnahmen, die für den Bereich des Bebauungsplans anwendbar sind, formuliert:

- **9.1 Stadtklimatologie und Luftaustausch:**

Erhalt und möglichst Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch (keine neuen Barrieren für den Luftaustausch schaffen; Vernetzung von Freiflächen verbessern; versiegelte, ungenutzte Flächen entsiegelt und begrünen; ist eine Beeinträchtigung der Luftaustauschbedingungen im Einzelfall nach Abwägung anderer Interessen nicht vermeiden, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen).

- **9.2 Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte durch Neubauten:**

Vermeidung von zusätzlichen Straßenabschnitten oder Belastungsschwerpunkten mit Grenzwertüberschreitungen aufgrund städtebaulicher Veränderung.

- **9.3 Stadt der kurzen Wege:**

Reduktion des Verkehrsbedarfs (mehr Mobilität mit weniger motorisierten Verkehr); Berücksichtigung der Wegelänge als ein Kriterium bei der Raumplanung; keine neuen Siedlungsgebiete ohne leistungsfähige ÖPNV-Anbindung.

Berücksichtigung:

Mit Umsetzung der Planung soll ein neues, durchgrüntes, autoarmes Quartier geschaffen werden. Der Aspekt der Luftreinhaltung wird im weiteren Verfahren noch vertiefend betrachtet.

Lärmimmissionen

Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Lärmimmissionen im Bebauungsplan, ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Sie enthält Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. In allgemeinen Wohngebieten nach BauNVO liegen die Orientierungswerte bei 55 dB(A) für den Tag und in der Nacht bei 45 dB(A) für Verkehrslärm. In urbanen Gebieten liegen sie bei 63 dB(A) für den Tag und in der Nacht bei 50 dB(A) für Verkehrslärm. Für sonstige Sondergebiete liegen sie abhängig von der Nutzung bei 45-65 dB (A) für den Tag und in der Nacht bei 35-65 dB (A) für Verkehrslärm.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) für Gewerbelärm ergeben sich aus der TA Lärm. In allgemeinen Wohngebieten liegen die IRW nach TA-Lärm bei 55 dB (A) für den Tag und 40 dB (A) in der Nacht für Gewerbelärm. In urbanen Gebieten und Sondergebieten liegen sie bei 63 dB (A) für den Tag und in der Nacht bei 45 dB (A) für Gewerbelärm.

Die IRW für die Beurteilung von Sportanlagenlärm ergeben sich nach § 2 Absatz 2 der 18 BImSchV. Die IRW werden für die Zeiträume morgens, mittags, abends mit 50/55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 58/63/45 dB(A) für urbane Gebiete und Sondergebiete angegeben.

Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans (2024-2029)

Mit dem Lärmaktionsplan 2024-2029 setzt das Land Berlin Erfordernisse aus der „Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und die Bekämpfung von Umgebungslärm“ (Umgebungslärmrichtlinie) um, die am 18. Juli 2002 in Kraft trat. Ziel der Richtlinie ist es, den Umgebungslärm soweit erforderlich – und insbesondere in Fällen, in denen das Ausmaß der Belastung gesundheitsschädliche Auswirkungen haben kann – zu verhindern, zu mindern sowie die Umweltqualität in den Fällen zu erhalten, in denen sie zufriedenstellend ist. Weiterhin sollen bisherige

Maßnahmen zur Minderung der wichtigsten Lärmquellen weiterentwickelt und ergänzt werden. Daher stellt der Lärmaktionsplan 2024–2029 eine Fortschreibung der bisherigen Lärmaktionspläne dar.

Neben der aktiven Lärminderung in belasteten Bereichen stellt der aktuelle Lärmaktionsplan auch den Schutz ruhiger Gebiete in den Fokus.

Zu den Maßnahmen gehören unter anderem:

- Implementierung des regelhaften Einsatzes von lärmarmen Fahrbahnoberflächen bei allen Straßensanierungen,
- Prüfung und ggf. Umsetzung von Tempo 30-Zonen zum nächtlichen Lärmschutz,
- Unterstützung der Nahverkehrsplanung,
- Schallschutzfensterprogramm als passive Schutzmaßnahme bei der Überschreitung von Schwellenwerte des aktuellen Lärmaktionsplans (tagsüber 67 Dezibel oder nachts 57 Dezibel) sowie
- besondere Berücksichtigung der Mobilität bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere.

Neben den ruhigen Gebieten und den Ruhe- und Erholungsflächen wird erstmalig eine Kulisse potenzieller Ruhe- und Erholungsräume ausgewiesen:

- **Ruhige Gebiete (RG):** gesetzlich gefordert, konkrete akustische Kriterien, auch für eine längere Aufenthaltsdauer geeignet, (sehr große Gebiete, wie der Grunewald),
- **Ruhe- und Erholungsflächen (RuE-F):** weiche akustische Kriterien, auch für eine längere Aufenthaltsdauer geeignet, (größere Flächen, wie Stadtparks) sowie
- **Ruhe- und Erholungsräume (RuE-R):** keine akustischen KO-Kriterien, wohnortnah, vor allem für den kürzeren Aufenthalt empfohlen, (größenunabhängig, auch Kleinsträume).

Berücksichtigung:

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um potenzielle Lärmimmissionen von Verkehr, Gewerbe, Sport und Veranstaltungen auf sensible Nutzungen zu ermitteln. Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan getroffen.

1.2.4 Berliner Klimaanpassungsgesetz (KAnGBln)

Im November 2025 wurde das Berliner Klimaanpassungsgesetz (KAnGBln) beschlossen. Ziel ist es die Widerstandsfähigkeit von Bevölkerung, Natur, Infrastruktur und Stadtstruktur gegenüber klimabedingten Risiken wie Hitze, Starkregen, Trockenheit und Überflutungen zu erhöhen.

Maßnahmen sind insbesondere in noch festzulegenden Hitzevierteln umzusetzen.

Zu den gesamtstädtischen Klimaanpassungsmaßnahmen gehören u.a.:

- auf jeder Straßenseite und auf allen ausreichend breiten Mittelstreifen soll je Straßenabschnitt im Durchschnitt mindestens alle 15 Meter ein Straßenbaum stehen,

- Baumpflanzungen müssen die Ziele einer klima- und standortangepassten Vegetationszusammensetzung erfüllen – Pflanzliste siehe Gesetz,
- wenn bei Fällungen nicht an gleicher Stelle nachgepflanzt werden kann, ist dies zu begründen,
- Anpassung der Baumschutzverordnung Berlin bzgl. geschützter Bäume und Anzahl der Ersatzpflanzungen sowie
- Ersatzpflanzungen:
 - es sind standortgerechte, klimaangepasste, vorzugsweise gebietstypische Baumarten zu verwenden und
 - Ersatzpflanzungen sind so nah wie möglich, im Regelfall im Umkreis von 150 m um den Fällort innerhalb der nächsten zwei Pflanzperioden zu realisieren.

Berücksichtigung:

Die Auswirkungen auf das lokale Klima wurden im Rahmen eines Klimagutachtens ermittelt. Darauf aufbauend wird der Bebauungsplan im Sinne einer klimasensiblen Stadtentwicklung Maßnahmen zur Klimaanpassung umsetzen. Dazu sind u.a. folgende Maßnahmen avisiert: Schaffung von Grünflächen, Dachbegrünung, Begrünung von Verkehrsinfrastruktur, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort.

Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) wurde im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen. Am 20. Dezember 2022 hat der Senat von Berlin die Fortschreibung für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen und ans Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung überwiesen. Mit 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung, in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, private Haushalte und Konsum, soll eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen auf das Niveau von 1990 erfolgen.

In der Bauleitplanung sind klimaschutzrelevante Regelungsmöglichkeiten soweit möglich auszuschöpfen (Maßnahme GeS-5): So werden Nachverdichtungen im Rahmen der Neuaufstellung von Bauleitplänen geprüft. Eine nachhaltige und verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte ermöglicht einen sparsamen Flächenhaushalt und benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur. Eine mögliche Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung, Speicherung, Vorrangflächen für erneuerbare Energien usw. sind zu berücksichtigen.

Berücksichtigung:

Den Anforderungen wird durch die Neustrukturierung teilweise bereits bebauter Gebiete (Nachverdichtung) bzw. baulich vorgeprägter Flächen im städtischen Bereich entsprochen. Die vorgesehene kompakte Bebauung mit mehreren Geschossen verringert die Flächeninanspruchnahme. Für die Realisierung der Straßenverkehrsfläche im Plangebiet werden zudem zum Teil bereits verdichtete und versiegelte Wege in Anspruch genommen. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zur Begrünung getroffen werden. Die nach dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz und Solargesetz Berlin umzusetzenden Solaranlagen auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der StEP Klima 2.0 stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohnenden beim städtischen Wachstum unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen: Mit ihm wird zur Erreichung dieses Ziels ein Leitbild dargestellt, welches räumliche und stadtplanerische Aspekte in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung in Berlin aufzeigt. Grundlage hierfür ist eine realitätsnahe und rechnerisch-gestützte Klimaprognose mit einem Vergleich graues Szenario (ohne besondere Maßnahmen) und blau-grünes (umfangreiche Maßnahmen im Sinne der hitze- und wassersensiblen Stadtentwicklung) – und sich auf fünf Handlungssätze stützt. Die relevanten Aspekte für das Plangebiet werden im Folgenden aufgeführt:

- **Handlungssatz 1 – Stadt der kurzen Wege:**

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in einem ausgewiesenen Bereich mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau. Der Geltungsbereich fällt zudem in einen größeren Siedlungsbereich, der als Stadtbereich mit gut erreichbaren Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs (inklusive Planung) ausgewiesen ist.

- **Handlungssatz 2 – Bestand und Neubau blau-grün anpassen:**

Das Plangebiet liegt in keinem Schwerpunkttraum zur Kühlung am Tag, in der Nacht oder am Tag und in der Nacht. Der Standort stellt ein Potenzialraum mit Synergieeffekten für Stadt und Wasser dar.

- **Handlungsansatz 3 – Grün- und Freiräume für mehr Kühlung optimieren:**

Die Grün- und Freiflächen der Trabrennbahn und des Inklusiv Pferdesport- und Reittherapie-zentrums werden im westlichen Geltungsbereich als bioklimatische Entlastungsräume im Wohnumfeld ausgewiesen. Die Flächen im nördlichen und östlichen Geltungsbereich hingegen als Grünfläche mit klimatischem Aufwertungspotenzial. Dem gesamten Geltungsbereich kommt eine Bedeutung als nächtliches Kühlsystem zugute. Die bioklimatische Funktion kaltluftproduzierender Wald-, Grün- und Freiflächen ist zu berücksichtigen.

- **Handlungsansatz 4 – Synergien zwischen Stadt und Wasser:**

Das Plangebiet ist einem Bereich mit besonderen Anforderungen an das Regenwassermanagement zur Entwicklung von Kleingewässern zugeordnet.

- **Handlungssatz 5 – Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen:**

Teile des Plangebiets (Nordwesten) liegen in einem Bereich mit lokaler Gefährdung durch Überflutung.

Maßnahmen und Maßnahmenkombinationen werden abhängig von den jeweiligen Stadtstruktur- und Flächentypen – hier diverse Typen u.a. urbane Zentren, Bildung, Kultur und sonstiger Gemeinbedarf, Blockrandbebauung, Geschosswohnungsbau, Grün- und Freiflächen – aufgezeigt, um mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes eine Anpassung an die klimatischen Veränderungen vorzunehmen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um folgende Maßnahmen:

- Durchlüftung - z.B. begrünte Straßen, Plätze, Grünflächen u.a. auch als Leitbahnen, Beachtung von Durchlässen z.B. zur Grünvernetzung,
- Verschattung - z.B. durch Baumpflanzungen, Rollläden, Vordächer, Fassadenbegrünung,

- Rückstrahlung erhöhen (Albedo - helle Materialien), insbesondere bei südexponierten Fassaden,
- Begrünung - z.B. Vermeidung von Versiegelungen (Entsiegelung von Höfen, Stellplatzanlagen, Straßenräumen), Fassaden- und Dachbegrünung (begünstigt auch Isolation von Dachgeschossen), Baumpflanzungen,
- Versickerung und Verdunstung - z.B. über Regenwasserrückhaltung, Retentionsdächer mit Dachbegrünung (blau-grüne Dächer) sowie
- Schaffung von Wohlfühlräumen (Klimakomfortplätze) in Parks, auf Straßen und Plätzen.

Zum Klimaschutz tragen darüber hinaus der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen (Energie effizient nutzen), die Integration von Ladestationen und Sharing-Angeboten (smarte Mobilität) und der Umstieg auf Fuß- und Radverkehr, ÖPNV und E-Mobilität bei.

Berücksichtigung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Empfehlungen des StEP Klima 2.0 berücksichtigen. Durch die geplanten Festsetzungen für die Schaffung eines gemischten Stadtquartiers werden u.a. bestehende innerstädtische Bauflächenpotenziale in Berlin aktiviert. Dies und die vorgesehene Nutzungsmischung von Wohnort, Freizeitangeboten und Dienstleistungen sorgt für kurze Wegstrecken. Der Umfang der Versiegelung wird durch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt und ermöglicht damit auch Flächen für Grün- und Freiräume. Entsprechend den Empfehlungen zu den verschiedenen Stadtstrukturtypen zur bioklimatischen Entlastung der Siedlungsflächen wirken sich avisierte Maßnahmen, wie Dachbegrünungen, Retentionsdächer, Baumpflanzungen und der Umgang mit Regenwasser (Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung) positiv auf das lokale Klima aus. Die textlichen Festsetzungen dazu werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

1.2.5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und es ist 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.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) regelt den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen. Sie formuliert den rechtlichen Rahmen zur Untersuchung und Bewertung von Altlasten sowie die anschließende Sanierung.

Das Berliner Bodenschutzgesetz (BodSchG Bln) konkretisiert das BBodSchG für Berlin. Neben Regelungen der Zuständigkeiten werden Vorschriften zum Umgang mit Bodenbelastungen bezüglich der zu nutzenden Geoinformationssysteme sowie zu Ordnungswidrigkeiten aufgestellt.

Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan ermöglicht einen Bebauungsgrad (zulässige Überbauung) entsprechend den Orientierungswerten der BauNVO. Damit wird die Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt. Teile der avisierten Festsetzungen zielen darüber hinaus lediglich auf eine Sicherung der Bestandsbebauung ab und lassen keine weitere bauliche Entwicklung zu. Die Böden im Geltungsbereich weisen fast vollständig eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Die Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit im südwestlichen Geltungsbereich, die Teil der Rohrlake sind, werden mit Umsetzung der Planung von einer Bebauung freigehalten.

I.2.6 Wasserschutzgesetze

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Regelungen u.a. zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Im Berliner Wassergesetz (BWG) werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes für das Berliner Stadtgebiet präzisiert. Ziel ist es, Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und sie so zu bewirtschaften, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Nach § 36a BWG soll Niederschlagswasser – soweit keine anderen Belange dem entgegenstehen – über die belebte Bodenschicht versickert werden. Niederschlagswasser ist daher vom Anschluss- und Benutzungszwang ausgenommen, soweit es im Einklang mit § 36a des Berliner Wassergesetzes versickert werden kann und darf (§ 1 Absatz 7 der Allgemeinen Bedingungen für die Entwässerung in Berlin - ABE). Niederschlagswasser darf zudem nur mit Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanäle) eingeleitet werden (§ 4 ABE). Letztlich obliegt der Umgang mit dem Niederschlagswasser primär den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen bzw. -eigentümern.

Erläuterungen zur zulässigen Einleitung enthält ein Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ der heutigen Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt von Juli 2021. Demnach ist durch planerische Vorsorge sicherzustellen, dass die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück erfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Kaulsdorf/ Wuhlheide (Geoportal Berlin Karte Wasserschutzgebiete 2009). Eine kleine Fläche im Südosten des Geltungsbereichs liegt darüber hinaus in der Schutzzone II (vgl. Kapitel A II.2.10 der Begründung). In der Schutzzone II sind mit Umsetzung der Planung jedoch keine baulichen Änderungen vorgesehen. Zwei Brunnengalerien des südöstlich angrenzenden Wasserwerkes Wuhlheide liegen östlich und südwestlich des Geltungsbereiches. Gemäß § 52 Absatz 2

WHG kann die untere Wasserbehörde in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen nach § 52 Absatz 1 WHG treffen, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebiets Kaulsdorf/ Wuhlheide verfolgte Zweck gefährdet wäre.

Berücksichtigung:

Um zu gewährleisten, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern kann wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungsgutachten erarbeitet. Zum Bebauungsplan ist die Erarbeitung eines auf die Regelungen des Bebauungsplans bezogenes Konzept vorgesehen. Auf Grundlage dieses Konzept werden, soweit erforderlich im weiteren Verfahren Festsetzungen zum Umgang mit dem Regenwasser (beispielsweise Retentionsdächer und Begrünungsmaßnahmen) unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrenzung der Versiegelung getroffen.

Die Anforderungen die sich aus der Verordnung zum Wasserschutzgebiet Kaulsdorf/ Wuhlheide ergeben werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

I.2.7 Denkmalschutzgesetz (DSchG Bln)

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) geregelt und in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Es ist die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, Denkmale zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken sowie das Wissen über Denkmale zu verbreiten. Gemäß § 10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird.

Berücksichtigung:

Zur Berücksichtigung von denkmalschutzrechtlichen Belangen wird im weiteren Verfahren ein Gutachten erarbeitet, welches die Verträglichkeit der avisierten Nutzungen mit dem bestehenden Denkmalensemble an der Treskowallee (bauliche Anlagen der Trabrennbahn) untersucht.

I.2.8 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin stellt eine Konkretisierung der bundes- und landesgesetzlichen Regelungen dar und beinhaltet eine Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Absatz 2 NatSchG Bln) sowie Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 3 Nummer 4 BNatSchG). Es dient der Umweltvorsorge auf gesamtstädtischer Ebene und verfolgt das Ziel, ökologische Belange im Städtebau einzubeziehen. Für das Plangebiet sind folgende Ziele und Maßnahmen in den Programmplänen dargestellt:

Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz

Das Plangebiet wird als Grün- und Freifläche dargestellt, im Süden ist mit der Rohrlake ein Feuchtgebiet ausgewiesen. Hieraus ergeben sich folgende Anforderungen:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung sowie der Klimawirksamkeit,
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft,
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung, Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen,
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern,
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung, Bevorzugung von hitze- und trockenheitstoleranten Arten sowie
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten.

Für das Feuchtgebiet (Rohrlake) gilt ferner:

- Stabilisierung des Grundwasserstandes, keine Entwässerung,
- Begrenzung der Grundwasserabsenkung bzw. Wiedervernässung,
- Erhalt und Entwicklung von Überflutungsgebieten sowie
- Erhalt bzw. Wiederherstellung als Treibhausgassenke.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorsorgegebieten für Luft und Klima, die umliegenden Wald- und Parkflächen (Volkspark Wuhlheide) gelten als Klimavorsorgegebiet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Kaulsdorf/ Wuhlheide. Hieraus ergeben sich die folgenden Anforderungen:

- Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers,
- Vermeidung von Bodenversiegelungen,
- verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen,
- keine Neuansiedelung potentiell grundwassergefährdender Anlagen,
- vorrangige Altlastensuche und -sanierung,
- besonderer Schutz bestehender Gewässer mit Grundwasseranschluss,
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen sowie
- keine Verwendung wassergefährdender Stoffe bei Bauarbeiten.

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet wird dem Biotopentwicklungsraum der Waldbaumsiedlung zugeordnet.

Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Waldbaumsiedlungsbereich sind:

- Erhalt und Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Kleingewässern, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen,
- Ergänzung von Waldbäumen, ökologische Pflege in Gärten, Großhöfen und Abstandsgrünflächen,
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils, Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu den Wäldern,
- Reduzierung der Versiegelung, Bepflanzung mit gebietstypischen Gehölzen sowie
- Erhalt gebietstypischer Vegetationsbestände und artenschutzrelevanter Strukturelemente, Begrenzung der Versiegelung bei Verdichtungen.

Die Fläche ist zudem als sonstige Eignungsfläche zur Pflege und Entwicklung des Biotopverbundes ausgewiesen, der Teich innerhalb der Trabrennbahn ist als Einzelbiotop dargestellt.

Die Flächen im Plangebiet sind als Kernfläche für die Arten Feldhase (*Lepus europaeus*), sowie die Insektenarten Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*), Mauerbiene (*Osmia mustellina*), Gemeines Blutströpfchen (*Zygaena filipendulae*) und Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*) ausgewiesen.

Programmplan Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im „Siedlungsgeprägten Raum“, genauer dem Waldbaumsiedlungsbereich. Für diese Raumkategorie sind bei der Planung folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente,
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen,
- Erhalt und Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldfriedhöfen, Waldwiesen und Magerrasen sowie
- Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern.

Die Fläche ist zudem als Infrastrukturfläche mit prägenden Vegetationsbestand (Gestalttyp Wiese, Weide) ausgewiesen. Südlich angrenzend befindet sich der Volkspark Wuhlheide als prägende Freifläche des Gestalttyps „Parkanlage mit historischen Gestaltmerkmalen“. Ein Graben am westlichen Rand des Geltungsbereiches (außerhalb) soll als lineares Landschaftselement wiederhergestellt bzw. aufgewertet werden.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist als Fläche mit übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung ausgewiesen. Hier sollen Konzepte entwickelt werden, um die Flächen für die Allgemeinheit zu öffnen und multifunktional zu nutzen. Die umliegenden Wohnquartiere weisen die Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung auf. Damit gelten die Wohnquartiere hinsichtlich des Parameters „Versorgung mit öffentlichen Freiflächen“ als „versorgt“. Zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- 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 sowie
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Südlich und südöstlich sind mit dem Volkspark Wuhlheide eine Parkanlage und Erholungswald dargestellt, der zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Im Zusammenhang mit Erholungswald sind gemäß LaPro folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen, mehrstufigen, standortgerechten Waldes (mit Lichtungen, Waldsäumen und Waldinnenrändern),
- Entwicklung bzw. Qualifizierung von Mischwaldbeständen,
- Auslagerung störender und untypischer Nutzungen sowie
- Integration und Lenkung von Erholungsnutzung.

Programplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Der Programplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt Suchräume für die Lenkung übergeordneter Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Land Berlin dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Suchräume.

Berücksichtigung:

Das Plangebiet soll im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, aber auch als künftiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen durchgrünt werden. Entsprechende Festsetzungen sind im weiteren Verfahren zu treffen.

1.2.9 Landschaftsrahmenplan Lichtenberg (LRP Lichtenberg)

Der Landschaftsrahmenplan Lichtenberg bewertet den Zustand aller biotischen und abiotischen Schutzgüter und stellt die erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung dieser im Bezirk da. Die Text- und Kartenfassungen des Landschaftsrahmenplans liegen größtenteils mit Stand aus dem Jahr 2014 vor. Eine Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans wird derzeit durchgeführt. Die Neuaufstellung des LRP in Bezug auf das Schutzgut Stadtklima wurde bereits veröffentlicht.

In Vorbereitung auf die frühzeitige Offenlage wurde vorab eine Einsicht der Unterlagen zu den Themenschwerpunkten Artenschutz und Biodiversität bei der unteren Naturschutzbehörde erwirkt.

Die Maßnahmen- und Entwicklungskarte des LRP Lichtenberg mit Stand von 2014 stellt keine Maßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar.

Biotopverbund

Entsprechend der Karte „Biotopverbund“ des Landschaftsrahmenplans Lichtenberg mit Stand von 2014, ist beginnend am Nordeingang entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Grünflächen „Am Carlsgarten“ ein linearer Biotopverbund angedacht. Als Leitarten werden für den Geltungsbereich und die mittelbare Umgebung die Arten Zauneidechse und Eichhörnchen dargestellt. Als Konflikt wird die Barrierewirkung der Treskowallee dargestellt.

Neben den bereits bestehenden Leitarten in der Biotopverbundkarte des LRP Lichtenbergs (Stand: 2014) wird mit Neuaufstellung die Aufnahme der Zielarten: Ringelnatter, Feldlerche, Heldbock, Weißstorch, Sand-Grasnelke und Blauschwarze Sandbiene angestrebt. Von den genannten Arten befindet sich die Art Heldbock im Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-178**. Der Feldhase hat seinen Verbreitungsschwerpunkt nun mehr im gesamten Bezirk und befindet sich ebenfalls auf dem Gelände der Trabrennbahn.

Mit Neuaufstellung des LRP Lichtenberg soll der mehrschichtige Gehölzbestand am Nordeingang als Teil einer größeren Biotopverbundfläche für die Käferart Heldbock ausgewiesen werden. Der Gehölzbestand im Bereich des Nordeingangs der Trabrennbahn, wird aufgrund der Nachweise der Art in diesem Bereich als Kerngebiet der Art bewertet.

Das Habitat- und Biotopvernetzungspotenzial des Straßenbegleitgrüns entlang der Treskowallee wird mit Neuaufstellung des LRP mit sehr gering bewertet.

Berücksichtigung:

Die Belange hinsichtlich Biotopverbund und Artenschutz des LRP Lichtenberg werden mit Umsetzung der Planung berücksichtigt. Die avisierte Biotopverbundfläche für den Heldbock steht in keinen Konflikt zur baulichen Entwicklung im Geltungsbereich. Der mehrschichtige Gehölzbestand im Bereich des Nordeingangs wird mit Umsetzung der Planung als öffentliche Grünfläche festgesetzt und von einer baulichen Entwicklung ausgenommen. Für die betroffenen Arten werden im Artenschutzfachbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sowie Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

I.2.10 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan dient der Konkretisierung des Landschaftsprogramms. Er legt die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungs- einschließlich Wiederherstellungsmaßnahmen und die zur Erreichung der Ziele notwendigen Gebote und Verbote fest. In Berlin bestehen nicht für das gesamte Stadtgebiet Landschaftspläne, sondern nur für ausgewählte Teilbereiche.

Das Plangebiet liegt nicht im Planungsraum eines Landschaftsplans.

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel III.3) und die damit vorbereiteten voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Dazu gehören die Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kultur- und sonstige Sachgüter, Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser, Klima und Luft, auf die Landschaft (Orts- und Landschaftsbild) sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser, umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Menschen und ihre Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft sowie Orts- und Landschaftsbild umfasst zusätzlich die das Plangebiet umgebenden Bereiche. Die Untersuchungsräume richten sich nach der Reichweite der möglichen Umweltauswirkungen, nach den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und nach den naturräumlichen Verhältnissen.

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und enthält gemäß der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB u.a.

- eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands,
- eine Prognose über die Entwicklung und Veränderungen des Umweltzustands sowie
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird nach dem Berliner Leitfaden bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren und wird im weiteren Verfahren ergänzt (siehe Kapitel II.2.2).

Zum Vorentwurf wird der in Rede stehende Bebauungsplan **11-178** „Trabrennbahn Karlshorst“ in zwei Varianten geführt (siehe Kapitel I.2). Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung sind die beabsichtigten Festsetzungen und die durch Festsetzungen verursachten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beider Varianten. In den Kapiteln zur Bewertung der Planung werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen für beide Varianten beschrieben. Sofern von den verschiedenen Planungsabsichten unterschiedliche Umweltauswirkungen hervorgehen, werden diese für beide Varianten herausgestellt, andernfalls ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Veränderungen des Umweltzustandes für beide Varianten identisch sind. Die angeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelten gleichsam für beide Planungsvarianten.

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

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

II.1.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Untersuchungsgegenstand zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind die Biotopstruktur und -bewertung, der Baumbestand nach Baumschutzverordnung, die Bewertung der Fauna durch Rückschlüsse aus dem Biotopbestand und Kartierungen sowie die Betrachtung naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

Biotope

Bereits im Jahr 2000 erfolgte durch das Büro BGMR (Dr. Köstler) eine vollständige und flächendeckende Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet, die 2008 aktualisiert wurde. Da diese Kartierung mit einem Alter von mehr als fünf Jahren inzwischen nicht mehr aktuell ist, wurde im Jahr 2023 eine erneute vollständige Erfassung des Biotopbestandes durch das Büro Alnus GbR Linge/ Hoffmann im Geltungsbereich durchgeführt.

Innerhalb des Geläufs der Trabrennbahn befinden sich mehrere Vorkommen von gesetzlich geschützten Biotopen in Form von Trockenrasen. Zur Erfassung und Bewertung der Vorkommen von Trockenrasen erfolgten seit 2000 regelmäßige Kartierungen des Vorkommens von Trockenrasen durch unterschiedliche Fachgutachter, zum Teil beauftragt durch die untere Naturschutzbehörde Lichtenberg. Nachstehend werden die einzelnen Untersuchungen aufgelistet:

- 2000 Gutachten Köstler (BGMR),
- 2008 Untersuchung Köstler,
- 2017 Gutachten beauftragt durch untere Naturschutzbehörde,
- 2019 Untersuchung Meißner,
- 2020 Gutachten Köstler sowie
- 2021 eigene Begehung der unteren Naturschutzbehörde.

Die Grundlage für die Betrachtung und Bewertung des Schutzgutes Biotope im vorliegenden Bebauungsplan bildet das Gutachten zur Erfassung des Biotopbestandes von 2023 (Büro Alnus GbR Linge/ Hoffmann).

Die Biotopstruktur im Geltungsbereich ist wesentlich durch die historische und aktuelle Nutzung der Flächen zum Pferdesport und durch die Haltung von Pferden geprägt. Im nordwestlichen Geltungsbereich dominieren neben der zwei- bis fünfgeschossigen Bebauung an der Treskowallee die historischen baulichen Anlagen der Trabrennbahn Karlshorst (Nordeingang, Tribüne, Rundstall, Alte Waage, sonstige bauliche Anlagen, Geläuf der Trabrennbahn, Reiterdenkmal). Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich anknüpfend an das historische Eingangstor (Nordeingang) zur Trabrennbahn ein begrünter Streifen in Form eines mehrschichtigen Gehölzbestandes mit heimischen Arten. Die Gehölzfläche geht über den Geltungsbereich hinaus und ist Bestandteil der Grünfläche „Am Carls Garten“. Die baulichen Anlagen der Trabrennbahn sind vor allem durch Flächen, die mit Trockenrasen bewachsen sind, gegliedert. Hinzukommen vereinzelt Flächen, die mit Solitär-bäumen, Baumgruppen, Strauchpflanzungen und gärtnerisch angelegten Pflanzen bestanden sind. Westlich der Tribüne, Richtung Südeingang, befindet sich mit dem Biotop Feldgehölze mittlerer Standorte mit Dominanz von Birke ein gesetzlich geschütztes Biotop. Die Vegetationsstrukturen und baulichen Anlagen werden in diesem Bereich durch zahlreiche versiegelte oder teilversiegelte Wege miteinander verbunden.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich von Norden nach Süden entlang der Rohrlake unversiegelte, mit Bäumen oder Gehölzen bestockte Flächen, die zum Teil durch eine

Betonmauer von den restlichen Flächen im Geltungsbereich abgrenzt sind. Zu den hier erfassten Biotoptypen gehören: Laubholzforste weitgehend naturfern, Strauchweidengebüsche und Moor- und Bruchwälder auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums. Strauchweidengebüsche und Moor- und Bruchwälder unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz.

Das Geläuf der Trabrennbahn selbst ist durch die große und die kleine Rennbahn sowie verschiedenen Reitplätze, Ställe und Pferdekoppeln geprägt. Im nördlichen Innenbereich der Trabrennbahn konzentrieren sich mit dem Vorkommen verschiedener Sandtrockenrasen, Gebüsch nasser Standorte und Schilfröhricht am Rennbahnteich die meisten Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope im Geltungsbereich. Südlich an das Geläuf der Trabrennbahn schließen sich weitere Pferdekoppeln an, die durch Strauchpflanzungen und unbefestigte Wege gegliedert sind.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist durch die baulichen Anlagen des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums und dem vorgelagerten Kompaktstall bestimmt. Biotopstrukturen, die neben Ställen, Reithallen und Pferdekoppeln auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums erfasst wurden sind: Fünf künstlich angelegte Kleingewässer (gesetzlich geschützt), verschiedene Ausprägungen von Feldgehölzen, Zierrasenflächen, Staudenfluren und ruderalen Wiesen.

Südlich des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums befinden sich mehrschichtige Gehölzbestände die als Waldflächen nach LWaldG zu bewerten sind (vgl. Geoportal Berlin – Forstbetriebskarte 2014).

