

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

- aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.11.2024 bis 20.12.2024,
 - aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.05. bis 06.05.2025,
 - aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2025 bis 21.11.2025
- sowie weitere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens außerhalb von offiziellen Beteiligungsverfahren eingegangene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Zuständige Behörde	Datum	Schutzgut / Thema
1.	SenSBW I A und I B Stadtplanung	18.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche / Überschreitung der Dichte gem. FNP-Darstellung
2.	SenSBW VI MI 13 Ministerielle Grund- satzangelegenheiten	18.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Verkehr (Betrachtungsradius)
3.	SenSBW LDA Landesdenkmalamt	18.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Kultur und sonstige Sachgüter / Bodendenkmalpflege, Umgang mit Bodenfunden
4.	SenMVKU IV und VI B	19.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Fuß-, Rad-, Kfz- und ÖPN-Verkehr, ruhender Verkehr • Wasser / Versickerung von Regenwasser • Luft / Luftrecht
5.	SenMVKU I C Immissionsschutz	20.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Immissionen (Luft, Lärm v. a. resultierend von dem geplanten Schulstandort) • Luft / Luftreinhalteplanung, verkehrsbedingte Luftbelastung
6.	SenMVKU II B und II D Wasserwirtschaft und Gewässerschutz	11.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser / Entwässerungskonzept, Niederschlagswasserbewirtschaftung, wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen, Schichten- und Grundwassersituation, Grundwassermessstellen • Boden / hydrogeologische Randbedingungen, Bodenbelastung, wasser- und luftdurchlässiger Aufbau, Grundwasserschutz, belebte Bodenzone • Pflanzen / Dachbegrünung • Mensch / Bodenbelastung
7.	SenMVKU III B 2 Schutzgebiete, Unterschutzstellungen, Schutzgebietsmanagement	26.11.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete (LSG, Naturschutzgebiete, Natura2000-Gebiete) • Pflanzen und Tiere / Artenschutz
8.	SenMVKU III B 14 Oberste Naturschutz- behörde	20.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • naturschutzrechtlicher Eingriff • Mensch / Naherholung (Ackerflächen) • Pflanzen / Berücksichtigung in Freiraumraum- und Kompensationskonzept, Schutz angrenzenden Feuchtgebiet, Anforderungen an Grünfestsetzungen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen), Radwege in öffentlichen Grünflächen • Klima / Beschattung von Freiflächen • Tiere / Berücksichtigung in Freiraumraum- und Kompensationskonzept, faunistische Kartierung

Bebauungsplanentwurf 3-89 | wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



			<ul style="list-style-type: none"> • Biologische Vielfalt / Berücksichtigung in Freiraumraum- und Kompensationskonzept
9.	SenMVKU III B 4 FB Freilandartenschutz	20.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere / Artenschutz, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, FCS-Maßnahmen, Kartierungen, (Anforderungen an) Ersatzhabitate • Pflanzen / Pflanzlisten
10.	SenMVKU V Abt. Tiefbau	20.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Boden / Kampfmittel
11.	SenInnSport IV C Abt. Sport	20.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Immissionen (Sportlärm und Lichtimmissionen)
12.	SenBJF V C Abt. Familie und frühkindliche Erziehung	19.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Boden / Bodenbelastung • Mensch / Vereinbarkeit Bodenbelastung und KiTa
13.	Berliner Verkehrsbetriebe	13.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / ÖPNV (Straßenbahn- und Busverkehr)
14.	Berliner Wasserbetriebe	16.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser / Abwasser, Schmutzwasserableitung, Regenwasserbewirtschaftung, Regenrückhaltebecken, Straßenentwässerung, Überflutungsvorsorge, Trinkwasserversorgung • Klima / Einfluss Regenwasserbewirtschaftung auf lokales Klima • Pflanzen / Dach- und Fassadenbegrünung • Mensch / Trinkwasserversorgung
15.	Berliner Stadtreinigung GE Reinigung	17.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Boden / Materialität von Verkehrswegen • Pflanzen / Baumeinfassungen, Begleitgrün
16.	Polizei Berlin, Landeskriminalamt, Städtebauliche Kriminalprävention	18.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Verkehr, Naherholung (Bedarf wohnungsnahes Grün), Bedarf Spielplätze • Boden / Versiegelung von Grünflächen
17.	Bezirksamt Pankow Schul- und Sportamt	09.01.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Naherholung (Bewegungsflächen)
18.	Bezirksamt Pankow Abt. Finanzen, Personal, Kultur und Wirtschaft	20.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Klima / Nutzung von erneuerbaren Energien
19.	Bezirksamt Pankow Stadtentwicklungsamt	19.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Verkehr (Modal-Split und Dimensionierung Straßenverkehrsflächen), Naherholung (Frohsinn, wohnungs- und siedlungsnahes Grün) • Wasser / Dimensionierung Verkehrsflächen für Entwässerung • Landschaft / Darstellung im FNP (W3 mit landschaftlicher Prägung) • Fläche / Versiegelung bzw. städtebauliche Dichte

Bebauungsplanentwurf 3-89 | wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



			<ul style="list-style-type: none"> • Luft / Kaltluftstrom • Klima / Leitung Kaltluftstrom
20.	Bezirksamt Pankow Straßen- und Grünflächenamt	18.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Verkehr, Versorgung Naherholungsflächen und Spielplätze (öffentlich und privat) • Wasser / Regenwasserbewirtschaftung (öffentlich und privat), Berücksichtigung Schwammstadtprinzip, Überflutungsnachweis, Ablehnung Tiefbeete für Regenwasserversickerung, Regenrückhaltebecken • Pflanzen / Ablehnung Tiefbeete für Regenwasserversickerung, Straßenbäume, klimaangepasste Arten, Biotopverbundflächen • Klima / klimaangepasste Arten, klimaökologisches Gutachten • Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich / Ausgleichsmaßnahmen, Zielbiotoppflege
21.	Bezirksamt Pankow Leitstelle Klimaschutz	18.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Verkehr • Klima / Erfordernis klimafachliche Untersuchung, Hitzeschutzmaßnahmen, Klimaneutralität, Energieeffizienz, Solarpflicht, Energie- und Wärmeversorgung • Pflanzen / extensive Dachbegrünung • Luft / Durchlüftung • Boden / CO₂-Bindungsfähigkeit, wasserdurchlässige Aufbau

Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB			
Nr.	Zuständige Behörde	Datum	Schutzgut / Thema
22.	SenSBW LDA Landesdenkmalamt	20.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Kultur und sonstige Sachgüter / Bodendenkmalpflege, Umgang mit Bodenfunden
23.	SenSBW I A und I B	25.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Naherholung (Unterversorgung grüne Infrastruktur, Spielplätze)
24.	SenMVKU III B 2 Abt. Schutzgebiete	07.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete (LSG) • Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“
25.	SenMVKU III B 4 Abt. Artenschutz	19.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere / Artenschutz (Brutvögel u. a. Feldlerchen, Zauneidechsen und Knoblauchkröte), CEF- und FCS-Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzhabitate

Bebauungsplanentwurf 3-89 | wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



26.	SenMVKU II B, II C und II D Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz	21.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> Wasser / Grundwassersituation, Entwässerungskonzept, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Überflutungsvorsorge, Ableitung Boden / Bodenbelastung, geologische Verhältnisse Mensch / Bodenbelastung
27.	SenMVKU IV B W Abt. Verkehr	21.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> Mensch / Fuß-, Rad-, Kfz- und ÖPNV-Verkehr, ruhender Verkehr, Verkehrsberuhigung Pflanzen / Pflanzbeete im Zusammenhang mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mensch / Luft Luft / Luftrecht
28.	SenBJF VI A Abt. Schulentwicklungsplanung und Schulinfrastruktur im Land Berlin	11.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> Mensch / Rettungsverkehr Pflanzen / Dachbegrünung
29.	Berliner Wasserbetriebe	13.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> Wasser / Abwasser, Regenwasserbewirtschaftung, Rigolen, Starkregenereignis Boden / Bodenzonen 1 und 2, Versickerungsfähigkeit Pflanzen / Flächenbedarf, Verkehrssicherungspflicht und Baumpflanzungen in Tiefbeeten
30.	Polizei Berlin, Landeskriminalamt, Städtebauliche Kriminalprävention	19.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> Mensch / ÖPNV, ruhender Verkehr, Naherholung (Grünflächenausstattung, Kinderspielplätze)
31.	Bezirksamt Pankow Umwelt- und Naturschutzamt	01.12.2025	<ul style="list-style-type: none"> Umweltprüfung / Ermittlung der Umweltauswirkungen Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen (der Schutzgüter), Prüfung der Bilanzierung Pflanzen / Anforderungen an Anpflanzbindungen, Pflanzliste bzw. Pflanzenverwendung, Fassaden- und Dachbegrünung, Biotopkartierung und -schutz, Pflege- und Nutzungskonzept Grünanlage Landschaft / Schutzgebiete (u. a. LSG), Landschaftsbild Boden / Maßgaben für Auflagenhöhe für Tiefgaragen unter Freiflächen, Einhaltung Prüfwerte BBodSchV, Schadstoffbelastung, Bauausführung Tiere / Artenschutz (Knoblauchkröte, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse, und Insekten), CEF- und FCS-Maßnahmen, Ersatzhabitate Wasser / verdunstungsfördernde Maßnahmen, Regenwasserbewirtschaftung, Einleitung, Anforderungen Versickerungsanlagen

Bebauungsplanentwurf 3-89 | wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



			<ul style="list-style-type: none"> • Klima / Klimaschutz, -anpassung und -ökologie, Verwendung erneuerbarer Energien, Anforderungen an Wärmeversorgung • Luft / Kaltluftvolumenstrom, Sicherung von Durchlüftungsachsen • Mensch / Naherholung (wohnungsnahe und siedlungsnahes Grün, Aufenthaltsqualität), Immissionsschutz, Versorgung Spielflächenversorgung • Fläche / Versiegelung • Freiflächengestaltungsplan
32.	Bezirksamt Pankow Straßen- und Grünflächenamt	20.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser / Regenrückhaltebecken, Regenwasserbewirtschaftung, Unterhaltung der Gräben, Möglichkeiten zur Einleitung • Mensch / Fuß-, Rad-, Kfz- und ÖPN-Verkehr, ruhender Verkehr, verkehrliche Auswirkungen (Lärm), Spielplätze (privat und öffentlich) • Klima / Wärmekonzept, Berücksichtigung Klimaanpassungskonzept in vorgelegten Fachgutachten • Pflanzen / (Straßen-)Bäume im öffentlichen Raum und im Zusammenhang mit der Regenwasserbewirtschaftung, Vorplanung öffentliche Grünflächen • Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich / Ausgleichsmaßnahmen
33.	Bezirksamt Pankow Sozialraumorientierte Planungskoordination	21.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Versorgung Spielplätze
34.	Bezirksamt Pankow Stadtentwicklungsamt FB Stadtplanung	20.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / ruhender Verkehr, Fuß-, Rad-, Kfz- und ÖPN-Verkehr, Naherholung (wohnungsnahe Grün, Anlage „Frohsinn“), Wohnumfeld (Unterversorgung Spielplätze), Immissionsschutz (Lärminderungsplanung, Lärmleitfaden, Gewerbelärm) • Fläche / strategische Flächenplanung (SoFIS) • Landschaft / Darstellung im FNP (W3 mit landschaftlicher Prägung) • Klima / Berücksichtigung Handlungsansätze StEP Klima 2.0 • Luft / Luftreinhalteplanung • Schutzgebiete / Ausweisung in Planunterlage • Pflanzen / Aktualität und Darstellung Baumbestand in Planunterlage, nachrichtliche Übernahme Einzelbäume, Festsetzung Anpflanz- und Erhaltungsflächen • Fläche / Versiegelung Gemeinbedarfsfläche