Das gesamte Vorkommen des Biotopbestandes im Plangebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 2: Übersicht der vorkommenden Biotoptypen im Geltungsbereich (nach Alnus GbR Linge/ Hoffmann 2023)

Biotop-code	Biotoptyp	Gesetzlicher Schutz	Fläche m²
02120	perennierende Kleingewässer	§	2.466
022111	Schilfröhricht	§	2.279
03210	ruderalen Landreitgrasfluren	-	1.930
03220	ruderalen Halbtrockenrasen	-	1.781
03240	zwei- und mehrjährige ruderalen Stauden und Distelfluren	-	7.383
05113	ruderalen Wiesen	-	12.915
05120	Trocken- und Magerrasen	§	920
05121	Sandtrockenrasen (einschl. offene Standorte und Borsgrasrasen trockener Ausprägung)	§	14.533
0512x	Stärker ruderalisierter Sandtrockenrasen	§	2.773

Biotop-code	Biotoptyp	Gesetzlicher Schutz	Fläche m²
05140	Staudenfluren und -Säume	-	7.792
0514x	Staudenfluren und -Säume frischer bis feuchter Standorte	(§)	1.845
0515xx2	Ansaatgrünland	-	1.568
05160	Zierrasen/Scherrasen	-	17.084
051602	Zierrasen mit locker stehenden Bäumen	-	9.419
07101	Gebüsche nasser Standorte	§	5.329
071011	Strauchweidengebüsche	§	5.704
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	-	435
071131	Feldgehölze mittlerer bis trockener Standorte mit Dominanz von Eiche	§	4.494
07113x	Feldgehölz mittlerer Standorte mit Dominanz von Birke	§	1.931
0711x	Feldgehölze mittlerer bis trockener Standorte mit Dominanz von Kiefer	-	5.541
07150	Solitärbäume und Baumgruppen	-	2.188
07310	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten	-	18.700
08100	Moor- und Bruchwälder	§	11.462
08300	Laubholzforsten (weitgehend naturferne Forsten mit nichtheimischen Holzarten)	-	9.139
10111	Gärten	-	538
10160	vegetationsfreie, unversiegelte Flächen	-	8.411
10173	Reitplätze und Rennbahnen (offener Boden)	-	65.224
102602	Überwiegend unversiegelte Flächen mit Freizeit- und Vergnügungsnutzung, (Festplatz) mit Bäumen	-	2.493
10270	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	-	3.588
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (<1 m Höhe)	-	266
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung (>1 m Höhe)	-	3.552

Biotop-code	Biotoptyp	Gesetzlicher Schutz	Fläche m²
102722	Anpflanzung Strauchpflanzung (>1 m Höhe) mit Bäumen	-	2.587
10273	Hecke (Formschnitt)	-	1.263
10274	Anpflanzung von Rosen	-	424
12240	Zeilenbebauung	-	2.318
12260	Einzel- und Reihenhausbauung	-	4.709
12300	Industrie-, Handels-, Gewerbe-, und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen	-	3.135
12400	Landwirtschaft und Tierhaltung	-	88.896
12500	Ver- und Entsorgungsflächen	-	1.192
12612	Straßen mit Asphalt und Betondecke	-	6.697
12642	Parkplätze teilversiegelt	-	1.945
12643	Parkplätze teilversiegelt	-	1.782
12644	Garagenanlagen	-	773
12651	Unbefestigter Weg	-	20.004
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	-	21.685
12654	Versiegelter Weg	-	18.154
12720	Aufschüttungen und Abgrabungen	-	1.944
12740	Lagerflächen	-	1.738
12800	Besondere Bauwerke	-	1.478
Summe			414.407

Gesetzlicher Schutz: § gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln; (§) unter bestimmten Voraussetzungen geschützt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln

Insgesamt befinden sich, gemäß der Erfassung 2023, auf einer Fläche von 5,4 ha gesetzlich geschützte Biotope (ca. 13 %) im Geltungsbereich. Dazu gehören:

- Perennierende Kleingewässer,
- Staudenfluren und Säume frischer bis feuchter Standorte

- Schilfröhricht,
- Trocken- und Magerrasen,
- Sandtrockenrasen,
- ruderalisierter Sandtrockenrasen,
- Gebüsche nasser Standorte,
- Strauchweidengebüsche,
- Feldgehölze mittlerer bis trockener Standorte mit Dominanz von Eiche und Birke sowie
- Moor- und Bruchwald (vgl. Alnus 2023).

Mit einem Vorkommen von rund 18.226 m² auf insgesamt 14 Biotopflächen nehmen die Trockenrasenflächen den größten Anteil der gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich ein. Gefolgt von den Strauchweiden, Feldgehölzen, und Gebüsch mit einer Fläche von insgesamt rund 17.458 m² auf 11 Biotopflächen (vgl. Tab. 2).

Nachstehend werden die Vorkommen des Trocken- und Magerrasen (Sandtrockenrasen) als bedeutende Vorkommen im Geltungsbereich näher beschrieben.

Trocken- und Magerrasen

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes hat sich im südlichen Anschluss des mehrschichtigen Gehölzbestandes mit aus überwiegend heimischen Arten auf einer verdichteten Fläche ein Trockenrasen entwickelt (vgl. Abb. 6). Hier war Anfang Juni 2023 noch ein Zirkuszelt aufgeschlagen. Im Süden herrschen mit dem Auftreten von Schafschwingel (*Festuca ovina* agg.), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Rot-Straußgras (*Agrostis tenuis*), Sprossendem Nelkenköpfchen (*Petrorhagia prolifera*) und Frühe Segge (*Carex praecox*) trockene Bedingungen vor. Im Norden zeigen Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Gemeines Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) frischere Bedingungen an. Wenige Meter weiter südlich wurde auf dem Oberhang der Böschung zum Geläuf ein kleiner Bestand erfasst mit Rauhlattschwingel (*Festuca brevipila*), Hasenklees (*Trifolium arvense*), Zypressen-Wolfsmilch, Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*) sowie einzelnen Exemplaren der nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten und in Berlin gefährdeten Heidenelke (*Dianthus deltoides*). Außerdem sind Luzerne (*Medicago sativa*), Mehliges Königskerze (*Verbascum lychnites*), Behaarte Segge (*Carex hirta*) und Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe*) beigemischt.

Die Trockenrasen in der Trabrennbahn werden, zur Sicherstellung ihrer Erhaltung, entsprechend der Abstimmung zwischen dem Flächeneigentümer und der unteren Naturschutzbehörde zwei Mal jährlich gemäht.

Sandtrockenrasen

Innerhalb der Trabrennbahn befinden sich sechs Rauhlattschwingelrasen wovon die südwestlich vom Rennbahnteich gelegene Fläche im Vergleich zu den nördlich und östlich davon gelegenen Sandtrockenrasen artenärmer ist (vgl. Abb. 7). Unter den bestandsbildenden Rauhlattschwingel (*Festuca brevipila*) mischen sich Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Kahles Bruchkraut (*Herniaria*

glabra), Einjähriger Knäuel (*Scleranthus annuus*), Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), Quendel-Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*), Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Fünfmänniges Hornkraut (*Cerastium semidecandrum*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und der Anteil offener Sandflächen beträgt ca. 30 %. Auf den beiden nördlich gelegenen Flächen westlich vom Rennbahnteich beidseitig der neuen Innenrennbahn wird der Rauhlattschwingel in geringeren Deckungsgraden von Silbergras (*Corynephorus canescens*), Sand-Segge (*Carex arenaria*) und der in Berlin vom Aussterben bedrohten Frühen Haferschmiele (*Aira praecox*) begleitet. Zum oben erwähnten Feld-Beifuß und Reiherschnabel gesellen sich hier Berg-Jasione (*Jasione montana*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und die nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Sandstrohlume (*Helichrysum arenaria*). Der Anteil an Flechten der Gattung *Cladonia* und Moosen wird stellenweise auf 40 % Deckung geschätzt, wobei das Weiße Kurzbüchsenmoos (*Brachythecium albicans*) und das Glashaar-Widertonmoos (*Polytrichum piliferum*) von der Kartierung 2020 (Köstler, H. und Dr. Michael Fietz) bestätigt werden konnten. Eine Beeinträchtigung stellen auf den Beständen innerhalb des Geläufs stellen die überall gleichmäßig verteilten Sägespäne dar und zusätzlich wurde eine ständig fortschreitende Ruderalisierung festgestellt. Die beiden Flächen südöstlich Rennbahnteichs weisen neben der Sandstrohlume noch Heidenelke (*Dianthus deltoides*) und Strandgrasnelke (*Armeria maritima*) als weitere Arten nach Bundesartenschutzverordnung auf. Hier treten das Schmalblättrige Wiesenrispengras (*Poa angustifolium*) und Rot-Straußgras (*Agrostis tenuis*) hinzu und neue noch nicht genannte Arten sind Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Knorpellattich (*Lactuca serriola*), Sprossendes Nelkenköpfchen (*Petrorhagia prolifera*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und einzelne Exemplare vom Weinbergslauch (*Allium vineale*). Auch hier sind jedoch in geringerer Deckung (ca. 15 bis 20 %) Flechten und Moose vertreten. Die Trockenrasenfläche südwestlich der neuen Innenrennbahn ist stark lückig mit Dominanz vom Rauhlattschwingel und Beimischung weiterer Arten wie Feld-Beifuß, Kleiner Ampfer, Silber-Fingerkraut und Scharfen Mauerpfeffer. Die Ruderalisierung zeigt sich durch das Vorkommen von Straußblütigem Ampfer, Graukresse und Luzerne und dem starken Auflaufen von Sämlingen des Gemüse-Portulaks.

Ein Sandtrockenrasen mit dominantem Rauhlattschwingel und Rot-Straußgras befindet am südlichen Gebietsrand auf dem Gelände der Reittherapieanlage. Außerdem wachsen dort zerstreut die nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Arten Heidenelke, Strandgrasnelke und die Sandstrohlume neben Kleinem Ampfer, Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe*), Hasenklees (*Trifolium arvense*), Zypressen-Wolfsmilch, Bergsandknöpfchen (*Jasione montana*), Scharfem Mauerpfeffer, Sprossendem Nelkenköpfchen und Kleinem Habichtskraut (*Hieracium pilosella*). An einigen Stellen tritt außerdem das Weiße Kurzbüchsenmoos (*Brachythecium albicans*) auf.

Ruderalisierter Sandtrockenrasen

Im südwestlichen Innenbereich der neuen Innenrennbahn wurden nördlich und südlich von einem Reitplatz stark ruderalisierte Sandtrockenrasen ausgewiesen. Hier sind in den Rauhlattschwingelbestand (*Festuca brevipila*) mit weiteren Trockenrasenarten wie Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*) und Kahlem Bruchkraut (*Herniaria glabra*), Schmalblättriges Rispengras (*Poa angustifolia*) und Schafschwingel (*Festuca ovina* agg.) einige ruderale Arten wie z.B. Gemeiner Natternkopf (*Echium vulgare*), Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Quecke (*Elymus repens*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*),

Weiche und Wehrlose Trespe (*Bromus mollis*, *B. inermis*) und Hundszunge (*Anchusa officinalis*) mit größeren Deckungsgraden eingewandert.

Abb. 8: Vorkommen von Trocken- und Magerrasen mit Heidenelke im Geltungsbereich

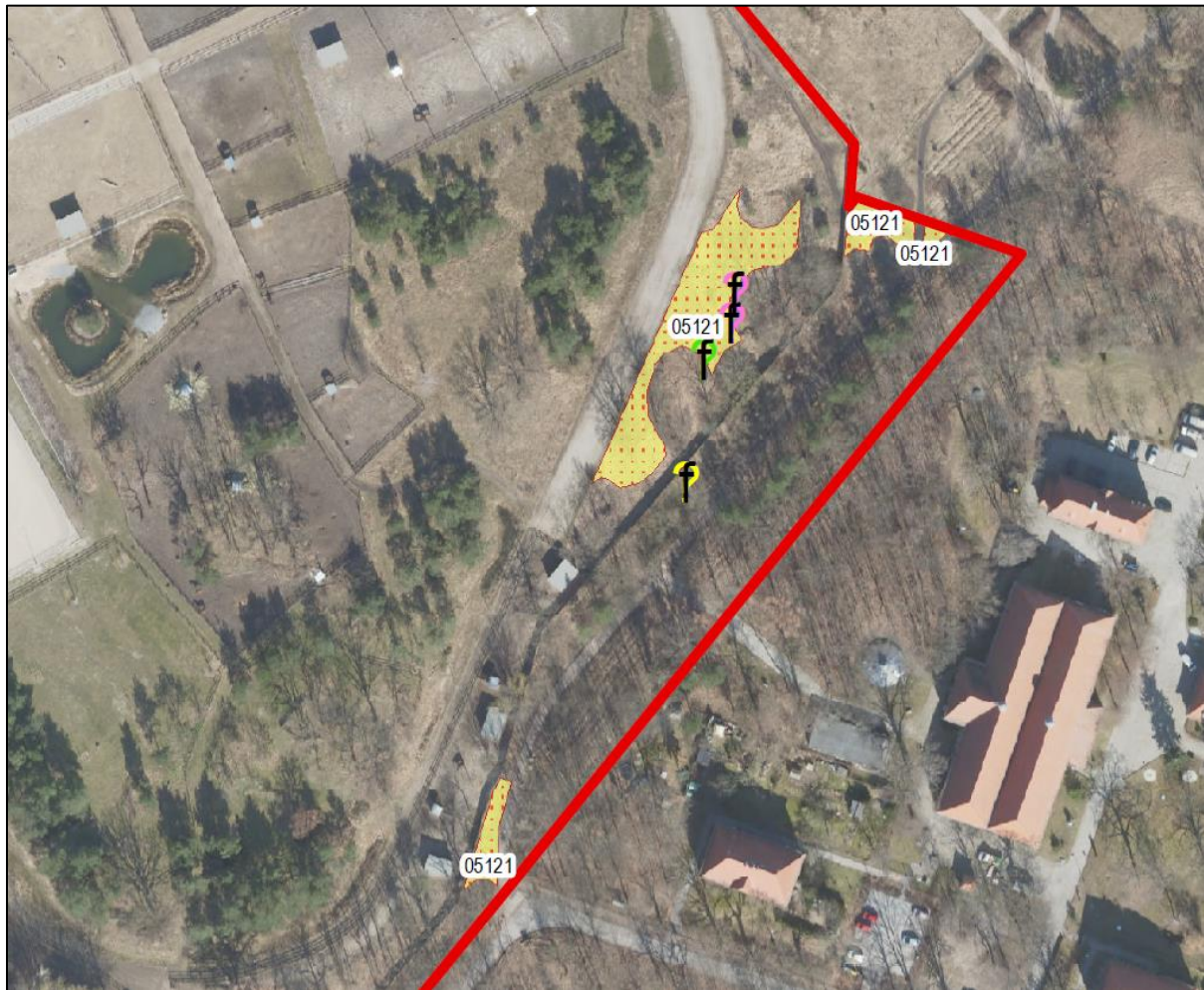


Rot: Abgrenzung Geltungsbereich; **Orange:** Trocken- und Magerrasen mit Vorkommen von Heidenelken in **Rosa**
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0; Digitale farbige Orthophotos 2025

Abb. 9: Vorkommen von Sandtrocken- und ruderalisiertem Sandtrockenrasen im Innenring

Rot: Abgrenzung Geltungsbereich; **Gelb** Sandtrockenrasen, **Grün** ruderalisierter Sandtrockenrasen mit Vorkommen von Heidenelken in (**Rosa f**), Sandstrohlume (**Grün f**), Strandnelke (**Gelb f**); Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0; Digitale farbige Orthophotos 2025

Abb. 10: Vorkommen von Sandtrockenrasen im Bereich des IPRZ



Rot: Abgrenzung Geltungsbereich; **Gelb** Sandtrockenrasen mit Vorkommen von Heidenelken in (**Rosa f**), Sandstrohlblume (**Grün f**), Strandnelke (**Gelb f**); Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0; Digitale farbige Orthophotos 2025

Nachstehend werden die sonstigen Vorkommen von gesetzlich geschützten Biotopen im Geltungsbereich beschrieben.

Schilfröhricht

Der Gewässerboden des vollständig verlandeten Rennbahnteichs wird inzwischen von einem Schilfröhricht eingenommen. Das Schilf (*Phragmites australis*) wird stellenweise begleitet von Schlank-Segge (*Carex gracilis*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*). Vereinzelt treten weitere Arten feuchter Standorte wie z.B. Sumpf-Reitgras (*Calamagrostis canescens*), Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Kleinblütiges Weidenröschen (*Epilobium parviflorum*), Ufer-Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Gemeines Helmkraut (*Scutellaria galericulata*) sowie Flatter- und Krötenbinse (*J. effusus*, *Juncus bufonius*) auf. Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) nimmt an einigen Stellen größere Flächen ein und zeigt als Degradationszeiger eine bereits fortgeschrittene Austrocknung an. Nur an einigen, von Wildschweinen aufgewühlten Stellen, zeigte sich etwas Wasser.

Gebüsche nasser Standorte

Um den Gewässerboden des trocken gefallenen Rennbahnteich hat sich am Rand ein Gebüsch nasser Standorte ausgebildet. An den Rändern dominiert Weiß-Pappel (*Populus alba Nivea*) in Gesellschaft mit Gemeiner Traubenkirsche (*Prunus padus*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Fahl-Weide (*Salix rubra*), Silber-Weide (*S. alba*), Grau-Weide (*S. cinerea*), Rosmari-Weide (*S. rosmarinifolia*) und der in Berlin gefährdeten Schwarz-Weide (*S. myrsinifolia*). Mit weniger Beimischung ist Aufwuchs von Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Birke (*Betula pendula*) vertreten. Teilweise werden die Gebüsche mit Hopfen (*Humulus lupulus*) überrankt und im Krautsaum kommen Riesen-Goldrute (*Solidago gigantea*), Knotige Braunwurz (*Scrophularia nodosa*), Quecke (*Agropyron repens*), Gänse-distel (*Sonchus oleraceus*), Lösel-Rauke (*Sisymbrium loeselii*), Kratzbeere (*Rubus caesius*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) vor.

Moor- und Bruchwald

Auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrams stockt im südlichsten Bereich der Rohrlake ein Weiden-Erlenwald, der je nach Einleitungen vom angrenzenden Wasserwerk im südlichen Bereich einige Schlenken aufweist. In der Baumschicht stocken Silber-Weide (*Salix alba*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Erle (*Alnus glutinosa*), Flatter-Ulme (*Ulms laevis*), Birke (*Betula pendula*) und an den oberen Hanglagen Eiche (*Quercus spec.*). Die Zwischenschicht ist nur sehr schwach ausgebildet mit Eschen-Ahorn und Erle und im Unterstand wachsen Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*). Häufige Arten in der Krautschicht sind Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Wasser-Minze (*Mentha aquatica*). Zerstreut mischen sich außerdem Ufer-Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*), Große Klette (*Arctium lappa*), Schwarzfrüchtiger Zweizahn (*Bidens frondosa*), Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis palustris*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) unter und auf der Wasseroberfläche der Schlenken driftete vereinzelt die Kleine Wasserlinse (*Lemna minor*). An einer Stelle an der Hangoberkante wurde die nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) aufgenommen.

Strauchweidengebüsche

In der Niederung der Rohrlake befindet sich in Höhe der Reithalle des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrams im Anschluss an den Moorwald ein Strauchweidengebüsch, das stark von Grauweide (*Salix cinerea*) gekennzeichnet ist mit Einwanderung von Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Zitterpappel (*Populus tremula*). In der Krautschicht wachsen Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) zu gleichen Anteilen und zerstreut

tritt außerdem die Krause Distel (*Carduus crispus*) auf. Das Gebüsch ist in einigen Teilen von Schleiern des Hopfens (*Humulus lupulus*) überzogen und durch Abzäunung unzugänglich.

Feldgehölze

Am Südrand des Geländes des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums finden sich auf dem Standort einer Binnendüne vier Feldgehölze im lockeren Stand mit Dominanz von Eiche (*Quercus spec.*) mit mittlerem bis schwachem Baumholz (Stammdurchmesser ca. 25 bis max. 50 cm). Das südlichste Gehölz grenzt an die Betonmauer und weist die trockensten Bedingungen auf. Es ist verzahnt mit einem Sandtrockenrasen, dessen Arten (Rauhblattschwengel, Rot-Straußgras, Zypressen-Wolfsmilch, Berg-Jasione und Tüpfel-Johanniskraut) die lückige Krautschicht bilden. Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*), Fiederspiere (*Spiraea spec.*) und Flieder (*Syringa vulgaris*) wachsen im schütterten Unterstand.

Eine kleinere Baumgruppe mit Eiche steht westlich des Rundweges im südlichen Anschluss an einen mehrschichtigen Baumbestand mit Kiefer (*Pinus sylvestris*) am Rand einer ruderalen Wiese. Hier bestimmen in der Krautschicht Graukresse (*Berteroa incana*), Quecke (*Agropyron repens*), Taube Trespe (*Bromus sterile*) und Gemeiner Natternkopf (*Echium vulgare*) das Bild. Das südlicher gelegene größere Feldgehölz mit Eiche mit Stammumfängen bis ca. 50 cm steht zwischen zwei Kieferngehölzen. Auch hier wird die Krautschicht von der angrenzenden Wiese geprägt mit Rot-Schwengel, Schafgarbe, Luzerne, Wiesenkerbel, Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) und Gelber Resede (*Reseda lutea*). Teilweise wird dieses Feldgehölz auch als Pferdekoppel genutzt. Ein viertes kleineres Feldgehölz findet sich ca. 50 m südlich ebenfalls im Wechsel mit Kieferngehölzen mit lückiger Krautschicht mit Rot- und Schafschwengel.

Eine Pferdekoppel südwestlich des Geläufs ist mit einem einschichtigen Birkenfeldgehölz (*Betula pendula*) mit Stammdurchmessern von 15 bis 25 cm abgepflanzt. Am Boden wachsen annähernd flächendeckend Schaf- und Rot-Schwengel mit Schafgarbe, Gemeines Seifenkraut und Luzerne.

Staudenfluren und Säume frischer Standorte

Auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums wächst in einer Mulde am Rand des Rundweges der Innenfläche zugewandt eine Staudenflur, die von Quecke (*Elymus repens*), Gemeinem Knäulgras, Gemeinem Natternkopf (*Echium vulgare*), Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) und Rotschwengel (*Festuca rubra*) eingenommen wird. Abschnittsweise finden sich kleinflächig dort fünf temporäre Kleingewässer mit lückigem Bewuchs von Schilf (*Phragmites australis*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Kriechendem Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Pfennigskraut (*Lysimachia nummularia*), Scheinycyper-Segge (*Carex pseudocyperus*) und Floh-Knöterich (*Persicaria maculosa*).

Insgesamt fünf dauerhaft wasserführende Kleingewässer finden sich auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums, die gesetzlich geschützt sind (vgl. Kapitel II.1.2.3 Schutzgut Wasser).

Baumbestand

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurde 2023 durch das Büro Alnus GbR Linge/ Hoffmann eine Höhlenbaumkartierung durchgeführt.

Die Höhlenbaumkartierung erfolgte vom Boden aus am 6. April und 17. April 2023 im laublosen Zustand. Alle Bäume im Untersuchungsbereich, soweit zugänglich, wurden vollständig von allen Seiten und von unterschiedlicher Entfernung mithilfe eines Fernglases (8x42, Firma STEINER) und ggf. einer Taschenlampe (bis zu 13.000 Lumen) nach potenziellen geschützten Lebensstätten, wie sie etwa Spechthöhlen, Astabbrüche mit Tiefe, Spalten und Stammfußhöhlen darstellen, untersucht. Die Ergebnisse werden im Unterkapitel zur Fauna dargestellt.

Bäume nach Baumschutzverordnung

Die Erfassung der gesetzlich geschützten Bäume im Geltungsbereich erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der anstehenden Novellierung der Berliner Baumschutzverordnung.

Entsprechend der Stellungnahme des Bezirksamts Lichtenberg (Abteilung für Öffentliche Ordnung, Umwelt und Verkehr, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung) vom 18. Oktober 2022 zur frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin Treskowallee/ Trabrennbahn befinden sich auf dem Gelände Ersatzpflanzungen, die aus Baumaßnahmen des Pferdesportparks Karlshorst resultieren und nach BaumSchVO festgesetzt wurden. Die Bäume wurden unter anderem im Bereich des Reiterdenkmals gepflanzt und sind nach Baumschutzverordnung auch untermaßig zu schützen und zu erhalten.

Um Aussagen zur genauen Lage und Abgrenzung der Ersatzpflanzungen wird die Naturschutzbehörde im Rahmen ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens gebeten.

Wald gemäß § 2 LWaldG

Gemäß § 2 Absatz 1 LWaldG gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Nach § 2 Absatz 2 LWaldG unterliegen u.a. auch kahlgeschlagene Grundflächen, Waldblößen und Lichtungen dem Waldbegriff.

Wald ist unter anderem wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern (§ 1 Absatz 1 LWaldG).

Im südlichsten Geltungsbereich, hinter der Betonmauer, außerhalb des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung 2023 auf einer Fläche von ca. 0,6 ha mehrschichtige Gehölzbestände mit überwiegend heimischen Arten erfasst, die entsprechend der Forstbetriebskarte 2014 des Geoportals Berlin als Waldflächen nach LWaldG anzusprechen sind.

Als prägende Baumarten der mehrschichtigen Gehölzbestände wurden Spitz- und Berg-Ahorn, Traubeneiche, Kiefer, Kanadischer Pappel und Robinie erfasst. Die beiden Bestände an der Betonmauer sind jünger und ohne die Baumart Traubeneiche ausgeprägt. Die Krautschicht wird von Arten trockener Standorte der umliegenden Trockenrasen geprägt wie u.a. Rauhaubblatt-Schwingel (*Festuca brevipila*), Berg-Jasione (*Jasione montana*), der nach Bundesartenschutzverordnung besonders

geschützten Strandnelke (*Armeria maritima*), Sprossendem Nelkenköpfchen (*Petrorhagia prolifera*), Scharfem Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Kleinem Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) sowie außerdem Rot-Schwengel und ruderale Arten wie Grau-Kresse (*Berteroa incana*) und Natternkopf (*Echium vulgare*).

Fauna

Zur Erfassung der gesetzlich geschützten Arten innerhalb des Plangebietes wurden im Jahr 2023 umfassende Kartierung bzw. eine Potenzialabschätzung durch das Büro Alnus (GbR Linge & Hoffmann) für nachstehend aufgezählte Artengruppen durchgeführt:

- Avifauna,
- Fledermäuse,
- Reptilien,
- Amphibien,
- holzbewohnende Käfer,
- Falter und
- Ameisen.

Basierend auf der durchgeführten Potenzialabschätzung wurde der Untersuchungsumfang und die Methodik zur Erfassung der Arten mit der unteren Naturschutzbehörde Lichtenberg abgestimmt. Nachstehend werden die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung für die einzelnen Artengruppen zusammengefasst dargestellt.

Brutvögel

Zur Erfassung der vorkommenden Brutvögel im Geltungsbereich wurden 2023 insgesamt 8 Begehungen durchgeführt. Die Reviere der tagaktiven Brutvögel wurden entsprechend den Vorgabe nach SÜDBECK ET AL. (2005) erfasst. Die Begehungen in den frühen Morgenstunden fanden zwischen 5 und 11 Uhr (Sommerzeit) bei überwiegend sonnigem Wetter und teilweise geringer Windstärke statt. Die Erfassung der nachtaktiven Brutvögel erfolgte an zwei Abendterminen. Neben anderen revieranzeigenden Merkmalen wie warnende sowie Futter- und Nistmaterial tragende Altvögel war das hauptsächliche Kriterium für die Ausweisung eines Revieres der Reviergesang eines Männchens bei mindestens zwei aufeinander folgenden Begehungen im Abstand von wenigstens 7 bis höchstens 14 Tagen. Die revieranzeigenden Merkmale wurden in Tageskarten eingetragen und danach der Status mit Reviermittelpunkt bestimmt.

Zusätzlich zu den Revieren wurden, wenn möglich, die konkreten Brutplätze der Brutvögel erfasst. Dazu wurde der Baumbestand in zwei orientierenden Begehungen im Winter 2022/23 auf Niststätten (besetzte Bruthöhlen, Nester, Greifvogelhorste) geprüft. Die im Geltungsbereich befindlichen Gebäude, sofern zugänglich, wurden begangen und auf Nester geprüft (vgl. Fledermauserfassung). Die ermittelten Reviere und Brutplätze sind der Karte der Abbildung 9 zu entnehmen.

Zusätzlich wurden Beobachtungsdaten von Ornitho.de im Zeitraum von 2017 bis 2022 mit Brutzeitcodes für die Arten Steinschmätzer, Haubenlerche, Turmfalke, Habicht und Mäusebussard ausgewertet und berücksichtigt.

Ergebnisse

Im Geltungsbereich wurden im Jahre 2023 insgesamt 60 Vogelarten erfasst darunter 48 Brutvögel. 12 Arten suchten das Gebiet als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler auf (vgl. Tab. 3). Von besonderer Bedeutung sind die nachstehend aufgeführten Brutnachweise.

Die in Berlin vom Aussterben bedrohte Art Haubenlerche wurde 2023 mit jeweils einem besetzten Revier auf den Pferdekoppeln der Trabrennbahn und dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentnums nachgewiesen. Entsprechend der Daten von Ornitho.de (Zeitraum 2017 bis 2022) wurde die Haubenlerche im Bereich der Trabrennbahn in den vorherigen Jahren durchgängig beobachtet, was darauf schließen lässt, dass eine Population mit einigen Brutpaaren dort schon seit längerer Zeit besteht. Die Art beansprucht durchschnittliche Reviergrößen von 0,9 bis 2 ha in städtischen Gebieten und benötigt trockenwarme Habitate mit niedriger, höchstens zu 50 % geschlossener Vegetation. Die Art toleriert aber auch mäßig bis stark strukturiertes Gelände wie z.B. die im Geltungsbereich liegenden Pferdekoppeln.

Der stark gefährdete Steinschmätzer und der gefährdete Sumpfrohrsänger brüten auf der Innenfläche der Trabrennbahn. Das Revier des Steinschmätzers wurde in einem Steinhaufen bei einem Gebäude mit Flachdach in der Innenfläche der Trabrennbahn erfasst. Entsprechend der Daten von Ornitho.de (Zeitraum 2017 bis 2022) wurde die Art im Erfassungszeitraum der Daten kontinuierlich im Geltungsbereich beobachtet. Das Revier des Sumpfrohrsängers befindet sich in einer feuchten Hochstaudenflur im östlichen Bereich des Rennbahnteichs. Zusätzlich wurde auf den Halbtrockenrasen im mittleren östlichen Bereich der Innenfläche der Trabrennbahn ein Revier vom in Berlin gefährdetem und bundesweit stark gefährdetem Braunkelchen erfasst.

Der Kompaktstall beherbergt mit 52 Niststätten, von denen zum Zeitpunkt der Erfassung 2023 mindestens 28 besetzt waren, seit vielen Jahren eine Population der sowohl in Berlin als auch bundesweit gefährdeten Rauchschnalbe. An der Tribüne der Trabrennbahn wurde mit 16 nachgewiesenen Brutpaaren eine Kolonie des Mauerseglers nachgewiesen.

In einer überschrümmten Hecke südlich des Geläufs und in einem Röhricht des Kleingewässers in der Mitte des Geländes des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentnums wurden die in Berlin gefährdeten Arten Bluthänfling und Teichhuhn jeweils mit einem Revier erfasst.

Von der auf der Berliner Vorwarnliste geführten Bachstelze wurden 3 Reviere im Geltungsbereich ausgewiesen. Ein Revier findet sich am Rand der Rohrlake gegenüber vom Kompaktstall, das zweite Revier im Erlenbruch im südlichen Abschnitt der Rohrlake und das dritte Revier am Kleingewässer in der Mitte des Geländes des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentnums. Die Rohrlake und das Waldgebiet der Wuhlheide im südlichen Anschluss bilden darüber hinaus ein Bruthabitat für den streng geschützten Waldkauz. Ebenfalls in der Rohrlake angesiedelt ist die streng geschützte Art Grünsprecht mit insgesamt drei Revieren.

Neben den bereits genannten Gebäudebrütern waren als weitere Höhlenbrüter Haussperling, Kleiber, Star, Kohl- und Blaumeise sowie als Nischenbrüter Haus- und Gartenrotschwanz besonders häufig im Geltungsbereich vertreten. Die meisten Nachweise erfolgten dabei für die Arten Haussperling und Star. Die Spannweite der Anzahl der Brutpaare des Haussperlings wird auf ca. 150 bis 200 Brutpaare in den Stallanlagen und den Verkleidungen der Scheinwerfanlagen am Ge-

läuf der Trabrennbahn geschätzt. Für die nachgewiesene Art Star beträgt die Spannweite der möglichen Brutpaare im Geltungsbereich 200 bis 250. Während der Begehungen wurden vor allem im Bereich der Scheinwerferanlagen unablässig Altvögel mit Nistmaterial sowie fütternd beobachtet. Während der Begehungen wurden zusätzlich 10 Niststätten des Stars in Baumhöhlen erfasst.

In den Laubmischwaldbeständen der Rohrlake, dem mehrschichtigen Laubgehölzbestand im Eingangsbereich zur Trabrennbahn und in Baumgruppen auf vereinzelt Rasenflächen wurden viele Reviere von Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp, Zaunkönig, Buntspecht und Grünfink, Amsel, Nachtigall und Buchfink aufgenommen. Von den Gebüschbrütern war die Mönchsgrasmücke mit 11 Revieren über das gesamte Gebiet verteilt, gefolgt von der Amsel mit insgesamt 8 Revieren am häufigsten vertreten.

Im Rahmen der Baumhöhlenkartierung konnten insgesamt 42 Höhlenbäume, einschließlich stehendem Totholz mit Höhlen und/ oder Rindenspalten und abstehende Rinde im Untersuchungsbereich festgestellt werden. Davon verfügten 29 Bäume durch vorhandene Baumhöhlen-/ spalten über Besiedlungspotenzial für baumhöhlenbewohnende Vogelarten (Baum Nr. 4, 5, 7, 9, 10, 12, 13, 15-17, 19-22, 25-29, 31-35 und 38-42). Es konnten bei der Untersuchung durch die Ein- und Ausflugsbeobachtung von Altvögeln folgende Fortpflanzungsstätten festgestellt werden: Brutstätte des Stars im Baum Nr. 10 sowie mehrere in Baum Nr. 40, Brutstätte der Blaumeise im Baum Nr. 17 und Brutstätte der Kohlmeise in den Bäumen Nr. 22 und 34.

Von den insgesamt 12 erfassten Nahrungsgästen und Durchzüglern im Geltungsbereich ist der Rotmilan in Berlin vom Aussterben bedroht. Zusammen mit dem Neuntöter ist er zusätzlich im Anhang I der EU-Vogelschutz-RL aufgeführt. Die Arten Habicht, Turmfalke, Mäusebussard und Rotmilan sind zudem streng geschützt.

Wegen seiner reichhaltigen Habitatstrukturen mit den Gebäuden, Ställen, Pferdekoppeln und Trocken- und Halbtrockenrasen auf der Innenfläche des Geläufs der Trabrennbahn in Verbindung mit den großräumigen Waldflächen der Rohrlake und der Wuhlheide hat das Untersuchungsgebiet für Vögel eine hohe Bedeutung als Brut- sowie auch Nahrungshabitat.

Abb. 11: Übersicht Lage der Höhlenbäume und Bestandsnistkästen (Quartiere)

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0; Digitale farbige Orthophotos 2025

Tab. 3: Vorkommende Brutvögel im Geltungsbereich

Artbezeichnung	RL B 2024	RL D 2021	EU- VSchRL	Gesetzlicher Schutz	Status: Anz. Reviere (R) u. Niststätten (N*)
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	-	-	-	§	B (8 R)
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	-	-	-	§	B (3 R)
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	-	-	-	§	B (5 N)
Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>)	3	3	-	§	B (1 R)
Braunkehlchen (<i>Saxicola rubetra</i>)	3	2	-	§	B (1 R)
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	-	-	-	§	B (8 R)
Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)	-	-	-	§	B (6 N)
Birkenzeisig (<i>Carduelis flammea</i>)	-	-	-	§	Dz
Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)	-	-	-	§	B (1 R)
Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>)	-	-	-	§	B (3 R)
Elster (<i>Pica pica</i>)	-	-	-	§	Ng
Erlenzeisig (<i>Carduelis spinus</i>)	-	-	-	§	Dz
Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>)	V	-	-	§	B (2 R)
Gartenbaumläufer (<i>Certhia brachydactyla</i>)	-	-	-	§	B (5R, 1N)
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)	-	-	-	§	B (1 R)
Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)	-	V	-	§	B (2R, 4N)
Gelbspötter (<i>Hippolais icterina</i>)	V	-	-	§	B (1 R)
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	-	-	-	§	B (3 R)
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	-	-	-	§	B (2 R)
Graureiher (<i>Ardea cinerea</i>)	-	-	-	§	Ng
Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	-	-	-	§	B (2 R)

Artbezeichnung	RL B 2024	RL D 2021	EU- VSchRL	Gesetzlicher Schutz	Status: Anz. Reviere (R) u. Niststätten (N*)
Grünspecht (<i>Picus viridis</i>)	-		-	§§	B (3 R)
Habicht (<i>Accipiter gentilis</i>)	-		-	§§	Ng
Haubenlerche (<i>Galerida cristata</i>)	1	1	-	§§	B (2 R)
Haubenmeise (<i>Parus cristatus</i>)	-		-	§	Ng
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	-		-	§	B (3R, 2N)
Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)	-	V	-	§	B (150-200 R, 6N)
Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)	-		-	§	B (1R)
Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)	-	-	-	§	B (4R)
Kleiber (<i>Sitta europaea</i>)	-	-	-	§	B (4 R)
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	-	-	-	§	B (6R, 3N)
Kolkrabe (<i>Corvus corax</i>)	-	-	-	§	B (1 N)
Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)	-		-	§§	Ng
Mauersegler (<i>Apus apus</i>)	-		-	§	B (16 N)
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)	3	3	-	§	Ng
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	-	-	-	§	B (11 R)
Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	-	-	-	§	B (10 R)
Nebelkrähe (<i>Corvus corone</i>)	-	-	-	§	B (1 N)
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	-	-	I	§	Ng
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	-	-	-	§	B (3 R, 2N)
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	-	-	-	§	B (6 R)
Rotdrossel (<i>Turdus iliacus</i>)	-	-	-	§	Ng

Artbezeichnung	RL B 2024	RL D 2021	EU- VSchRL	Gesetzlicher Schutz	Status: Anz. Reviere (R) u. Niststätten (N*)
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	0	-	I	§	Ng
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	-	V	-	§§	B (28 N)
Schwanzmeise (<i>Aegithalos caudatus</i>)	-	-	-	§	B (2 R)
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	-	-	-	§	B (3R)
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	-	3	-	§	B (200-250 R, 10 N)
Steinschmätzer (<i>Oenanthe oenanthe</i>)	1	1	-	§	B (1R)
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	-	-	-	§	B (6R)
Stockente (<i>Anas platyrhynchos</i>)	-	-	-	§	B (2R)
Straßentaube (<i>Columba livia f. domestica</i>)	-	-	-	§	B (3N)
Sumpfmehse (<i>Parus palustris</i>)	-	-	-	§	B (2R)
Sumpfrohrsänger (<i>Acrocephalus palustris</i>)	2	-	-	§	B (1R)
Teichrohrsänger (<i>Acrocephalus scirpaceus</i>)	-	-	-	§	B (1R)
Teichhuhn (<i>Gallinula chloropus</i>)	V	V	-	§§	B (1R)
Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	-	-	-	§§	Ng
Waldkauz (<i>Strix aluco</i>)	-	-	-	§§	B (1R)
Waldlaubsänger (<i>Phylloscopus sibilatrix</i>)	-	-	-	§	B (1R)
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	-	-	-	§	B (7R)
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	-	-	-	§	B (7R)

Rote Listen: Rote Liste der Brutvögel für Berlin (B) (2024); Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (D) (2021)

V: Vorwarnliste, 3: gefährdet, 2: stark gefährdet, 1: vom Aussterben bedroht

B: Brutvogel, Bv: Brutverdacht, Ng: Nahrungsgast, Dz: Durchzügler

*Status: R=Revier; N= Nistplatz

Gesetzlicher Schutz: (Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung): §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Vogelschutzrichtlinie der EU (Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009): I: nach Anhang I geschützte Art

Fledermäuse

Zur Erfassung der streng geschützten Fledermausarten im Geltungsbereich erfolgten insgesamt 11 Begehungen zwischen Dezember 2022 und August 2023. Bei den Untersuchungen im Winterhalbjahr wurden Außenbereiche und zugängliche Innenbereiche der Gebäude im Geltungsbereich vom Boden aus mit Hilfe eines Fernglases und einer Taschenlampe auf geeignete Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten untersucht (vgl. Abb. 10).

Während der Abendbegehungen zwischen April 2023 und August 2023 wurden aktuell besetzte Fledermausquartiere am Gebäude- und Baumbestand sowie jagende Fledermausarten im zugänglichen Geltungsbereich ermittelt. Die Abendbegehungen zur Ermittlung von besetzten Wochenstuben am Gebäudebestand erfolgten in der Dämmerungszeit (15 Minuten vor dem Sonnenuntergang bis zur Vollverdunkelung der Fassaden) durch Ausflugbeobachtung unter Zuhilfenahme des Batloggers M2. Zur Ermittlung von aktuell besetzten Wochenstuben am Baumbestand wurden Höhlenbäume vor Sonnenuntergang (ca. 1 Stunde und ca. 20 Minuten vor Sonnenuntergang) unter Zuhilfenahme des Batloggers auf Fledermausrufe untersucht. Das Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums konnte aufgrund der Schließzeit um 21:30 Uhr nur bei der Abendbegehung am 17. August 2023 begangen werden.

Abb. 12: Lageplan der Gebäude im Geltungsbereich



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0; Digitale farbige Orthophotos 2025

Ergebnisse

Im Geltungsbereich wurden 37 Bäume bzw. stehende Tothölzer erfasst, deren Baumhöhlen, Rindenspalten und Stammrisse über Besiedlungspotenzial für baumbewohnende Fledermausarten verfügen (Baum Nr. 1-9, 11-13, 15-28, 30-35, 37-39, 41, 42). Bei den Detektorbegehungen wurden keine besetzten Wochenstuben baumbewohnender Fledermausarten am Baumbestand ausfindig gemacht. Ein Vorkommen von Einzelquartieren in vorhandenen Stammrissen, abstehender Borke mit ausreichender Ausdehnung sowie Spechthöhlen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich befinden sich zwei nicht besetzte Fledermauskästen mit Habitatpotenzial im Geltungsbereich.

Bei der Ausflugsbeobachtung wurden zudem keine besetzten Wochenstuben gebäudebewohnender Fledermausarten ermittelt. Die vorhandenen Gebäudestrukturen wie z.B. Fassadenrisse, Spalten am Schornstein und Dachkasten der Tribüne könnten als Einzel- und Zwischenquartiere von Fledermäusen genutzt werden. Bei den abendlichen Ausflugbeobachtungen konnten 2023 jedoch keine aus ihren Quartieren ausfliegenden Fledermäuse und bei der frühmorgendlichen Begehung keine in ihre Quartiere einfliegenden Tiere erfasst werden.

Geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse wurden im Außenbereich der Tribüne, Kompaktschalls, der leerstehenden Alten Waage sowie dem Gebäude 1 und Gebäude 2 (vgl. Tab. 4) festgestellt. Die Innenbereiche der Gebäude im Geltungsbereich waren nur zum Teil zugänglich. Es wurden die Innenbereiche der Tribüne, des Rennpferdestalls und des Heizhauses begutachtet. In diesen Gebäuden ist eine Besiedlung der Innenbereiche aufgrund fehlender geeigneter Nischen sowie ungeeignetem Mikroklima unwahrscheinlich. Das Habitatpotenzial wird dementsprechend für die Innenräume mit gering bewertet (vgl. Tab. 4).

Tab. 4: Potenzialeinschätzung der Quartierstandorte an Gebäuden

Gebäude (Betriebsstatus)	Innenbereich	Außenbereich
Tribüne	- Begangen. - Unzugänglich für Tiere. Kein Potenzial.	- In Dachkästen. - Hinter Fallrohr. - Vereinzelte Spalte.
Rundstall	- Zugänglich für Tiere. - Nicht begangen.	Geringes Potenzial.
Alte Waage (außer Betrieb)	- Zugänglich für Tiere - Nicht begangen - Waschbär im Dachboden erfasst Kein Potenzial.	- Nischen in und an Holzbalken.
Garage	- Zugänglich für Tiere. - Nicht begangen.	Geringes Potenzial.

Gebäude (Betriebsstatus)	Innenbereich	Außenbereich
Gebäude 1 (außer Betrieb)	- Zugänglich für Tiere durch kaputtes Fenster. - Nicht begangen.	- Mauerrisse und offene Fugen des Giebels
Gebäude 2 (außer Betrieb)	Nicht zugänglich für Tiere. Nicht begangen.	- Hinter Attika. - Schornsteinrisse.
Heizhaus	Begangen. Teilweise zugänglich. Geringes Potenzial.	Geringes Potenzial.
Kompaktstall	Begangen. Offener Innenbereich. Geringes Potenzial.	- Hinter Attika der Giebelseite.

Während der nächtlichen Begehungen wurden im Geltungsbereich mit der Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus, Breitflügelfledermaus sowie dem Großem und Kleinem Abendsegler insgesamt 5 jagende Fledermausarten nachgewiesen. Innerhalb des Plangebietes dienen offene und halb offene Lebensräume z.B. Wiesen, Trabrennbahn und Waldränder als bedeutsame Jagdhabitats für den Großen Abendsegler und die Breitflügelfledermäuse. Die kleineren Fledermausarten Zwergfledermaus und Rauhauffledermaus nutzten Waldränder und Baumreihen sowie gelegentlich auch offene Flächen zur Nahrungssuche.

Tab. 5: Nachweis der jagenden Fledermäuse im Geltungsbereich

Fledermausart	RL B 2005	RL D 2020	FFH-RL	Ausflug aus dem Quartier	Jagdhabitat/Transfer
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	3	*	IV	Nicht nachgewiesen.	Nachgewiesen/Jagd
Rauhauffledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	3	*	IV	Nicht nachgewiesen.	Nachgewiesen/Jagd
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	3	3	IV	Nicht nachgewiesen.	Nachgewiesen/Jagd
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	V	IV	Nicht nachgewiesen.	Nachgewiesen/Jagd
Kleiner Abendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>)	R	D	IV	Nicht nachgewiesen.	Nachgewiesen/Jagd

RL-B: Rote Liste Berlin (Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landespflege / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2005): Schutzkategorien: 1-vom Aussterben bedroht, 2-Stark gefährdet, 3-Gefährdet, G-Gefährdung unbekannten Ausmaßes, R-Extrem selten, V-Vorwarnliste, *-Ungefährdet, D-Daten unzureichend.

RL-D: Rote Liste Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2020) Schutzkategorien: 1-vom Aussterben bedroht, 2-Stark gefährdet, 3-Gefährdet, G-Gefährdung unbekannten Ausmaßes, R-Extrem selten, V-Vorwarnliste, *-Ungefährdet, D-Daten unzureichend.

FFH-RL: FFH-Richtlinie vom 21.05.1992, 92/43/EWG, IV-Art des Anhangs IV der Richtlinie.

Holzbewohnende Käfer

Zur Erfassung der holzbewohnenden Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) fand im März 2023 durch das Büro Alnus eine Übersichtsbegehung zur Erfassung potenzieller Brutbäume im Plangebiet statt. Dabei wurden v.a. ältere Eichen in folgenden Standorten als potenzielle Brutbäume erfasst:

- Eichen im nördlichen Eingangsbereich im mehrschichtigen Gehölzbestand,
- Baumgruppen südlich der Pferdekoppeln im Bereich der Inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum,
- vereinzelte dickstämmige Alteichen im Randbereich der Rohrlake (eingeschränkt zugänglich) sowie
- Alt-Eichen/ Platanen auf gärtnerisch gestaltete Freiflächen.

An drei Begehungen (3. April 2023, 19. Juli 2023 und 15. September 2023) wurden die ermittelten Potenzialbäume im Plangebiet auf Vorkommen von Heldbock und Eremit untersucht.

Zur Erfassung des Eremiten wurden die geeigneten Laubbäume (Stiel-Eiche, Platanen und Linden) im Plangebiet auf mulmgefüllte Höhlungen und die Stammfüße nach Kotpillen bzw. Ektoskelett-Resten abgesucht. Darüber hinaus wurde durch visuelle Begutachtung und Klopfprouben nach größeren Mulmhöhlen als mögliche Entwicklungshabitate des Eremiten gesucht. Zur Erfassung des Heldbocks wurden die potenziell geeigneten Stiel-Eichen nach den typischen Schlupflöchern und Hakengängen im Stammbereich und an dickstämmigen Ästen abgesucht. Für die oberen Stamm- bzw. Kronenbereiche wurde ein Fernglas verwendet. Zusätzlich wurde an den Stammfüßen nach Chitinresten Ausschau gehalten.

Während der Hauptflugzeit wurden bei einer Dämmerungsbegehung am 19. Juli 2023 im Bereich des mehrschichtigen Gehölzbestandes am nördlichen Eingang der Trabrennbahn die Eichen mit nachgewiesenen Schlupflöchern und die Verdachtsbäume abgeleuchtet um nach den hauptsächlich nachtaktiven Käfern zu suchen.

Ergebnisse

Vom Eremiten konnte im Rahmen der faunistischen Erfassungen 2023 kein Nachweis im Plangebiet erbracht werden. Im Stammbereich aller älteren untersuchten Laubbäume wurden weder Kotpillen noch Käferreste gefunden. Die Bäume wiesen im Untersuchungsgebiet keine sichtbar geeigneten Mulmkörper für die Art auf. Bei einer Eiche im mehrschichtigen Gehölzbestand am nördlichen Eingangsbereich wurde am Stammfuß zwar eine kleine Höhle mit Mulm gefunden, jedoch ohne Spuren des Eremiten. Ausreichend dimensionierte Mulmkörper sind in Bezug auf den Eremiten in den jungen Bäumen des Untersuchungsgebietes auszuschließen.

Vom Heldbock wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes 2 Brutbäume im Bereich des mehrschichtigen Baumbestandes im Norden (Eingangsbereich zur Trabrennbahn) ermittelt. Ein weiterer Brutbaum findet sich 34 m östlich der Gebietsgrenze, der ebenfalls erfasst wurde, weil er als Teil derselben Population zu werten ist. Zudem wurden 2 abgestorbene Bäume mit Schlupflöchern vorgefunden und 2 Verdachtsbäume, bei denen die Schlupflöcher nicht eindeutig erkennbar waren.

Zauneidechsen

Zur Erfassung der streng geschützten Art Zauneidechse fanden im Jahr 2023 insgesamt 8 Begehungen vormittags und vereinzelt nachmittags bei überwiegend sonniger Witterung im Plangebiet statt. Dabei wurden potenzielle Habitatflächen mit relevanten Strukturen z.B. Sonnenplätze gezielt abgesucht.

Ergebnisse

Während jeder Begehung wurden Zauneidechsen im Geltungsbereich nachgewiesen. Den Vorkommensschwerpunkt bildet das im südlichen Geltungsbereich gelegene Inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum, hier wurde die Art entlang von Gehölzrändern und in Gras- und Staudenfluren sowie Ruderalfluren trockener Ausprägung zahlreich nachgewiesen. Mit abnehmender Dichte erfolgten Nachweise der Zauneidechse nördlich des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum in weiteren geeigneten Strukturen auf dem Gelände der Trabrennbahn z.B. in Ruderalfluren am Kompaktstall und in Landreitgrasfluren westlich des Heizhauses im Bereich von unbefestigten Wegen. Der nördlichste Fundpunkt der Zauneidechse liegt im Bereich der ruderalen Säume des Lagerplatzes zur Unterhaltung der Trabrennbahn.

Die meisten Nachweise erfolgten mit 21 Individuen am 21. September 2023 wo neben 10 Adulten auch 11 Schlüpflinge der Art erfasst wurden. Die Schlüpflinge sind als Reproduktionsnachweis der Art zu werten.

Im Jahr 2020 wurde südwestlich vom Geltungsbereich auf dem ehemaligen GUS-Standort an der Treskowallee/ Rohrlake ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen errichtet. Mit großer Wahrscheinlichkeit steht das Ersatzhabitat mit der nachgewiesenen Population im Geltungsbereich in Verbindung. Mit Etablierung des Ersatzhabitates sind die Zauneidechsen auf das Gelände der Trabrennbahn eingewandert. Entsprechend der Zauneidechsenkartierung der Stiftung Naturschutz Berlin wurden 2020 auf dem GUS-Gelände und dem östlich angrenzenden Gehölzbestand bis zum Tümpel an den Drachenwiesen 584 Fundpunkte der Zauneidechse nachgewiesen. Weiterhin ist anzunehmen, dass die Population auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum (südlicher Geltungsbereich) auch im Zusammenhang mit dem Vorkommen von Zauneidechsen auf den Trocken- und Halbtrockenrasen auf den Binnendünen südöstlich der Betonmauer in Richtung Wasserwerk und Carlsgarten steht.

Tab. 6: Fundpunkte Zauneidechsen im Geltungsbereich

Datum	Anzahl	Fundort(e)
21.04.23	4 Adulte	Inklusives Pferdesport- und Reittherapiezentrum: • Reisighaufen nahe Pferdekoppel und • an Übergängen trockener und halbtrockener Gras- und Staudenfluren zur Betonmauer.
04.05.23	6 Adulte	Inklusives Pferdesport- und Reittherapiezentrum: • Nähe des Reisighaufens,

Datum	Anzahl	Fundort(e)
		• Krautsaum halbtrockener Gras- und Staudenfluren entlang Rundweg sowie • Säume der Gehölzränder von Kiefern- und Eichenfeldgehölzen Richtung Koppeln.
11.05.23	6 Adulte	Inklusives Pferdesport- und Reittherapiezentrum: • Steinaufschüttung am Kleingewässer südwestlich des Reitstalls, • Krautsaum halbtrockener Gras- und Staudenfluren zum Rundweg sowie • Säume der Gehölzränder von Kiefern- und Eichenfeldgehölzen Richtung Koppeln. Sonstiges Gelände Trabrennbahn: • Ruderalflur an Lagerflächen westlich des Kompaktstall.
09.06.23	5 Adulte	Inklusives Pferdesport- und Reittherapiezentrum: • Steinaufschüttung am Ufer des Kleingewässers südwestlich des Reitstalls, • Saumbereich eines Feldgehölzes sowie • lückige Ruderalflur nahe Reisighaufen unter Kanadischer Pappel (Nordwestlicher Rand).
04.07.23	7 Adulte	Sonstiges Gelände Trabrennbahn: • Westlicher Bereich vor dem Kompaktstall sowie • Baumstamm am Rand eines Lagerplatzes der Trabrennanlage.
11.07.23	5 Adulte	Inklusives Pferdesport- und Reittherapiezentrum: • Uferbereich Kleingewässer und • Reisighaufen unter Kanadischer Pappel. Sonstiges Gelände Trabrennbahn: • Landreitgrasflur westlich vom Heizhaus, nordwestlich des Kompaktstall.
14.08.23	8 Adulte	Inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum: • Saum des Trockenrasens zu einem Sandweg südöstlich der Betonmauer. Sonstiges Gelände Trabrennbahn: • Bereich vor dem Kompaktstall, • Lagerplatz der Trabrennbahn und • Saum des Trockenrasens zu einem Sandweg südöstlich der Betonmauer.
01.09.23	21	Inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum:

Datum	Anzahl	Fundort(e)
	(10 Adulte; 11 Schlüpf- linge)	• Reisighaufen unter Kanadischer Pappel, • lückige Ruderalflur am Ausreitplatz südlich der Reithalle und • Rand eines Kiefernfeldgehölzes südlich der Pferdekoppeln.

Amphibien

Zur Erfassung des Vorkommens von Amphibien wurden 2023 insgesamt 7 Begehungen zwischen Mitte März und Juni im Geltungsbereich durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren neben einigen temporären Flachgewässern im Geltungsbereich vorrangig vier dauerhaft Wasser führende Kleingewässer im Bereich des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum, die im Jahr 2019 künstlich angelegt wurden. Die Erfassung des Artenbestandes erfolgte durch Absuchen des wasserseitigen Röhrichts nach adulten Amphibien, Larven und Laich (Sichtbeobachtung) sowie durch Verhören. Dabei wurde vor allem im Hinblick auf die Wechselkröte nicht nur im Gewässer nach adulten Tieren gesucht, sondern auch in Tagesverstecken wie z.B. unter Totholz, Brettern oder Steinen. An einem Termin wurden zusätzlich über Nacht Kleinfischereusen in die Kleingewässer innerhalb des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum ausgebracht. Am 29. Juni 2023 wurden alle Gewässer einmalig nach Molchen mit speziellen Keschern abgesucht.

Ergebnisse

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurde in allen untersuchten Kleingewässern die besonders geschützte Art Teichfrosch nachgewiesen. Beim Teichfrosch, der über eine große ökologische Valenz verfügt ist von einer größeren Population im Geltungsbereich auszugehen. Die Art besiedelte neben den Kleingewässern auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum auch die temporären Gewässer im Geltungsbereich. Es ist davon auszugehen, dass der Teichfrosch neben den Gewässern das Gelände der Trabrennbahn auch als Landlebensraum nutzt. Habitatpotenzial weisen dabei Bereiche der Rohrlake und krautige Säume im Geltungsbereich auf. Einzelne Teichfrösche in ihrem Landlebensraum wurden im Juli und August im Zusammenhang mit der Erfassung von Zauneidechsen erbracht. Dabei wurden Teichfrösche in den Säumen der gärtnerisch angelegten Flächen am Parkplatz südwestlich der Tribüne und des Lagerplatzes von Technik zur Unterhaltung der Trabrennbahn nachgewiesen.

Im Rahmen der Berliner Amphibienkartierung der Stiftung Naturschutz wurden am Tümpel an der Drachenwiese ca. 300 m südlich des Untersuchungsgebietes im Jahr 2020 von der Art Teichmolch insgesamt 4 Larven und ein Jungtier der Wechselkröte nachgewiesen. Gemäß Artenfinder bestehen am Tümpel an der Drachenwiese Daten zu Nachweisen vom Wasserfrosch mit 2x jeweils 10 Rufem aus dem Jahr 2021 und einer Erdkröte aus dem Jahr 2022. Nach Einschätzung der Stiftung Naturschutz Berlin weisen die umliegenden Flächen der Trabrennbahn eine Eignung für die nach Anhang IV geschützte und nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Art Wechselkröte auf.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen im Jahr 2023 wurden die Arten Teichmolch und Wechselkröte durch Abkeschern der Gewässer im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Die Betonmauer im südlichen Bereich des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum und die Westgrenze des Untersuchungsgebietes zur Rohrlake werden als Barriere für die Einwanderung von

Wechselkröte und Teichmolch aus südlicher Richtung gewertet. Obwohl der Teichmolch bei den Untersuchungen nicht nachgewiesen werden konnte, bestehen an zwei dauerhaften Kleingewässern auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums günstige Habitatstrukturen zur Ansiedlung für die Art.

Nachtkerzenschwärmer

Zur Erfassung des Vorkommens der streng geschützten Nachtfalterart Nachtkerzenschwärmer wurden im Untersuchungsgebiet zwei Begehungen zur Erfassung von geeigneten Nachtkerzengewächsen durchgeführt. Die erfassten Nachtkerzengewächse (Weidenröschen, Rauhaariges Weidenröschen, Schmalblättriges Weidenröschen) wurden anschließend auf Raupen, Fraßspuren oder Kotballen des Nachtkerzenschwärmers kontrolliert.

Ergebnisse

Im Geltungsbereich wurden auf einer temporären Lehmaufschüttung 2023 zahlreiche Exemplare der Gemeinen Nachtkerze (*Oenothera biennis* agg.) nachgewiesen. Mit 10 Exemplaren wurden sehr zerstreut in ruderalen Gras- und Staudenfluren an den Pferdekoppeln weitere Nachtkerzenstauden nachgewiesen. Einzelne Exemplare des Rauhaarigen Weidenröschens wachsen im Röhricht am langgezogenen Kleingewässer südlich der Reithalle des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums. Das Kleinblütige Weidenröschen (*Epilobium parviflorum*) wächst im Röhricht des Kleingewässers im Zentrum der Pferdekoppeln sowie in dem des Kleingewässers südwestlich der Reithalle.

Bei den Begehungen am 4. Juli 2023 und 11. Juli 2023 wurden an den erfassten Nachtkerzengewächsen keine Spuren des Nachtkerzenschwärmers festgestellt. Von einer Besiedlung des Plangebietes durch den Nachtkerzenschwärmer ist derzeit nicht auszugehen.

Waldameisen (Gattung *Formica*)

Der Geltungsbereich wurde an zwei Terminen im März 2023 auf das Vorkommen von Ameisennestern der Gattung *Formica* abgesucht. Gefundene Ameisennester wurden mit einem GPS-Gerät eingemessen. Bei jedem Nest wurden vier bis fünf Ameisen abgesammelt und unter dem Binokular nach Otto (2005) bis zur Art bestimmt.

Ergebnisse

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurden insgesamt 3 Nester der nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Roten Waldameise (*Formica rufa*) im Geltungsbereich erfasst.

Zwei Nester wurden im nördlichen Plangebiet im Gehölzbestand nahe des Eingangsbereichs zum Gelände der Trabrennbahn erfasst. Eines der beiden erfassten Nester befindet sich ca. 10 m außerhalb vom Geltungsbereich. Die erfassten Nester im nördlichen Gehölzbestand haben die Ausprägung von einzelnstehenden Hügeln. Zwei weitere kleinere Nester wurden im südlichen Geltungsbereich auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums an Stümpfen abgebrochener Eichen erfasst.

Sonstige Arten

Zur Untersuchung der sonstigen Säugetiere wurden im April und August 2023 zwei Sichtkontrollen zur Suche nach Fraßspuren, Trittsiegeln, Kot, Kobel, Höhlen, Nestern, Erdbauten etc. im Geltungsbereich durchgeführt. Funde im Rahmen der Untersuchungen anderer Tiergruppen wurden ebenfalls aufgenommen. Zusätzlich wurden Mitarbeiter der Trabrennbahn nach deren Beobachtungen von Säugetieren befragt.

Ergebnisse

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung 2023 wurden insgesamt 6 zusätzliche Säugetierarten erfasst (vgl. Tab. 7).

Feldhase

Der bundes- und landesweit gefährdete und nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Feldhase wurde bei den durchgeführten Begehungen im Geltungsbereich regelmäßig auf dem Gelände der Trabrennbahn und des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums erfasst. Seine Rückzugsorte liegen v.a. in den Böschungen zur Trabrennbahn und in einem Hohlraum unter den Wurzeln abgestorbener Kiefern südlich der Pferdekoppeln (IPRZ). Einzelne Feldhasen wurden bei der Äsung im Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen auf der Innenfläche der Trabrennbahn beobachtet. Hier und in den ruderalen Säumen auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums wurde ergänzend die Losung des Feldhasen nachgewiesen. Informationen der Mitarbeiter der Trabrennbahn und des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums nach werden im Geltungsbereich regelmäßig Jungtiere der Art gesichtet.

Im Osten Berlins stellt der Bezirk Lichtenberg einen Schwerpunkt des innerstädtischen Vorkommens des Feldhasen dar. In den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg tritt die Art insbesondere in Neubaugebieten auf. Begünstigt wird das Vorkommen durch das Nahrungsangebot auf großflächigen Freiräumen zwischen Hochhäusern mit vielfältiger Vegetation. Ausreichend Hecken und Sträucher in Grünanlagen zur Deckung, der dadurch reduzierte Prädationsdruck und das Fehlen jagdlicher Verfolgung der Art begünstigen die Ausbreitung zusätzlich.

Eichhörnchen

Einzelne Exemplare des besonders geschützten Eichhörnchens wurden während der Erfassungen für Brutvögel mehrfach im mehrschichtigen Baumbestand hinter dem Heizhaus beobachtet wo im Rahmen der Erfassung der Höhlenbäume auch ein Kobel vom Eichhörnchen aufgenommen wurde. Während einer Begehung im April 2023 wurde zusätzlich die Losung auf dem teilversiegelten Weg nördlich der Tribüne der Art nachgewiesen.

Waschbär

In einer größeren Baumhöhle (Baum-Nr. 29, Kanadischen Pappel) innerhalb einer Baumreihe auf einer Pferdekoppel am Rand der Rohrlake südwestlich des Geläufs der Trabrennbahn wurde der

Waschbär erfasst. Die Dachböden des Kompaktstalls und der Alten Waage dienen dem Waschbären ebenfalls als Behausung. Die Trittsiegel der Art wurden auf dem Geläuf der Trabrennbahn und den sandigen Randbereichen von Wegen überall im Geltungsbereich nachgewiesen. Am Fuß einer markanten Weide am Rand der Rohrlake wurde von Waschbären eine Gemeinschaftslatrine angelegt.

Wildschwein

Im Frühjahr 2023 wurde der verlandete Rennbahnteich von einem Wildschwein zur Aufzucht von Frischlingen genutzt. Kotspuren des Wildschweins wurden im mehrschichtigen Gehölzbestand am nördlichen Eingang zur Trabrennbahn und am Rennbahnteich gefunden.

Fuchs

Auf den ruderalen Trockenrasenflächen der Innenfläche der Trabrennbahn in Nähe zum Rennbahnteich befindet sich ein Eingang zu einem Fuchsbau.

Steinmarder

Von den Mitarbeitern des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums wurde im Gelände außerdem der Steinmarder beobachtet, der den Dachboden des Kompaktstalls besiedeln soll. Bis zur Errichtung eines Zauns vor 5 Jahren sind Rehe über die Rohrlake auf das Gelände der Trabrennbahn vorgedrungen.

Tab. 7: Nachgewiesene sonstige Säugetiere im Geltungsbereich

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL B 2005	RL D 2020	Gesetzlicher Schutz
Eichhörnchen	<i>Scirurus vulgaris</i>	-	-	§
Waschbär	<i>Procyon lotor</i>	-	-	
Wildschwein	<i>Sus scropha</i>	-	-	
Feldhase	<i>Lepus europaeus</i>	3	3	§
Fuchs	<i>Vulpes vulpes</i>	-	-	
Steinmarder	<i>Martes foina</i>	-	-	

Gesetzlicher Schutz: (Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung): §: besonders geschützt, §§: streng geschützt, RL-B: Rote Liste Berlin (Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landespflege / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2005) Schutzkategorien: 1-vom Aussterben bedroht, 2-Stark gefährdet, 3-Gefährdet, G-Gefährdung unbekannten Ausmaßes, R-Extrem selten, V-Vorwarnliste, *-Ungefährdet, D-Daten unzureichend
RL-D: Rote Liste Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2020), Schutzkategorien: 1-vom Aussterben bedroht, 2-Stark gefährdet, 3-Gefährdet, G-Gefährdung unbekannten Ausmaßes, R-Extrem selten, V-Vorwarnliste, *-Ungefährdet, D-Daten unzureichend

Heuschrecken

Zusätzlich wurde am 15. September 2023 im Reisig unter einer ausladenden Pappel im nordwestlichen Bereich des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums eine Gottesanbeterin gesehen. Die Art besiedelt vorrangig sonnige Hänge, Büsche, Sträucher und Waldränder, gelegentlich findet sie sich im Grasland wieder. Die Gottesanbeterin ist deutschlandweit vom Aussterben bedroht.