35.	Bezirksamt Pankow Gesundheitsamt	21.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Mensch / Immissionen (Luft, Lärm, Licht), Kinderspielflächen, Immissionen aus der Bautätigkeit (keine Aussage möglich), Zunahme der gesundheitlichen Hitzebelastung, Gesundheitsrisiken durch Lärm • Luft / Luftverschmutzung, verkehrsbedingte Luftschadstoffe, reduzierte Belüftung durch Versiegelung • Boden / Bodenbelastungen (mit Schwermetallen) und -beschaffenheit, Erfordernis für Untersuchungen für Spiel- und Sportplätze • Wasser / Versickerung (Schutz des Grundwassers) • Klima / Hitzebelastung, Verschlechterung der klimatischen Bedingungen • Fläche / Versiegelung
-----	-------------------------------------	------------	--

Sonstige im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens außerhalb von offiziellen Beteiligungsverfahren eingegangene Stellungnahmen			
Nr.	Zuständige Behörde	Datum	Schutzgut / Thema
36.	Bezirksamt Pankow Umwelt- und Naturschutzamt <i>Kommentare zum Artenschutz im Zuge der Bauplanung der Elisabeth Aue des AFB 2024 sowie der Leistungsbeschreibung aus Dezember 2024</i>	14.01.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere / Artenschutz (Fledermäuse, Avifauna insb. Feldlerche, Reptilien, Amphibien insb. Knoblauchkröte), Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzhabitate • Natur und Landschaft / Lebensräume für FFH-Arten
37.	Bezirksamt Pankow Umwelt- und Naturschutzamt <i>zum Thema Artenschutzfachbeitrag vom 19.06.2025 und 31.07.2025/ Erw. 31.07.2025</i>	31.07.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere/ Artenschutz, vorl. Bewertung AFB, Feldlerchen (Habitats, CEF-Flächen, Population), Amphibien (u.a. Knoblauchkröte), Zauneidechsen (CEF-Maßnahmen), Weinbergschnecke, Maßnahmen
38.	Bezirksamt Pankow Umwelt- und Naturschutzamt <i>Prüfung der Eignung des Ersatzkonzeptes für Zauneidechsen nördlich des Grabens 5 zum Ausgleich</i>	22.08.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere / Artenschutz (Zauneidechsen, Feldlerchen), CEF-Maßnahmen, Ersatzhabitate und -konzepte, Anforderungen, Pflegekonzepte • Pflanzen / Begründung und Gehölzanpflanzungen

Bebauungsplanentwurf 3-89 | wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



	<i>der Eidechsenhabitats als CEF, sowie weiterer Belange ebenfalls anhängend</i>		
39.	Bezirksamt Pankow Umwelt- und Naturschutzamt <i>zum Thema CEF-Konzept Feldlerche und Knoblauchkröte</i>	17.10.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere/ Artenschutz (Feldlerche, Knoblauchkröte), CEF-Maßnahmen, Ausgestaltung Habitats (Feldlerche), Kartierung (Knoblauchkröte)
40.	Bezirksamt Pankow Umwelt- und Naturschutzamt <i>Kommentar zum Umsiedlungskonzept, Monitoring, Ökologische Baubegleitung CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat mit Stand 23. Oktober 2025, eingereicht durch bgmr.</i>	30.10.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere/ Artenschutz (Zauneidechsen), Umsiedlungskonzept, ökol. Baubegleitung, CEF-Maßnahme
41.	Bezirksamt Pankow Umwelt- und Naturschutzamt <i>Stellungnahme zur eingereichten Zusammenfassung zur Knoblauchkröte im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag</i>	18.11.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere/ Artenschutz (Knoblauchkröte), Lebensraum, Eingriff, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit <i>gem. § 3 Abs. 1 BauGB</i>			
42.	Öffentlichkeit Nr. 1 – Nr. 111	05.05. – 05.06.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Pflanzen und Tiere / Natur und Landschaft, Umweltschutz, Landschaftsschutzgebiet, Ausgleich, Kulturlandschaft, Umweltverträglichkeit • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Artenschutz, Kompensation, Biodiversität • Schutzgut Wasser/ Grundwasser, Entwässerung • Schutzgut Klima/ Stadtklima, Kaltluftentstehungsgebiete, Klimawandel, Überhitzung • Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/ Nutzung, Verlust Landwirtschaft, Denkmalschutz • Schutzgut Boden/ Versiegelung, Bodenfunktion, Entwässerung, Altlasten • Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild • Schutzgut Mensch / Verkehr, Lärm, Erholung, Luftschadstoffe • Schutzgut Fläche / Flächenverbrauch

Bebauungsplanentwurf 3-89 | wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



SenStadt, Württembergische Str. 6, 10707 Berlin - I B 20 Koop 4

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen



per E-Mail an:



bitte auswählen
Zeichen

I B



Dienstgeb. Württembergische Str. 6

Zimmer

Telefon

Fax

E-Mail



Fax



Datum


18.12.2024

Bebauungsplan

3-89

„Elisabeth-Aue Bauabschnitt 1“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Ihr Schreiben  vom 20.11.2024, hier eingegangen am 20.11.2024.

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

- Es ist hierzu nichts vorzutragen.
- Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Der beabsichtigte Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar, wenn folgende Hinweise in den anschließenden Planungsschritten berücksichtigt werden:

Hinsichtlich der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist zu ergänzen, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Überschreitung der dem FNP zugrunde liegenden Dichte (GFZ) einer besonderen Begründung bedarf.

Ergänzender Hinweis zum Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplan 3-89:

- Zur bessere Lesbarkeit wird empfohlen, die Abgrenzung des Geltungsbereiches in der Abbildung 2 (FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte) analog der Abbildung 1 zu übernehmen.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen

- Es ist hierzu nichts vorzutragen.
- Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Die Angaben zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) sind unvollständig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue, welches auf den Plänen 1, 2, 3, 5 und 6 als solches dargestellt ist. Der Plan 1 Gesamtstädtische Einordnung stellt das Plangebiet in der Kategorie „Lebenswerte Wohnquartiere weiterbauen“ dar. Auf Plan 2 wird das Wohnungsbaupotenzial in der Größenkategorie von mehr als 2.000 WE und mit einem langfristigen Fertigstellungshorizont dargestellt. Der Plan 3 widmet sich dem Thema der Neuen Stadtquartier schwerpunktmäßig. Hier wird der Baubeginn des Stadtquartiers in der Kategorie „bis 2026“ dargestellt. Weitere Ziele zum Planungshorizont der Neuen Stadtquartiere werden zudem in Anhang II des StEP Wohnen 2040 dargelegt.

Das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue ist perspektivisch für rd. 10.000 Einwohner geplant. Um eine angemessene Versorgung der zukünftigen Bewohner sicher zu stellen, sind ausreichende Flächen für Einzelhandel vorzusehen. Gemäß des Vorzugsvariante „Lineare Mitte“ (Stand: 07.02.23) ist ein Quartierszentrum westlich des Schulstandortes geplant. Insgesamt sollen laut Planungsgrundlage der Vorzugsvariante in dem neuen Stadtquartier rd. 3.900 qm Verkaufsfläche entwickelt werden, was den Anforderungen des StEP Zentren 2030 für neue Stadtquartiere (vgl. Tabelle 09 S. 58, StEP Zentren 2030) entspricht.

Das Plangebiet 3-89 befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Als nächstes Zentrum befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung das Ortsteilzentrum Französisch Buchholz. Einzelhandelsbetriebe sollten im neuen Quartierszentrum konzentriert werden. Umgekehrt sollte Einzelhandel in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 -3) ausgeschlossen werden, um das vorhandene, jedoch nicht unbegrenzt große Potenzial in das geplante Quartierszentrum zu lenken. Ausnahmsweise können Kioske, die aufgrund der geringen Verkaufsgröße keine Konkurrenz zum geplanten Zentrum darstellen dürften und die ein Warenangebot für einen beschränkten kurzfristigen Bedarf anbieten, in den allgemeinen Wohngebieten ermöglicht werden.

Im Auftrag



Betreff: WG: B-Plan 3-89 Elisabeth-Aue 1. Teilfläche Kenn Nr. 7976

Datum: Mittwoch, 18. Dezember 2024 um 16:32:32 Mitteleuropäische Normalzeit

Von: [REDACTED]

An: [REDACTED]

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 18. Dezember 2024 15:17

An: SenStadt Projekt "Elisabeth-Aue" [REDACTED]

Betreff: B-Plan 3-89 Elisabeth-Aue 1. Teilfläche Kenn Nr. 7976

Sehr geehr [REDACTED]

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. B-Plan Verfahren. Aus heutiger Sicht habe ich bei den derzeit vorliegenden Unterlagen keine Bedanken gegen das BV und wünsche Ihnen weiterhin gutes Gelingen.

Angemerkt sei, dass nach dem ersten TA der PKW Verkehr deutlich zunehmen wird und der Betrachtungsradius für die Verkehrliche Erschließung des Areals etwas erweitert werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

[REDACTED]

Ministerielle Grundsatzangelegenheiten
Prüfung und Genehmigung
Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke und
Technische Ausrüstung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Tel.: [REDACTED]

Handy: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]



Landesdenkmalamt Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

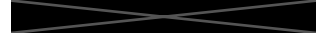



Bearbeiter:



Tel. 

Fax. 



Altes Stadthaus
Klosterstraße 47, 10179 Berlin
 Parochialstraße

18.12.2024

Entwurf zum Bebauungsplan 3-89

Stellungnahme des LDA zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehr 

die o.g. Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Das hier genannte Projekt berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Referat II W



Per E-Mail

Geschäftszeichen



Tel.



elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

19. Dezember 2024

Bebauungsplanverfahren 3-89 „Elisabeth-Aue - 1. Bauabschnitt“

**Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte(r)

hiermit erhalten Sie die fachliche Stellungnahme der Abteilungen IV und VI der
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zu o.g. Verfahren der
Bauleitplanung.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 3-89 („Elisabeth-Aue, 1. Bauabschnitt“) bestehen aus Sicht von SenMVKU, Abteilungen IV und VI, keine grundsätzlichen Bedenken. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise für die weiteren Planungen.

Äußere Erschließung und verkehrliche Untersuchungen:

In der Begründung wird auf Seite 30f auf die vorliegende Untersuchung „verkehrstechnische Einschätzung zur Prüfung der Anbindung des Wohngebiets Elisabeth-Aue an die Buchholzer Straße in Berlin-Blankenfelde“ vom 30.07.2024 verwiesen.

In der „verkehrstechnischen Einschätzung“ wird nicht vom angedachten Nutzungskonzept in der Begründung (500 WE, 400-500 Unterkünfte für geflüchtete Menschen sowie einer integrierten Sekundarschule), sondern von einem Nutzungskonzept mit 1.700 WE ausgegangen. Weiterhin sind die in der Verkehrsaufkommensermittlung verwendeten Kennwerte (Anlage 1) u. a. die Bewohner pro WE sowie der gewählte Modal Split nicht nachvollziehbar. Die Kenngrößen und Ergebnisse der „verkehrstechnischen Einschätzung“ sollten somit nicht als Grundlage für die folgenden notwendigen verkehrlichen

Untersuchungen oder das angestrebte Mobilitätskonzept dienen bzw. müssten grundlegend überarbeitet werden.

Darüber hinaus wird bezüglich der Erstellung einer verkehrlichen Untersuchung auf den „Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen“ verwiesen:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/leitfaden-fuer-verkehrliche-untersuchungen/>

Um Einbezug und Abstimmung mit SenMVKU IV wird gebeten.

Innere Erschließung und Straßenquerschnitte:

Für den 1. Bauabschnitt muss die Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sichergestellt werden (Planstraße A). Es ist zu hinterfragen, ob die Größe der festgelegten Straßenfläche entweder jetzt schon so groß dimensioniert wird, dass auch die künftige Erschließung (2. BA) darüber abgewickelt werden kann oder es muss mit dem nächsten B-Plan diese Straßenfläche nochmals erweitert und der Knoten erneut ausgebaut werden.

Die Schulwegsicherheit muss für die neue Schule im öffentlichen Straßenland berücksichtigt werden. Dabei muss im 1. Bauabschnitt vom Bestand ausgegangen werden, wonach die Tram-Endhaltestelle im Rosenthaler Weg abgesetzt vom Schulgelände liegt. Es muss im Konzept erarbeitet werden, wie die Schulkinder die Schule erreichen sollen. Auch an Ladezonen ist zu denken. Hier ist zu prüfen, ob die Schulwegsicherheit durch eine getrennte Führung der Nutzungsansprüche gewährleistet werden kann. Das angesetzte Maß ist auf dieser Basis zu prüfen und ggf. anzupassen.

Zum Rosenthaler Weg wird an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass hier die Einmündung der für die Erschließung der Schule angesetzten Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg sowie Erschließung Anlieger) bzw. die Erreichbarkeit dieser Einmündung frühzeitig untersucht werden muss, sodass ggf. notwendige Querschnittserweiterungen im Knotenpunktbereich frühzeitig erkannt und berücksichtigt werden können.

Straßen, sonstige Verkehrsflächen und Grünflächen sind so zu dimensionieren und gestalten, dass das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser abseits der Verkehrsflächen breitflächig und schadenfrei versickert werden kann. Versickerungsfähige Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

ÖPNV Aufgabenträger:

Grundsätzlich ist das Plangebiet bereits erschlossen, daher gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren sollte jedoch eine Kapazitätsbetrachtung der das Plangebiet anbindenden Bus- und Straßenbahnlinien in der Verkehrsuntersuchung vorgenommen werden, da im Bereich Pankow mit der Vielzahl der Entwicklungsvorhaben eine Bedienung mit ausreichenden Kapazitäten nach aktuellem Stand (Ausnahmefahrplan) ggf. nicht sichergestellt werden kann.

Straßenbahnplanung:

Es wird davon ausgegangen, dass der hier vorgesehene Flächenanteil der Straßenverkehrsfläche von 25,3 m auf dem Rosenthaler Weg entsprechend der Vorabstimmungen mit SenMVKU bemessen ist (Mitteilung vom 6. September 2024). Eine Führung der Straßenbahnverlängerung der Straßenbahnlinie 50 in nördlicher Seitenlage entlang des Rosenthaler Wegs inklusive der entsprechenden Begleitinfrastruktur und den Anpassungen im restlichen Straßenraum muss gewährleistet sein.

Um eine schnelle Planumsetzung nicht zu behindern, wird in diesem Verfahrensschritt auf einen entsprechenden Nachweis verzichtet.

Fuß- und Radverkehr:

Eine Beurteilung der vorgeschlagenen Straßenbreiten ist bisher kaum möglich, da keine Angaben zum geplanten Endausbau beigefügt sind und die letztlich bei vollständiger Bebauung entstehenden Verkehrsbedürfnisse des Radverkehrs noch unklar sind. Straßenquerschnitte sind auch noch nicht beigefügt mit Ausnahme der Skizze von Hoffmann-Leichter der Planstraße A, auf der der Seitenraum mit 3,20 m Breite als gemeinsamer Geh- und Radweg gekennzeichnet ist. Daher erfolgt hier nur der Hinweis, dass gemeinsame Geh- und Radwege im Bereich eines Neubaugebiets auf der grünen Wiese nach MobG Berlin nicht statthaft sind. Sollte die Planstraße A wirklich so hohe Kfz-Verkehrsstärken aufnehmen müssen, dass eine Trennung von Rad- und Kfz-Verkehr erforderlich wird, wären getrennte Geh- und Radweg herzustellen, was eine um ca. 6 m größere Straßenbreite erfordern würde. Andernfalls ist im B-Plan festzulegen, dass die weiteren B-Pläne eine Erschließungslösung erhalten müssen, die eine Belastung der Planstraße A mit Kfz-Verkehrsstärken ausschließen, die nach den geltenden Regelwerken (z. B. der ERA 2010) die Schaffung getrennter Radverkehrsanlagen erfordern würden.

Die Forderung für die Belange des Fahrradparkens ist, dass die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der AV Stellplätze umgesetzt werden. Zu diesen bauordnungsrechtlichen Vorgaben gehört, dass die erforderlichen Radabstellanlagen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Die Baugenehmigung ist vom Bezirksamt nur zu erteilen, wenn die nach Bauordnung erforderlichen Radabstellplätze auf dem Grundstück errichtet und die Vorgabe der AV Stellplätze umgesetzt werden. Die Forderungen sind an die Bauherren bzw. deren Fachplaner weiterzuleiten.

Aus Sicht des Fußverkehrs sind grundlegend keine Bedenken zu oben genannten Vorhaben erkennbar. Nachfolgend dennoch einige Hinweise, um die aktuellen verkehrspolitischen Rahmenbedingungen zur Förderung des Fußverkehrs zu konkretisieren, so dass diese im weiteren Verfahren Beachtung finden können.

Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll gem. § 50, Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52, Abs. 6 MobG BE).

Zum jetzigen Stand der Planung sind die Belange nicht vollumfänglich bedacht. Die

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung westlich des geplanten Schulstandortes sowie die Grünanlage bieten zwar zukünftig Fußwege an. Zu prüfen wäre, ob und wie in den Wohngebieten (WA 1, WA 2 und ggf. WA 3) weitere Blockdurchwegungen angeboten werden können. Auch nördlich des Schulstandortes wäre eine West-Ost-Verbindung zu prüfen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Dennoch der Hinweis, dass gem. Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) Gehwege eine Breite von 3,20 m aufzuweisen haben und auf beiden Seiten der Straßen zu errichten sind.

Für die Planstraße A wäre daher zu überprüfen, ob die festzusetzende Breite von 10 m ausreichend ist, um allen Belangen entsprechend gerecht zu werden.

Anlage 2 der Verkehrstechnische Einschätzung zur Prüfung der Anbindung des Wohngebiets Elisabeth-Aue an die Buchholzer Straße in Berlin-Blankenfelde zeigt im Ansatz einen möglichen Querschnitt der Straße. Hier werden je 3,20 m Gehweg und 3,0 m Mulden sowie eine 6,0 m breite Fahrbahn angenommen. Demnach beträgt der Querschnitt über 18,0 m, was deutlich über den angegebenen 10,0 m liegt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bleibt ebenso unberührt. Auch hier der Hinweis, dass, gerade vor dem Hintergrund der Schulwegerschließung, zukünftig gesicherte Räume für den Fußverkehr anzubieten sind.

Stellungnahme der Landeseisenbahnbehörde, technischen Aufsichtsbehörde und Landesseeilbahnbehörde:

Zum in Rede stehenden B-Plan 3-89 " "Elisabeth-Aue - 1. Bauabschnitt" im Bezirk Pankow von Berlin besteht seitens der Landeseisenbahnbehörde, der Landesseeilbahnbehörde und der Technischen Aufsichtsbehörde keine Betroffenheit, somit keine Einwände zur Planungsabsicht.

Luftrecht, Hindernisrecht (§§ 12 bis 17 LuftVG):

Der Standort der vorgesehenen Bebauung liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches (BSB). Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.

Luftrecht, Anlagenschutz (§ 18a LuftVG):

Nach Prüfung der Unterlagen ist am Standort ab einer Bauhöhe größer 17,00 m über Grund (69,80 m über NHN) die Flugsicherungsanlage Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - [TGL-PRADA] PSR betroffen.

Falls diese Bauhöhe (einschl. Aufbauten) überschritten werden soll, ist eine Vorlage des Bauvorhabens beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF zum § 18a LuftVG erforderlich.

Das BAF trifft dann die Entscheidung darüber, ob Flugsicherungsanlagen durch die vorgesehene Bebauung gestört werden können. Die Entscheidung des BAF zum § 18a LuftVG wäre dann abzuwarten.

Ansprechpartner beim BAF sind:

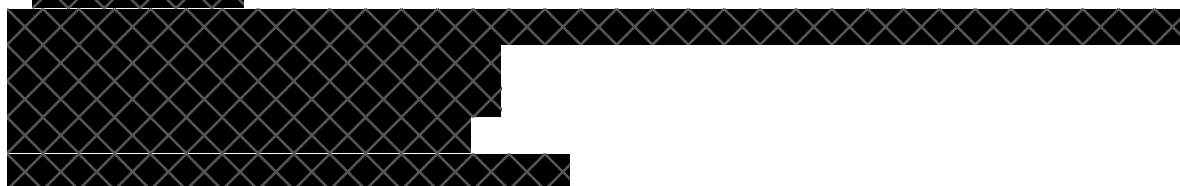


Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin





Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz
und Umwelt, Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Per E-Mail an



Geschäftszeichen (bitte angeben):



Bearbeiterin:



Zeichen:



Tel.:



E-Mail:



elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

20.12.2024

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 3-89
eingegangen am 20.11.2024**

Sie erhalten die Stellungnahmen des Referats I C - Immissionsschutz - der SenMVKU, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 4 ff BImSchG und §§47 ff. BImSchG stützt.

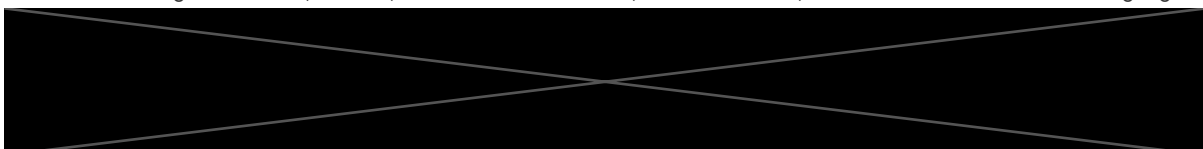
Luftreinhalteplanung

Bearbeiter*in:



Die städtebauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird zunächst nur für den 1. Bauabschnitt durchgeführt. Der betreffende Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 betrifft eine relativ kleine südöstliche Teilfläche der Gesamtfläche der Elisabeth-Aue.