Auf den Trocken- und Halbtrockenrasen im südlichen Bereich des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums wurde im August und September die in Berlin auf der Vorwarnliste geführte und deutschlandweit gefährdete sowie besonders geschützte Art Blauflügelige Ödlandschrecke zahlreich nachgewiesen. Sie bewohnt Binnendünen, Sandrasen, Trocken- und Halbtrockenrasen, lückige Zwergstrauchheiden, Silbergrasfluren, offene bodenreiche Pionierfluren, trockene Ruderalfluren, Waldwege in trockenen Kiefernforsten, Bahnanlagen und Abbaustandorte. Die meisten Tiere einer Population sind ortstreu. Die Art ist in Berlin mäßig häufig über das ganze Stadtgebiet verteilt und besiedelt schnell Ruderalflächen und trockene Wiesen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, 2020). In diesem Bereich wurde am 1. September 2023 auch eine rotflügelige Heuschrecke gesichtet. Möglicherweise handelt es sich dabei um die deutschlandweit stark gefährdete Italienische Schönschrecke. Bei weiterem Nachsuchen an späteren Terminen konnte keine rotflügelige Heuschrecke mehr gefunden werden.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG)). Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind zum einen das 1,4 km in östlicher Richtung liegende NSG Biesenhorster Sand, zum anderen das 1,9 km westlich liegende LSG Plänterwald.

In der gewidmeten Grünanlage „Carlsgarten“ östlich vom Geltungsbereich liegt das Naturdenkmal Nr. 11-34/B (Stieleiche) etwa 50 m außerhalb des Geltungsbereiches.

Biotopverbund

Gemäß der Zielartenverbreitungskarte des LaPro fungiert der Geltungsbereich als Biotopverbundfläche für die Arten Feldhase, Mauerbiene und Ödlandschrecke sowie als Verbindungsfläche für die Gemeine Grasnelke, den Schwalbenschwanz und das Sechsfleck-Widderchen. Zudem wird das Gebiet der Trabrennbahn im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ als Sonstige Eignungsfläche des Biotopverbundes ausgewiesen. Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche liegen in einer Fläche, in der die Vernetzungsfunktion innerhalb von Siedlungsflächen gesichert werden soll.

Entsprechend dem Landschaftsrahmenplan des Bezirks Lichtenberg sind für den Geltungsbereich zusätzlich die Arten: Zauneidechse, Heldbock und Eichhörnchen als Leitarten für den Biotopverbund zu bewerten.

II.1.1.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

Betrachtet werden neben dem Versiegelungsgrad des Bodens und seiner Naturnähe, die naturräumliche Eigenart, die Archivfunktion im Rahmen der Natur- und Kulturgeschichte sowie bestehende Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen.

Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 41 ha. Das Gelände wird im Wesentlichen durch das Geläuf der Trabrennbahn und die dazugehörigen Anlagen (Tribüne, Rundstall, Alte Waage und weitere auffällige Gebäude sowie vorgelagerte Platzflächen, unbefestigte Stellplätze sowie Freiflächen) geprägt. Die vorhandene Bebauung besteht im südöstlichen Bereich aus der langgezogenen Halle des Kompaktstalls und dem südöstlich davon gelegenen Inklusiven Pferdesport- und Reithérapiezentrum.

An der Treskowallee befindet sich im Nordwesten des Plangebiets der historische Eingangsbau der Trabrennbahn (Nordeingang), der ursprünglich den vom S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ kommenden Fußgängern als Haupteingang diente. Südwestlich davon schließen sich entlang der Treskowallee fünf 2- bis 4-geschossige, in offener Bauweise errichtete Gebäude an, die teilweise auch gewerblich genutzt werden. Den Endpunkt dieser Bebauung bildet eine fünfgeschossige Kindertagesstätte.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-178** gibt es bisher keine verbindlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB – es besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Der nordwestliche Rand des Geltungsbereichs (Grundstücksflächen entlang der Treskowallee, ausgenommen Grundstück Treskowallee 163) ist nach Einschätzung des Plangebers dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Prägende Nutzung sind zum einen die baulichen Anlagen der Trabrennbahn, zum anderen eine Einzelhausbebauung mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Der gesamte übrige Teil des Geltungsbereichs ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Geologie und Bodengesellschaften

Die Flächen im Plangebiet sind geologisch dem Berliner Urstromtal zugeordnet. Die Bodengenese im Urstromtal ist durch sandige, weichselkaltzeitliche Schmelzwassersande und Binnendünen beeinflusst. Das Bodenausgangsmaterial besteht überwiegend aus Talsanden. Es dominieren die Bodengesellschaft 2483 „Regosol, Pararendzina und Hortisol“. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Bereich der Rohrlake auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reithérapiezentrums ein Niederungsstandort mit Niedermoortorf auf Talsandflächen. Hier hat sich Torf über Talsand entwickelt. In diesem Abschnitt steht die Bodengesellschaft 1260 „Verredetes (Auen-) Niedermoor“ an (Geoportal Berlin-Karte Bodenarten 2020).

Durch die größtenteils langjährige Nutzung der Flächen als Rennbahn mit Einrichtungen zur Unterbringung und Pflege von Reittieren ist in gewissem Maß von einer anthropogenen Überprägung der natürlich gewachsenen Böden auszugehen.

Versiegelung

Anhand der vorliegenden Biotoptypenkartierung (Alnus GbR Linge/ Hoffmann, 2023) kann für das Gebiet insgesamt ein Versiegelungsgrad von ca. 32 % angenommen werden. Die Versiegelung konzentriert sich vor allem auf bauliche Anlagen im nördlichen/ nordwestlichen Geltungsbereich und das Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums im Süden. Der Eingangsbereich im Norden der Trabrennbahn ist durch zahlreiche versiegelte Wege, die sich durch den westlichen Geltungsbereich ziehen, mit dem südlichen Areal des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums und dem Kompaktstall verbunden. Zu den baulichen Anlagen im nördlichen Bereich zählen der Rundstall, die Tribüne, die Alte Waage, das Gebäude 1 und 2 sowie das Reiterdenkmal. Im nördlichsten Teil des Geltungsbereichs befindet sich der Kolonaden-Eingang (Nordeingang) zum Gelände der Trabrennbahn. An das Eingangstor zur Trabrennbahn nach Süden anschließend befindet sich entlang der Treskowallee Bestandsbebauung.

Schutzwürdigkeit

Mit der Karte Planungshinweise zum Bodenschutz liegt berlinweit eine grobe Einschätzung für die Wertigkeit der Flächen hinsichtlich der Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes vor. Die Daten werden aus Bestandsdaten zu Bodengesellschaften und bodenkundlichen Kennwerten, die Kriterien zur Bewertung der Bodenfunktionen darstellen, auf Block- und Blockteilflächen-Basis im Maßstab 1:5.000 berechnet und dargestellt. Die Daten dienen einer orientierenden Bewertung und treffen eine Aussage inwieweit den Böden im Geltungsbereich eine mittlere, hohe oder sehr hohe Schutzwürdigkeit bei zu messen ist. Grundlage der Bewertung bilden die nachstehend aufgeführten Funktionen:

- Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften,
- die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen,
- die Puffer- und Filterfunktion,
- die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt und
- die Archivfunktion für die Naturgeschichte.

Entsprechend der Karte „Planungshinweise Bodenschutz 2020“ des Geoportals Berlin wird dem Bereich in dem verredetes Niedermoor ansteht (Rohrlake auf dem Gelände des IPRZ) die höchste Schutzwürdigkeit zugeordnet. Für diesen Abschnitt wurden die aufgeführten Bodenfunktionen alle mit hoch bewertet. Eine Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme von Böden mit höchster Schutzwürdigkeit ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Der verbleibende Boden innerhalb des Geltungsbereiches weist eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Die einzelnen Bodenfunktionen werden größtenteils mit „gering“ bewertet. Nur hinsichtlich der Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt wird dem Boden im Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung zuteil (vgl. Geoportal Berlin-Karte „Planungshinweise Bodenschutz 2020“). Für Böden mit geringer Schutzwürdigkeit gelten die allgemeinen Anforderungen an den sorgsamen Umgang mit Boden.

Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt, das nächstgelegene liegt etwa 130 m südwestlich. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Zwangsarbeiterlager aus der NS-Zeit (Obj.-Dok.-Nr. 09020107).

Altlasten

Entsprechend der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Abt. I B) vom 13. Oktober 2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin Treskowallee/ Trabrennbahn Karlshorst besteht trotz durchgeführter Räumarbeiten aufgrund der militärischen Vornutzung im Bereich der Rohrlake ein Restrisiko von Kontamination und Kampfmittelbelastung.

II.1.1.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird hinsichtlich des Oberflächenwassers und des Grundwassers beurteilt. Die Naturnähe des Wasserhaushalts und die Gewässerbelastung durch anthropogen induziertem Oberflächenabfluss sind in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung.

Oberflächenwasser

Es existieren mehrere Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentums befinden sich insgesamt fünf dauerhaft wasserführende Kleingewässer. An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Rohrlake, diese kann bei anhaltendem Niederschlag zeitweise Wasser führen, ist aber insgesamt eher als Feuchtbiotop einzustufen. Im nördlichen Innenbereich der Trabrennbahn liegt der sogenannte Rennbahnteich.

Bei den auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentums befindlichen Oberflächengewässern handelt es sich um im Jahr 2019 künstlich angelegte Kleingewässer (vgl. Abb. 11). Das größte Kleingewässer mit einer Insel und einer Furt zum Durchreiten mit beidseitig gespannten Seilen findet sich in der Mitte des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentums und ist mit einem lückigen Röhrichtgürtel mit Schilf, Breitblättrigem Rohrkolben, Ästigem Igelkolben, Froschlöffel, Rauhaarigem Weidenröschen, Glieder-Binse sowie Ufer- und Scheincyper-Segge bewachsen. Landseitig tritt außerdem vermutlich durch Anpflanzung der Rote Zahntrost auf. Die Wassertiefe wird auf ca. 1 m geschätzt (vgl. Alnus 2023).

Im südöstlichen Bereich des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentums befinden sich zwei weitere Kleingewässer, die teilweise lückig mit Schilf und breitblättrigem Schilf bewachsen sind. Eins der beiden Gewässer weist einen niedrigen Wasserspiegel mit 10 – 40 cm Wassertiefe auf. Das nordwestlich davon an einem Reitplatz gelegene Kleingewässer weist eine Wassertiefe von 0,75 – 1 m auf (vgl. Alnus 2023).

Südwestlich der Reithalle befindet sich ein amorphes Kleingewässer mit einer offenen Wasserfläche von 40 %. Am Ufer stehen einzelne Grau- und Rosmarinweiden und die nördliche Uferseite ist mit Steinen aufgeschüttet. Das längliche Gewässer südlich der Reithalle ist fast flächendeckend von lockerem Schilfröhricht mit Beimischung von Breitblättrigem Rohrkolben bewachsen ohne submerse Vegetation und Steinschüttung am gesamten Ufer (vgl. Alnus 2023).

Entsprechend der Gewässerkarte 2023 des Geoportals Berlin ist der Rennbahnteich im Norden der Trabrennbahn ein stehendes Gewässer 2. Ordnung mit einer Wasserfläche von 5.579 m². Der Teich wird aus einem Siedlungsgebiet östlich der Siedlung „Am Carlsgarten“ über den Rennbahngraben mit Regenwasser gespeist (vgl. Geoportal Berlin „Gewässerkarte 2023“). Im südöstlichen Uferabschnitt befindet sich ein Einlaufbauwerk, über welches der angeschlossene Rennbahngraben in den

Teich entwässert. Der Graben liegt in der Zuständigkeit der SenMVKU (Stellungnahme Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung für Öffentliche Ordnung, Umwelt und Verkehr, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung vom 18. Oktober 2022 zur Änderung des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der 2023 durchgeführten Biotopkartierung wurde der Rennbahnteich nicht als Gewässer erfasst. Der Gewässerboden war zum Zeitpunkt der Kartierung trockengefallen. Um den Gewässerboden hat sich am Rand ein Gebüsch nasser Standorte ausgebildet. Im Bereich der ehemaligen Wasserfläche dominiert auf einer Fläche von 2.000 m² Schilfröhricht. Entsprechend der Stellungnahme des Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung für Öffentliche Ordnung, Umwelt und Verkehr, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung vom 18. Oktober 2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin Treskowallee/ Trabrennbahn ist der Rennbahnteich, auch wenn keine geschlossene Wasserfläche vorhanden ist, weiterhin als Gewässer 2. Ordnung zu bewerten.

Alle im Geltungsbereich vorkommenden Kleingewässer sind nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln gesetzlich geschützt (vgl. Kapitel II.1.1.1).

Abb. 13: Übersicht Kleingewässer im Bereich des IPRZ



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0; Digitale farbige Orthophotos 2025

Die Rohrlake ist ein versumpfter Bach entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, der ursprünglich den inzwischen nicht mehr existenten See im Seepark an der Liepnitzstraße speiste. Der Trockenfall der Rohrlake hängt wahrscheinlich mit der Inbetriebnahme des Wasserwerks Wuhlheide 1914 zusammen. Im Geoportal Berlin sowie auf der Gewässerkarte zum Landschaftsrahmenplan Lichtenberg ist sie nicht als Gewässer verzeichnet und wird daher im Kapitel Biotope näher betrachtet. Es bestehen Bestrebungen von Naturschutzverbänden und der Politik die Rohrlake wieder zu vernässen.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt im Geltungsbereich zwischen 2,5 und 7 m. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches (IPRZ) ist der Grundwasserflurabstand mit 4-7 m höher als im mittleren Bereich mit dem Kompaktstall und den dort befindlichen Pferdekoppeln. Hier liegt der Grundwasserflurabstand weitestgehend bei 3-4 m. Im Innenbereich der Trabrennbahn herrschen vergleichbare Verhältnisse vor, die Flächen zum Rennbahnteich hin weisen mit 2,5-3 m niedrigere Grundwasserflurabstände auf. Die im nördlichsten und nordwestlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen (z.B. Bestandsbebauung, nördlicher Eingangsbereich mit mehrschichtigem Gehölzbestand) weisen überwiegend Grundwasserflurabstände von 3-4 m auf. Vereinzelt treten Abstände zwischen 4-7 m im Bereich der Rennbahn und westlich von dieser auf.

Im Bereich des Rennteichs selber sinkt der Flurabstand bereichsweise auf 0,5-1 m. Im Bereich der Rohrlake und den mit Bäumen und Sträuchern bestockten Flächen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze steht das Grundwasser mit 0,5-2,5 m ebenfalls recht oberflächennah an.

Der Hauptgrundwasserleiter ist im gesamten Geltungsbereich ungespannt (Geoportal Berlin – Flurabstand des Grundwassers 2020).

Die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone wird mit 1-3 Jahren angegeben und ist damit vergleichsweise kurz (vgl. Geoportal Berlin Karte Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone, 2003). Dies bedingt auch eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Geltungsbereich.

Niederschlag/Abwasser

Im Plangebiet liegt der mittlere Jahresniederschlag bei etwa 577 mm/Jahr. Ein Großteil des anfallenden Niederschlages verdunstet oder versickert derzeit Vorort auf den unversiegelten Flächen. Oberflächenabfluss entsteht geringfügig im Bereich der versiegelten bzw. verdichteten Flächen der Trabrennbahn (Geoportal Berlin-Karte „Versickerung aus Niederschlägen 2017“).

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet oder Überschwemmungsgebiet (Geoportal Berlin - Hochwasserrisikokarten). Entsprechend der Starkregengefahrenkarte (Starkregenhinweiskarte) wird sich das anfallende Niederschlagswasser bei einem Starkregenereignis (extremes Ereignis) im Bereich des Rennbahnteiches, der dauerhaften Kleingewässer im südlichen Geltungsbereich (IPRZ), auf den Pferdekoppeln nördlich vom Kompaktstall oder im südwestlichen Geltungsbereich in der dort befindlichen Senke (Rohrlake) sammeln. Für den Rennbahnteich, die Senke im Bereich der Rohrlake und für die dauerhaften Kleingewässer im südlichen Geltungsbereich werden dabei Wasserstände von 50 - > 100 cm erreicht werden. In den Bereichen die diesen Flächen zufließen, können Wasserstände von 10 - < 50 cm erreicht werden.

Der gesamte Geltungsbereich, ausgenommen die Treskowallee und der Moor-Bruchwald (Rohr-lake) im südwestlichen Plangebiet, ist laut Geoportal Berlin an eine Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation angebunden. Die Abschnitte der Treskowallee im Geltungsbereich entwässern in eine Regenwasserkanalisation ohne Schmutzwasserkanalisation. Erstaufnehmendes Gewässer ist die Stadtspreewälder Abzweig Britzer Verbindungskanal bis Abzweig Landwehrkanal (vgl. Geoportal Berlin - Karte „Art der Kanalisation 2022“).

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungsgutachten erarbeitet und die Ergebnisse in den Umweltbericht überführt.

Das anfallende Abwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Kaulsdorf/ Wuhlheide (Geoportal Berlin Karte „Wasserschutzgebiete 2009“). Eine kleine Fläche im Südosten des Geltungsbereichs liegt darüber hinaus in der Schutzzone II (vgl. Kap. A II.2.10 der Begründung). In der Schutzzone II sind mit Umsetzung der Planung jedoch keine baulichen Änderungen vorgesehen. Zwei Brunnengalerien des südöstlich angrenzenden Wasserwerkes Wuhlheide liegen östlich und südwestlich des Geltungsbereiches. Gemäß § 52 Absatz 2 WHG kann die untere Wasserbehörde in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen nach § 52 Absatz 1 WHG treffen, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kaulsdorf/ Wuhlheide verfolgte Zweck gefährdet wäre.

Entsprechend der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf sind nachstehend aufgeführte Schutzbestimmungen zu beachten:

- (1) Bei allen Handlungen im Wasserschutzgebiet, die mit Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, ist wegen der besonderen Bedeutung des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern. Dies gilt insbesondere für den Umgang mit Stoffen, die nach dieser Verordnung oder anderen Vorschriften, wie etwa der Trinkwasserverordnung als schädlich einzustufen sind.

Grundwassergefährdende Stoffe im Sinne dieser Verordnung sind feste, flüssige oder gasförmige Stoffe, die sich im Wasser lösen, sich mit diesem vermischen, an seinen Inhaltsstoffen haften oder seine Oberfläche bedecken und dadurch die physikalischen, chemischen oder biologischen Eigenschaften des Wassers nachteilig verändern können. Zu ihnen gehören insbesondere:

1. schwer abbaubare, mobile oder Organismen schädigende Stoffe,
2. radioaktive Stoffe,
3. gentechnisch veränderte Organismen,
4. Jauche, Gülle, Mist und mineralische Düngemittel und
5. Klärschlamm.

In der weiteren Schutzzone III A sind verboten:

1. das Errichten, Erweitern, wesentliche Ändern und Betreiben von unterirdischen Anlagen zum Sammeln, Fortleiten oder Durchleiten von Schmutzwasser oder zur Schlammmentwässerung, sofern nicht die Rohrleitungen und sonstige Anlagen doppelwandig oder mit einem technisch gleichwertigen Sicherheitsstandard ausgeführt werden und durch die Maßnahme der Schutz der Gewässer verbessert wird,
2. das Bewässern mit Wasser, das grundwassergefährdende Stoffe in nicht nur unerheblichen Konzentrationen enthält,
3. das Aufbringen oder das Einarbeiten von flüssigen, entwässerten oder kompostierten Siedlungsabfällen einschließlich Klärschlamm und Müllkompost auf oder in den Boden,
4. die Lagerung, Ablagerung und das Vergraben von Erdaushub, Sedimenten, Bau- oder Abbruchabfällen, Schutt oder Tierkörpern,
5. das Sammeln, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen oder Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen, sofern es sich nicht um Kleinstmengen für den Haushaltsbereich handelt,
6. der Transport wassergefährdender und radioaktiver Stoffe auf den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, ausgenommen im Anliegerverkehr,
7. das Errichten, Erweitern und wesentliche Ändern von Straßen, Bahnanlagen und sonstigen Verkehrsanlagen einschließlich Rastanlagen und Parkplätzen, sofern nicht Gründe des Gewässerschutzes, der Verkehrssicherheit und dringende verkehrliche Notwendigkeiten dafür sprechen,
8. das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern oder wesentliche Ändern von baulichen Anlagen, soweit sie nicht der öffentlichen Wasserversorgung dienen,
9. das Errichten von Baustelleneinrichtungen, einschließlich deren Baustofflager, ausgenommen bei Maßnahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft und der Landschaftspflege,
10. Bodeneingriffe, durch die die belebte Bodenzone nachhaltig beeinflusst oder die Deckschichten vermindert werden, sofern diese nicht zur öffentlichen Wasserversorgung oder zur Sanierung von Verunreinigungen des Bodens oder Grundwassers erforderlich sind,
11. das Betreiben von Gartenbetrieben, die gewerbliche Tierhaltung und die Tierhaltung in Gehegen; das Betreiben von Kleingartenanlagen, bei denen eine Gefährdung der Gewässer nicht durch Schutzvorkehrungen sicher und dauerhaft verhindert werden kann,
12. das Einrichten und Erweitern von Spiel-, Sport-, Zelt- und Badeplätzen, das Aufstellen von Wohnwagen sowie das Neuanlegen von Bootsteganlagen und
13. das Veranstellen von Märkten, Volksbelustigungen, Ausstellungen und ähnlichen Veranstaltungen.

II.1.1.4 Schutzgut Luft

Schadstoffe und Feinstaub in der Luft können in die Lunge eindringen und zu gesundheitlichen Schäden führen. Dabei sind im Planungsprozess vor allem folgende Stoffe zu beachten: Stickoxide

(NO_x) und Partikel mit einem aerodynamischen Durchmesser von kleiner 10 µm (PM₁₀), bzw. kleiner 2,5 µm (PM_{2,5}).

Gemäß der Karte „Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Luftbelastung 2023/2024“ des Geoportals Berlin unterliegt die Luftqualität im Geltungsbereich einer mittleren Belastung.

Für das Jahr 2024 wurden für den Geltungsbereich Modelldaten zur Bewertung der Luftqualität aus dem Geoportal Berlin herangezogen (vgl. Geoportal Berlin-Karte „Durchschnittliche jährliche Luftschadstoffbelastung: Modelldaten“). Hiernach werden für den Geltungsbereich für Stickstoffdioxid (NO₂) Werte zwischen 10 und 15 µg/m³ angegeben, der Grenzwert für NO₂ liegt bei 40 µg/m³. Für die Belastung mit Partikeln (PM₁₀) werden Werte zwischen 15 und 17 µg/m³ angegeben, der Grenzwert für (PM₁₀) liegt bei 40 µg/m³. Für Kleinpartikel (PM_{2,5}) liegen die ermittelten Werte zwischen 10 und 11 µg/m³, der Grenzwert für (PM_{2,5}) liegt bei 25 µg/m³. Die Grenzwerte für die Luftschadstoffe werden im Geltungsbereich entsprechend der Modelldaten vollständig eingehalten.

Insbesondere an Renntagen kann es temporär zu erhöhten Staubbildungen insbesondere auf der Trabrennbahn kommen. Auf Grund von Bewässerungen der Bahnen, u.a. zur Sicherstellung optimaler Laufbedingungen, wird die Staubbelastung deutlich reduziert.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Luftreinhaltung gemäß dem Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“.

II.1.1.5 Schutzgut Klima

Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima umfasst das Plangebiet höchst schutzwürdige Grün- und Freiflächen. Den Flächen im Geltungsbereich wird eine hohe Bedeutung als nächtlicher klimaökologischer Ausgleichsraum zugeschrieben. Tagsüber werden die Grün- und Freiflächen jedoch als Flächen mit einer starken bis extremen thermische Belastungen dargestellt. Die thermische Situation für die Abschnitte der Treskowallee wird mit ungünstig bewertet (vgl. Geoportal Berlin - Karte „Planungshinweise Stadtklima 2022“).

Gemäß LaPro 2016 - Naturhaushalt / Umweltschutz ist das Gelände der Trabrennbahn als Grün- und Freifläche dargestellt, für die Aspekte in Bezug auf das Klima betreffend den Wasserhaushalt, die Grundwasserneubildung und den Kaltluftabfluss zu berücksichtigen sind (vgl. Kap. I.2.8 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm).

Der Bereich der Rohrlake im südwestlichen Geltungsbereich wird entsprechend dem LaPro als Feuchtgebiet dargestellt. Für diesen Bereich ist u.a. die Stabilisierung des Grundwasserstandes, die Begrenzung der Grundwasserabsenkung sowie der Erhalt von Überflutungsgebieten vorgesehen (vgl. Kap. I.2.8 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm).

Die südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen (Volkspark Wuhlheide) werden als Vorsorgegebiet Klima ausgewiesen. (vgl. Geoportal Berlin - Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz des LaPro).

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen großräumigen Luftleit-, Ventilations- und Kaltluftleitbahnen (vgl. Geoportal Berlin - Karte „Planungshinweise Stadtklima 2022“).

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren **11-178** wurde im Januar 2026 ein klimaökologisches Gutachten erstellt. Der Untersuchungsraum des Gutachtens geht über die Abgrenzung des Geltungsbereichs hinaus und fast die südlich und westlich gelegenen Flächen der Wuhlheide, die östlich gelegene Siedlungsfläche „Am Carlsgarten“ und die Bebauung entlang der Treskowallee mit ein. Nachstehend werden die Ergebnisse der Modellierungen zu den meteorologischen Parametern Lufttemperatur, Kaltluftströmungsgeschwindigkeit und Kaltluftvolumenstrom entsprechend den Darstellungen von GEO-NET dargestellt.

Lufttemperatur (4 Uhr morgens)

Das Temperaturfeld im Geltungsbereich umfasst eine Spannweite von 14,0 °C (Minimalwert) bis 21,0 °C (Maximalwert). Die mittlere Temperatur liegt unter den angenommenen meteorologischen Rahmenbedingungen bei etwa 16,6 °C. Die Temperaturverteilung ist räumlich differenziert, da Areale mit Wohnbebauung, Verkehrsanlagen und Grünflächen unterschiedliche Boden- und Oberflächeneigenschaften aufweisen.

Die höchsten Temperaturen von mehr als 20 °C treten über dem Rennbahnteich auf, da das Wasser die am Tage gespeicherte Wärme an die darüber lagernde Luft wieder abgibt. Im Siedlungsraum tritt der Bereich Treskowallee/ Rheinsteinstraße mit ähnlich hohen Werten hervor. Dies geht mit dem überdurchschnittlichen Bauvolumen und der hohen Oberflächenversiegelung einher, da hier die nächtliche Abkühlung durch die Wärme speichernde Materialien wie Beton und Stein deutlich reduziert wird. In den durchgrünten Flächenanteilen der Wohnbebauung „Am Carlsgarten“ liegt mit 16,0 °C bis 18,5 °C ein deutlich niedrigeres Temperaturniveau vor. Der Straßenraum sowie die Pkw-Stellflächen im Siedlungsraum treten je nach Breite mit höheren Werten von 18,0 °C bis 19,0 °C hervor. Damit liegt im direkten Umfeld zum Geltungsbereich eine geringe bis mäßige nächtliche Überwärmung vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs betragen die auftretenden Temperaturen bis zu 19 °C im Bereich der Reitschule und 14,4 °C über den Rasenflächen im Westen und Süden.

Teilflächen der Wuhlheide weisen mit weniger als 14,0 °C die niedrigste Lufttemperatur im Untersuchungsraum auf.

Kaltluftvolumenstrom und bodennahes Windfeld (4 Uhr morgens)

Die räumliche Ausprägung des Kaltluftvolumenstroms im Untersuchungsgebiet geht im Wesentlichen mit dem des bodennahen Strömungsfeldes einher. Das klimaökologische Gutachten bestätigt im Wesentlichen die Angaben zur Ausprägung des Kaltluftvolumenstroms im Geltungsbereich entsprechend dem Geoportal Berlin (Karte „Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstromdichte 2022 - 04:00“). Im südlichen und südwestlichen Geltungsbereich (Rohrlake, IPRZ) befinden sich Flächen, die über einen hohen bis überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom verfügen (vgl. Geoportal Berlin - Karte „Planungshinweise Stadtklima 2022“, GEO-NET 2026). Insbesondere auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums, in Bereichen der Rohrlake und im westlichen Geltungsbereich unterhalb der Tribüne und im Bereich des Geläufs treten Kaltluftvolumenströme von 70 - > 110 m³/s auf. Der durchschnittliche Kaltluftvolumenstrom der nördlichen und östlichen Flächen im Geltungsbereich beträgt ca. 30- < 70 m³/s. Dies lässt sich als mäßiger Kaltluftvolumenstrom klassifizieren. Die Strömungsrichtung des Windfeldes verläuft hauptsächlich

von Südwesten kommend nach Nordosten und von Westen nach Osten (vgl. Geoportal Berlin-Karte „Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstromdichte 2022 - 04:00“, GEO-NET 2026).

Die höchsten Kaltluftvolumina finden sich im südöstlichen Untersuchungsbereich im Übergangsbereich zwischen den Siedlungsflächen „Am Carlsgarten“ und den angrenzenden Frei- und Grünflächen der Wuhlheide. Von der einwirkenden Kaltluft profitiert vor allem das Siedlungsgebiet „Am Carlsgarten“, da hier ein flächenhaftes Einwirken von Kaltluft erfolgt.

Physiologische Äquivalent Temperatur

Zur Bewertung der klimatischen Situation im Plangebiet wird der humanbiologische Index PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) herangezogen, der die Wärmebelastung einer Person im Freien am Tag (Zeitpunkt 14 Uhr) einschätzt. Er ist vor allem von dem Vorhanden- oder nicht Vorhandensein von Schatten abhängig. Abgesehen von den mit Bäumen bestandenen Flächen im Geltungsbereich bestätigt das Klimagutachten eine starke Wärmebelastung (tagsüber) auf dem Gelände der Trabrennbahn mit einem heißen Wärmeempfinden. Eine schwache mäßige Wärmebelastung mit einer PET von 23°C – 35°C wurde vorrangig unter den größeren Baumbeständen im Geltungsbereich gemessen. Dem gegenüber stehen stark besonnte, versiegelte und/oder unverschattete Areale mit einer starken Wärmebelastung und einer PET von > 35° C.

Die zusammenhängend höchste Wärmebelastung im Untersuchungsgebiet wurde im Wohngebiet „Am Carlsgarten“ erfasst. Hier liegt eine durch die Bebauung herabgesetzte bodennahe Windgeschwindigkeit vor, die in Verbindung mit intensiver Besonnung zu einer flächenhaft ausgeprägten Wärmebelastung führt. In den älteren Bestandsflächen westlich der Treskowallee sind die Bäume hingegen größer gewachsen und spenden mehr Schatten, sodass die Wärmebelastung hier insgesamt niedriger ausgeprägt ist.

II.1.1.6 Schutzgut Landschaft

Gegenstand der Untersuchung ist das Orts- und Landschaftsbild einschließlich seiner landschaftsbildprägenden Elemente. Hierbei ist auf Elemente des Orts- und Landschaftsbildes unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart und Schönheit abzustellen. Daneben haben die Kriterien Erlebnisqualität und Ausprägung von Identifikationspunkten eine besondere Bedeutung.

Im Teilplan „Landschaftsbild“ des LaPro Berlins wird der Bereich der Trabrennbahn als Infrastrukturfläche mit prägenden Vegetationsbestand dargestellt, die nördlichen Bereiche werden als prägende Freifläche ausgewiesen. Die Flächen liegen im Entwicklungsraum Waldbaumbestand.

Die Rohrlake im Südwesten wird als Grabenstruktur dargestellt. In diesem Bereich sollen lineare Landschaftselemente (vermutlich der Graben, der früher auf der Westseite der Treskowallee weiterlief und nördlich des Alten Kraftwerkes Rummelsburg in die Spree mündete) wiederhergestellt bzw. aufgewertet werden (vgl. Geoportal Berlin – LaPro Teilplan „Landschaftsbild“, Bebauungsplan 11-47a).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-178** ist maßgeblich durch die baulichen Anlagen der Trabrennbahn und des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum geprägt. An der Treskowallee befindet sich der Nordeingang, der ursprünglich den vom S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ kommenden Fußgängern als Haupteingang diente. Südwestlich davon schließen sich entlang der

Treskowallee vier 2- bis 4-geschossige, in offener Bauweise errichtete Villen an, die teilweise gewerblich genutzt werden.

Von der Treskowallee aus ist das Gelände der Trabrennbahn nur in Teilen einsehbar. Südlich der Bestandsbebauung an der Treskowallee sind Einblicke in das weitläufige Gelände gegeben. Das Erscheinungsbild wird hier vor allem durch mit Bäumen bestandene Rasenflächen, offene Sandwege und die Abgrenzung zum Geläuf der Trabrennbahn bestimmt. Der Treskowallee folgend schließen sich hier einige niedrige, bauliche Anlagen an (Gebäude 2, Gebäude 1, Garage, Alte Waage), die zum Teil baufällig und nicht zugänglich sind. Insbesondere das Gebäude 1 grenzt unmittelbar an die Treskowallee und ist aufgrund seiner Baufälligkeit als störendes Element wahrzunehmen.

Westlich wird das Plangebiet zum Großteil durch die mit Bäumen bestandenen Flächen der Rohrlake bestimmt. Daran anschließend erstreckt sich der Volkspark Wuhlheide. Hier dominieren offene Wiesenflächen und mit Bäumen bestandene Flächen mit Waldcharakter das Erscheinungsbild. Eingebettet in den Volkspark Wuhlheide befinden sich ein Tennisclub sowie das Sommerbad „Wuhlheide“ der Berliner Bäder Betriebe westlich vom Geltungsbereich. Innerhalb des Geltungsbereichs führt ein Weg von Nordwesten nach Süden in einiger Entfernung zur Rohrlake zum Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums. Wegbegleitend dominieren hier vor allem baum- und strauchbewachsene Flächen, die von einzelnen Wiesenflächen und Pferdekoppeln durchsetzt sind. Die mit Bäumen bestockten Flächen der Rohrlake sind nicht zugänglich bzw. durch eine Betonmauer von den sonstigen Flächen des Geltungsbereichs getrennt.