Die derzeitige verkehrsbedingte Luftbelastung im Untersuchungsraum ist gemäß dem Berliner Umweltatlas als gering einzustufen. Die gesetzlichen Grenzwerte der 39. BImSchV werden flächendeckend in Berlin eingehalten.



Durch das Gesamtvorhaben ist mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen, dem Neubau von Straßenbahnlinien und veränderten Ausbreitungsbedingungen zu rechnen. Ab dem Jahr 2030 werden zudem die Luftreinhaltgrenzwerte deutlich verschärft werden. Bei einer zu erwartenden langen Planungs- und Entwicklungszeit des gesamten Areals wird eine Luftschadstoffuntersuchung im Kontext der Gesamtentwicklung somit als erforderlich erachtet.

Lärminderungsplanung

Bearbeiter*in:



Keine Hinweise möglich, da das schalltechnische Gutachten noch nicht vorliegt.

Luftreinhaltung, Lärmschutz und Störfall nach BImSchG genehmigungsbedürftiger Anlagen

Bearbeiter*in:



Die Belange sind nicht betroffen.

Anlagenbedingter Lärmschutz (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen)

Bearbeiter:



Es ist zu begrüßen, dass eine schalltechnische Untersuchung geplant ist. Diese sollte sowohl potenziell gemäß TA Lärm zu beurteilende Anlagen (z. B. haustechnische Anlagen im Außenbereich), insbesondere aber auch den im Bereich des geplanten Schulstandortes gemäß 18. BImSchV zu beurteilenden Sportlärm hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die angrenzend geplanten Allgemeinen Wohngebiete untersuchen (Sporthallen, Großsportfeld). Dabei sind vorrangig Geräusche aus dem außerschulischen Vereinssport relevant. Dennoch sollten, den Empfehlungen im Abschnitt IV.5 „Sozialadäquate Geräusche“ des Berliner Leitfadens zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 folgend, auch Geräuschimmissionen aus dem Schulbetrieb angemessen berücksichtigt werden (z. B. hinsichtlich der Anordnung der Pausenflächen).

Mit freundlichen Grüßen

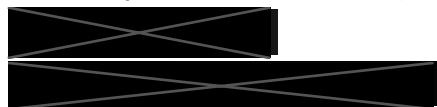
Im Auftrag



Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klima-
schutz, Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

Abteilung Städtebau und Projekte - 



Tel. 

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

11.12.2024

Bebauungsplanentwurf: 3-89

Bezirk: Pankow von Berlin, Ortsteil Blankenfelde

Planungsbereich: Südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder
Straße und Rosenthaler Weg

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-
licher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zu dem o. g. B-Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft) und die Was-
serbehörde des Landes Berlin (Referat II D - Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Grundsätzlichen Einwände gegen das Planungsziel bestehen nicht, allerdings besteht hin-
sichtlich der Entwässerung noch wesentlicher Klärungsbedarf (s.u.).

Ein Entwässerungskonzept liegt zurzeit noch nicht vor, so dass die Entwässerung gegenwärtig
noch nicht als gesichert anzusehen ist.

Für eine weiterführende Prüfung der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind hydrologische
Untersuchungen und ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept gemäß „Leitfaden zur Versi-
ckerung auf der Barnim-Hochfläche“ sowie aussagekräftige bodenkundliche Untersuchen-
gen notwendig.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung

Allgemeine Hinweise zum Standort und zur Niederschlagsentwässerung

Nahe dem Plangebiet befinden sich der Graben 5 Blankenfelde, der Blankenfelder Graben
sowie der Nordgraben.

Das Plangebiet selbst umfasst ca. 9,3 ha und liegt auf der Barnim-Hochfläche. Hieraus ergeben sich bei der Bebauung prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Niederschlagsentwässerung des Gebietes:

- Im Untergrund der Hochfläche liegen großflächig Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können. Laut Geologischem Auskunftsportaal befinden sich im Plangebiet in unterschiedlicher Verteilung Mittelsand, Feinsand, Schluff und Geschiebemergel.
- Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird als „schwebendes Grundwasser“ oder „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand.
- Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) bzw. der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW), welcher sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als maßgeblicher Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht aussagekräftig.
- Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A-138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden.
- Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist.
- Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegründung und

den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser erfolgen.

- Der Verdunstung und Versickerung ist, auf dafür geeigneten Flächen grundsätzlich der Vorrang vor anderen Entwässerungsverfahren einzuräumen.
- Das Plangebiet ist im BBK als Verdachtsfläche eingetragen, wodurch eine Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde unabdingbar ist. Eine Versickerung durch belastete Böden ist grundsätzlich nicht zulassungsfähig; dies ist bei der Erarbeitung von Entwässerungskonzepten zu beachten.
- Bei der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes sind auch Starkregenereignisse zu berücksichtigen (s. DIN 1986-100). Daher wird empfohlen, die Retention des Niederschlagswassers auch im Starkregenfall sowie die Vermeidung der Ableitung in die Vorfluter durch konkrete Maßnahmen zum Überflutungsschutz bzw. zur Überflutungsvorsorge konzeptionell bearbeiten zu lassen.
- Es gelten grundsätzlich die Anforderungen des „Hinweisblattes zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) [1], also die vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Plangebiet.

[1] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf

- Bei der Planung von Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Anforderungen und Vorgaben des „Leitfadens zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche“ der SenMVKU [2].

[2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/regenwasser/leitfaden_versickerung_barnim.pdf?ts=1711536212

Erkundung von schwebendem Grundwasser bei der Planung von Versickerungsanlagen

Für die Planung von verschiedenen Lösungen der Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche ist es von großer Bedeutung, so früh wie möglich eine quantitative Basis zur Einschätzung des Vorliegens und der Ausprägung von lokal, potentiell hoch anstehendem schwebendem Grundwasser zu erlangen. Dies ist die Voraussetzung, um gesicherte Grundwasserflurabstände ausweisen zu können, welche wiederum die Voraussetzung für die Planung und Genehmigung von Versickerungsanlagen sind.

Generell sollte bei stattfindenden Baugrunduntersuchungen eine Dokumentation von möglichen Hinweisen auf schwebendes Grundwasser erfolgen. Dazu gehören neben im Zuge von Bohrungen angetroffenen Grundwasserständen auch phänologische Merkmale wie z.B. Eisen-Mangan-Oxidausfällungen (Verockerung/Marmorierung) im Bodenprofil sowie Hinweise auf das Vorkommen von unter Grund- oder Stauwassereinfluss ausgebildeten Bodenarten wie Gley und Pseudogley. Der weitere Untersuchungsbedarf und die Untersuchungstiefe hängen wesentlich von den vor Ort angetroffenen Rahmenbedingungen, insbesondere von der Mächtigkeit der oberflächennah vorliegenden, potenziell wasserführenden Sedimente sowie die im Endzustand versiegelte Grundstücksfläche des Vorhabens, ab und werden im Folgenden geschildert.

– Szenario 1:

Liegen an der Oberfläche potentiell wasserführende Sedimente mit einer Mächtigkeit $> 1,2$ m vor, gilt folgendes: Pro angefangenem Hektar Fläche ist eine Erkundungsbohrung im Trockenbohrverfahren bis zum Erreichen der ersten geringdurchlässigen Schicht (z.B. Geschiebemergel) abzuteufen. Die grundsätzliche Anforderung lautet, dass das Plangebiet durch die Erkundungsbohrungen repräsentativ erfasst werden muss. Die geringdurchlässige Schicht darf dabei nicht durchstoßen werden. Die Bohrung ist zu einer Grundwassermessstelle mit einem Durchmesser von 2“ auszubauen. Die Grundwassermessstelle muss direkt oberhalb der undurchlässigen Schicht verfiltert sein.

Die Einrichtung der Grundwassermessstelle erfolgt unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt der Errichtung tatsächlich Grundwasser angetroffen wird. Die Grundwassermessstellen sind so im Plangebiet zu verteilen, dass vorhandene oberflächennahe potentiell Grundwasserführende Schichten vollständig und repräsentativ erschlossen werden. Die Platzierung erfolgt nach Sachkunde des durchführenden geotechnischen Planers. In Absprache mit SenMVKU IIB3 kann die Anzahl der Grundwassermessstellen reduziert werden, sofern plausibel dargestellt werden kann, dass eine repräsentative Erkundung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Die für Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung steht bei Bedarf beratend zur Verfügung. In diesen Messstellen ist über einem Zeitraum von mindestens einem Jahr der Grundwasserstand mit Datenloggern täglich zu messen und digital aufzuzeichnen. Die Daten sind mindestens bis zur Erteilung der wasserrechtlichen Zulassung aufzubewahren und so früh wie möglich der für Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung zur Berechnung von Kenngrößen des lokalen Grundwasserkörpers zu übergeben. Weiterhin sind bei der Erkundung gewonnene geologische Daten zu übergeben.

Falls auf dem Grundstück mit einem (temporären) Einstau von Grundwasser in die Versickerungsanlage gerechnet werden muss, ist eine Drainage bzw. ein Drosselabfluss aus einer Rigole vorzusehen, welche dann ebenfalls eine Drainagefunktion übernimmt. Hierbei wird von der SenMVKU der in Abhängigkeit zur Einbautiefe stattfindenden Abfluss von Grundwasser über die Drainagen berechnet und eine maximale Einbautiefe von Drainagen festgelegt.

– Szenario 2:

Beträgt die Mächtigkeit der oberflächlich vorliegenden potentiell wasserführenden Schicht weniger als 1,2 m, ist zur Sicherstellung einer grundwasserfreien Sickerstrecke für Maßnahmen der Regenwasserversickerung eine Drainage bis in eine Tiefe von maximal 100 cm, bzw. bis maximal 10 cm oberhalb der zuoberst angetroffenen geringleitenden Schicht (i.d.R. Geschiebelehm/-mergel) vorzusehen. Es sind keine Messungen des lokalen Grundwasserspiegels erforderlich und es findet keine Betrachtung des lokalen Wasserhaushaltes in Bezug auf eventuell stattfindenden Grundwasserabfluss statt. Es muss berücksichtigt werden, dass eine Sickerstrecke von ≥ 50 cm in jedem Fall erforderlich und auch nur für den Regenwasserabfluss von gering belasteten Herkunftsflächen¹ nach Einzelfallprüfung zulässig ist. Hier ist bis zum Vorliegen einer allgemeinen Regelung in jedem Fall Rücksprache mit der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung und der Oberen Wasserbehörde erforderlich.

– Szenario 3:

Wird bei Erkundungsbohrungen bis in einer Tiefe von $\geq 2,5$ m unter GOK weder Grundwasser noch geringleitende Schichten angetroffen, kann ggf. eine Versickerungsanlage ohne weitere Erkundung von eventuell auftretendem oberflächennahem Grundwasser er-

¹ Folgende Oberflächen gelten in diesem Sinne als gering belastet:

- Nichtmetallische Dachflächen sowie unbeschichtete metallische Dachflächen von maximal 50 Quadratmetern ohne technische Aufbauten, die wassergefährdende Stoffe enthalten (zum Beispiel Klimageräte oder Solarthermieanlagen)
- Dachflächen aus biozidfreien Materialien
- Sonstige Flächen, auf denen nicht regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, wobei die Menge von 20 Litern pro Umgang nicht überschritten werden darf
- Rad- und Gehwege
- Hofflächen und Pkw-Parkplätze ohne häufigen Verkehrswechsel in Wohngebieten
- Wohnwege und Wohnstraßen

folgen. Voraussetzung ist, dass zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage (inklusive der vorgeschriebenen Sickerstrecke) und dem erkundeten Grundwasserstand / der obersten geringleitenden Schicht / dem tiefsten Punkt der Bohrung ein Abstand von ≥ 2 m eingehalten werden kann. Die vorgeschriebene Sickerstrecke beträgt 0,5 m für Flächen mit geringem Belastungspotenzial, 1 m für alle anderen Flächen.