Das Erscheinungsbild im Bereich des Geläufs der Trabrennbahn ist durch weitläufige offene Wiesen- und Wegeflächen und die Anlagen der Rennbahn bestimmt. In diesem Bereich bestehen weitläufige Sichtmöglichkeiten über das Gelände bis hin zur angrenzenden Ein- und Mehrfamilienhaus-siedlung „Am Carlsgarten“ (östlicher Geltungsbereich). Wahrnehmbare bauliche Anlagen sind neben der Tribüne die Scheinwerferanlagen, die das Geläuf umstellen.

Südlich an das Geläuf der Trabrennbahn schließen sich verschiedene Flächen an, die als Pferdekoppeln genutzt werden. Abgegrenzt werden diese zum Inklusiven Pferdesport- und Reittherapie-zentrums durch den Kompaktstall. Südlich des Kompaktstalls befinden sich insgesamt drei Lagerflächen, die von Paletten, ausgedienten Geräten, Containern, Verpackungsmüll und Schrott dominiert werden mit störendem Charakter für das Landschaftsbild. In einem mehrschichtigen Gehölzbestand nordwestlich des Kompaktstalls bestehen ebenfalls diverse Müllablagerungen, mit negativer Auswirkung auf das bestehende Landschaftsbild.

Das im Süden gelegene Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums ist durch Zäune und Betonmauern abgegrenzt, für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und von außen nur mittelbar wahrzunehmen. Südlich vom Geltungsbereich schließt sich mit dem Volkspark Wuhlheide ein Areal mit niedriger Bebauungsdichte an. Hier dominieren ebenfalls weitläufige Wald- und Wiesenflächen, die durch vereinzelte bauliche Anlagen durchsetzt sind (z.B. Waldkita „Wuhlheide“, Waldfriedhof Oberschöneweide). Unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich die baulichen Anlagen des Wasserwerks Wuhlheide.

Entlang des östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft größtenteils außerhalb von Süden nach Norden eine Wegeverbindung in Abgrenzung zur angrenzenden Wohnbebauung „Am Carlsgarten“. Der Wegeabschnitt verläuft zu einem großen Teil auf einem erhöhten, begrünten Wall von dem aus zum einen die Einfamilienhaus Siedlung „Am Carlsgarten“ mit Gärten und zum anderen das weit-

läufige offene Gelände der Trabrennbahn mit Geläuf, Tribüne, Wiesen und im Hintergrund die Rohrlake einzusehen ist. Im Norden schließen sich mit Bäumen bestandene Flächen bis hin zum Nordeingang an.

Von besonderer landschaftsbildprägender Bedeutung sind zusammengefasst vor allem die Trabrennbahn mit den dazugehörigen Gebäuden im Geltungsbereich. Die weitläufige offene Fläche ist durch historische bauliche Anlagen von besonderer Eigenart und Bedeutung geprägt. Die trotz baulicher Anlagen weitgehend offene Fläche der Trabrennbahn ist im Umkreis durch zahlreiche Bäume, Wiesen, mehrschichtige Gehölzbestände und Gehölzflächen charakterisiert, die das Areal gliedern und sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Die Grün- und Freiflächen auf dem Gelände der Trabrennbahn sind in Teilen öffentlich zugänglich, dennoch aber als Privatflächen ohne öffentlichen Anspruch zu bewerten. Nichtsdestotrotz bildet das Gelände mit seinen zum Teil öffentlich zugänglichen Frei- und Grünflächen einen Übergang zwischen dem urbanen bzw. stärker besiedelten Bereich nördlich der Treskowallee zu den weitläufigen weitestgehend unbebauten Arealen des Volksparks Wuhlheide im Süden.

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

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Natura 2000-Gebiet oder in dessen unmittelbaren Randbereich. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet Müggelspree (DE 3548-301) in einer Entfernung von ca. 7 km südöstlich vom Geltungsbereich.

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

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch stehen Aspekte des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Wohn- und Erholungsnutzung im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch Erschwernisse der Wohn- und Erholungsnutzung sowie schädliche Immissionen (v.a. durch Lärm, belastende Temperaturverhältnisse, Luftschadstoffe).

Erholungsfunktion, Versorgungsgrad mit Naherholungsflächen, Aufenthaltsqualität

Gemäß dem Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ des LaPro gilt der Geltungsbereich als Fläche mit übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung, was sich insbesondere auf den Bereich der Trabrennbahn bezieht. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist als Erholungswald ausgewiesen, auch wenn sich hier das Inklusive Pferdesport und Reittherapiezentrum befindet. Südlich und südwestlich angrenzend liegt die Parkanlage des Volksparks Wuhlheide.

Die umliegende Wohnbebauung im Osten und Nordwesten weist die Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung auf. Die Umgebung ist demnach ausreichend mit Grünanlagen versorgt.

Den Flächen im Plangebiet, insbesondere den öffentlich zugänglichen Bereichen der Trabrennbahn, für die aber kein Anspruch auf Zugänglichkeit besteht, kommt eine hohe Bedeutung als Naherholungsfläche zu. Durch die Wegeverbindung entlang des östlichen Geltungsbereichs (außerhalb) ist das Areal mit seinen weitläufigen offenen Flächen und historischen Anlagen erlebbar. Vom

ehemaligen nördlichen Eingangsbereich der Trabrennbahn besteht über die mit Gehölzen bestandene Fläche „Am Carlsgarten“, den Wall und den südlich angrenzenden Volkspark Wuhlheide eine durchgehende grüne Wegeverbindung teilweise im oder neben dem Plangebiet. Diese verbindet die westlich gelegenen Siedlungsbereiche sowie die nördlich der Treskowallee gelegenen Wohngebiete mit den südlich anschließenden Naherholungsflächen der Wuhlheide.

Die Trabrennbahn mit ihren dazugehörigen Flächen und das inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum sind vollständig in privatem Eigentum. Da die Fläche zum Teil nicht eingezäunt und abgeschlossen sind, ist eine öffentliche Zugänglichkeit in diesen Bereichen aktuell möglich, ein Anspruch auf Zugänglichkeit besteht jedoch nicht.

Südlich des Geltungsbereichs verläuft unterhalb des Sommerbades Wuhlheide durch den Volkspark Wuhlheide der Grüne Hauptweg 1 – Spreeweg, durch das Plangebiet verläuft keiner dieser Wege (vgl. Karte „Grüne Hauptwege“ des Geoportals Berlin).

Bioklima

Als Bioklima wird der Einfluss aller atmosphärischen Faktoren auf den Menschen bezeichnet. Wärmebelastung, Strahlungsangebot, Wind, Sauerstoffgehalt, Schadstoffe sowie Allergene in der Luft zählen zu den bioklimatischen Einflussfaktoren. Sie wirken sich auf das Befinden des menschlichen Organismus aus.

Entsprechend der Karte „Planungshinweise Stadtklima 2022“ des Geoportals Berlin ist der Geltungsbereich als klimatisch entlastende Fläche (Grün- und Freifläche) mit einer thermischen Belastung am Tag zu bewerten. Bioklimatisch profitiert das Plangebiet vor allem von den begrünten Vegetationsflächen, da diese Bereiche nicht versiegelt sind und somit Frischluft spenden bzw. eine hohe Kaltluftvolumenstromdichte und eine hohe nächtliche Ausgleichfunktion gegenüber den Siedlungsflächen entfalten. Die Wohnbebauungen nordwestlich der Treskowallee weisen bioklimatisch weniger günstige bis sehr ungünstige (Verkehrsflächen) Verhältnisse auf. Die Wohnbebauung „Am Carlsgarten“ östlich vom Geltungsbereich ist als Wohngebiet mit klimarelevanter Funktion dargestellt. Die bioklimatische Situation wird dennoch auch für diesen Siedlungsbereich mit weniger günstig bis ungünstig angegeben. Der südliche Teil der Wohnbebauung „Am Carlsgarten“ liegt im Kaltlufteinwirkungsbereich von den angrenzenden Waldflächen der Wuhlheide.

Lärm (Verkehrslärm, Sportlärm, sonstiger Lärm, Erschütterung)

Gemäß der „Umweltgerechtigkeitskarten 2023/2024“ des Geoportals Berlin (Kernindikator Lärmbelastung) ist das Gebiet des Geltungsbereiches mittel belastet. An vorhandenen Lärmquellen besteht die Treskowallee als vielbefahrene zweispurige Straße (etwa 22.600 bis 25.600 Fahrzeuge pro Tag, Geoportal Berlin-Karte DTV 2023). Zusätzlich befindet sich hier eine Straßenbahnstrecke. Eine weitere große Lärmquelle stellt die S-Bahntrasse der S 3 nördlich des Geltungsbereiches dar, hier insbesondere der S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“.

Die angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen in Bezug auf Wohngebiete 55/ dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts.

Die „Strategischen Lärmkarten 2022“ des Geoportals Berlin weisen an der Treskowallee Schallpegel bis zu 75 dB(A) tags und nachts auf. Ein Schallpegel von < 55 dB(A) tagsüber liegt erst etwa 150 - 250 m von der Treskowallee entfernt vor. Der östliche und südliche, dem Verkehr abgewandte

Teil, des Geltungsbereiches liegt überwiegend bei Schallpegeln von < 55/45 dB(A). Die im Norden vom Geltungsbereich gelegene S-Bahntrasse weist an den Gleisen Schallpegel von > 75 dB(A) auf. Zur nächtlichen Situation treten ab einer Entfernung von > 200 m zur Treskowallee Schallpegel < 50 dB (A) auf.

Die Darstellungen aus der strategischen Lärmkarte werden durch das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für die Bestandssituation bestätigt (ALB 2026). Dementsprechend besteht sowohl tags als auch nachts ausgehend vom Verkehrsgeschehen an der Treskowallee eine Lärmbelastung für die baulichen Anlagen und den Besucherverkehr der Trabrennbahn sowie der Bestandsbebauung entlang der Treskowallee.

Durch die bestehende Nutzung herrschen auch aus dem Plangebiet heraus zumindest temporäre Lärmbelastungen – durch das inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum und vor allem an Tagen mit Veranstaltungen auf der Trabrennbahn.

Licht

Für die Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplans für die Wohnsiedlung „Am Carlsgarten“ wurde das Thema der Lichtbelastung bereits ausführlich betrachtet. Eine Beeinträchtigung der Anwohner dort durch Licht konnte mit Optimierung der Ausrichtung der Lichtquellen, vor allem um die Trabrennbahn vermieden werden.

II.1.1.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Die Trabrennbahn Karlshorst hat sich aus einer im 19. Jahrhundert begonnenen Pferdesporttradition zu einer der historisch und stadtesellschaftlich bedeutendsten Rennsportanlagen Berlins etabliert.

Die Bestandsbebauung westlich und nördlich der Trabrennbahn ist als Denkmalensemble (Obj.-Dok.-Nr. 09085119) geschützt. Das Ensemble beinhaltet verschiedene Baudenkmale wie die Alte Waage (Obj.-Dok.-Nr. 09085120), die südlich angrenzende Tribüne (09085121) sowie das Reiterstandbild im Norden des Bildhauers Willibald Fritsch (Obj.-Dok.-Nr. 09085122). In den Bereich des geschützten Ensembles fallen weiterhin der westlich der Tribüne befindliche Rundstall und der im nördlichen Geltungsbereich befindliche Nordeingang zur Trabrennbahn (vgl. Geoportal Berlin - Denkmalkarte Berlin).

Die historische Rennbahn wurde bereits im Mai 1894 angelegt und eröffnet. Seinerzeit konzipiert als Galopprennbahn für Hindernis- und Jagdrennen, mit einem weitläufigen Geläuf, Holztribünen, Stallungen und Gaststätten. Im Jahr 1935 wurde die heute denkmalgeschützte Tribüne im Stil der „Neuen Sachlichkeit“ von dem Architekten Heinrich Straumer fertiggestellt. In den folgenden Jahrzehnten etablierte sich die Anlage als bedeutender Treffpunkt des Pferdesports und beeinflusste maßgeblich die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung des Umfelds, an sie knüpften sich Villenbau, Gewerbe und Arbeitsplätze, so dass die Rennbahn integraler Bestandteil des Ortsteils Karlshorst wurde (vgl. Deutsche Stiftung Denkmalschutz, o.J.).

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs setzte eine neue Nutzungsphase ein. Die Anlage wurde 1945 zur Trabrennbahn umgebaut und flächenmäßig verdoppelt. Am 1. Juli 1945 fand dort das

erste Nachkriegs-Trabrennen in Berlin statt. Die Veranstaltung verzeichnete eine hohe Besucherzahl und eröffnete dem Pferdesport frühzeitig wieder eine Nutzungsperspektive. Zur Zeit der DDR fungierte die Bahn als zentrale und zeitweise einzige spezialisierte Trabrennbahn. Sie wurde vom volkseigenen Betrieb „Trabergestüte und Trabrennbahn“ betrieben und war mit zahlreichen Rennen über das Jahr hinweg ein lebendiger Ort des Sports und gesellschaftlicher Begegnung. Besonders in den Jahrzehnten nach 1950 wuchs die Anzahl der Veranstaltungen und damit auch die sportliche Bedeutung der Anlage (vgl. Deutsche Stiftung Denkmalschutz, o.J., Karlshorst e.V., o.J.).

Nach der deutschen Wiedervereinigung geriet der Rennbetrieb in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Im Zuge der Privatisierung wurden Teile des Areals veräußert und mehrere historische Bauten (Casino, Reithalle, Stallgebäude) abgerissen. Der verbliebene Anlagenteil befindet sich seit 2004 im Eigentum des gemeinnützigen Vereins Pferdesportpark Berlin-Karlshorst e.V. und wird seither für Pferdesport sowie weitere Veranstaltungsnutzungen (z.B. Antikflohmarkt) genutzt. Auf einem zeitweise brachliegenden Teilbereich der Anlage wurde 2019 das bundesweit bisher größte Pferdesport- und Reittherapiezentrum errichtet (vgl. Karlshorst e.V., o.J., Deutsche Stiftung Denkmalschutz).

Die Trabrennbahn wird heute neben dem Trabrennsport auch für weitere sportliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt und erfüllt Funktionen als öffentlicher Freiraum. Zugleich stehen die denkmalgeschützten Anlagen und die Freiflächen im Fokus städtebaulicher Planungen zur Sicherung von Denkmalschutz, Sport und Freizeitnutzung sowie Wohn- und Freiraumentwicklung. Insgesamt hat sich die Trabrennbahn Karlshorst über die Zeit von einer historischen Hindernisrennbahn zu einer Trabrennsportstätte bis hin zu einer multifunktionalen Sport-, Freizeit- und Grünfläche mit vielfältigen Nutzungen entwickelt.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt das als Gesamtanlage geschützte Wasserwerk Wuhlheide (Obj.-Dok.-Nr. 09020095). Südlich und westlich davon liegt der zum Teil als Gartendenkmal geschützte Volkspark Wuhlheide (Obj.-Dok.-Nr. 09046019).

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt – siehe Kapitel II.1.1.2.

Das Vorkommen von Flächen nach LWaldG im südlichen Geltungsbereich wird im Kap. II.1.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen thematisiert.

II.1.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Bestand erfolgt keine Nutzung von erneuerbaren Energien.

II.1.1.11 Abfälle

Für die Müllentsorgung ist die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) verantwortlich. Auf Grund der Nutzung ist nicht mit größeren Aufkommen von Sonderabfälle zu rechnen. Grundsätzlich sind Sonderabfälle entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen fachgerecht zu entsorgen.

II.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Für die Prognose bei Umsetzung der Planung sind die auf Ebene des Bebauungsplans erwartbaren erheblichen Auswirkungen u.a. auf folgende Aspekte bezogen auf die Schutzgüter zu betrachten:

- Bau- (inkl. Abriss), anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen,
- Nutzung natürlicher Ressourcen wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen,
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt,
- 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,
- Auswirkungen infolge geplanter Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels sowie
- Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Im Fokus des Bebauungsplans steht nachstehend die Variante 1, Variante 2 wird in einem gesonderten Dokument betrachtet.

Die nachfolgenden Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt und präzisiert.

II.1.3.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope

Mit Umsetzung beider Planungsvarianten des Bebauungsplans bleibt ein Großteil der gesetzlich geschützten, bedeutsamen und prägenden Biotope auf dem Gelände der Trabrennbahn Karlshorst erhalten. Die Bereiche in denen sich gesetzlich geschützte Biotopstrukturen konzentrieren wie der Innenbereich des Geläufs der Trabrennbahn, das Areal des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentums sowie der Nordeingang sollen in Teilen oder vollständig als Grünflächen festgesetzt und entwickelt werden.

Mit Umsetzung der beider Varianten des Bebauungsplans kommt es ebenfalls zu keinem Verlust bisher bekannter Waldflächen nach Landeswaldgesetz. Die Bestände im südlichsten Geltungsbereich werden im Bebauungsplan als Waldflächen festgesetzt und erhalten.

Bau- und anlagenbedingt kommt es mit Umsetzung der urbanen Gebiete (2-5) und/oder den allgemeinen Wohngebieten zu einem Verlust bestehender Grün- und Freiflächen hauptsächlich parallel zur Rohrlake und in Teilen zu einem Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen der Biotopklasse 07: Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen. Mit Neuordnung der Flächen als urbane Gebiete bzw. als allgemeine Wohngebiete werden aber auch bereits versiegelte bzw. bebaute Biotope wie Koppeln und Reitplätze, Lagerflächen, Ver- und Entsorgungsflächen, versiegelte Wege, Parkplätze und vegetationsfreie Flächen einer neuen Nutzung zugeführt.

Nachstehend werden die Auswirkungen der beabsichtigten Festsetzungen auf die bestehende Biotopstruktur anhand der beabsichtigten Nutzungen beschrieben.

Die Festsetzungen zum urbanen Gebiet (MU) 1 umfassen lediglich eine Sicherung der Bestandsbebauung entlang der Treskowallee, von ihnen sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Mit Realisierung der avisierten MU 2-5 (Variante 1) kommt es einerseits zu einer Inanspruchnahme von zum Teil bereits versiegelten oder anthropogen überprägten Flächen aber auch zu einer Beseitigung von gärtnerisch angelegten Grünstrukturen, Zierrasen sowie mit Bäumen und Laubholzforsten bestandenen Flächen. Aufgrund des geltenden Planungsrecht befinden sich die Flächen der MU 1 und 5 im Innenbereich gemäß § 34 BauGB (vgl. Kap. II.2.7 der Begründung), wonach eine Inanspruchnahme der Flächen für die avisierte Bebauung bereits zulässig ist.

Mit Realisierung der avisierten allgemeinen Wohngebiete (WA 2; WA 3), der Planungsabsicht der Variante 2 zum Bebauungsplan, kommt es in diesem Bereich ebenfalls zu einer Inanspruchnahme von zum Teil bereits versiegelten oder anthropogen überprägten Flächen aber auch zu einer Beseitigung von gärtnerisch angelegten Grünstrukturen, Zierrasen sowie mit Bäumen und Laubholzforsten bestandenen Flächen. Im Vergleich zur Variante 1 werden für die Umsetzung des WA 3 entlang der Treskowallee mit der Variante 2 mehr Flächen für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Dementsprechend fällt die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ zwischen den Sondergebieten 1 und 2 und der geplanten Bebauung entlang der Treskowallee kleiner als in der Variante 1 aus. Damit einher geht eine geringfügig höhere Inanspruchnahme von Biotop- und Lebensraumstrukturen. Gleichsam wie in der Variante 1 befinden sich die Flächen des WA 3 der Variante 2 im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, wonach eine Inanspruchnahme der Flächen für die avisierte Bebauung bereits zulässig ist.

Mit Umsetzung des südlich anschließenden allgemeinen Wohngebietes (WA 1) werden näherungsweise gleichermaßen versiegelte und unversiegelte Biotope im Bereich der Rohrlake überbaut. Zu den unversiegelten Biotopen, die anteilig einer Bebauung unterliegen, gehören neben ruderalen Biotopen und Zierrasenflächen vor allem Baumgruppen und Laubholzforste, Feldgehölze, mehrschichtige Gehölzbestände und Gebüsche.

Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) gehen Bestandteile gesetzlich geschützter Biotope in Form von Strauchweidengebüschen und Feldgehölzen mittlerer Standorte (Dominanz Birke) dauerhaft verloren. Der Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen ist als erhebliche Beeinträchtigung in das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt zu bewerten.

Um den Eingriff in die gewachsene Biotopstruktur zu reduzieren soll ein Teil der unversiegelten Bestandsbiotope im Bereich der urbanen Gebiete 3 und 4 (WA 2) sowie dem WA 1 als Fläche mit

Bindungen für Bepflanzung bzw. den Erhalt festgesetzt werden. Zudem werden im weiteren Verfahren Festsetzungen zur Begrünung der allgemeinen Wohngebiete sowie der urbanen Gebiete getroffen, um ein durchgrüntes Quartier sicher zu stellen.

Die im Geltungsbereich liegenden und bestehenden Straßenverkehrsflächen der Treskowallee und die Straße Am Carls Garten werden bestandsorientiert als Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Aus der Festsetzung resultieren keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt. Die zukünftige Erschließungsstraße innerhalb des Geländes der Trabrennbahn wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für den Ausbau der bestehenden Wegeverbindung werden größtenteils bereits versiegelte oder verdichtete Wege und Parkplätze in Anspruch genommen. Aufgrund der Verbreiterung der Straße auf einen Querschnitt von 14 m, werden in Randlagen auch unversiegelte Biotope in Form von Feldgehölzen, Strauchpflanzungen, Baumgruppen, Zierrasenflächen und gärtnerisch angelegten Grünstrukturen überbaut. Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung der Straßenverkehrsfläche erfolgt mit dem Verlust von Feldgehölzen mittlerer Standorte (Dominanz Birke) ebenfalls ein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope.

Im Bereich des Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Kultur und Soziales“ sind keine zusätzlichen baulichen Entwicklungen vorgesehen. Die festgesetzte GRZ sichert in diesen Bereichen lediglich die bestehenden baulichen Anlagen. Von den Festsetzungen gehen keine unmittelbaren bau-, anlage- oder betriebsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt aus.

Gleiches trifft im Wesentlichen auf das SO 2 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport und Freizeit“ zu. Ergänzend zu den bestehenden Anlagen können hier in einem gewissen Umfang weitere Einrichtungen z.B. Stallungen und Versorgungsflächen nachverdichtet werden. Aktuell ist entsprechend dem Baufenster ein Bereich westlich des Geläufes unterhalb der Tribüne dafür vorgesehen. Durch die mögliche Nachverdichtung kann es zu einem Verlust von gärtnerisch gestalteten Grünstrukturen und Zierrasenflächen kommen. Der Innenbereich des Geläufes der Trabrennbahn wird als private naturnahe Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdesport und Freizeit“ festgesetzt. Damit soll dem gesetzlichen Biotopsschutz Rechnung getragen werden und die sensiblen Trockenrasenflächen sowie die der geschützte Rennbahnteich inklusive der angrenzenden Gebüsch nasser Standorte langfristig gesichert und erhalten, gleichzeitig die aktuelle Pferdesportnutzung und die Durchführung von Veranstaltungen weiterhin ermöglicht werden.

Südlich des Geläufes soll mit dem SO 3 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“ festgesetzt werden, welches Stallungs- und Versorgungsflächen für den Pferdesportbetrieb aber auch ein „Breitensport Campus“ für Sport- und Freizeitnutzungen sowie eine wett-kampftaugliche, öffentliche Sportanlage mit Laufbahn, Fußball- und Mehrzweckspielfeld vorsieht. Zur Realisierung des „Breitensport Campus“ werden Flächen in Anspruch genommen, die im Bestand bereits nahezu vollständig in Zusammenhang mit dem Pferdesport als Koppeln, Ställe oder Reitplätze genutzt werden. In geringerem Umfang werden unversiegelte Biotope in Form von Strauchpflanzungen mit Bäumen, Heckenpflanzungen (Formschnitt) und ruderalen Wiesen in Anspruch genommen.

Von der Festsetzung des SO 4 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport sowie pferdegestützte medizinische und soziale Einrichtungen“ sind ebenfalls keine unmittelbaren bau-, anlage- oder be-

triebsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die Festsetzungen stellen auf die Bestandssicherung des Inklusiven Pferdesport- und Reithierapiezentiums ab und lassen keine weitere bauliche Entwicklung zu. Ergänzend zum SO 4 soll ein Großteil des Areals als private naturnahe Grünfläche festgesetzt werden. Mit der Festsetzung einer Grünfläche soll auch hier dem gesetzliche Biotopschutz Rechnung getragen werden. Über die Festsetzung einer Grünfläche und den Verzicht einer weiteren baulichen Entwicklung können auf dem Gelände die gesetzlich geschützten Biotope: Moor- und Bruchwald, Strauchweidengebüsche, Feldgehölze mit Dominanz von Eiche und Birke, Kleingewässer und Trockenrasenflächen vollständig gesichert werden.

Das Nordwestliche Areal zwischen MU 1 und 5 und SO 2 soll entsprechend der bisherigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden. Damit wird der historische Nordeingang zum Gelände der Trabrennbahn mit seinen prägenden mehrschichtigen Gehölzbeständen und Wegeverbindungen ins Gelände inklusive Reiterdenkmal planungsrechtlich gesichert und als private Grünfläche entwickelt. Parallel zum MU 5 soll eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ festgesetzt werden. In diesem Bereich befinden sich vor allem mit Bäumen bestandene Rasenflächen und zum Teil baufällige Gebäude (Garage, Gebäude 1, Gebäude 2). Mit Umsetzung der Planung ist von einer Aufwertung durch den Abriss der baufälligen Gebäude und durch die Anlage von neuen unversiegelten Biotopstrukturen der Freiflächen auszugehen.

Mit Umsetzung der Variante 2 reduziert sich die Flächengröße der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ parallel zur Treskowallee zugunsten der baulichen Entwicklung im Bereich des WA 3.

Zusammengefasst ergeben sich in beiden Varianten Biotopverluste durch die bauliche Entwicklung im Bereich der urbanen Gebiete, den allgemeinen Wohngebieten, der Straßenverkehrsfläche und dem Sondergebiet 2 und 3. Dabei kommt es zu einem Verlust von Biotopen mit unterschiedlich hohen Biotopwerten.

In der nachstehenden Tabelle sind die einzelnen Biotopverluste in Bezug auf die geplante Nutzung und hinsichtlich ihrer Wertigkeit für die Variante 1 dargestellt.

Tab. 8: Voraussichtlicher Verlust unversiegelter Biotope im Zuge der Baufeldfreimachung – Variante 1

Biotop-code	Biotoptyp	Gesetzlicher Schutz	Biotopwert	Nutzung	Fläche m ²
Bauliche Entwicklung Innenbereich (§ 34 BauGB)					
03240	zwei- und mehrjährige ruderalen Stauden und Distelfluren	-	12	MU 5	1.445
05160	Zierrasen/Scherrasen	-	2	MU 5, Straße	1.259
051602	Zierrasen mit locker stehenden Bäumen	-	15	MU 5; Straße	691

Biotop-code	Biotoptyp	Gesetzlicher Schutz	Biotopwert	Nutzung	Fläche m ²
07113x	Feldgehölz mittlerer Standorte mit Dominanz von Birke	§	12	Straße	399
07150	Solitärbäume und Baumgruppen	-	10	MU 5	0,7
10160	vegetationsfreie, unversiegelte Flächen	-	0	MU 5; Straße	440
10270	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	-	2	MU 5; Straße	459
Baulichen Entwicklung Außenbereich (§ 35 BauGB)					
03210	ruderaler Landreitgrasfluren	-	4	WA	208
03240	zwei- und mehrjährige ruderaler Stauden und Distelfluren	-	12	SO 3; WA	179
05113	Ruderaler Wiesen	-	16	SO 3	355
05160	Zierrasen/Scherrasen	-	2	MU 2-3; WA; SO 2; Straße	9.124
051602	Zierrasen mit locker stehenden Bäumen	-	15	MU 2, 4; SO 2; Straße	3.039
071011	Strauchweidengebüsche	§	17	WA	172
071022	Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	-	4	SO 3	147
07113x	Feldgehölz mittlerer Standorte mit Dominanz von Birke	§	12	MU 2; WA; Straße	669
07150	Solitärbäume und Baumgruppen	-	10	Straße; MU 2-3; WA	2.152
07310	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten	-	27	WA; Straße	5.517
08300	Laubholzforsten (weitgehend naturferne Forsten mit nichtheimischen Holzarten)	-	7	MU 3-4; WA	5.861
10111	Gärten	-	5	WA	275

Biotop-code	Biotoptyp	Gesetzlicher Schutz	Bio-topwert	Nutzung	Fläche m ²
10160	vegetationsfreie, unversiegelte Flächen	-	0	MU 2-4; SO 3; WA; Straße	2.626
10270	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	-	2	MU 3-4; WA; Straße	556
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung (>1m Höhe)	-	2	SO 2-3; Straße	3.483
102722	Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1m Höhe) mit Bäumen	-	2	SO 3	2.587
10273	Hecke (Formschnitt)	-	4	SO 3	120
Summe					41.764

Gesetzlicher Schutz: § gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 28 NatSchG Bln; (§) unter bestimmten Voraussetzungen geschützt

Mit Umsetzung der Variante 2 des Bebauungsplans sind ebenfalls die in Tabelle 8 aufgeführten Biotopverluste im Geltungsbereich verbunden. Im Vergleich zur Variante 1 werden für die Umsetzung des WA 3 entlang der Treskowallee mit der Variante 2 des Bebauungsplans mehr Flächen für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zusätzlich zu einem weiteren Biotopverlust von gärtnerisch gestalteten Freiflächen (41 m²), ruderalen Stauden und Distelfluren (36 m²) sowie Zierrasenflächen zum Teil mit Baumbestand (2.539 m²).

Zum Ausgleich des notwendigen Biotopverlustes werden im weiteren Verfahren textliche Festsetzungen vorgesehen, die eine Begrünung des Plangebietes u.a. mittels Baum- und Gebüschpflanzungen und artenreichen Blühwiesen vorsieht. Die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen soll dabei in Art und Ausprägung an den Biotopstrukturen orientiert werden, die mit Umsetzung der Planung verloren gehen. Ziel ist es ein durchgrüntes Quartier mit ökologischem Wert zu schaffen.

Die zu erhaltende Vegetation in den Randbereichen der Baufelder, Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind während der Bauphase und den Baumaßnahmen vor einer Beeinträchtigung zu schützen. Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind nicht unmittelbar angrenzend zu gesetzlich geschützten Biotopen einzurichten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind diese durch einen entsprechenden Bauzaun abzugrenzen und zu schützen. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauphase entsprechend der DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind grundsätzlich nach Möglichkeit auf bereits befestigten oder anderweitig vorbelasteten Flächen anzulegen, um Beeinträchtigungen auf die gewachsene Vegetationsstruktur im Geltungsbereich zu vermeiden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln

Der Schutz bestimmter Biotope ist gesetzlich geregelt § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln. Danach sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen, unzulässig.

Mit Umsetzung der Planung gehen nach aktuellen Planungsstand voraussichtlich 3 % der vorkommenden gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich dauerhaft verloren. Insgesamt sind drei gesetzlich geschützte Biotope anteilig oder vollständig auf einer Fläche von 0,2 ha von einer Beseitigung betroffen, wobei 0,14 ha auf das gesetzlich geschützte Biotop Feldgehölze mittlerer Standorte (Dominanz Birke) und 0,02 ha auf das gesetzlich geschützte Biotop Strauchweidengebüsche entfallen.

Vor Beseitigung der gesetzlich geschützten Biotope ist ein Antrag auf Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde des Bezirks Lichtenberg zu stellen. Gemäß § 30 Absatz 3 BNatSchG kann die untere Naturschutzbehörde von den Verboten der § 30 Absatz 2 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln eine Befreiung erteilen, wenn entsprechende Voraussetzungen gegeben sind.

Der Verlust gesetzlich geschützter Biotope wird durch die avisierte Straßenverkehrsfläche auf dem Gelände der Trabrennbahn, dem MU 2 und dem WA 1 bedingt. Diese Planungsabsichten sind in beiden Varianten vorgesehen, sodass mit der Umsetzung beider Varianten jeweils eine gleich große Fläche gesetzlich geschützter Biotope verloren geht.

Baumbestand

Der voraussichtliche Verlust von gesetzlich geschützten Bäumen sowie Art und Umfang der zu leistenden Ersatzpflanzungen wird im weiteren Verfahren nach Abschluss der Baumkartierung ermittelt und ergänzt.

Wald gemäß § 2 LWaldG

Mit Umsetzung der Planung wird der im südlichen Geltungsbereich gelegene mehrschichtige Gehölzbestand, der als Wald nach § 2 LWaldG zu bewerten ist auf einer Fläche von 0,6 ha als Wald planungsrechtlich gesichert und erhalten.

Fauna

Im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 BNatSchG berührt werden. Ist dies der Fall, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Abwendung zu benennen. Falls dies nicht möglich ist, ist zu prüfen, ob die Erteilung einer Ausnahme möglich wird. Die Prüfung der möglichen Verbotstatbestände erfolgt für die im Geltungsbereich nachgewiesenen Artengruppen in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag. Nachstehend werden die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst für die einzelnen Artengruppen dargestellt.

Hinsichtlich der unterschiedlichen Varianten für den Bebauungsplan **11-178** „Trabrennbahn Karlsruhorst“ ergeben sich zwischen Variante 1 und 2 geringfügig unterschiedlichen Umweltauswirkungen

für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse, die nachstehend aufgezeigt werden. Mit Umsetzung der Variante 2 ist eine höhere Inanspruchnahme von Biotopstrukturen und damit verbunden Lebensraumstrukturen insbesondere von Höhlenbäumen mit Habitatpotenzial für Brutvögel und Fledermäuse verbunden.