Rechtliche Hinweise:

Gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) soll eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angestrebt werden (s.g. Versickerungsgebot).

Für die Gewässerbenutzung durch das Einleiten und Einbringen von Stoffen in Gewässer oder das Entnehmen von Wasser und festen Stoffen aus Gewässern ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach den §§ 8; 9; 10 und 57 des WHG in Verbindung mit den §§ 14; 16; und 62 ff. des BWG zu beantragen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach den §§ 8; 9; 10 und 48 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in Verbindung mit den §§ 14 und 16 des Berliner Wassergesetzes (BWG) zu beantragen.

Für das mittelbare Einleiten von Wasser ist eine wasserbehördliche Genehmigung nach § 29 des Berliner Wassergesetzes (BWG) zu beantragen. Eine mittelbare Einleitung liegt vor, wenn in nichteigene Leitungen - beispielsweise in die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe - eingeleitet wird, die in Gewässer münden.

Für die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Einleitungs- und Entnahmebauwerken an Oberflächengewässern ist zusätzlich zur Erlaubnis der Einleitung/Entnahme eine wasserbehördliche Genehmigung nach §§ 62 FF des BWG zu beantragen.

Die relevanten Hinweisblätter zur Antragstellung finden sich hier: <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/>

Altlastensituation

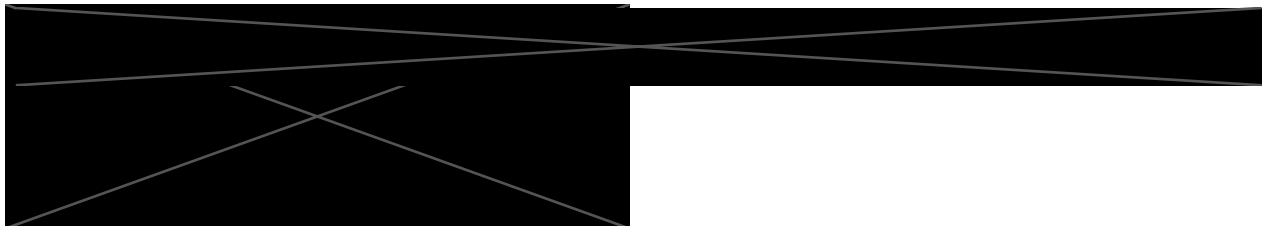
Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit für den Geltungsbereich und die betroffenen Katasterflächen des BBKs (Rieselfelder) liegt beim bezirklichen Umweltamt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Brückenstraße 6, 10179 Berlin



Betreff: AW: B-Plan 3-89 (Elisabeth-Aue 1. Bauabschnitt) - frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -
Datum: Dienstag, 26. November 2024 um 12:00:51 Mittteleuropäische Normalzeit
Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Anlagen: image001.jpg, image002.jpg, image003.jpg, image004.jpg, image005.png

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrt [REDACTED]

ich bedanke mich für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf 3-89 (Elisabeth-Aue 1. Bauabschnitt) im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde.

Nach Überprüfung der Lage des B-Plans kann ich Ihnen für die Belange meiner Gruppe SenMVKU IIIB2 (Schutzgebiete, Unterschutzstellungen, Schutzgebietsmanagement) **Fehlanzeige** melden. Das in der Nähe (Luftlinie etwa 450 m entfernte) befindliche LSG Blankenfelde wird flächig nicht in Anspruch genommen und die Betrachtung eines Hineinwirkungstatbestands ergibt sich in der Regel bei Landschaftsschutzgebieten nicht. Alle weiteren Schutzgebietskategorien (Naturschutzgebiete sowie die europäischen Natura2000-Gebiete) liegen in ausreichender Entfernung zu den B-Plan-Grenzen, so dass sich hieraus kein weiterer Untersuchungsbedarf/Prüferfordernis ergibt.

Ich verweise allerdings auf den allgemeinen und besonderen Artenschutz, der aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten sicherlich ein wichtiger Belang ist, den es näher zu betrachten gilt. Dieser obliegt in der Regel den unteren Naturschutzbehörden des örtlich zuständigen Bezirksamtes sowie der SenMVKU Gruppe IIIB4.

Bei Rückfragen können Sie/kannst du mich gerne per E-Mail oder telefonisch kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

[REDACTED] – III B 2 [REDACTED] – Gebietsschutz
Oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlin

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
Am Kölnischen Park 3
10179 Berlin
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Hinweis zur Information zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO):

<https://www.berlin.de/senuvk/service/formulare/de/datenschutz.shtml>

Diese E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang elektronisch signierter Mails geeignet.

[REDACTED]

Betreff: WG: Antw: B-Plan 3-89 (Elisabeth-Aue 1. Bauabschnitt) - frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -
Datum: Freitag, 3. Januar 2025 um 10:51:11 Mitteleuropäische Normalzeit
Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Anlagen: image001.jpg, image002.jpg, image003.jpg, image004.jpg, image005.png, image006.png

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 20. Dezember 2024 16:27
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Antw: B-Plan 3-89 (Elisabeth-Aue 1. Bauabschnitt) - frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Sehr geehrte(r) [REDACTED]

zum Vorentwurf des B-3-89 nehme ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden fristgerecht für die Oberste Naturschutzbehörde (ONB) wie folgt Stellung:

Bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist zu berücksichtigen, dass für den Tempo-Home-Standort nur von einem befristeten Eingriff ausgegangen wurde, der entsprechend vollständig zurückzubauen ist. Dies ist bei der Erstellung der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Auch nutzen bereits jetzt die Menschen der Umgebung die Ackerflächen – zum direkten Spazierengehen oder als „optischen“ Erholungsraum, was bei der künftigen Bilanzierung einzuwerten ist.

In dem geplanten Freiraum- und Kompensationskonzept mit der Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt sind die bisher bekannten Ergebnisse (2016) mit aufzunehmen, um eine fundierte Grundlage für die weitere Planung zu gewährleisten (z.B. die Erfassungsergebnisse der Flora, insbes. besonders geschützter Arten).

Wenn die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen - wie im Kap. IV.3 angekündigt - zum Ende des Jahres vorliegen, sollten diese Informationen möglichst zeitnah der ONB zur Verfügung gestellt werden. So könnten für eine bessere Planung dann bereits im Jahr 2025 sinnvolle Kompensationsmaßnahmen abgestimmt werden. Für diese

Dabei ist ggf. auch der Schutz des angrenzenden Feuchtgebietes mit seinen Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten (nördlich der Straßenbahnwendeschleife) bereits planerisch vorzubereiten und zu gewährleisten.

Laut Planungsunterlage sollen in die Grünflächen auch Fuß- und Radwege integriert werden. Radwege sind Verkehrsanlagen, jedoch kein Bestandteil von öffentlichen Grünflächen. Gem. Grünanlagengesetz ist das Radfahren in Grünanlagen untersagt und kann nur im konkreten Einzelfall zugelassen werden.

Da die Grünfestsetzungen (Mindestanteile der zu begrünenden Dachflächen inkl. Substrataufbau sowie Baumpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet pro angefangener 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche) erst im weiteren Verfahren konkretisiert werden sollen, kann dazu noch keine Stellungnahme abgegeben werden. Nach Möglichkeit sollen die Biodiversität erhöhende Gründächer mit mind. 15 cm Substrataufbau festgesetzt werden, da geringere Dachaufbauten nur

eine sehr verminderte Wirkung für Fauna und Flora und für Dämmwirkungen entfalten. Im Rahmen der notwendigen Kühlung des Stadtquartiers – insbesondere in trockenheißen Sommerzeiträumen – wird darüber hinaus eine möglichst stärkere Beschattung der Freiflächen anzustreben, was mit weiteren Baumpflanzungen zu erreichen ist.

Freundliche Grüße



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - III B 14 -

Abt. Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün

Ref. Naturschutz, Landschaftsplanung und Forstwesen

Am Köllnischen Park 3

10179 Berlin-Mitte

Tel.:

Mail:

<http://www.berlin.de/sen/uvk/>



Von:

Gesendet: Mittwoch, 18. Dezember 2024 13:36

An:

Cc:

Betreff: Antw: B-Plan 3-89 (Elisabeth-Aue 1. Bauabschnitt) - frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Hallo

Lieb

wie werden zu dem o.g. B-Plan zur frühzeitigen TÖB keine SN abgeben (vgl. Mail-Verlauf). Zum einen liegt die Zuständigkeit hier nicht bei uns wegen der gesamtstädtischen Bedeutung (§ 9 AGBauGB) zum anderen haben wir im Artenschutz derzeit akute Personalprobleme und können keine SN abgeben.

Folgende Hinweise möchten wir jedoch trotzdem ins Verfahren geben:

- aufgrund der Nähe zum LSG "Blankenfelde" ist ein Hundeauslaufgebiet (nicht auf öffentlichen Grünflächen oder Flächen für den Biotop- und Artenschutz) einzuplanen
- das vorhandene Regenrückhaltebecken (gleichzeitig als Erholungsfläche deklariert) ist aufgrund des Vorkommens besonders geschützter

- Pflanzenarten vor Erholungssuchenden zu schützen (ggf. Einzäunung?)
- die naturschutzrechtliche Kompensation ist wenn möglich vollständig auf dem Vorhabensgrundstück nachzuweisen
- für weitere erforderlich werdende Maßnahmen insbesondere auch für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Feldlerche) sind vorrangig Flächen der GAK-Kulisse zu prüfen
- geeignete landeseigene Kompensationsflächen im LSG "Blankenfelde" sind vorrangig für bezirkliche Vorhaben vorgesehen

Ich wünsche auf diesem Weg schon einmal entspannte Weihnachtsfeiertage und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

VG

[REDACTED]

Bezirksamt Pankow
Umwelt- und Naturschutzamt
Storkower Straße 115 [REDACTED]
10407 Berlin
Tel.: [REDACTED]
Mobil: [REDACTED]
Sachgebietsleitung Landschaftsplanung
UmNat [REDACTED]

Bitte beachten Sie unsere Hinweise zum Datenschutz

<https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/aktuelles/artikel.733162.php>

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt
Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün
Fachbereich Freilandartenschutz



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz
und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

-



Tel.



Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

20.12.2024

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

Württembergische Straße 6,
10707 Berlin

Per E-Mail an:



Bebauungsplan 3-89 (Elisabeth-Aue Bauabschnitt 1)

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der obersten Naturschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange wurde die Betroffenheit des Fachbereichs Freilandartenschutz für den o.g. B-Plan geprüft.

Grundlage der Prüfung waren folgende Dokumente:

- Begründung zum Bebauungsplans 3-89 „Elisabeth-Aue Bauabschnitt 1“, SenSBW, 75 S. (Stand 11/2024)
- Artenschutzgutachten, UBB - Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH, 88 S. (Stand 11.12.2024)
- Vorentwurf Planzeichnung B-Plan 3-89 (Stand 06.11.2024)

Das Verfahren für den gegenständlichen B-Plan wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene bauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue als Neues Stadtquartier geschaffen werden. Dabei handelt es sich gegenwärtig um den 1. Bauabschnitt im Süd-Osten des Gesamtgebietes.

Vorgesehen sind hier - neben dem zu schaffenden Wohnraum - ergänzend auch Dienstleistungen, Einzelhandel, Büros sowie soziale und kulturelle Nutzungen. Weiterhin ist die Errichtung einer Oberschule mit den entsprechenden Sport- und Freiflächen geplant.

Im Dokument der Begründung wird mehrfach auf die aktuell durchgeführten Kartierungen 2024 verwiesen. Auf Basis dieser Ergebnisse soll dann ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt und entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation erarbeitet werden. Zur Umsetzung von möglichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ist eine Teilfläche (im Eigentum der EGE) nördlich des Grabens 5 vorgesehen.

Die derzeit im Umweltbericht als Teil der Begründung geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich (Punkt II.2.1) sind noch sehr vage und müssen im weiteren Verfahren deutlich spezifiziert werden. Aus artenschutzfachlicher Sicht sind konkrete Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sowie zu einer ökologisch angepassten Beleuchtung erforderlich, um das Eintreten möglicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zukünftig mit entsprechender Sicherheit zu vermeiden. So sind Glasfassaden oder exponierte Glasflächen, in denen sich Büsche und Bäume spiegeln oder die nicht erkennbare Hindernisse für Vögel darstellen, zur Vermeidung von Vogelkollisionen (mit meist tödlichen Folgen für die Tiere) entsprechend zu kennzeichnen oder technisch anzupassen.

Bei der Beleuchtung der Gebäude und der Außenanlagen ist darauf zu achten, dass diese den artenschutzfachlichen Anforderungen entspricht - Beleuchtungsstärke auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken und unnötige Abstrahlungen in die Umgebung verhindern (Grundsatz "So viel wie nötig, so wenig wie möglich."), Vermeidung von kaltweißen Leuchtmitteln mit hohem Blaulichtanteil - günstige Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin, Oberflächentemperatur < 60° C, Verwendung von Lampen mit geschlossenem Gehäuse, Abblendung unter der Horizontalen und möglichst niedrige Anbringung der Lichtquellen.

Weitere zielführende Hinweise dazu finden sich im entsprechenden Leitfaden/Skript des BfN:

<https://www.bfn.de/publikationen/bfn-schriften/bfn-schriften-543-leitfaden-zur-neugestaltung-und-umruestung-von>.

Außerdem sollten bei der Erstellung von Pflanzlisten für die Gestaltung der Außen- oder Grünanlagen vorrangig gebietseigene Arten berücksichtigt werden, wie sie beispielsweise in der von der Senatsverwaltung gemeinsam mit dem Landesbeauftragten für Naturschutz und


Landschaftspflege herausgegebenen Broschüre „Pflanzen für Berlin“ zusammengestellt sind
- siehe:

Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkünfte (stiftung-naturschutz.de).

Sie haben das größte Potential, um relevante Strukturen, die durch bauliche Eingriffe verloren gehen, adäquat zu ersetzen.

Artenschutzgutachten

Das Artenschutzgutachten wurde erst im Zeitraum des Beteiligungsverfahrens fertiggestellt und zu den Unterlagen nachgereicht. Von März bis August 2024 wurden die Artengruppen der Säugetiere, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Insekten aktuell untersucht.

Bei sämtlichen Kartierungen fehlen bei den Erfassungsterminen Angaben zu den Uhrzeiten. Dies sollte in Zukunft standardmäßig mit erfolgen, um eine plausible Beurteilung zu ermöglichen. Für die Kartierung der Fledermäuse erfolgte lediglich eine Ausflugskontrolle in der Hauptaktivitätsperiode. Dies ist nicht ausreichend. Außerdem verwies  von der UNB Pankow in dem vorab durchgeführten Abstimmungstermin (am 16.12.2024 per Viko) auf das mögliche Quartierpotential an den auf der Fläche befindlichen Containern. Hier sind im Zeitraum von Ende Mai bis Mitte August drei Ausflugkontrollen durchzuführen. Auch im Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW (Anhang 5) wird für die Ausflugzählungen baum- oder gebäudebewohnender Arten eine mindestens 2-malige Durchführung gefordert. Die Kartierungen für die übrigen Artengruppen sind als hinreichend anzusehen.

Auf dieser Basis muss nun in einem AFB die Betroffenheit der einzelnen, festgestellten Arten (u.a. der zahlreichen Brutvögel) detailliert geprüft und geeignete artspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Die derzeitigen Ausführungen im Artenschutzgutachten reichen dazu nicht.

Die Aussage in der Begründung zum B-Plan 3-89, dass es aufgrund der bereits vorliegenden Kenntnisse über das Vorkommen der Zauneidechse und der Feldlerche einer besonderen Konzeption und Maßnahmenplanung bedarf, um für diese geschützten Arten einen Ersatzlebensraum zu schaffen, wird unsererseits bestätigt.

Für die Zauneidechse erscheint ein mögliches Ersatzhabitat im Plangebiet auf der Fläche nördlich des Grabens 5 durchaus realistisch. Es sei aber bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine funktionale Kompensationsfläche der Art entsprechende Voraussetzungen und Strukturen aufweisen muss. Geeignete Zauneidechsenlebensräume sind gekennzeichnet durch:

- eine adäquate Flächengröße zur Vermeidung unnötiger innerartlicher und/oder territorialer Streßsituationen (es ist ein 1:1 Flächenausgleich vorzusehen)
- ausreichende Nahrungsverfügbarkeit (vor allem Wirbellose – Käfer, Schmetterlinge, Hautflügler, Heuschrecken, Wanzen, Zikaden, Spinnen – was in der Regel durch eine vielfältige Vegetation mit einem hohen Anteil an blütenreichen Kräutern bedingt wird)
- geeignete Bodenbeschaffenheit (ausreichend grabbar zur Anlage von Verstecken und zur Eiablage)
- strukturelle Vielfalt und Bereiche unterschiedlicher Deckung – offene Sonnenplätze/Vegetationslücken, Totholz bzw. Holzstubben, Gehölze/Hecken/Gebüsche/Hochstauden/Altgras zur Thermoregulation und als Rückzugsräume
- Bodenhohlräume, Gesteinslücken, Nagerbauten zur Nutzung als Winterquartiere

In der Regel ist von einer Herstellungs- und Entwicklungszeit für derartige Habitate von mindestens einem Jahr auszugehen. Außerdem sind diese artenschutzfachlich angepasst zu pflegen, um die spezifischen Ansprüche und Bedürfnisse der Zauneidechsen auch langfristig zu gewährleisten (mittels eines zu erstellenden Pflegekonzeptes).

Die betroffenen Feldlerchen (11 BP kartiert) werden durch die Baumaßnahmen direkt oder durch die Kulissenwirkung der Bebauung sämtlich ihren Lebensraum im Eingriffsgebiet verlieren. Ein Ausgleich im Plangebiet oder auf der weiteren Fläche im Eigentum der EGE noch weiter nördlich wird höchstens partiell, aber sicher nicht in Gänze möglich sein. Der Vorhabenträger sollte bereits jetzt geeignete externe Flächen suchen, auf denen eine Ausgangskartierung für 2025 zur Einschätzung eines möglichen Aufwertungspotentials zu veranlassen ist, da in der Regel von einer Vorbesiedelung von Feldlerchen in geeigneten Habitaten ausgegangen werden muss. Die Zuständigkeit für einen dann zu erteilenden Ausnahmebescheid von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt bei der ONB/SenMVKU (Voraussetzungen für eine Ausnahme auf Grundlage des § 45 Absatz 7 BNatSchG sind zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, keine vorhandenen zumutbaren Alternativen sowie, dass sich der Erhaltungszustand der Populationen der betreffenden Art nicht verschlechtert, die sämtlich vorliegen müssen). Die aktuellen Anforderungen des Fachbereiches Freilandartenschutz an derartige Ersatzhabitate als sogenannte FCS-Maßnahmen:

- die Mindestgröße des Ersatzhabitats pro Brutpaar beträgt 1,5 ha
- innerhalb des Ersatzhabitats ist ein im Zeitraum von mindestens 01.03. bis 15.08. eines jeden Jahres nicht zu bewirtschaftender Feldlerchenstreifen/Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 3750 m² und Mindestbreite von 50 m pro Brutpaar anzulegen

- kein Umbruch der Flächen des Ersatzhabitats im brutrelevanten Zeitraum (vom 01.03. bis 15.08.)
- im Ersatzhabitat kein Einsatz von Pestiziden aller Art, insbesondere systemischen Pflanzenschutzmitteln, und von chemisch-synthetischen Düngemitteln
- eine dingliche Sicherung des Ersatzhabitats muss erfolgen
- Sicherstellung einer 25-jährigen artspezifischen Pflege

Bei der Anlage der Feldlerchenerersatzhabitats sind ferner als Mindestabstände einzuhalten - 40 m zu Feldwegen, 60 m zu Hecken, 120 m zu Straßen, Siedlungen, Wäldern und Baumreihen, 300 m zu Freileitungen.

Dies ist bereits frühzeitig im Rahmen der Maßnahmenplanung und Flächensondierung mit zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG: post@senmvku.berlin.de

barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke;

Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Gesamtstellungnahme SenMVKU der Abteilung Tiefbau

Vorgangsnummer: 2024 / 97

Bebauungsplanverfahren 3-89 für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg, im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde

Fachbereich V B E 3

- Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon 030/49202 8100 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.
- Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers.
- Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen.
- Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG).
- Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen.
- Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. [REDACTED]

**Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt
Abteilung Tiefbau | Bereich Straße / Wasser / Beleuchtung / Technik**

Fachbereich Öffentliche Beleuchtung | V B E 3

Brunnenstraße 110d-111 | 13355 Berlin

Tel. [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]

Fachbereich V D

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.

Allgemeiner Hinweis:


Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Generell gilt: Für Ingenieurbauwerke, welche in die Unterhaltungslast von SenMVKU, V D fallen sollen, fordert die SenMVKU, V D für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für den Träger der Straßenbaulast durch den Realisierungsträger zu sichern.



Leitung des Bereichs Brücken-/Ingenieurbau (Erhaltung/Betrieb)

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

SenMVKU - V D 

Brunnenstraße 110d-111 | 13355 Berlin

Tel. 



Fachbereich V E

es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt.
Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung V - Tiefbauamt

V E ██████████

Brunnenstraße 110 d – 111 | 13355 Berlin Tel. ██████████ | Mobil: ██████████

E-Mail: ██████████

Für den Bereich V E melde ich Fehlanzeige.