Für die verbleibenden Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Ameisen, sonstige Arten) sind mit Umsetzung beider Varianten identische Auswirkungen auf die Artengruppen zu erwarten.

Brutvögel

Aufgrund des Erhalts eines Großteils der gesetzlich geschützten Biotope auf dem Gelände der Trabrennbahn Karlshorst, bleibt ein Teil der heterogenen und bedeutsamen Lebensraumstrukturen mit Umsetzung beider Planungsvarianten für Brutvögel im Geltungsbereich erhalten. Insbesondere die Festsetzung der privaten Grünflächen und der Erhalt einiger z.T. denkmalgeschützter Gebäude reduziert den Eingriff in den Lebensraum der Artengruppe Brutvögel und trägt zum zukünftigen Erhalt bedeutsamer Artenvorkommen im Geltungsbereich bei.

Mit Umsetzung der Planung (beide Varianten) bleiben insbesondere die Reviere der streng geschützten Arten Haubenlerche, Waldkauz und in Teilen die des Grünspechts sowie die Lebensräume der stark gefährdeten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten Steinschmätzer, Sumpfrohrsänger und Braunkelchen erhalten.

Eine potenzielle Gefahr der Tötung und Verletzung von Brutvögeln resultiert aus der bau- und anlagebedingten Inanspruchnahme von Habitatstrukturen (Bäume, Gehölze, Gebüsche, Rasen- und Wiesenflächen, Gebäude) mit Baubeginn der urbanen Gebiete (allg. Wohngebiete), des allgemeinen Wohngebietes (WA 1), der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der baulichen Entwicklung in den Sondergebieten 2 und 3. Mit der Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist in Bezug auf Brutvögel bau- und anlagenbedingt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Rückbau- und Fällarbeiten sowie dem allgemeinen Baustellenbetrieb im Geltungsbereich auszuschließen (vgl. Kap. 7.1 Avifauna des Artenschutzfachbeitrags).

Mit der geplanten baulichen Entwicklung kommt es bau- und anlagebedingt ebenfalls zu einer dauerhaften Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesener Brutvogelarten. Insgesamt sind von den 48 nachgewiesenen Brutvögeln im Geltungsbereich mit Umsetzung der Variante 1 voraussichtlich 28 Arten von einem anteiligen oder vollständigen Revier- bzw. Niststättenverlust im Zusammenhang mit der avisierten baulichen Entwicklung betroffen (vgl. Tab. 9).

Tab. 9: Übersicht der voraussichtlichen Revier- und Niststättenverluste im Geltungsbereich – Variante 1

Brutvogel	Vorkommen (Kat. 2023)	Nistökologie	Revierverlust	Niststättenverlust	Nutzung
Amsel	8 Reviere	F	2	-	MU 2-5, WA 1
Bachstelze	3 Reviere	N	1	-	WA 1
Blaumeise	5 Niststätten	H	4	-	MU 2-5, WA 1
Bluthänfling	1 Revier	F	1	-	SO 3
Buchfink	8 Reviere	F	2	-	WA 1

Brutvogel	Vorkommen (Kat. 2023)	Nistöko- logie	Revier- verlust	Niststätten- verlust	Nutzung
Gartenbaumläufer	5 Reviere / 1 Niststätte	H/N	2	-	WA 1, Straßenfläche
Gartenrotschwanz	2 Reviere / 4 Niststätten	H/N	3	-	MU 2-5, WA 1
Girlitz	3 Reviere	F	1	-	SO 2
Grünfink	2 Reviere	F	1	-	SO 2
Grünspecht	3 Reviere	H	2	-	MU 2-5, WA 1
Haussperling	150-200 Re- viere / 6 Nist- stätten	H/N	1	8	MU 2-5, WA 1, SO 3
Heckenbraunelle	1 Revier	F	1	-	SO 2
Klappergrasmücke	4 Reviere	F	2	-	MU 2-5, SO 3
Kleiber	4 Reviere	H	2	-	WA 1
Kohlmeise	6 Reviere / 3 Niststätten	H	2	1	MU 2-5, WA 1
Kolkrabe	1 Niststätte	F	-	1	WA 1
Mönchsgrasmücke	11 Reviere	F	6	-	MU 2-5, WA 1
Nachtigall	10 Reviere	F	3	-	WA 1, Straßenfläche, SO 3
Nebelkrähe	1 Niststätte	F	-	1	MU 2-5
Rauchschwalbe	28 Niststätten	N	-	28	SO 3
Ringeltaube	3 Reviere / 2 Niststätten	F	1	2	MU 2-5, SO 2
Rotkehlchen	6 Reviere	F	3	-	MU 2-5, WA 1
Singdrossel	3 Reviere	F	1	-	WA 1
Star	200-250 Re- viere / 10 Nist- stätten	H	2	8	MU 2-5, WA 1, Stra- ßenfläche, SO 3
Stieglitz	6 Reviere	F	2	-	WA 1, SO 3
Sumpfmeise	2 Reviere	H	1	-	WA 1
Zaunkönig	7 Reviere	B	1	-	MU 2-5
Zilpzalp	7 Reviere	B	2	-	MU 2-5, Straßenflä- che

Fett: Arten mit ganzjährig geschützten Niststätten

Nistökologie: F: Freibrüter, B: Bodenbrüter, H: Höhlenbrüter, N: Nischenbrüter

Nutzung: MU: Urbanes Gebiet; WA: Allgemeines Wohngebiet; SO: Sondergebiet

Die in Tabelle 9 für die Variante 1 aufgeführten Revier- und Niststättenverluste entstehen auch mit Umsetzung der Variante 2 des Bebauungsplanes. Ferner kommt es mit Umsetzung der Variante 2 im Bereich des geplanten WA 3 zu zusätzliche Revier- bzw. Niststättenverlusten. Dies resultiert aus

der erweiterten Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung des WA 3. Mit Realisierung des WA 3 gehen zusätzlich zu den in Tabelle 9 aufgeführten Verlusten ein Revier der Art Amsel und eines der Art Buntspecht verloren.

Höhlen- und Nischenbrüter nutzen ihre Fortpflanzungsstätten (Höhlungen und Nischen an Bäumen bzw. geeignete Strukturen an Gebäuden) in der Regel wiederkehrend in der nächsten Brutperiode. Die nachgewiesenen Brutreviere (Niststätten) stellen in Verbindung mit geeigneten Strukturen für eine Nestanlage am umliegenden Baum- und Gebäudebestand ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG dar. Der Schutz dieser Fortpflanzungsstätten erlischt erst mit Aufgabe des Reviers.

Da der Schutz von jährlich wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten erst mit Aufgabe des Reviers endet, ist der Verbotstatbestand ohne Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Absatz 5 BNatSchG in der Regel erfüllt. Falls Niststätten ganzjährig geschützter Arten beseitigt werden, sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen oder - wenn dies nicht möglich sein sollte - ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) zu stellen.

Zur Vermeidung einer Erfüllung von Verbotstatbeständen ist mit Umsetzung der Variante 1 derzeit die Anbringung von 42 Ersatzquartiere für die Arten: Star, Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Gartenbaumläufer, Grünspecht, Kleiber, und Sumpfmehlschwalbe vorgezogen am verbleibenden Baumbestand vorgesehen. Für die Gebäudebrüter Rauchschwalbe und Haussperling sind weitere 66 Niststätten vorgezogen an geeigneten Gebäuden bzw. zu errichtenden Ersatzquartieren (Rauchschwalbenhaus) anzubringen. Für den Verlust von Niststätten der Art Rauchschwalbe wird eine Kompensation in den geplanten Stallungen (Anspannbereiche) im SO 2 und den geplanten Stallungen und Versorgungseinrichtungen im SO 3 angestrebt. Die Art und der Umfang der Nisthilfen, die pro Gebäude angebracht werden bzw. zur Verfügung stehen werden, ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Bauzeitlich ist der Bau der avisierten Stallungen so zu organisieren, dass ein Teil der neuen Stallungen vor Abriss des Kompaktstalls für die Rauchschwalben als Niststandort zur Verfügung steht.

Mit Umsetzung der Variante 2 geht zusätzlich eine ganzjährig geschützte Niststätte des Höhlenbrüters Buntspecht verloren. Das Ausgleichserfordernis für die vorgezogen am verbleibenden Baumbestand auszubringenden Nistkästen würde sich mit Umsetzung der Variante 2 von 42 Ersatzquartieren auf 43 erhöhen. Für die Art wird ein Kompensationsfaktor von 1:1 angesetzt. Der Kompensationsfaktor leitet sich aus der Gesamtbetroffenheit der Art (1 Revier von insgesamt 6) mit Umsetzung der Planung ab.

Mit Anbringung der avisierten Niststätten kann mit Umsetzung der Planung (beide Varianten) von einem Revierverlust der betroffenen Höhlen- und Nischenbrüter im Plangebiet ausgegangen werden (vgl. Kapitel 6.2 Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrags).

Zusätzlich gehen mit Umsetzung der Variante 1 insgesamt 13 Höhlenbäume verloren, die aktuell unbesetzt sind, aber über Strukturen verfügen, die Potenzial für eine Besiedlung durch Brutvögel aufweisen. Der voraussichtliche Verlust umfasst die Höhlenbäume mit den Baum-Nr. 13, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 41 und 42. Von den insgesamt 14 im Geltungsbereich vorkommenden Nistkästen gehen mit Umsetzung der Planung voraussichtlich 9 Stück aufgrund von Baumfällungen und anschließender Bebauung dauerhaft verloren. Bei dem vorgesehenen Kompensationsverhältnis

nis ergibt sich für den Verlust von Höhlenbäumen mit Quartierspotenzial für Brutvögel ein Ausgleichserfordernis von 33 Höhlenbrüterkästen und zusätzlich 9 Nistkästen (vgl. Kapitel 6.2 Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrags).

Bei Umsetzung der Variante 2 gehen neben den benannten Höhlenbäumen drei weitere Höhlenbäume verloren, die derzeit zwar unbesetzt sind, aufgrund ihrer Strukturen jedoch ein Potenzial als Brutstätte für höhlenbrütende Vogelarten aufweisen. Betroffen sind die im geplanten WA 3 gelegenen Höhlenbäume Nr. 15, 16 und 19. Dadurch erhöht sich das ermittelte Ausgleichserfordernis mit Umsetzung der Variante 2 von 33 auf insgesamt 36 Höhlenbrüterkästen, die vorgezogen auszubringen sind. Bei den Arten Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kolkrabe, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp handelt es sich um Frei- und Bodenbrüter, die innerhalb von Baum- und Strauchbeständen ihre Nester errichten. Der Schutz der Fortpflanzungsstätten erlischt mit dem Ende der jeweiligen Brutseason. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen stehen aufgrund der langen Entwicklungszeit von Gehölzen für Boden- und Freibrüter nicht zur Verfügung.

Für den Verlust der kartierten Brutplätze, Brutreviere und Ruhestätten sind nach Umsetzung der Planung artspezifische Kompensationsmaßnahmen z.B. durch Anpflanzungen von Hecken, Gebüsch und Bäumen zu planen und umzusetzen. Die Art der Begrünung ist an den Habitatansprüchen der durch Revierverlust betroffenen Frei- und Bodenbrüter zu orientieren. Für den Ausgleich der Revierverluste ist die Anlage nachstehender Strukturen notwendig:

- Strukturreiche, dichte Sträucher,
- mehrschichtige Gehölze,
- Baumgruppen sowie
- offene Bodenbereiche (Freiflächen).

Im weiteren Verfahren werden die textlichen Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes konkretisiert (vgl. Kapitel 7.1 Avifauna des Artenschutzfachbeitrags).

Zusätzlich zum Baugeschehen kann es anlagebedingt durch unpassende Beleuchtung insbesondere im Bereich der geplanten Sportanlagen zu einer Störung von Brutvögeln kommen. Entsprechend werden im Artenschutzfachbeitrag Maßnahmen zur verträglichen Beleuchtung vorgegeben, um dem entgegenzuwirken (vgl. Kapitel 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Artenschutzfachbeitrags).

Aus spiegelnden Glasflächen kann ein anlagenbedingtes Anprallrisiko für Vögel resultieren. Bei der Gebäudeverglasung der zukünftigen Gebäude sind zur Vermeidung von Vogelschlag und einer damit einhergehenden Tötung von Individuen die Merkmale der Schweizerischen Vogelwarte (RÖSSLER et al. 2022) zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Artenschutzfachbeitrags).

Abb. 14: Übersicht Verlust Höhlenbäume und Bestandskästen Brutvögel und Fledermäuse



Kartengrundlage: © Geoportal Berlin (Digitale farbige Orthophotos 2022), dl-de/by-2-0

Fledermäuse

Eine potenzielle Gefahr der Tötung und Verletzung von Fledermäusen resultiert aus der bau- und anlagebedingten Inanspruchnahme von Habitatstrukturen (Bäume, Gehölze, Gebüsche, Rasen- und Wiesenflächen, Gebäude) mit Baubeginn der urbanen Gebiete (allg. Wohngebiete), des allgemeinen Wohngebietes (WA 1), der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der baulichen Entwicklung in den Sondergebieten 2 und 3. Mit der Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist in Bezug auf Fledermäuse bau- und anlagenbedingt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Rückbau- und Fällarbeiten sowie dem allgemeinen Baustellenbetrieb im Geltungsbereich auszuschließen (vgl. Kapitel 7.2 Fledermäuse des Artenschutzfachbeitrags).

Eine Beeinträchtigung der im Gebiet lebenden Fledermäuse erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten (potenziellen) Quartieren. Innerhalb des Geltungsbereichs gehen mit dem avisierten Abriss von Gebäuden (Kompaktstall, Stallungen, Garage, Gebäude 1, Gebäude 2) potenzielle Tagesverstecke und Zwischenquartiere für Fledermäuse verloren. Zusätzlich gehen insgesamt 16 Höhlenbäume mit Quartierspotenzial und zwei Totholzstrukturen (Baum-Nr. 11, 12, 13, 22, 23, 26, 27, 29, 30, 31-32, 33, 34, 35, 37, 38, 41, 42) dauerhaft verloren (Variante 1) (vgl. Abb. 12).

Mit Umsetzung der Variante 2 gehen zusätzlich zu den benannten Höhlenbäumen vier weitere Höhlenbäume im Bereich des geplanten WA 3 mit Quartierspotenzial für Fledermäuse verloren.

Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen sind nach derzeitigem Planungsstand mit Umsetzung der Variante 1 insgesamt 37 Quartiere für Fledermäuse insbesondere die Arten Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Kleiner Abendsegler am Baum- und Gebäudebestand im Geltungsbereich auszubringen. Davon sind 26 Quartiere vorgezogen am verbleibenden Baum- und Gebäudebestand zu befestigen. Die verbleibenden 10 Quartiere sind in den Neubauten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, des Sondergebietes 3 oder der urbanen Gebiete zu integrieren (vgl. Kapitel 6.2 Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrags).

Mit Umsetzung der Variante 2 erhöht sich das Ausgleichserfordernis der vorgezogenen am verbleibenden Baumbestand anzubringenden Quartiere von 16 auf 20 aufgrund der höheren Anzahl an Höhlenbäumen die zur Realisierung des WA 3 beseitigt werden müssen. Zusätzlich betroffen sind die Höhlenbäume mit den Baumnummern 15, 16, 18 und 19.

Gemäß Gesetzesentwurf zu § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Es ist zu prüfen, ob die Beleuchtung auf dem Gelände nachts temporär abgeschaltet werden kann, um das Jagdverhalten der Fledermäuse in geringerem Ausmaß zu behindern. Des Weiteren sollte der Wirkungsbereich der Beleuchtung außerhalb der potentiellen Quartiere liegen, da die Tiere sehr empfindlich auf Lichteinwirkung an ihren Quartieren reagieren (vgl. Kapitel 6.2 Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrags).

Für die festgestellten Arten führt die Bebauung beider Varianten zu einer gewissen Einschränkung ihrer Jagdgebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Vom Verlust betroffen sind die Vegetationsstrukturen und offenen Koppelflächen südlich des Geläufs der Trabrennbahn sowie die östlich der Rohrlake gelegenen Gehölzstrukturen und Freiflächen (Koppel, Lager- und Zierrasenflächen).

Durch die Festsetzung von Grünflächen und die damit verbundene Sicherung von Gehölzstrukturen und offenen Vegetationsflächen bestehen in Verbindung mit den umliegenden Flächen der Parkanlage Wuhlheide genügend Ausweichmöglichkeiten, sodass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Jagdhabitats auszugehen ist. Jagdgebiete gelten darüber hinaus nicht als geschützte Lebensstätte.

Die avisierte Dachbegrünung sowie die Begrünung nicht überbaubarer Fläche mit gebietsheimischen, insektenfreundlichen Hecken- und Gehölzbeständen tragen zu einer erneuten Versorgung mit Futterinsekten innerhalb des Geltungsbereiches bei. Die grünordnerischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Reptilien

Die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 - 3 BNatSchG kann mit Umsetzung der Planung mit der Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld verhindert werden.

Aufgrund des verhältnismäßig geringen Vorkommens von Zauneidechsen außerhalb des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums wird derzeit von keiner hohen Anzahl an Zauneidechsen im Bereich der Bauflächen ausgegangen. Dies ist auch mit dem starken Gehölzaufwuchs auf den Bauflächen innerhalb der Rohrlake begründet. Eine mögliche Tötung von Zauneidechsen bzw. die Zerstörung ihrer Eier ist grundlegend durch eine Bauzeitenregelung, eine kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahmen sowie durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen weitgehend vermeidbar. Vor Beginn der Baustelleneinrichtung und dem Baustellenbetrieb sind zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen die Baubereiche auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen. Sollten im Rahmen dieser Kontrollen Zauneidechsen gefunden werden, sind diese artgerecht vor Baubeginn in geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln.

Um ein Einwandern von Zauneidechsen während der Bauphase auf die Baustellenflächen zu unterbinden, sind die Baubereiche mittels eines geeigneten Schutzzaunes von den umliegenden Flächen abzuschirmen. Die Baustellenflächen sind auch zur Rohrlake hin ausreichend abzuschirmen, um ein Einwandern von Zauneidechsen aus dem Ersatzhabitat auf dem ehemaligen GUS-Standort westlich des Geltungsbereichs zu unterbinden.

Ein Großteil der nachgewiesenen Zauneidechsenpopulation im Geltungsbereich kann mit Umsetzung der Planung auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums der Trabrennbahn erhalten bleiben. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen gehen annäherungsweise Zauneidechsenhabitate in Höhe von 0,1 ha verloren. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen im Geltungsbereich realisiert werden kann. Aktuell ist dafür eine Fläche im SO 3 südlich des Geläufs vorgesehen. Diese ist Teil der Flächen, die für die Entwicklung weiterer pferdesportbezogener Anlagen vorgesehen sind. Das avisierte Ersatzhabitat soll nördlich der baulichen Anlagen im Bereich offener Wiesenflächen angesiedelt werden (vgl. Kapitel 7.3 Reptilien des Artenschutzfachbeitrags).

Xylobionte Käfer

Eine Beseitigung von nachgewiesenen Brut- und Habitatbäumen oder sonstigen Verdachtsbäumen des Heldbocks ist nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen. Inwieweit mit Umsetzung der

Planung sonstige Eichen beseitigt werden müssen, wird nach Abschluss der Baumkartierung im weiteren Verfahren ermittelt.

Durch den Erhalt der nachgewiesenen Brutbäume des Heldbocks im mehrschichtigen Gehölzbestand am Nordeingang zur Trabrennbahn ist nicht von einer Gefährdung durch Tötung der Art mit Umsetzung der Planung auszugehen. Sonstige zu beseitigende Bäume, insbesondere (Alt-)Eichen, sind vor Fällung durch einen Artenschutzsachverständigen auf einen eventuellen Besatz oder Spuren holzbewohnender Käfer hin zu prüfen und freizugeben. Bei einem potenziellen Besatz von zu fällenden Bäumen mit holzbewohnenden Käfern, die vorab noch nicht als Brutbaum erfasst wurden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die nachgewiesenen Habitatbäume des Heldbocks im Geltungsbereiches liegen außerhalb der geplanten Baugebiete, dementsprechend wird es durch die geplante Bebauung absehbar nicht zu einer Veränderung der Besonnungsverhältnisse kommen. Mit Festsetzung des mehrschichtigen Gehölzbestandes (Nordeingang) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind diese Flächen während der geplanten Bauvorhaben zu schützen und von der Baustelleneinrichtung freizuhalten.

Die Flächen mit den nachgewiesenen Brutbäumen befinden sich nicht unmittelbar angrenzend zu Flächen, die einer Bebauung unterliegen. Von Störungen holzbewohnender Käfer durch Erschütterung, auch baubedingt, ist nach derzeitigem Planungsstand nicht auszugehen. Ein Schutz vor Erschütterung kann ggf. durch die gängigen Baumschutzmaßnahmen und eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen erreicht werden (vgl. Kapitel 7.4 Xylobionte Käfer des Artenschutzfachbeitrags).

Amphibien

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 - 3 BNatSchG kann mit Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen in Hinblick auf die Artengruppe Amphibien verhindert werden.

Im Rahmen der geplanten Bebauung gehen keine dauerhaft wasserführenden Kleingewässer im Geltungsbereich verloren. Die Habitatstrukturen der Gewässerlebensräume des Teichfroschs bleiben auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum erhalten und werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Die temporären Kleingewässer, die sich bei ausreichendem Niederschlag in Rinnen angrenzend zu Wegebereichen im Geltungsbereich einstellen, gehen mit Umsetzung der Planung durch den Ausbau der Straßenverkehrsfläche verloren. Diese Strukturen sind derzeit nicht von Teichfröschen besiedelt. Mit Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich durch die Anlage u.a. von Mulden zur Versickerung von Niederschlag weiterhin solche Strukturen im Geltungsbereich einstellen.

Vor Beginn der Baustelleneinrichtung und dem Baustellenbetrieb sind zur Vermeidung der Tötung von Amphibien (Teichfrösche) die Baubereiche durch einen Artenschutzsachverständigen auf das Vorkommen von Amphibien in ihrem Landlebensraum zu prüfen. Sollten im Rahmen dieser Kontrollen Amphibien gefunden werden, sind diese artgerecht vor Baubeginn in geeignete Ersatzbereiche

im Geltungsbereich umzusiedeln. Die Umsiedlung der Tiere ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Um ein Einwandern von Amphibien während der Bauphase auf die Baustellenflächen zu unterbinden, sind die Baubereiche mittels eines geeigneten Schutzzaunes von den umliegenden Flächen abzuschirmen. Die Baustellenflächen sind auch zur Rohrlake hin ausreichend abzuschirmen, um ein Einwandern von Amphibien aus den Bereichen der Rohrlake, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen zu unterbinden (vgl. Kapitel 7.5 Amphibien des Artenschutzfachbeitrags).

Ameisen

Von einer Tötung der Roten Waldameise ist durch den Baustellenbetrieb und die Baustelleneinrichtung derzeit nicht auszugehen. Die Standorte der nachgewiesenen Nester liegen in Bereichen, die mit Umsetzung der Planung als Grünflächen festgesetzt werden. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen zur Baustelleneinrichtung ist unzulässig und nicht zu erwarten.

Vor Beginn der Baustelleneinrichtung und dem Baustellenbetrieb sind zur Vermeidung der Tötung von Roten Waldameisen alle Flächen in diesem Bereich durch einen Artenschutzsachverständigen auf das Vorkommen von Nestern zu prüfen. Sollten im Rahmen dieser Kontrollen Nester der Roten Waldameise gefunden werden, sind diese artgerecht vor Baubeginn an geeignete Standorte im Geltungsbereich umzusiedeln.

Nachtfalter

Bei den Begehungen 2023 wurden an den erfassten Nachtkerzengewächsen keine Spuren des Nachtkerzenschwärmers festgestellt. Von einer Besiedlung des Geltungsbereichs durch den Nachtkerzenschwärmer ist derzeit nicht auszugehen.

Da der Nachtkerzenschwärmer nicht im Geltungsbereich nachgewiesen wurde ist mit Umsetzung der Planung derzeit nicht von einer Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 1-3 BNatSchG auszugehen.

Eine mögliche Tötung der Eier und Raupen des Nachtkerzenfalters kann grundsätzlich durch die Einhaltung der Bauzeitenreglung (V1) gewährleistet werden. Sollte der Beginn des Baubetriebs auf einen Zeitpunkt zwischen 1. März – 30. September fallen, sind rechtzeitig vor Einrichtung und Inbetriebnahme der Lager- und Baustellenflächen die mit Nachtkerzengewächsen bestandene Flächen, erneut auf Spuren (Raupen, Fraßspuren, Kotballen) des Nachtkerzenschwärmers zu kontrollieren. Sollten in diesem Zusammenhang Spuren des Nachtkerzenschwärmers erfasst werden, ist abzuwarten bis die Entwicklung des Nachtkerzenschwärmers abgeschlossen ist. Der Zeitpunkt zur Entfernung der Nachtkerzengewächse ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Flora

Mit Umsetzung der Planung werden keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Sowohl die erfassten Flächen mit Vorkommen von Trockenrasen als auch der im südlichen Geltungsbereich gelegene Moor- Bruchwald wird mit Umsetzung der Planung als private Grünfläche gesichert.

Sonstige Arten

Als sonstige Arten die nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sind wurden im Geltungsbereich das Eichhörnchen und der Feldhase nachgewiesen.

Die Tötung von Eichhörnchen ist durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Der festgestellte Kobel ist vor Fällung durch einen Artenschutzsachverständigen auf einen eventuellen Besatz zu kontrollieren und freizugeben. Bei Nachweis eines Besatzes ist abzuwarten, bis der Kobel verlassen wurde. Für den Verlust der Kobel ist vor Beseitigung eine Ersatzkobel am verbleibenden Baumbestand im nahen Umfeld anzubringen, allerdings mit entsprechendem Abstand zum zukünftigen Baugeschehen, um die Annahme und Nutzung auch während der Bauphase sicherzustellen. Die Anbringungsorte sind mit der Umweltbaubegleitung im Vorfeld abzustimmen.

Die Flächen auf denen der Feldhase vorrangig nachgewiesen wurde, bleiben mit Umsetzung der Planung weitgehend erhalten. Von einem signifikant erhöhten Risiko der Tötung von Feldhasen ist mit Umsetzung der Planung nicht auszugehen.

Die Hauptsetzzeit der Art Feldhase liegt zwischen Februar und September, kann aber auch bereits die Monate Januar und Oktober umfassen. Vor Beginn der Baustelleneinrichtung und dem Baustellenbetrieb sind daher zur Vermeidung der Tötung von Feldhasen die Baubereiche durch einen Artenschutzsachverständigen auf das Vorkommen von Feldhasen, insbesondere besetzte Sassen (Bodenmulden) zu prüfen. Sollten im Rahmen dieser Kontrolle besetzte Sassen erfasst werden ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutz- bzw. Jagdbehörde abzustimmen. Während der Schonzeit (Anfang Januar bis Ende September) der Feldhasen ist es nach §22 Absatz 2 BJagdG verboten diese zu jagen oder zu stören. Dies schließt die Beseitigung von Sassen mit ein.

Rechtzeitig vor Baubeginn können außerhalb der Schonungszeit von Feldhasen zusätzlich geeignete Vergrämuungsmaßnahmen (z.B. Flatterband) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Schutzgebiete

Mit Umsetzung der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete oder Naturdenkmale zu erwarten.

Biotopverbund

Mit Umsetzung der Planung gehen Vegetationsstrukturen mit Bedeutung für den lokalen Biotopverbund vorrangig im Bereich der Rohrlake in beiden Varianten des Bebauungsplans verloren. Für den Verlust an überbauten Freiflächen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen konkretisiert, die sich an den Bestandsbiotopen orientieren sollen.

Ein Teil der gewachsenen Vegetationsstruktur mit Bedeutung für den Biotopverbund wird mit Umsetzung der Planung in beiden Varianten als Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Darüber werden wertvolle Vegetationsstrukturen wie der mehrschichtige Gehölzbestand am Nordeingang mit dem Vorkommen des Heldbocks, sowie die Kleingewässer und Wiesen-

flächen auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums mit dem Vorkommen von Amphiben und Zauneidechsen gesichert. Das Vorkommen der im Geltungsbereich bestehenden Trockenrasenflächen wird mit Umsetzung der Planung ebenfalls in beiden Varianten über die Ausweisung von Grünflächen gesichert, sodass keine Gefährdung von besonders geschützten Pflanzenarten wie z.B. der Gemeinen Grasnelke besteht.

Da sich mit der Umsetzung der Variante 2 die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ entlang der Treskowallee zugunsten des WA 3 verkleinert, steht mit dieser Variante im Geltungsbereich insgesamt eine geringere Grünflächenkulisse für den Biotopverbund zur Verfügung als in Variante 1. Für die Leitarten Feldhase und Eichhörnchen ist mit Umsetzung der Planung von einer geringfügigen Modifizierung der Habitat- und Lebensraumstruktur im Geltungsbereich auszugehen. Durch die Formulierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Artenschutzfachbeitrag, werden die Arten mit Umsetzung der Planung jedoch nicht nachhaltig in ihrem Lebensraum eingeschränkt.

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, inwieweit mit Umsetzung der Planung die Betonmauer innerhalb der bestockten Flächen entlang der Rohrlake zurückgebaut werden kann. Durch die Barrierewirkung der Mauer ist das Einwandern für Arten aus den angrenzenden Flächen des Volksparks Wuhlheide im Bestand eingeschränkt.

II.1.3.2 Fläche (Flächenverbrauch) und Boden/Altlasten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden/ Fläche sind durch Bauarbeiten, wie den Aushub von Baugruben, die Umgestaltung des Bodenreliefs durch Abgrabung und Aufschüttung sowie durch das Befahren mit schweren Baumaschinen, zu erwarten. Irreversible Beeinträchtigungen des Schutzgutes liegen insbesondere vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich mit der Überbauung, Versiegelung sowie der Unterbauung von bisher nicht bebauten Flächen.

Fläche

Mit Umsetzung der Planung (beide Varianten) wird ein Nachverdichtungspotenzial im bereits zum Teil anthropogen überformten Innenbereich der Stadt Berlin im Ortsteil Karlshorst genutzt. Dadurch kann auf bereits bestehende Infrastrukturen zurückgegriffen werden.

Für das Plangebiet und seine Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand ist zum Großteil der § 35 BauGB bindend. Entsprechend der Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 28. November 2024 sind Teile des Geländes der Trabrennbahn aufgrund ihrer Größe und ihres Nutzungsprofils sowie ihres baulichen Maßes einem eigenen Gebietstypus zuzuordnen und daher nicht Teil des Innenbereichs und planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Zu den Flächen der Trabrennbahn, die im planungsrechtlichen Außenbereich liegen zählen Teile des mehrschichtigen Gehölzbestandes am Nordeingang, die Rennbahn inklusive Innenbereich, der Kompaktstall, die bestockten Flächen entlang der Rohrlake und die Flächen des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums. Eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Vorhaben im Außenbereich ist nach geltendem Recht (§ 35 BauGB) derzeit nicht gegeben (vgl. Kapitel A II.2.7 der Begründung).

Der nordwestliche Rand des Geltungsbereichs (Grundstücksflächen entlang der Treskowallee) ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

Im Bestand ist auf Grundlage der erfolgten Biotoptypenkartierung (Stand 2023) von einer Versiegelung von ca. 32 % des Geltungsbereichs auszugehen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans soll das Plangebiet im Bereich der urbanen Gebiete MU 2 bis MU 5 (bzw. WA 2 und WA 3), dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und den Sondergebieten SO 2 und SO 3 mit den Zweckbestimmungen „Pferdesport und Freizeit“ und „Pferdesport, Sport und Freizeit“ anlagebedingt versiegelt werden.

Für die urbanen Gebiete MU 4 und MU 5 (Variante 1) zur Treskowallee sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Die Festlegung der GRZ orientiert sich hier an der Bestandbebauung entlang der Treskowallee und strebt die Fortführung der städtebaulichen Figur und die Ausbildung einer klaren Quartierskante an.

Mit der Umsetzung der Variante 2 des Bebauungsplans kommt es im Bereich der vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ebenfalls zu einer anlagebedingten Versiegelung. Analog zu Variante 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die sich an der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Treskowallee orientiert. Die Festsetzung des WA 3 ermöglicht gegenüber dem in Variante 1 vorgesehenen MU 5 eine größere überbaubare Fläche. Damit einher geht ein höherer Versiegelungsgrad,

Sowohl das avisierte MU 5 (Variante 1) als auch das WA 3 (Variante 2) liegen nach derzeitigem Planungsstand im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, wonach eine Inanspruchnahme der Flächen für die avisierte Bebauung beider Varianten bereits zulässig ist.