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung Tiefbau

V E ████ | RSV Brunnenstraße 110d-111

13355 Berlin Tel. ██████████

████████████████████



Senatsverwaltung für Inneres und Sport, Klosterstr.47, 10179 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen

z.H. [REDACTED] -
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

[REDACTED] - 07324 Standorte

Tel. [REDACTED]

[REDACTED]
poststelle@seninnsport.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Klosterstraße 47, 10179 Berlin

20.12.2024

Bebauungsplanverfahren 3-89 (Elisabeth-Aue, 1. BA)

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

Sehr geehrte [REDACTED]

zum vorgelegten B-Planvorentwurf nehme ich wie folgt Stellung:

Allgemeine Hinweise

Die in der textlichen Festsetzung unter Punkt 2.1 beschriebene Öffnung der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ für außerschulische Sport- und Spielzwecke wird begrüßt. So ist es möglich die gedeckten und ungedeckten Schulsportflächen dem organisierten Sport (Vereinssport) und informellen Sport (Freizeitsport) in den Nachmittags- und Abendstunden sowie am Wochenende zur Verfügung zu stellen. Zu berücksichtigen sind diesbezüglich die besonderen immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen (Grenzwerte für Licht- und Lärmimmissionen), welche sich durch die zusätzliche Nutzung, über den schulischen Kontext hinaus, ergeben. Für die geplanten und bestehenden umliegenden Gebäude (insbesondere für die Wohnbebauung) sind in einer gutachterlichen Untersuchung die Lärm- und Lichtimmissionen zu bewerten und ggf. geeignete Maßnahmen zum Umgang mit eben diesen aufzunehmen.

In den nachfolgenden Planungsebenen ist darauf hinzuwirken, dass neu geplante Sportanlagen im gedeckten und ungedeckten Anlagenbereich - hier durch den Schulneubau realisiert - in wettkampfgerechter Größe und Ausstattung sowie mit entsprechender Zugänglichkeit geplant und gestaltet werden. Dadurch wird gewährleistet, dass diese Flächen sowohl für den Schulsport als auch für den Vereins- und Freizeitsport - also multifunktional - nutzbar sind.

Hinweise zum Begründungstext

Kapitel II.1.5 : Zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zählen auch die gedeckten und ungedeckten Sportanlagen. Insofern ist in diesem Kapitel auch zu diesem Einrichtungstyp ein Absatz zum Bestand und Bedarf einzufügen. Hierzu können Informationen aus dem bezirklichen SIKo und der bezirklichen Sportentwicklungsplanung entnommen werden.

Kapitel V.2.2 : Der Satz: „Um die außerschulische Nutzung von Teilen des Schulgebäudes, *der Sportfreiflächen* sowie der Sporthalle außerhalb des Schulbetriebes planungsrechtlich zu ermöglichen (z. B. für Vereinssport *und nicht organisierten Sport*) und damit einen zusätzlichen Wert für öffentliche beziehungsweise gemeinschaftliche Aktivitäten im neuen Stadtquartier zu generieren, wird folgende Festsetzung getroffen:“ ist um die kursiven Einfügungen zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Frei- und sonstigen Flächen vorgesehen. Zur Anbindung des Plangebiets sollen Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan 3-89 stellt den ersten Bauabschnitt auf der sogenannten Elisabeth-Aue dar.

Votum der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Abteilung V

Aufgrund der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnraum in der Größenordnung mehrerer hundert Wohneinheiten liegt ein gesamtstädtisches Interesse vor.

Die SenBJF - Abteilung V - stimmt der Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens 3-89 zu.

Laut dem Fachverfahren ISBJ-Kita¹ wiesen zum Stichtag 31.12.2023 die Kindertageseinrichtungen in der Bezirksregion Blankenfelde/ Niederschönhausen (BZR 0332002) eine Auslastungsquote von 86,9 % und eine Versorgungsquote von 99,6 % der 0- bis unter 7-Jährigen auf.

Gemäß der aktuell gültigen gesamtstädtischen Kitaplanung gibt es derzeit und prognostisch in beiden Bezirksregionen keinen Bedarf an weiteren Plätzen in Kindertageseinrichtungen. In der Bezirksregion Blankenfelde/Niederschönhausen wird für das Jahr 2028 ein Überschuss an etwa 540 Plätzen in Kindertageseinrichtungen prognostiziert, in der direkt angrenzenden Bezirksregion Blankenfelde (BZR 032002) ein Überschuss von etwa 80 Plätzen. Bei 500 Wohneinheiten würde ein Wohnfolgebedarf von 49 Plätzen in Kindertageseinrichtungen entstehen sowie weitere Platzbedarfe durch die Wohnmöglichkeiten für Geflüchtete. Dieser kann aufgrund der unbekanntenen Struktur des Geflüchtetenwohnens nur schwer abgeschätzt werden, jedoch sollten sich die Wohnfolgebedarfe bei Kindertageseinrichtungsplätzen aus dem ersten Bauabschnitt der Elisabeth-Aue vollständig durch den prognostizierten Überhang decken lassen.

Somit könnte ein Wohnfolgebedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen, auch unter Berücksichtigung etwaiger Errichtungen von Wohnbebauung auf nahegelegenen Flächen wie dem Gelände „Alte Schäferei“ (Bebauungsplanentwurf 3-99) in der benachbarten Bezirksregion Buchholz und darauf resultierenden Wohnfolgebedarfen, durch vorhandene Plätze gedeckt werden. Es ist davon auszugehen, dass etwaige Wohnfolgebedarfe im Bereich Kindertageseinrichtungen aus den späteren Bauabschnitten der Elisabeth-Aue als Neues Stadtquartier in diesen auch abgebildet werden können. Der Bezirk muss unter

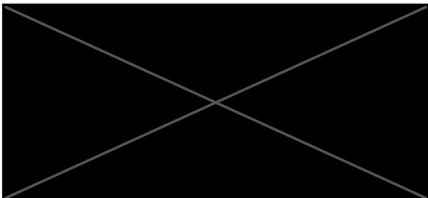
¹ Alle folgenden Daten zu Auslastung, Versorgung und Betreuungsquote von Kindern mit Kitaplätzen basieren auf dem Fachverfahren ISBJ-Kita zum Stichtag 31.12.2023 (Festschreibung, Berechnung: SenBJF, Gesamtjugendhilfeplanung).

Einbezug der entsprechenden Fachämter vor einer möglichen Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet den tatsächlichen, zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Bedarf einer Kindertageseinrichtung prüfen.

Die Ergebnisse der geplanten Boden- und Altlastenuntersuchung müssen ggf. bei einer konkretisierten Standortwahl einer Kindertageseinrichtung bedacht werden. Die SenBJF fordert, die Einrichtungsaufsicht und das bezirkliche Jugendamt hierbei rechtzeitig einzubinden.

In der Bezirksregion Blankenfelde/Niederschönhausen (BZR 032002) lag zum Stichtag 31.12.2023 die Bedarfsdeckung an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen bei 16 %, was einem Defizit von 499 Plätzen entspricht. Auch durch eine in der Bezirksregion Blankenfelde/Niederschönhausen geplante Jugendfreizeiteinrichtung mit 280 Plätzen und den Überschuss von 143 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen in der benachbarten Bezirksregion Buchholz (BZR 302003) kann das prognostische Defizit nicht vollständig ausgeglichen werden. Zusätzlich würde bei 500 Wohneinheiten ein Wohnfolgebedarf von 18 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen entstehen sowie ein Platzbedarf in nicht bekannter Höhe durch die Wohnmöglichkeiten für Geflüchtete. Auch dieser Bedarf kann nicht durch vorhandene oder noch entstehende Plätze in den beiden Bezirksregionen abgedeckt werden. Eine Bedarfsdeckung durch Neuerrichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung und eine mögliche Verortung und Errichtung ist im Verlauf zu prüfen, auch mit Hinblick auf zusätzlich entstehende Bedarfe aufgrund der späteren Bauabschnitte der Elisabeth-Aue.

Mit freundlichen Grüßen



Referatsleitung Gesamtjugendhilfeplanung, Finanzierung und Haushalt



Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) - Holzmarktstraße 15-17 - 10179 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

II Städtebau und Projekte
Durch Fach Berlin

BVG - Reg.-Nr.: 2024-012065

**Bauleitplanung
Bebauungsplanverfahren 3-89_Elisabeth-Aue
1.Bauabschnitt_Frühzeitige Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 1
BauGB
Rosenthaler Weg**

Projektbezeichnung:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Stellungnahme Netzentwicklung

Straßenbahnverkehr

- Die Planungen zur Verlängerung der Straßenbahnlinien 50 und M1 haben bei der BVG noch nicht begonnen, da bislang sowohl ein Senatsbeschluss als auch ein Planungsauftrag der SenMVKU an die BVG ausstehen. Liegen diese noch 2024 vor, könnte – unter der Annahme eines unterbrechungsfreien Projektverlaufs – eine Streckeneröffnung bis Ende 2032 angestrebt werden.
- Die Verlängerung beider Linien ist als ein Planungs- und Bauprojekt angelegt, es wird nicht in verschiedene Realisierungsstufen unterteilt. Falls eine stufenweise Realisierung der städtebaulichen Entwicklung auf der Elisabeth-Aue so geplant werden sollte, dass eine Straßenbahnverlängerung in einer Stufe nicht sinnvoll ist, wäre dies zu gegebenem Zeitpunkt (je eher desto besser) gemeinsam mit der SenMVKU zu erörtern.
- Das Angebotskonzept sieht laut Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der SenMVKU von 2017 vor, die Linien M1 und 50 jeweils im 10-min-Takt in die Elisabeth-Aue zu führen. Die Verstärkerfahrten, die die Linie 50 zwischen Pankow und Französisch Buchholz auf einen 5-min-Takt verdichten, würden demnach an der Guyotstraße (aktuelle Endstelle)

Berliner

Verkehrsbetriebe (BVG)
Anstalt des öffentlichen Rechts
Holzmarktstraße 15-17
10179 Berlin

Postanschrift
10096 Berlin

Abteilung
BI-IOS11
Zentrale Aufgaben
IPLZ 16200

Ansprechpartner

[REDACTED]

Telefon

[REDACTED]

Telefax

E-Mail

leitungsverwaltungsbahnbau
@bvg.de

Datum

13.12.2024

Ihr Zeichen

[REDACTED]

Besucheradresse

Herzbergstraße 82-86
10365 Berlin

Verkehrverbindung

Herzbergstr./Siegfriedstr.
Tram 18, 21, 27, Bus 256

Bankverbindungen

Berliner Bank

BLZ 100 708 48

Konto 510156309

BIC DEUTDEB110

IBAN DE90 1007 0848

0510 1563 09

Berliner Sparkasse

BLZ 100 500 00

Konto 990003906

BIC BELA2333

IBAN DE47 1005 0000

0990 0039 06

Postbank NL Berlin

BLZ 100 100 10

Konto 495-105

BIC PBNK3333

IBAN DE89 1001 0010

0000 4951 05

Aufsichtsratsvorsitz
Senatorin Franziska Giffey
Vorstand
Henrik Falk (Vorsitzender),
Dr. Rolf Erfurt, Jenny Zeller

Handelsregister
Berlin AG
Charlottenburg
HRA 31152

Zentrale
Telefon: +49 30 256-0
Telefax: +49 30 256-49256
BVG Call Center: 030 19 44 9
info@bvg.de - www.BVG.de

Gläubiger-ID:
DE75BVG0000050320



Seite 1

wenden. Falls sich die Nachfrage in der Elisabeth-Aue stärker entwickelt als prognostiziert, wäre der 5-min-Takt auch bis in die Elisabeth-Aue möglich. Dafür sollte die neue Wendeschleife idealerweise über 4 Aufstellgleise verfügen, von denen 3 Gleise für den Regelbetrieb genutzt würden. Dies böte die Möglichkeit, starke Fahrplanabweichungen wieder auszugleichen und ggf. einen Schadzug vorübergehend abzustellen, ohne dass der Betrieb gestört wird.