Für die urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 im inneren des Geltungsbereichs soll eine höhere Grundflächenzahl von 0,5 (MU 3) und 0,6 (MU 2) festgesetzt werden. Hier soll zum Teil eine kompaktere urbane Bebauung möglich sein, die eine effiziente Ausnutzung der gut erschlossenen Lage ermöglicht und gleichzeitig ausreichend Freiflächen zur Durchgrünung der Bebauung vorsieht. Insgesamt liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen innerhalb, bzw. sogar weit unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächen für urbane Gebiete von 0,8 und gewährleisten eine städtische Dichte, die der innerstädtischen Lage, der sehr guten ÖPNV-Erschließung und der vorgesehenen Nutzungsmischung entspricht, zugleich aber durch die Kombination mit Baugrenzen, Begrünungsfestsetzungen und Regelungen zur Versickerung des Niederschlagswassers eine hinreichende Durchgrünung und Freiflächenversorgung sicherstellt. Für das entlang der Treskowallee gelegene urbane Gebiet MU 1 soll bestandsorientiert eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Die Festsetzung trägt der guten ÖPNV-Erschließung und der innerstädtischen Lage Rechnung, sichert aber zugleich einen ausreichenden Anteil nicht überbauter, durchgrünter Flächen für private Gärten, Aufenthaltsbereiche und Wege. Über § 19 Absatz 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im üblichen Umfang überschritten werden. Rechnerisch ergibt sich hieraus eine maximal ausnutzbare versiegelte Grundfläche von rund 0,6 für das WA 1.

Die getroffenen Festsetzungen in den Sondergebieten 1 und 4 streben eine Bestandssicherung der baulichen Anlagen und keine weitere bauliche Entwicklung (Flächeninanspruchnahme) an. Für das Sondergebiet SO 1 wird das Maß der baulichen Nutzung aufgrund der Lage im Denkmalbereich

und der vorhandenen Baudenkmale bestandsorientiert mittels Baukörperausweisungen durch Baugrenzen bestimmt. In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 wird zur Realisierung der baulichen Nachverdichtung jeweils eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau und der Verbreiterung von Straßenverkehrsflächen auf einen Querschnitt von 14 m innerhalb des Geltungsbereichs, kommt es ebenfalls zu einer Flächeninanspruchnahme unversiegelter Flächen.

Auf den festgesetzten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist mit Umsetzung der Planung keine weitere Versiegelung von Bestandsflächen vorgesehen.

Mit Umsetzung beider Varianten werden im Geltungsbereich zum Teil auch bereits versiegelte und/oder verdichtete Flächen in Anspruch genommen, z.B. die Garage und die Gebäude 1 und 2 entlang der Treskowallee, Koppel- und Lagerflächen, der Kompaktstall und versiegelte und verdichtete Wege. Trotz Nutzung bestehender Entsiegelungspotenziale wird sich mit Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad in beiden Varianten anlagebedingt im Plangebiet erhöhen. Die Festsetzung des WA 3 ermöglicht gegenüber dem in Variante 1 vorgesehenen MU 5 eine größere überbaubare Fläche im Bereich der Treskowallee.

Geologie und Bodengesellschaften

Das Plangebiet ist in Teilbereichen bereits baulich vorgeprägt und in Teilen vollständig versiegelt. Im Bereich der Rohrlake, dem Innenring des Geläufs, im Bereich des Nordeingangs und auf dem südlich gelegenen Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums treten größere, zusammenhängende und unversiegelte Flächen auf, die mit Gehölzen, Bäumen aber auch Rasen- und Wiesenflächen bewachsen sind. Mit Umsetzung der Planung wird es im Bereich der urbanen Gebiete (MU 2-5), dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1), der Straßenverkehrsfläche und den Sondergebieten 2 und 3 insbesondere in den ausgewiesenen Baufenstern, baubedingt zu einer großflächigen Abräumung des bestehenden, teilweise gewachsenen Bodens und anlagebedingt zu einer Neuversiegelung der Flächen kommen. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört bzw. weiter reduziert, was einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt. Dabei kommt es im Geltungsbereich bau- und anlagebedingt zu einem Verlust von Böden mit geringer Schutzwürdigkeit.

Der ausgewiesene Niederungsstandort mit Niedermoortorf auf Talsandflächen im südlichsten Bereich der Rohrlake (Gelände IPRZ) ist mit der höchsten Schutzwürdigkeit bewertet. Mit Umsetzung der Planung wird diese Fläche von einer Bebauung freigehalten und als private Grünfläche festgesetzt.

Mit der Ausweisung der Sondergebiete 1 und 4 gehen mit Umsetzung der Planung keine bau-, anlage-, oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden einher. Es handelt sich hierbei um eine Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen der Trabrennbahn Karlshorst und des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums. Gleiches trifft auf die Festsetzungen in Bezug auf das urbane Gebiet 1 und die Straßenverkehrsfläche (Treskowallee) zu. Die getroffenen Festsetzungen sichern bestehende Straßenverkehrsflächen und die Bestandsbebauung entlang der Treskowallee innerhalb des Geltungsbereichs.

Mit der Festsetzung von insgesamt vier privaten Grünflächen im Geltungsbereich und einer Waldfläche sind ebenfalls keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt zu erwarten.

Baubedingt ist bereits mit Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen von einem Eingriff in das Schutzgut Boden auszugehen. Für die Errichtung von Baustellenzufahrten, Arbeits- und Lagerflächen werden Bodenflächen in Anspruch genommen. Zudem sind Bodenabgrabungen, Verdichtungen und Verfüllungen erforderlich. Sie führen zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse (z.B. durch Entfernung des organischen Auflagehorizonts bzw. von filternden und schützenden Deckschichten im Zuge von Abgrabungen).

Baustelleneinrichtungen sind nach Möglichkeiten auf Flächen einzurichten, die künftig versiegelt werden, um eine unnötige Beeinträchtigung künftig unversiegelter und zu begrünender Flächen zu vermeiden. Durch Bodenabtrag und Verdichtungen entsteht Luftmangel im Wurzelraum der Pflanzen. Damit werden die Fähigkeit der Wasser- und Nährstoffaufnahme sowie das Bodenleben von Bodenorganismen stark eingeschränkt. Auch für die nicht überbaubare Grundstücksfläche verbleiben daher ggf. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Offene Bodenbereiche unterliegen während der Bauphase der Winderosion, daher sollten bestehende Vegetationsbestände, die zwingend beseitigt werden müssen, so lange wie möglich erhalten bleiben.

Die zu erwartenden baubedingten Auswirkungen sind durch einen umweltfreundlichen Baustellenbetrieb unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen (z.B. DIN 18915 zum Schutz des Oberbodens, Baustellenverordnung) zu minimieren. Durch den Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen (z.B. Treibstoff, Schmiermittel) sind potentielle Stoffeinträge in den Boden möglich. Bei einem sachgerechten und verantwortungsvollen Umgang mit Baumaschinen (der vorausgesetzt wird) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation jedoch äußerst gering.

Es sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten, wenn angeliefertes Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht (ausgenommen in technischen Bauwerken) eingebaut wird. Zudem sind die Vorsorgewerte der Anlage 1 zur BBodSchV einzuhalten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Baubedingt kommt es potenziell zur Gefährdung des Bodens durch erheblichen Kraftstoff- und Hydraulikölverbrauch der Kraftfahrzeuge. Bei einem ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sind jedoch keine Auswirkungen zu erwarten.

Trotz Nutzung bestehender Entsiegelungspotenziale wird sich mit Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad anlagebedingt im Plangebiet erhöhen.

Der Bedarf an überbaubarer Fläche wird mit Umsetzung der Planung auf das notwendige Mindestmaß reduziert, am Raumbedarf der avisierten Planungen orientiert und durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich gesteuert. Die Begrenzung der überbaubaren Flächen und die Ausweisung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung, ermöglicht die Sicherung von unversiegelten und begrünenden Freiflächen mit bestehenden Bodenfunktionen. Nicht überbaubare begrünende Freiflächen übernehmen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt auch in Bezug auf die menschliche Gesundheit wie z.B. den Erhalt von Filter und Pufferfunktionen von Böden.

Im weiteren Verfahren sollen differenzierte Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen formuliert werden, die sich positiv auf die Strukturbildung der Böden auf den nicht überbaubaren und zu begrünenden Flächen im Geltungsbereich auswirken. Weiterhin soll zur Begrenzung der negativen Wirkung von Versiegelung die Herstellung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen – unter Einhaltung der Anforderungen der Verordnung zum

Wasserschutzgebiet Kaulsdorf / Wuhlheide – in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau geprüft werden.

Die Absicht zur Dachbegrünung eines Teils der Neubauten trägt ebenfalls zur Begrenzung der negativen Wirkung von Versiegelung und dem Verlust von Bodenfunktionen bei.

Im Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“ ist die Errichtung von Außensportanlagen für den Vereinsbetrieb vorgesehen. Um negative betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden ist bei Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen sicherzustellen, dass durch Abrieb im Rahmen der sportlichen Nutzung kein Mikroplastik in den Oberboden und das Grundwasser der umliegenden Flächen eingeführt wird.

Im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über archäologische Fundstellen und Bodendenkmale vor. Nach derzeitigem Planungsstand ist von keinen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf archäologische Fundstellen oder Bodendenkmale auszugehen.

Im Zuge von Erdarbeiten aller Art können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. Während der Bauausführung entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Fundstätte ist bis zur Begutachtung durch die untere Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu halten.

Altlasten

Zur Beurteilung der Altlastensituation und Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen im Bereich der Rohrlake wird im weiteren Verfahren ein Altlasten- und Bodengutachten erstellt.

II.1.3.3 Wasser

Oberflächengewässer

Mit Umsetzung beider Varianten des Bebauungsplans kommt es zu keinen bau-, anlage-, oder betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf die bestehenden Oberflächengewässer im Geltungsbereich.

Die künstlich angelegten Kleingewässer auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums sollen mit Umsetzung der Planung als private Grünfläche festgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums lässt der Bebauungsplan nicht zu.

Der im nördlichen Geltungsbereich bestehende Rennbahnteich bleibt mit Umsetzung der Planung ebenfalls erhalten und kann seine Funktion zur Regenentwässerung der östlich gelegenen Siedlungsbereiche weiterhin erfüllen. Der Innenbereich des Geläufs soll äquivalent zu den Flächen auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums als private Grünfläche festgesetzt werden.

Mit Umsetzung der Planung werden in beiden Varianten des Bebauungsplans Teilbereiche der Rohrlake für die bauliche Entwicklung in den urbanen Gebieten und den allgemeinen Wohngebieten zu gleichen Teilen in Anspruch genommen. Dabei werden die besonders sensiblen charakteris-

tischen Feuchtbiopte (Strauchweidengebüsche, Moor- und Bruchwald) im südlichsten Geltungsbereich (Gelände IPRZ) über die Festsetzung einer privaten Grünfläche ebenfalls erhalten. Zur Verbesserung des Wasserdargebots im Bereich der Rohrlake wird im weiteren Verfahren die Verträglichkeit einer Einleitung des anfallenden Niederschlags in diesen Bereich geprüft.

Grundwasser

Bei einem bestehenden Grundwasserflurabstand von 2,5 – 7 m sind künftige baubedingte Eingriffe in das Grundwasser nicht auszuschließen. Insbesondere in den Bereichen die für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind liegt der Grundwasserflurabstand bei 0,5 – 2,5 m im Bereich der Rohrlake und bei 3 – 4 m im Bereich des Kompaktstalls.

Während der Bauphase werden die Böden im Plangebiet mit schweren Maschinen und Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt. Durch die Bodenverdichtung kann die Infiltration und Versickerung von Niederschlagswasser erschwert und damit ein oberflächiger Abfluss provoziert werden. Je nach Versiegelung der Flächen im Zuge des Baufortschrittes erfolgt zunächst noch eine Versickerung des anfallenden Niederschlages am Ort des Anfallens. Mit Beginn der bauvorbereitenden Baumaßnahmen (Beseitigung Vegetation und Beginn Bodenarbeiten) wird der Oberboden abgetragen. Damit entfallen wesentliche Eigenschaften des Bodens in seiner Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt – Wasserspeicher- oder Retentionsfähigkeit, Verweildauer des Wassers im Boden und damit verbunden die Filterfunktion. Um zu verhindern, dass technische und chemische Fremdstoffe ins Gewässer gelangen, sind die Sicherheitsbestimmungen zur Vermeidung gefährdender Kontaminationen im Rahmen von Baumaßnahmen einzuhalten (§ 1 BbgWG, § 5 Absatz 1 WHG). Durch Emissionen von Baufahrzeugen, den Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen (z.B. Treibstoff, Schmiermittel) sowie Unfällen sind theoretisch Verunreinigungen des Grundwassers möglich. Bei einem sachgerechten und verantwortungsvollen Umgang mit Baumaschinen und Baustoffen (der vorausgesetzt wird) sowie der Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen, ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation jedoch äußerst gering.

Bauzeitliche Wasserhaltungsmaßnahmen werden voraussichtlich das Abpumpen von ggf. eindringendem Tagwasser und Sickerwasser sowie ggf. eine temporäre lokale Grundwasserabsenkung umfassen. Im Rahmen von Bautätigkeiten durchzuführende Maßnahmen zur Freihaltung des Baugrundes von Grundwasser sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf den Wasser- und Grundwasserhaushalt wasserwirtschaftlich relevant und bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde. Die Abschätzung von Auswirkungen möglicher bauzeitlicher Grundwasserabsenkungen sind auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens nur allgemein möglich, eine genaue Prüfung hat zu erfolgen, sobald der Umfang und die Lage der Absenkung bekannt sind.

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sollte die Baumaßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung, Schwerpunkt Wasserschutz, begleitet werden. Die Maßnahmen sind vorab mit der unteren Wasserschutzbehörde abzustimmen. Bei Baumaßnahmen in Wasserschutzgebieten bzw. den Einfassungen von Wasserfassungen sind die entsprechenden baulichen Vorschriften, zum Beispiel DVGW W 347 Hygienische Anforderungen an zementgebundene Werkstoffe im Trinkwasserbereich, RiStWag – Richtlinien für bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, anzuwenden.

Durch die avisierten Maßnahmen zur Regenwasserversickerung wird anlage- und betriebsbedingt angestrebt das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten. Damit wird mit Umsetzung der Planung (beide Varianten) nicht erheblich weniger Zufluss für das Grundwasser zur Verfügung stehen, als im Bestand. Im Zusammenhang mit der Versickerung des anfallenden Niederschlags vor Ort ist sicherzustellen, dass keine Verschmutzungen des Grundwassers insbesondere im Zusammenhang mit dem Pferdesport und der Tierhaltung auftreten.

Niederschlag

Bei Bauvorhaben gemäß § 29 Absatz 1 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge sicher zu stellen. Eine Einleitung des anfallenden Regenwassers in die Kanalisation ist nur in Einzelfällen möglich.

Mit Umsetzung der Planung ist in beiden Varianten vorgesehen, dass anfallender Niederschlag entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vor Ort überwiegend versickert oder verdunstet wird. Dazu sind im weiteren Verfahren zum einen die Schaffung von vegetationsbestandenen Flächen am Boden aber auch die Berücksichtigung von Dachbegrünung und die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Wege und Zufahrten zu konkretisieren bzw. zu prüfen.

Zur Konkretisierung von denkbaren Versickerungseinrichtungen wird im weiteren Verfahren ein Niederschlagswassergutachten erarbeitet und in den Umweltbericht überführt.

Bei einem Starkregenereignis wird sich der anfallende Niederschlag vor allem im Bereich des Rennbahnteichs, auf den Pferdekoppeln nördlich des Kompaktstalls und entsprechend dem Gefälle im Niederungsbereich der Rohrlake ansammeln. Bei der Ausgestaltung des Entwässerungskonzepts, der Bebauung und der Neuanlage von Grünflächen und Vegetationsstrukturen ist dies zu berücksichtigen.

In Abstimmungen mit der zuständigen Wasserbehörde ist in diesem Zusammenhang auch zu eruieren, ob ggf. ein Teil des anfallenden Regenwassers in die Rohrlake eingeleitet werden kann. Im Zusammenhang mit dem vormals geplanten Neubau des Reitsportzentrums Karlshorst im Randbereich der Rohrlake wurde 2005 bereits eine Genehmigung für die Einleitung des anfallenden Niederschlags in die Rohrlake erteilt. Seinerzeit war für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers die Anlage von Sammelleitungen in Bereiche der Rohrlake mit Anschluss an die Dachrinnen der geplanten Gebäude vorgesehen. Als Vorflut für die Entwässerung dienten zwei miteinander verbundene Mulden im Niederungsbereich der Rohrlake.

II.1.3.4 Klima /Luft

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft liegt vor, wenn klimatisch wirksame Freiflächen oder Luftleitbahnen überbaut werden, ein Gebiet mit klimatischer Ertragsfunktion so verändert wird, dass es seine bisherige Klimawirksamkeit verliert oder nachteilige Auswirkungen auf die Lufttemperatur und -qualität entsteht.

Das Plangebiet ist tagsüber von einer starken thermischen Belastung aufgrund mangelnder Beschattung betroffen. Gleichsam kommt den Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich eine hohe Bedeutung als nächtlicher klimaökologischer Ausgleichsraum zugute.

Mit Umsetzung der Planung kommt es anlagebedingt zu keiner Beeinträchtigung von ausgewiesenen, großräumigen Luftleit-, Ventilations- und Kaltluftleitbahnen des Bezirks Lichtenberg. Mit Realisierung der geplanten Bebauung in den urbanen Gebieten (MU 2-5), dem allgemeinen Wohngebiet und den Sondergebieten SO 2 und 3 kommt es anlagebedingt ferner zu einer lokalen Modifizierung der bestehenden klimatischen Eigenschaften im Geltungsbereich. Gleiches resultiert aus den in der Variante 2 des Bebauungsplanes vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten (WA 2, WA 3). Negative Auswirkungen ergeben sich durch die zusätzlichen Baukörper und die versiegelten Flächen im Geltungsbereich, die zum einen zu einer Aufheizung der Flächen und Wärmespeicherung beitragen, zum anderen aber auch die Luftströme im Geltungsbereich verändern. Zusätzlich wird durch den Verlust von klimawirksamen Vegetationsbeständen im Geltungsbereich die Transpiration und die Evapotranspiration vermindert, damit einher geht eine Reduzierung der daraus resultierenden kühlenden Funktion (Verdunstungskälte), die sich negativ auf die thermische Situation im Untersuchungsgebiet auswirkt.

Die Umsetzung der verschiedenen Varianten des Bebauungsplans führt zu vergleichbaren Auswirkungen auf das Lokalklima im Geltungsbereich. Aufgrund der größeren überbaubaren Fläche des WA 3 ist mit der Umsetzung der Variante 2 voraussichtlich ein geringfügig höherer Verlust an Biotopstrukturen mit klimatischer Ausgleichsfunktion, insbesondere von Bäumen und Gehölzen, verbunden. Die daraus resultierenden klimatischen Auswirkungen beschränken sich jedoch auf den unmittelbaren Vorhabenbereich des WA 3 und sind lediglich lokal wahrnehmbar.

Nachstehend wird die Modifizierung der klimatischen Parameter Lufttemperatur, Kaltluftvolumenstrom und bodennahes Windfeld sowie physiologische äquivalente Temperatur mit Umsetzung der Planung entsprechend den Ergebnissen des Klimagutachtens von GEO-NET 2026 dargestellt. Die Ergebnisse sind mit Blick auf den gesamten Geltungsbereich und seine Umgebung für beide Varianten identisch.

Lufttemperatur (4 Uhr morgens)

Mit Umsetzung der Planung kommt es vorrangig im westlichen Geltungsbereich im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung zu einer Zunahme der Lufttemperatur. Die stärkste Zunahme der Lufttemperatur zeichnet sich dabei im Sondergebiet (SO) 2 im Bereich der avisierten eingeschossigen Stallungen mit einer Zunahme von 4,5 °C ab. Die Lufttemperatur steigt in diesem Bereich von 15,0 °C auf insgesamt 19,5 °C. Im Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs kommt es ebenfalls zu Temperaturanstiegen von > 1,0 - 3,5 °C. Die im Bestand bestehenden Temperaturverhältnisse steigen von 14,0 bis max. 17,5 auf 17,5 bis 19,0 °C. Die Temperaturzunahme im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) fällt mit 0,5 - 1 °C verhältnismäßig gering aus. Die Temperaturzunahmen in den urbanen Gebieten (MU) belaufen sich größtenteils auf 1,5 °C und punktuell auf bis zu 3,5 °C. Mit Blick auf die insgesamt eher niedrigen Temperaturniveaus im Geltungsbereich wird die Temperaturzunahme im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung mit Umsetzung der Planung als bioklimatisch unbedenklich bewertet.

Die nächtliche Temperatur wird neben der baulichen Entwicklung und Versiegelung über weitere Faktoren beeinflusst. So können mit Umsetzung der Planung vorgesehene Baumpflanzungen über die abschirmende Wirkung des Kronendaches die nächtliche Abkühlung gegenüber dem Istzustand lokal herabsetzen. Dem steht die Positivwirkung am Tage durch die Verschattung der Bäume gegenüber.

Weitere thermische Wechselwirkungen zu den benachbarten (Wohn-)Nutzungen wurden nicht festgestellt. Die planbedingten Auswirkungen werden sowohl innerhalb als auch in der näheren Umgebung mit Blick auf die nächtliche Lufttemperatur als unerheblich angesehen. Es sind keine Auswirkungen auf andere empfindliche Nutzungen im übrigen Stadtgebiet zu erwarten.

Kaltluftvolumenstrom und Bodennahes Windfeld (4 Uhr morgens)

Durch die geplante Bebauung kommt es anlagebedingt zu einer lokalen Beeinflussung des Kaltluftvolumenstroms im Bereich der urbanen Gebiete, dem allgemeinen Wohngebiet und der Sondergebiete (SO) 2 und 3. Hier bewirken die Baukörper einen Rückgang des Kaltluftvolumenstroms vor allem auf der dem Kaltluftstrom abgewandten Gebäudeseite (Lee), was aus deren Hinderniswirkung resultiert. Aufgrund der ausgeprägten Kaltluftdynamik verbleibt der Volumenstrom im Bereich der Bebauung mit Umsetzung der Planung im Geltungsbereich auf einem klimatisch wirksamen „mäßigen“ Niveau ($3 - < 7 \text{ m}^3/(\text{m} \cdot \text{s})$).

Ausgehend von der im Westen angesiedelten Bebauung treten im Geltungsbereich Abnahmen des Kaltluftvolumenstroms in östlicher Richtung hin zur Siedlung „Am Carlsgarten“ auf. Die Abnahmen des Kaltluftvolumenstroms klingen allerdings innerhalb des Geltungsbereichs ab und wirken sich nicht negativ auf die östlich angrenzende Siedlung aus. Die stärksten Abnahmen konzentrieren sich mit $-6 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{m})$ auf das urbane Gebiet (MU) 2 und das Sondergebiet (SO) 2. Darüber hinaus sind weite Teile des Innenbereichs des Geläufs der Trabrennbahn von einer Abnahme von -1 bis $-5 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{m})$ betroffen.

Die lokale Kanalisierung des Kaltluftstroms in den urbanen Gebieten und dem allgemeinen Wohngebiet bewirkt gegenüber der Bestandssituation eine Intensivierung des Luftaustausches in den unbebauten Zwischenräumen der geplanten Bebauung. Im Bereich der unbebauten Abschnitte zwischen den Gebäuden kann der Kaltluftvolumenstrom lokal auf mehr als $11 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{m})$ ansteigen. Die Ausrichtung der avisierten Gebäude in den urbanen Gebieten und dem allgemeinen Wohngebiet werden in diesem Zusammenhang positiv bewertet, da sie eine Durchlüftung des geplanten Quartiers ermöglichen.

Im Ergebnis beeinflusst die Umsetzung der Planung den lokalen Luftaustausch im Geltungsbereich nur unwesentlich. Anders als bei Belastungen durch Luftschadstoffe oder Verkehrslärm, für die in Verordnungen konkrete Grenz- oder Richtwerte genannt werden, gibt es für die Beeinflussung des Kaltlufthaushaltes keine allgemeingültigen Bewertungsmaßstäbe. Lediglich in der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 (VDI 2003) wird ein quantitatives „Maß der Beeinflussung“ vorgeschlagen, dass eine Reduktion der Abflussvolumina um mehr als 10 Prozent im Umfeld von bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten als „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ ausweist. Eine Verringerung um 5 - 10 Prozent wird als „mäßige Auswirkung“ eingestuft, unterhalb von 5 Prozent wird die Auswirkung einer Volumenstromverringerung als „geringfügig“ angesehen. Gleichzeitig weist die Richtlinie aber darauf hin, dass die Auswirkung einer Planung anhand der Gesamtheit der Parameter (z.B. auch der nächtlichen Lufttemperatur) und nicht allein auf Grundlage der Durchlüftung mit Kaltluft zu bewerten ist.

Um die planbedingten Auswirkungen zu ermitteln, wurde für jede Blockfläche im Bestand ein Blockflächenmittelwert des Kaltluftvolumenstroms berechnet. Bilanziert man die mittlere Veränderung des Kaltluftvolumens innerhalb der angrenzenden Siedlungsflächen, so beträgt diese zwischen plus

24,3 und minus 12,8 Prozentpunkten gegenüber der Bestandssituation. Somit ist eine Überschreitung des 10 %-Kriteriums lediglich in drei Blockflächen im Bereich Treskowallee/ Am Carlsgarten anzutreffen. Rein technisch betrachtet kommt es hier zu einer kleinräumigen Verminderung des Kaltluftvolumens. Allerdings werden diese Zonen auch weiterhin von einem klimatisch wirksamen Kaltluftstrom erreicht. Eine qualitative Verschlechterung des Kaltluftvolumenstroms findet nicht statt. Gleichzeitig ist sowohl westlich (Treskowallee) als auch östlich (Siedlung „Am Carlsgarten“) des Geltungsbereichs eine lokale Zunahme des gemittelten Kaltluftvolumens zu beobachten, welche sich aus der Umlenkung der bodennahen Kaltluft durch die geplanten Baukörper ergibt.

In der Gesamtbilanz ist das qualitative und räumliche Ausmaß der Wirkungen insbesondere auf vorhandene Wohnnutzungen als gering bis mäßig anzusehen. In Anbetracht der Stadtrandlage und der moderaten nächtlichen Wärmebelastung sind die betroffenen Bestandsflächen nicht als bioklimatisch belastet im Sinne der VDI-Richtlinie 3787 anzusehen. Aufgrund der Tatsache, dass auch nach Umsetzung der Planungen ein ausreichender Luftaustausch zu erwarten ist, ist das Bauvorhaben aus klimatischer Sicht als unbedenklich einzustufen.

Physiologische Äquivalent Temperatur

Mit Umsetzung der Planung wird die Ausprägung der Wärmebelastung im Geltungsbereich in Teilbereichen anlagebedingt durch den Verlust höherer Vegetation intensiviert. Das Baufeld im Sondergebiet mit der avisierten eingeschossigen Bebauung (Stallungen) weist mit Umsetzung der Planung mit einer Temperatur von mehr als 41 °C eine sehr hohe PET auf. Diese ist neben einer unzureichenden Verschattung auch auf eine Abnahme der bodennahen Windgeschwindigkeit, die aus der geplanten Bebauung in den urbanen Gebieten und dem allgemeinen Wohngebiet resultiert, zurück zu führen. Auch im Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs und dem urbanen Gebiet (MU) 2 ist mit Umsetzung der Planung kleinräumig eine starke Wärmebelastung festzustellen. Dies führt aber nicht zu einer qualitativen Verschlechterung der Aufenthaltsqualität.

Die nach Südwesten hin orientierte Bebauung der urbanen Gebiete (MU) 3 und 4 sowie die des allgemeinen Wohngebietes (WA) profitieren von der günstigen bioklimatischen Situation, welche vom Baumbestand der Rohrlake und der angrenzenden Wuhlheide ausgeht. Dies ist insbesondere deshalb als positiv zu bewerten, da die Südwestfassaden aufgrund ihrer Exposition per se ein hohes Belastungspotenzial aufweisen können.

Die avisierten Baum- und Strauchpflanzungen tragen zu einer Aufwertung der Aufenthaltsbereiche bei und senken die Wärmebelastung in Teilen auf eine moderate bzw. geringe Stufe. Im Kaltluftströmungsfeld zeichnen sich die unbebauten Bereiche zwischen den geplanten Baukörpern als Durchlüftungsbereiche ab. Da sie im Wesentlichen eine mit der Kaltluftströmung einhergehende Ausrichtung aufweisen, tragen sie zur Durchlüftung des Geltungsbereichs bei und ergänzen die gebietsinterne Kaltluftentstehung. Die Anordnung von Baum- und Strauchpflanzungen sollte unter Berücksichtigung der Erhaltung dieser Durchlässigkeit erfolgen.

Um die negativen anlagebedingten Auswirkungen auf die klimatische Situation im Geltungsbereich so gering wie möglich zu halten, soll ein Teil der gewachsenen Vegetationsstruktur mit Umsetzung der Planung als private Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmen festgesetzt werden. Darüber werden klimatisch hoch wirksame Strukturen wie der mehrschichtige Gehölzbestand am

Nordeingang, Baumgruppen an der Treskowallee und Feldgehölze, Strauchweidengebüsche, Moor- und Bruchwaldflächen sowie Kleingewässer im Bereich der Rohrlake und dem Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum dauerhaft erhalten.

Für den Verlust an überbauten klimawirksamen Freiflächen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen konkretisiert. Die avisierten Festsetzungen zur Kompensation von klimawirksamen Strukturen umfassen:

- Begrünung in den neu zu entwickelnden Flächen für die urbanen Gebiete (MU), das allgemeine Wohngebiet (WA) und die Sondergebiete (SO) 2 und 3 durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dachbegrünung und
- Versickerung und Rückhaltung von Niederschlag auf den überbaubaren Grundstücken sowie das Anlegen von Gründächern mit Retentionsfunktion.

Diese Maßnahmen dienen auch der Klimaanpassung und entsprechen den Zielen des StEP-Klimas für eine resiliente (hitzeangepasste und wassersensible) Stadtentwicklung. Sie tragen zur Vermeidung von Hitzespots sowie zur Abkühlung bei und helfen die Lufttemperatur zu stabilisieren. Die Planung berücksichtigt hiermit auch die klimatische Empfindlichkeit des Bestandes gegenüber einer baulichen Entwicklung.

II.1.3.5 Landschaft

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans (beide Varianten) wird die räumlich-städtebauliche Situation auf dem Gelände der Trabrennbahn nicht grundlegend verändert bzw. einer vollständig neuen Nutzung zugeführt. Die baulichen Anlagen der Trabrennbahn, die ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich einnehmen, prägen und für den Standort charakteristisch sind, werden erhalten und planungsrechtlich als Sondergebiete (SO) mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen im Bereich Pferdesport sowie Sport und Freizeit gesichert. Ferner umfassen die vorgesehenen Festsetzungen in den Sondergebieten (SO) 1 und (SO) 2 die Sicherung der Bestandsbebauung ohne Zulassung umfassender zusätzlicher Bebauung. Die Ausnahme bildet ein kleiner Bereich im Sondergebiet (SO) 2, der eine Nachverdichtung mit Stallungen zum Zweck der Ausübung des Pferdesports südlich der Tribüne vorsieht. Die gewachsenen standort- und quartierstypischen Freiraumstrukturen am Nordeingang und im Innenbereich des Geläufs der Trabrennbahn werden ergänzend zu den Sondergebieten (SO) als private Grünflächen festgesetzt. Dadurch bleiben landschaftsbildprägende Elemente wie der wegbegleitende mehrschichtige Gehölzbestand am Nordeingang, sowie der Rennbahnteich und die weitläufigen Offenlandbiotope z.B. in Form von Trockenrasen im Innenbereich des Geläufs erhalten.

Das Sondergebiet (SO) 3 wird mit Umsetzung der Planung eine Neuordnung und Nutzungsintensivierung erfahren, die mit neuen baulichen Anlagen einhergeht. Die angestrebte Errichtung von neuen Stallungen und Bauten für den Pferdesport sowie von Anlagen für die Sport- und Freizeitnutzung führen die bestehenden Nutzungen auf der Fläche fort und ermöglichen eine Öffnung der Fläche für den Sport- und Freizeitbetrieb. Dabei werden vorrangig Flächen in Anspruch genommen die im Bestand durch Stallungen, Koppeln und verdichtete Wegeabschnitte anthropogen überprägt sind und keine besondere Funktion für das Landschaftsbild erfüllen. Durch die avisierte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstückfläche, insbesondere der Neupflanzung von großkronigen Baum- und Strauchpflanzungen, wird dem Verlust von landschaftsbildwirksamen Elementen in diesem Bereich entgegengewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Sondergebiet (SO) 4 sind äquivalent zu den Sondergebieten (SO) 1 und (SO) 2 keine negativen Auswirkungen auf landschaftsbildprägende Elemente zu erwarten. Der Bebauungsplan sichert im Sondergebiet (SO) 4 die baulichen Anlagen des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrums und lässt keine weiteren baulichen Anlagen zu. Ergänzend werden in diesem Bereich durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und von einer Waldfläche in diesem Bereich landschaftsbildprägende Elemente in Form von mehrschichtigen Gehölzbeständen und Moor-Bruchwald erhalten.

Entlang der Treskowallee und im Bereich des Südeingangs wird sich durch die Ausweisung der urbanen Gebiete (MU 2-5) der Variante 1, dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) und der Straßenverkehrsfläche mit Umsetzung der Planung das vorherrschende Ortsbild verändern und stärker durch bauliche Anlagen geprägt sein.

Die avisierten urbanen Gebiete an der Treskowallee (MU 4, MU 5) orientieren sich hinsichtlich der zulässigen Nutzungsmaße an der bestehenden städtebaulichen Figur und sollen eine analoge bauliche Entwicklung, wie sie entlang der Treskowallee charakteristisch ist, zulassen. Dazu ist eine dichte, straßenbegleitende Blockrandbebauung mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen sowie ggf. kleinflächigem Einzelhandel und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen vorgesehen. Auf diese Weise sollen aktive Erdgeschosszonen und belebte Straßenräume entstehen, die dem städtischen Charakter der Treskowallee entsprechen, gleichzeitig Versorgungsangebote für das neue Quartier und das Umfeld bereitstellen und durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten kurze Wege, eine hohe Nutzungsintensität und eine effiziente Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gewährleisten.

In der Variante 2 wird für den gleichen Bereich die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und 3) vorgesehen. Diese Variante trägt den Entwicklungswünschen des dortigen Grundstückseigentümers Rechnung, der eine stärker wohnungsorientierte Nutzung mit überwiegendem Wohnen entlang der Treskowallee anstrebt. Die zulässigen Nutzungsmaße orientieren sich auch bei dieser Variante an der bestehenden städtebaulichen Figur. Die Festsetzung des WA 3 sieht gegenüber dem in Variante 1 vorgesehenen MU 5 eine größere überbaubare Fläche entlang der Treskowallee vor. Mit der avisierten Bebauung entlang der Treskowallee wird das Gelände der Trabrennbahn in beiden Varianten des Bebauungsplans zukünftig voraussichtlich stärker abgeschirmt. Gleichzeitig werden mit der baulichen Entwicklung drei auffällige, in Teilen nicht mehr genutzte Gebäudestrukturen (Garage, Gebäude 1, Gebäude 2), die sich im Bestand negativ auf das Landschaftsbild auswirken, beseitigt. Dadurch werden gleichsam neue Sichtachsen auf das Gelände der Trabrennbahn geschaffen. Durch die begleitende Festsetzung einer privaten Grünfläche, können mit Abriss der auffälligen Gebäude neue Flächen für die Begrünung und eine Aufwertung des Grünzugs im Bereich der Treskowallee gewährleistet werden.

Mit der Entwicklung der allgemeinen Wohngebiete, insbesondere des WA 3 in Variante 2 des Bebauungsplans, werden die Sichtbeziehungen von der Treskowallee auf das Gelände der Trabrennbahn infolge des verlängerten Baufensters und der geplanten Bebauung voraussichtlich stärker beeinträchtigt als in Variante 1. Darüber hinaus fällt die entlang der Treskowallee festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ in Variante 2 kleiner aus. Im Unterschied zu Variante 1 entfällt zudem die durchgehende Grünverbindung zwischen dem Süd- und Nordeingang der Trabrennbahn sowie der angrenzenden Grünfläche „Am Carlsgarten“. Die bisher durch Zierrasen

und Bäume geprägten Freiflächen nördlich der Alten Waage unterliegen mit Umsetzung der Variante 2 einer potenziellen Bebauung (WA 3). Die weiter im Inneren gelegenen urbanen Gebiete (MU 2, MU 3) sollen mit einer kompakteren urbanen Blockrand- bzw. Hofbebauung mit höherer baulicher Dichte entwickelt werden, zugleich sollen ausreichend Bereiche für private und gemeinschaftliche Freiflächen vorbehalten bleiben.

Um die geplante Entwicklung in den Gesamtzusammenhang des Gebietes baulich einzuordnen, soll eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt werden. Insbesondere in den an das denkmalrechtlich relevante Ensemble angrenzenden Baugebieten (MU 2, MU 3, MU 4, MU 5 [WA 2-3]) ist es erforderlich, neben der festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen eine zusätzliche Höhenbegrenzung über Oberkanten festzulegen, um die künftige Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern und mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere in Bezug auf den Schutz des Denkmalensembles und der Baudenkmale zu vermeiden (vgl. Kapitel II.1.3.9).

Um die ortstypischen mit Bäumen bestockten Flächen im Übergang zum Volkspark Wuhlheide in Teilen zu sichern, werden für das allgemeine Wohngebiet (WA 1) relativ enge Baufenster festgesetzt. Ergänzend erfolgt entlang der Rohrlake mit variierender Breite die Ausweisung einer Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Pflanzen. So soll ein Teil des ortsbildprägenden Baumbestandes in der Rohrlake gesichert werden.

Im Ergebnis werden mit Umsetzung der Planung bau- und anlagebedingt im Bereich der urbanen Gebiete (MU) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) landschafts- und ortsbildprägende Elemente vorrangig in Form von Baum- und Strauchpflanzungen in Anspruch genommen. Der grundlegende Charakter des Geländes wird mit Umsetzung der Planung jedoch nicht verändert und dient weiterhin dem Zweck des Pferdesportes, bei gleichzeitiger Neustrukturierung und Öffnung der Fläche für zusätzliche Nutzungen. Im Zusammenhang mit der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollen neue landschaftsbildprägende Elemente in Form von Baum- und Strauchpflanzungen zur quartierstypischen Strukturierung der neuen baulichen Anlagen im Geltungsbereich geschaffen werden. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

II.1.3.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten und dessen Schutzziele. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet Müggelspree (DE 3548-301) in einer Entfernung von ca. 7 km südöstlich vom Geltungsbereich.

II.1.3.7 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch Erschwernisse der Wohn- und Erholungsnutzung sowie schädliche Immissionen (v.a. durch Lärm, belastende Temperaturverhältnisse, Luftschadstoffe).

Erholungsfunktion, Versorgungsgrad mit Naherholungsflächen, Aufenthaltsqualität

Die Erholungsfunktion der öffentlich zugänglichen Bereiche der Trabrennbahn bleibt mit Umsetzung der Planung (beide Varianten) weitgehend erhalten. Durch die Neustrukturierung von einem Teil der

Flächen im Geltungsbereich werden zusätzlich neue Bereiche auf dem Areal für die breite Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Durch die Realisierung des Breitensportcampus im Bereich des Kompaktstalls, werden die bisher dort privat genutzten und nicht zugänglichen Koppelflächen in Teilen für die Freizeitnutzung dauerhaft geöffnet.

Das Areal der Trabrennbahn ist mit seinen weitläufigen offenen Flächen und historischen baulichen Anlagen auch nach Umsetzung der Variante 1 des Bebauungsplans weiterhin erlebbar. Die avisierten baulichen Anlagen der urbanen Gebiete (MU) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) stehen einer visuellen Wahrnehmung der Trabrennbahn von Seiten der Treskowallee und der östlichen Wegeverbindung „Am Carlsgarten“ nach derzeitigem Planungsstand nicht entgegen.

Mit Umsetzung der Variante 2 wird die visuelle Wahrnehmung der Trabrennbahn an der Treskowallee durch das verlängerte Baufenster des WA 3 stärker eingeschränkt und durch die geplante Bebauung abgeschirmt als mit Umsetzung des MU 5 der Variante 1 des Bebauungsplans.

Durch die Ausweisung von Grünflächen im Geltungsbereich sollen prägende Vegetationsstrukturen im Nordeingang, entlang der Treskowallee und im Innenbereich der Trabrennbahn mit Erholungsfunktion in beiden Varianten des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden. Auch mit Umsetzung der Planung (beide Varianten) bleiben Teile der Trabrennbahn mit ihren dazugehörigen Flächen und das inklusive Pferdesport- und Reittherapiezentrum im privaten Eigentum. Da die Flächen aber weiterhin zum Teil nicht eingezäunt und abgeschlossen sein werden, ist eine eingeschränkte Zugänglichkeit weiterhin möglich. Zudem können die Flächen im Rahmen verschiedener Veranstaltungen (Flohmarkt, Freiluftkino, Konzerte, Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Pferdesport) zukünftig in einem breiteren Umfang als im Bestand durch die breite Öffentlichkeit genutzt und erlebt werden. Der mehrschichtige Gehölzbestand am Nordeingang wird zudem mit Umsetzung der Planung nun mehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt und bildet mit dem angrenzenden Grünzug „Am Carlsgarten“ eine wichtige grüne Wegeverbindung zum südlich angrenzenden Volkspark Wuhlheide.

Mit Umsetzung der Variante 2 fällt die entlang der Treskowallee festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ geringer aus. Im Unterschied zu Variante 1 entfällt zudem die durchgehende Grünverbindung zwischen dem Süd- und Nordeingang der Trabrennbahn sowie der angrenzenden Grünfläche „Am Carlsgarten“ zu Gunsten der baulichen Entwicklung des WA 3.

Der Verlust an Vegetationsstrukturen mit Erholungsfunktion wird mit Umsetzung der Planung über die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen kompensiert. In diesem Zusammenhang ist auch eine erholungswirksame Durchgrünung von Innenhöfen der avisierten Wohnungsbauten angestrebt. Mit Umsetzung der Planung sollen ferner ausgehend von den urbanen Gebieten und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang der Rohrlake geeignete Wegeverbindungen in den angrenzenden Volkspark Wuhlheide geschaffen werden, um die verschiedenen Grünflächen im Geltungsbereich mit den umliegenden Grünstrukturen zu verbinden. Die textlichen Festsetzungen zur angestrebten Durchgrünung des Plangebietes werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Bioklima

Mit Umsetzung der Planung wird die Ausprägung der Wärmebelastung im Geltungsbereich in beiden Varianten des Bebauungsplans in Teilbereichen anlagebedingt durch den Verlust höherer Vegetation intensiviert (vgl. Kapitel B II.1.3.4 des Umweltberichtes). Die nach Südwesten hin orientierte

Bebauung der urbanen Gebiete (MU) 3 und 4 sowie die des allgemeinen Wohngebietes (WA) profitieren von der günstigen bioklimatischen Situation, welche vom Baumbestand der Rohrlake und der angrenzenden Wuhlheide ausgeht. Dies ist insbesondere deshalb als positiv zu bewerten, da die Südwestfassaden aufgrund ihrer Exposition per se ein hohes Belastungspotenzial aufweisen können.

Um die negativen anlagebedingten Auswirkungen auf die klimatische Situation im Geltungsbereich so gering wie möglich zu halten, sollen ein Teil der gewachsenen Vegetationsstruktur mit Umsetzung der Planung als Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmen festgesetzt werden. Darüber sollen klimatisch hoch wirksame Strukturen wie der mehrschichtige Gehölzbestand am Nordeingang, Baumgruppen an der Treskowallee und Feldgehölze, Strauchweidengebüsche, Moor- und Bruchwaldflächen sowie Kleingewässer im Bereich der Rohrlake und dem Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum dauerhaft erhalten werden.

Für den Verlust an überbauten klimawirksamen Freiflächen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen konkretisiert (vgl. Kapitel B II. 1.3.4 des Umweltberichtes).

Lärm

Zur Beurteilung von etwaigen betriebsbedingten Schallemissionen für die Planungssituation wurde durch ALB Akustiklabor Berlin im Jahr 2026 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses befasst sich mit den zu erwartenden Emissionen ausgehend von Verkehr-, Gewerbe-, Veranstaltungs- und Sportlärm auf die bestehenden und geplanten sensiblen Nutzungen (Wohnungsbau) im Geltungsbereich sowie angrenzend zu diesem.

Verkehrslärm

Gegenüber der Bestandssituation intensiviert sich die Lärmbelastung ausgehend vom Verkehrslärm für beide Varianten geringfügig im Geltungsbereich. Die avisierten baulichen Anlagen (tlw. Wohnungsbau) im Bereich der urbanen Gebiete (MU) 2 bis 5 liegen in Bereichen mit erwartbaren Schallpegeln von > 55 dB (A) bis < 75 dB (A) am Tag und $\geq$ 50 dB (A) bis < 70 dB (A) nachts. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) nehmen die Lärmbelastungen sowohl für die Tag- als auch die Nachtsituation deutlich ab und resultieren weniger aus dem Verkehrsaufkommen entlang der Treskowallee, sondern von der geplanten Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich. An den Fassadenseiten der geplanten Gebäude im allgemeinen Wohngebiet, die zur Straßenverkehrsfläche ausgerichtet sind, treten tagsüber Schallpegel > 55 dB (A) bis 65 dB (A) auf. Während der nächtlichen Situation treten im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) Schallpegel zwischen > 45 dB (A) bis 50 dB (A) auf.

Die Auswertung der konkreten Beurteilungspegel für einzelne Immissionsorte entlang der geplanten Gebäude der urbanen Gebiete (MU 2-5) sowie des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm in den urbanen Gebieten (MU) 2, 3 und 4 sowie dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) vor allem in der Nacht überschritten werden aber die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB (A) nachts eingehalten wird. An den geplanten Gebäuden unmittelbar an der Treskowallee in den urbanen Gebieten (MU) 4 und 5 treten Beurteilungspegel auf die auch die Orientierungswerte für Verkehrslärm am Tag und teilweise die Schwel-

lenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB (A) tags/nachts überschreiten. An den westlichen Baugrenzen des MU 4 und MU 5 liegen die Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bei maximal 1 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts. Im MU 5 gibt es an den seitlich zur Treskowallee gelegenen Baugrenzen eine geringe Überschreitung des nächtlichen Schwellenwertes von 1 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte tags werden hauptsächlich an den der Treskowallee zugewandten Baugrenzen bzw. Fassaden der planungsrechtlichen möglichen Gebäude im MU 4 und MU 5 sowie an den vorhandenen Gebäuden im MU 1 überschritten. Über dem südlichen Teil des MU 4 wird der SOW tags bereits eingehalten. Der nächtliche schalltechnischen Orientierungswert wird hingegen bis zum WA 1 überschritten. Größtenteils wird der SOW nachts um 1 bis 4 dB(A) überschritten. In den der Treskowallee nächstgelegenen Nutzungen im MU 4 und MU 5 beträgt die Überschreitung bis zu 16 dB(A) an den straßenzugewandten Fassaden und 8 bis 12 dB(A) an den seitlichen Baugrenzen/Fassaden.

Mit Umsetzung der Variante 2 des Bebauungsplans liegen an den westlichen Baugrenzen des WA 2 und WA 3 die Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung ebenfalls bei maximal 1 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts. Im WA 3 gibt es an den seitlich zur Treskowallee gelegenen Baugrenzen eine geringe Überschreitung des nächtlichen Schwellenwertes von 2 dB (A). Für die Gebäudefassaden der geplanten Gebäude ergeben sich die gleichen Schwellenwertüberschreitungen. Die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für den Tagzeitraum werden überwiegend an den der Treskowallee zugewandten Baugrenzen bzw. Fassaden der geplanten Gebäude im WA 2 und WA 3 überschritten. Darüber hinaus treten teilweise auch an den seitlich orientierten und abgeschirmten Fassaden Überschreitungen auf. Der nächtliche SOW wird hingegen in allen Baugebieten mit potenzieller Wohnnutzung überschritten. Lediglich an den straßenabgewandten Fassaden kann der SOW überwiegend eingehalten werden.

Im WA 3 treten die höchsten Überschreitungen des nächtlichen SOW an den der Treskowallee zugewandten Fassaden mit bis zu 21 dB(A) auf. An den seitlich orientierten Fassaden werden Überschreitungen von bis zu 15 dB(A) sowie im Bereich der Einfahrt des Plangebiets von bis zu 17 dB(A) erreicht. Für das WA 2 ergibt sich eine vergleichbare Situation. Aufgrund der größeren Entfernung zur Treskowallee liegen die Beurteilungspegel jedoch insgesamt niedriger.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung potenzieller Lärmimmissionen im Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen wurde geprüft ob Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für sensible Nutzungen (Wohnungsbau) im Geltungsbereich und angrenzend zu erwarten sind. Dabei wurden folgende Richtwerte zugrunde gelegt:

- 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 63/45 dB(A) für urbane Gebiete (MU)/Sondergebiete (SO) für den Beurteilungspegel sowie
- 85/60 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 90/65 dB(A) für urbane Gebiete (MU)/Sondergebiete (SO) für den Maximalpegel.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tagsüber nur an dem Gebäude der Reitsportanlage des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum für den Maximalpegel überschritten. Ursächlich hierfür ist allerdings die eigene Nutzung im Zusammenhang mit notwendiger Verladung von Materialien durch technische Fahrzeuge. Eine Gegebenheit, die bereits im Bestand besteht. Konflikte mit den geplanten Wohneinheiten in den urbanen Gebieten (MU) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) bestehen durch den gewerblichen Betrieb auf dem Gelände des Inklusiven Pferdesport- und Reittherapiezentrum nicht.

Für die geplanten Neubauten ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bei einer nächtlichen Nutzung gastronomischer Einrichtungen (Biergarten an der Tribüne). Die höchsten Immissionsrichtwert Überschreitungen liegen am nächstgelegenen Gebäude (MU 2) bei bis zu 9 dB (A).

Unter Berücksichtigung der Vorgaben zu Schankgärten dürfte in der lautesten Nachtstunde nur eine deutlich geringe Anzahl an Personen auf der Außenfläche vorhanden sein. Durch die geplante Festsetzung von baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm am nächstgelegenen Gebäude zur gastronomischen Einrichtung können im MU 2 Lärminderungen erzielt werden. Unter der Annahme der Berücksichtigung dieser Maßnahmen würden die Immissionsrichtwerte an den anlagenzugewandten Fassaden des Gebäudes wegfallen. Unter dieser Annahme lägen die höchsten Beurteilungspegel an den Neubauten im MU 4 (Variante 1) / WA 2 (Variante 2) mit Überschreitungen des Immissionsrichtwert von 6 dB (A) nachts. Daraus würde eine Auslastung des Biergartens auf 75 Personen (Sprechen gehoben) und 250 Personen (Sprechen normal) resultieren.

Maßgeblich an den Wohnhäusern im WA 2 und WA 3 der Variante 2 des Bebauungsplans sind zusätzlich die Geräuschemissionen des Parkplatzes. Dabei stellt sich die Frage, ob Biergarten Besucher in dem angenommenen Maße tatsächlich mit dem Auto nach Hause fahren. Hier ist doch eine deutlich geringere Auslastung denkbar, so dass hier keine erhöhten Geräuschemissionen mehr zu erwarten sind.

Sportlärm

Für die vorhandenen und geplanten sportlichen Anlagen des Vorhabens wurden Berechnungen für die bestehende und die geplante Bebauung durchgeführt.

Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß 18. BImSchV zulässigen Immissionsrichtwerte morgens/mittags, abends und a.d.R./nachts von:

- 50/55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 58/63/45 dB(A) für urbane Gebiete (MU)/ Sondergebiete (SO) für den Beurteilungspegel sowie
- 80/85/60 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 88/93/70 dB(A) für urbane Gebiete (MU)/Sondergebiete (SO) für den Maximalpegel

zu erwarten sind.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit der Nutzungszeit teilweise in den Ruhezeiten sowie nachts in der lautesten Nachtstunde an den Neubauten geringfügig überschritten. An der Bestandsbebauung werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte erreicht.

Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte ergeben sich vor allem aufgrund von Beschallungslautsprechern und im Bereich der Zufahrten des südlich geplanten Parkplatzes für Kfz und

Anhänger mit einer dort angenommenen Abfahrt nachts der Fahrzeuge mit den Pferdeanhängern nach einer Sportveranstaltung.

Im WA 3 der Variante 2 des Bebauungsplans betragen die IRW-Überschreitungen in der abendlichen Ruhezeit bei späten Sportereignissen bis zu 3 dB(A). Daher wird hier eine Festsetzung mit baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm empfohlen.

Veranstaltungslärm

Das Betreiberkonzept sieht im Geltungsbereich verschiedene Veranstaltungen vor. Diese umfassen private und betriebliche Veranstaltungen aber auch Messen. Die Frequenz der privaten Feiern wird mit durchschnittlich einmal pro Woche mit 80 bis 600 Personen und die Messen mit dreimal im Jahr und bis zu 3.000 Besuchern berücksichtigt.

Als wesentliche Veranstaltungsflächen wurden drei Teilbereiche im Geltungsbereich berücksichtigt:

- Parkplatz an der Tribüne in Verbindung mit den Freiflächen um die Tribüne herum
- Tribüne mit östlich angrenzender Freifläche sowie
- Innenraum der Trabrennbahn.

Bei den möglichen Veranstaltungen im Plangebiet ist im Wesentlichen zu unterscheiden zwischen Veranstaltungen ohne Beschallungsanlagen (z.B. Flohmärkte, Food-Truck-Festivals und private Feiern um und im Tribünenbauwerk) und Veranstaltungen mit Beschallungsanlagen für Musik und Moderation (z.B. Freilichtkino, Konzerte oder private und Betriebsfeiern). Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß VeranStLärmVO zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts von:

- 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI)/urbane Gebiete (MU)/Sondergebiete (SO) für den Beurteilungspegel (nicht störende Veranstaltungen),
- 60/45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 65/50 dB(A) für Mischgebiete (MI)/urbane Gebiete (MU)/Sondergebiete (SO) für den Beurteilungspegel (wenig störende Veranstaltungen),
- 70/55 dB(A) für alle Baugebiete für den Beurteilungspegel (störende Veranstaltungen),
- 85/60 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 90/65 dB(A) für Mischgebiete (MI)/urbane Gebiete (MU)/Sondergebiete (SO) für den Maximalpegel (nicht und wenig störende Veranstaltungen) und
- 90/65 dB(A) für alle Baugebiete für den Maximalpegel (störende Veranstaltungen)

zu erwarten sind. Die untersuchten Veranstaltungstypen lassen sich anhand der Berechnungsergebnisse nach VeranStLärmVO überwiegend in nicht störende und wenig störende Veranstaltungen einsortieren. Die Einordnung ist allerdings stark von den betrachteten Immissionsorten für vorhandene und geplante Bebauungen abhängig. Bei den Veranstaltungstypen ohne Beschallungsanlagen ist festzustellen, dass soweit die Veranstaltungen tagsüber stattfinden keine Geräuschimmissionen zu erwarten sind, die über die Immissionsrichtwerte für wenig störende Veranstaltungen hinausgehen. Für Nachtnutzungen würde allerdings bereits die Außennutzung der Tribüne mit zusätzlicher Parkplatznutzung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für wenig störende Veranstaltungen an den geplanten umliegenden Neubauten führen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei Berücksichtigung von Beschallungsanlagen – mit dem mittleren Ansatz des notwendigen Versorgungspegels – an den nächstgelegenen Neubauten die Auslösewerte für wenig störende Veranstaltungen überschritten aber die Immissionsrichtwerte für störende Veranstaltungen eingehalten werden können. Eine Nachtnutzung ist aufgrund der niedrigeren Immissionsrichtwerte ausgeschlossen.

Ohne Ausnutzung der Richtcharakteristik von Lautsprechersystemen mit dem Ziel der Minimierung der Geräuscheinwirkungen auf die Wohnnachbarschaft lassen sich die Anforderungen der VeranstaltungLärmVO nur schwer bzw. nicht einhalten. Um die Nutzbarkeit der Trabrennbahn und der Tribüne möglichst weit offen zu halten, wird eine Festsetzung von baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm für einen Teil der umliegenden avisierten Neubauten empfohlen. Dies betrifft vor allem die anlagenzugewandten Fassaden der Gebäude:

- Baukörper im MU 2 und
- Baukörper im MU 5 (Variante 1) / Baukörper im WA 3 (Variante 2).

Zur Vereinbarkeit von Verkehrs- und Veranstaltungslärm mit der künftigen Wohnnutzung werden im schalltechnischen Gutachten Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen avisiert, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang werden Festsetzungen zu:

- lärmoptimierten/lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung,
 - baulichen Maßnahmen zur Erreichung eines mittleren Innenpegels nachts von höchstens 30 dB(A) und
 - baulichen Maßnahmen zum Lärmschutz der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche
- vorgesehen. Im weiteren Verfahren sind die vorgesehenen Festsetzungen ggf. zu ergänzen und weiter zu konkretisieren.

II.1.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Geltungsbereich vorhandenen denkmalgeschützten Bereiche und Anlagen sollen mit Umsetzung der Planung (beide Varianten) erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Die zum Denkmalensemble gehörigen Gebäude Alte Waage, Tribüne und der Rundstall sollen über Baukörperausweisungen im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Kultur und Soziales“ festgesetzt werden. Das Geläuf der Rennbahn selbst, welches nicht zum Denkmalensemble dazu gehört, soll ebenfalls über die Festsetzung eines Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport und Freizeit“ gesichert werden. Das Reiterdenkmal und der historische Nordeingang sollen mit Umsetzung der Planung von einer Bebauung freigehalten und als private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Erholung“ planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bereich der Grünfläche entlang der Treskowallee mit der Zweckbestimmung „Erholung“ ist mit Umsetzung der Planung (beide Varianten) zudem der Abriss von drei baufälligen Gebäuden (Garage, Gebäude 1 und Gebäude 2) vorgesehen. Diese Gebäude liegen anteilig im Bereich des ausgewiesenen Denkmalensembles. Der Abriss dieser baufälligen Gebäudekomplexe wirkt sich mit Umsetzung der Planung positiv auf das Erscheinungsbild des Denkmalensembles entlang der

Treskowallee aus. Die entlang der Treskowallee festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ fällt in Variante 2 zu Gunsten der baulichen Entwicklung des WA 3 allerdings kleiner aus.

Südlich der Bestandsbebauung an der Treskowallee (MU 5) ist in der Variante 1 des Bebauungsplans zukünftig eine Bebauung vorgesehen, die anteilig in den Bereich des ausgewiesenen Denkmalensembles auf dem Gelände der Trabrennbahn fällt. Das urbane Gebiet (MU 5) soll eine dichte, straßenbegleitende Blockrandbebauung mit einer Mischung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Dienstleistungen sowie ggf. kleinflächigem Einzelhandel und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen ermöglichen. Auf diese Weise sollen aktive Erdgeschosszonen und belebte Straßenräume entstehen, die dem städtischen Charakter der Treskowallee entsprechen, gleichzeitig Versorgungsangebote für das neue Quartier und das Umfeld bereitstellen und durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten kurze Wege, eine hohe Nutzungsintensität und eine effiziente Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gewährleisten. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsmaße soll sich die Bebauung an der bestehenden Bebauung an der Treskowallee orientieren und eine analoge bauliche Entwicklung ermöglichen.

In der Variante 2 wird für den gleichen Bereich die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und 3) vorgesehen, die eine stärker wohnungsorientierte Nutzung entlang der Treskowallee ermöglichen. Die zulässigen Nutzungsmaße orientieren sich auch bei dieser Variante an der bestehenden städtebaulichen Figur. Die Festsetzung des WA 3 sieht gegenüber dem in Variante 1 vorgesehenen MU 5 eine größere überbaubare Fläche vor.

Um die geplante Entwicklung in den Gesamtzusammenhang des Gebietes baulich einzuordnen, soll für beide Varianten eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt werden. Insbesondere in den an das denkmalrechtlich relevante Ensemble angrenzenden Baugebieten (MU 2, MU 3, MU 4, MU 5 (WA 2-3)) ist es erforderlich, neben der festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen eine zusätzliche Höhenbegrenzung über Oberkanten festzulegen, um die künftige Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern und mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere in Bezug auf den Schutz des Denkmalensembles und der Baudenkmale, zu vermeiden. Grundlage bilden die in den städtebaulichen Konzepten zugrunde gelegten Gebäudehöhen. Für die Bereiche mit festgesetzten vier Vollgeschossen ergibt sich hieraus eine maximale Oberkante von 53,00 m über NHN (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 17,5 m über Geländeoberkante - GOK). Für das allgemeine Wohngebiet (WA 1) mit fünf Vollgeschossen wird eine maximale Oberkante von 57,4 m üNN (entspricht ca. 21,9 m über der Geländeoberkante) festgesetzt. Die teilweise vorhandenen sechs Vollgeschosse innerhalb des WA 1 entsprechen ca. 24,9 m über Geländeoberkante.

Um potenzielle Konflikte zwischen der avisierten Bebauung mit den Belangen und Anforderungen des Denkmalschutzes zu erfassen und nach Möglichkeit zu vermeiden, wird im weiteren Verfahren zusätzlich ein Denkmalgutachten erstellt und die Ergebnisse in den Umweltbericht überführt.

Von einer Beeinträchtigung des südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzende Gartendenkmal (Volkspark Wuhlheide (Obj.-Dok.-Nr. 09046019)) ist mit Umsetzung der Planung (beide Varianten) nicht auszugehen.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt – siehe Kapitel II.1.1.6.

II.1.3.9 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.3.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung von Solarenergie entsprechend des Berliner Solargesetzes ist vorgesehen.

II.1.3.11 Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.3.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz

Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich

Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.2 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft

Der Ausgleich soll soweit wie möglich im Plangebiet erfolgen. Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung nach dem Berliner Leitfaden (ausführliches Verfahren) wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.3 Besonderer Artenschutz

Siehe gesonderter Fachbeitrag. Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.4 Biotopschutz

Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.5 Baumschutz

Soweit möglich soll der bestehende Baumbestand erhalten werden. Dafür wurden Grünflächen und Erhaltungsbindungen avisiert. Zudem sollen im weiteren Verfahren Grün-Festsetzungen getroffen werden. Die Vorgaben der Baumschutzverordnung sind einzuhalten.

II.2.6 Wald

Waldflächen werden mit Umsetzung der Planung nicht in Anspruch genommen.

II.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

III Zusätzliche Angaben

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

Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

III.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

III.4 Referenzliste der Quellen

Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- **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, Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abl.	Amtsblatt
AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchVO	Baumschutzverordnung (Berlin)
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung Berlin
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BWG	Berliner Wassergesetz
dB(A)	Dezibel (A-Kurve)
FNP	Flächennutzungsplan
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Kfz	Kraftfahrzeug
LaPro	Landschaftsprogramm
NatSchGBln	Berliner Naturschutzgesetz
NHN	Normalhöhe Null
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
StEP	Stadtentwicklungsplan
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

E ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Kultur und Soziales“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie kultur- und sozialbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:

- Anlagen für den Pferdesport,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- bauliche Anlagen und fliegende Bauten für den Betrieb und die Unterhaltung von Veranstaltungen. Dazu zählen auch Einrichtungen für Logistik und Lagerung,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie sport- bzw. freizeitbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:

- Anlagen für pferdesportliche und sportliche Zwecke,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- bauliche Anlagen und fliegende Bauten für den Betrieb und die Unterhaltung von Veranstaltungen. Dazu zählen auch Einrichtungen für Logistik und Lagerung
- Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Das Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie sport- bzw. freizeitbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:

- Anlagen für pferdesportliche, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie freizeitorientierte Einrichtungen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Das Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport sowie pferdegestützte medizinische und soziale Einrichtungen“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie pferdegestützten medizinischen und sozialen Einrichtungen. Zulässig sind:

- Anlagen für pferdesportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.5

In den Urbanen Gebieten ist die Ausnahme nach § 6a Absatz 3 Nummer 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Alt. 1 BauGB in Verbindung § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.6

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Alt. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen NutzungTextliche Festsetzung Nr. 2.1

Im Sondergebiet SO 1 wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 1 sowie § 19 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2.3

Im Geltungsbereich sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2.4

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Garagengeschosse und ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die Baumasse nicht anzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Alt. 2 BauGB in Verbindung mit § 21a Absatz 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2.5

Im Geltungsbereich kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine, Absturzsicherungen und technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,5 m zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2.6

In dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für sportbezogene Funktionsanlagen sowie Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 8,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und 6 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Alt. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 3.2

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (sowie in der Variante 2 WA 2 bis WA 3) und den urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 (sowie in der Variante 1 MU 4 und MU 5) sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 3.3

In dem mit SO 4 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen außerhalb der für diese Zwecke festgesetzten Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO)

4. Geh- Fahr und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Innerhalb der Fläche A ist ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Berechtigten des SO 3 zu sichern.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

5. Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Die Bepflanzungen innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Von der Erhaltungsbinding ausgenommen sind Wege mit einer maximal zulässigen Versiegelungsfläche von insgesamt 600 m².

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) und b) BauGB)

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Baugebieten MU 1 und MU 5 (bzw. WA 3) entlang der Treskowallee sowie in den Baugebieten MU 2, MU 3 und WA 1 entlang der Planstraße

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

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an Blockecken, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Für diese Wohnungen gilt: In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch geeignete 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.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 6.2

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Baugebiet MU 4 (bzw. WA 2)

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

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster in Richtung MU 3 ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 6.3

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Baugebieten MU 1, MU 4 und MU 5 (bzw. WA 2 und WA 3) entlang der Treskowallee bis zu einer Tiefe von 18 m in Bezug auf die nordwestliche Baugrenze mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (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 von der Straße abgewandt ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die ausschließlich zur Treskowallee orientiert sind, ist mindestens ein Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 6.4

Zum Schutz vor Lärm sind in den Baugebieten MU 2 und MU 5 (bzw. WA 3) schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Sondergebiet SO 1 (und SO 2 bei Nebenvariante mit Festsetzung WA 3) ausgerichteten öffenbaren Fenster unzulässig. In Wohnungen

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

jeweils mindestens ein Fenster zum SO 1 (und SO 2) abgewandten Seite ausgerichtet werden. Von den vorgenannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sichergestellt wird, dass die Schutzziele erreicht werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen**Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen II und III A des Wasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf im Einzugsbereich des Wasserwerkes Wuhlheide. Die wasserrechtlichen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers sind zu beachten.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalensembles „Trabrennbahn Karlshorst und Hindernisrennbahn Karlshorst“ (Obj.-Dok.-Nr. 09085119). Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Tribüne auf der Trabrennbahn Karlshorst (Obj.-Dok.-Nr. 09085121), das Waagegebäude mit Tribüne (Obj.-Dok.-Nr. 09085120) sowie das Reiterstandbild auf der Trabrennbahn Karlshorst (Obj.-Dok.-Nr. 09085122) als Baudenkmale in die Denkmalliste eingetragen.

Bodenbelastung

Der Geltungsbereich ist im Bodenbelastungskataster unter Nr. 6668 registriert. Die Böden sind ggf. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Hinweise**Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Regelungen zu Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

Einteilung Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Auf die unmittelbar nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 28 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der jeweils geltenden Fassung geltenden Vorschriften wird hingewiesen.