- Wir würden es sehr begrüßen, wenn wir Synergieeffekte aus der Erstellung der Gutachten nutzen könnten, indem die Gutachten, die Sie z.B. zu Verkehr, Umwelt, Schall, Bodengrund und Regenwasser erstellen, uns zur Verfügung gestellt werden, damit ihre und unsere Gutachten sich bestmöglich entsprechen.
- Zur Stromversorgung der Straßenbahn ist mindestens ein Gleichrichterwerk (GW) im Neubaugebiet erforderlich. Die Größe und die Lage zur Gleistrasse sollten rechtzeitig abgestimmt werden, um entweder eine geeignete Fläche für ein eigenes GW-Gebäude zu sichern oder das GW in geeignete Räumlichkeiten in einem der neuen Gebäude zu integrieren.

Busverkehr

- Mit der Verlängerung der Straßenbahnlinien ginge auch eine Anpassung des Busnetzes einher. Dazu sind, neben der südlichen Anbindung vom Rosenthaler Weg, sowohl von Westen aus der Blankenfelder Chaussee (B 96a) als auch von Osten aus der Buchholzer bzw. Blankenfelder Straße Straßenanbindungen ins Gebiet nötig, die von Linienbussen befahrbar sind.
- In einem mit Blick auf die Gesamterschließung sinnvollen, zentralen bis nördlichen Bereich des Gebiets ist die Einrichtung einer Endstelle für Busse zu ermöglichen. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass diese neue Endstelle – oder eine andere zentrale Haltestelle im Gebiet – zu einem relevanten Umsteigepunkt zwischen Bus und Straßenbahn wird. Dieser Umsteigepunkt sollte mit möglichst kurzen Wegen zwischen den Verkehrsmitteln angelegt werden.
- Bis das Gebiet direkt von Bussen bedient wird, ist die aktuelle Endstelle Aubertstraße in der Blankenfelder Straße unbedingt für Linienbusse der BVG frei und benutzbar zu halten. Die Baustellenlogistik oder mögliche Zufahrten von Osten in das Gebiet dürfen für die BVG keine negativen Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Endstellenanlage Aubertstraße haben, da sie in diesem Bereich für mehrere Linien zwingend benötigt wird.

Sonstiges

- Liegen die noch ausstehende, zu beauftragende verkehrstechnische Untersuchung sowie das Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzept für das Gebiet vor, bitten wir um Übersendung dieser Dokumente, um eine abschließende Bewertung der verkehrlichen Planungen aus Sicht der BVG vornehmen zu können.

Auf Grundlage der bisher vorliegenden Unterlagen zum B-Plan 3-89 kann ich Ihnen mitteilen, dass sich unsererseits keine Einwände gegen den vorgebrachten Bebauungsplan ergeben, sofern die in dieser Stellungnahme genannten Aspekte volle Berücksichtigung finden.

Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:

Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich keine Einrichtungen von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.

Stellungnahme Bereich Omnibus:

Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken.

Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine, oder nicht vollständige, Verkehrsführung eingetragen ist. Infolgedessen lässt sich eine mögliche Behinderung für unseren Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen.

Daher weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr und insbesondere auf unsere Haltestellen in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestellen jederzeit gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen, um einen Ortstermin anzuberaumen.

Des Weiteren weisen wir auf unsere Vorlaufzeiten hin. Bei einer einfachen Haltestellenverlegung sind mindestens 10 Tage, bei Umleitungsmaßnahmen mindestens 12 Wochen ab Erhalt der Verkehrsrechtlichen Anordnung notwendig, um die Maßnahme einzuplanen. Wir bitten Sie daher, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen, um die Baumaßnahme termintreu planen zu können.

Bitte setzen Sie sich mit unserem



Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.


Mit freundlichen Grüßen
Zentrale Leitungsverwaltung

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Per Mail

Service


(kostenfrei)
service@bwb.de
www.bwb.de

Hausanschrift

Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin

Datum

16. Dezember 2024

Ihre Zeichen/Nachricht



Unser Zeichen

(bitte stets angeben)
PB-B/JS

Bearbeiter/-in



Durchwahl/Fax



Bebauungsplan 3-89

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestandes und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Abwasserdruckrohr

Innerhalb der Fläche des Bebauungsplans befindet sich eine totgelegte Verteilungsleitung. Diese kann bei Bedarf ausgebaut werden. Für die Trennarbeiten muss eine Gasfreigabe durch unsere Anlagentechniker der Region Nord erfolgen. Die Enden müssen nach den Ausbaurbeiten abgemauert werden.

Trinkwasserversorgung

Die äußere Erschließung des Standortes ist gesichert. Die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung. Die Trinkwasserhauptleitung im Rosenthaler Weg steht für Anschlusszwecke nicht zur Verfügung.

In der Blankenfelder Straße befindet sich der Hausanschluss, über den der Geltungsbereich bereits an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen ist.

Inwieweit durch die Nachverdichtung ein Bedarf für eine Leitungserneuerung oder -verstärkungen entsteht, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren mit konkreten Bedarfswerten (Hausanschlussanträgen) zu prüfen.

Eine innere Erschließung und Berohrung mit BWB-Trinkwasserleitungen in privaten Verkehrsflächen und damit außerhalb öffentlich gewidmeten Straßenlands kann nur bei eingeräumtem Leitungsrecht und entsprechender Sicherung erfolgen. Es sind entsprechend Trassenoptionen vorzusehen.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Schmutzwasserableitung

Im Geltungsbereich sind keine Schmutzwasserkanäle vorhanden. Der nächstliegende Schmutzwasserkanal liegt östlich des Gebiets in der Blankenfelder Straße und steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist eine konzeptionelle Planung zu erarbeiten. Diese sollte das gesamte Planungsgebiet des zukünftigen Stadtquartiers Elisabethhaue umfassen. Im Ergebnis ist für die Entwässerung im aktuellen B-Plan Gebiet ggf. die Herstellung von Schmutzwasserinfrastruktur außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches erforderlich. Da laut Vorentwurf öffentliches Straßenland geplant ist, weisen wir darauf hin, die abwassertechnischen Anlagen unter Berücksichtigung des BWB Regelwerkes zu errichten und zu übergeben. Ist dies nicht möglich, kann es für die Entwässerung des ersten Bauabschnittes ggf. erforderlich sein eine Fläche für ein provisorisches Pumpwerk im vorliegenden Plangebiet vorzuhalten.

Die vorzuhaltende Fläche für ein Pumpwerksstandort beträgt ca. 500 m² (möglichst am topographisch tiefst gelegenen Punkt).

Regenwasserbewirtschaftung

Bei Bauvorhaben soll Regenwasser vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet werden. In Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt soll neben der Versickerung auch die Verdunstung von Regenwasser gefördert werden. Hierdurch können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Für die Regenwasserbewirtschaftung der Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z. B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher in Betracht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, ein Fachgutachten Regenwasser durch einen Fachplaner erarbeiten zu lassen. Hinweise und Inhalte sind der Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ zu entnehmen.

(<https://www.regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/>)

Sollte fachgutachterlich festgestellt werden, dass sich eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers der Grundstückflächen im Bebauungsplangebiet nicht umsetzen lässt, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung festgelegten maximalen Abflusspende möglich.

Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken (RRB) der BWB. Das Ergebnis des noch aufzustellenden Fachgutachtens Regenwasser für das Gesamtgebiet Elisabethaue kann eine erforderliche Einleitung von Abwasser in das vorgenannte RRB feststellen. In der Folge ist die Größe des Beckens anzupassen. Daher empfehlen wir die Freihaltung einer Trasse zur Einleitung von Abwasser in das vorgenannte RRB.

Es ist zu prüfen, inwieweit das bestehende RRB mit in das Projekt eingebunden wird, hier gibt es über den Rosenthaler Weg zwei Regenkanäle Zu- und Ablauf. Im Bebauungsplan ist hier bisher keine Verbindung/Zusammenlegung der Regenanlage zu erkennen, ein eventueller nördlicher Zulauf wäre aber denkbar. Da ein Teil des Rosenthaler Weg mit im Bebauungsplan aufgeführt ist und dort keine Schmutzkanalisation vorhanden ist, sollte die Schmutzentwässerung für diesen Abschnitt überprüft werden. Außerdem gibt es in diesem Abschnitt eine Verbindung des RRB, des Nordgrabens und des Blankenfelder Grabens. Hier sollte auch das Ableitungskonzept der nächsten Jahre überprüft werden.

Entwässerung öffentlich gewidmeter Straßen, Wege, Plätze

Die Erarbeitung eines Fachgutachtens Regenwasser ist durch einen Fachplaner in enger Abstimmung mit dem Verkehrsanlagenplaner durchzuführen. Auf Grund der Zuständigkeit für die späteren Anlagen der Straßenentwässerung sind die betreffenden Leistungsinhalte und Planungsvorgaben vor Beauftragung der Planer durch den Vorhabenträger oder die planende Abteilung des Bezirkes bzw. Senates mit den BWB abzustimmen.

Grundsätzlich gilt: für die Versickerung von Regenwasser von neu geplanten öffentlich gewidmeten Straßen ist eine Fläche von ca. 20 % der Gesamtfläche für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung an geeigneter Stelle vorzuhalten. Die Straßenquerschnitte in der Planzeichnung sollten diesbezüglich überprüft werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind hierfür die Vorgaben für die spätere Verkehrsanlagenplanung festzusetzen.

Es gilt die Leitlinie "Wasserbewusste Entwässerungsplanung" in der aktuellen Fassung. Die Leitlinie ist durch die Auftragnehmer bei den BWB anzufordern.

Überflutungsvorsorge

Grundstücke

Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100 verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn/Vorhabenträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen.

öffentlich gewidmete Straßen, Wege, Plätze

Es wird empfohlen, dass im Rahmen der Erarbeitung eines Fachgutachtens Regenwasser eine Gefährdungsanalyse z. B. in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen, Hennef, 2016“ durch einen Fachplaner durchgeführt wird.

Es ist dabei zu prüfen, ob im betreffenden Planungsgebiet besonders ausgeprägte überflutungsfährdete Bereiche identifiziert werden können, wie z. B.

- Tiefpunkte (z. B. Unterführungen, Senken),
- Eingangsbereiche zu U-Bahnen, Einfahrten in Tiefgaragen,
- abschüssige Straßen oder Geländebeziehungen, Geländeübergänge „steil-flach“,
- Bebauungen mit ausgebautem Kellergeschoss, Hangbebauung unterhalb Straßenniveau,
- Eingänge auf Straßenniveau, insbesondere zu Gebäuden mit Gewerbe oder Kindertagesstätten, Pflegeeinrichtungen o. ä.,
- hydraulische Engstellen im Kanalnetz (Überstau) oder Notüberläufe von Speicherbauwerken.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

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



Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Herrn Schütze wenden.

Mit freundlichen Grüßen



Leiter Behördengenehmigungsmanagement



Behördengenehmigungsmanagement



Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

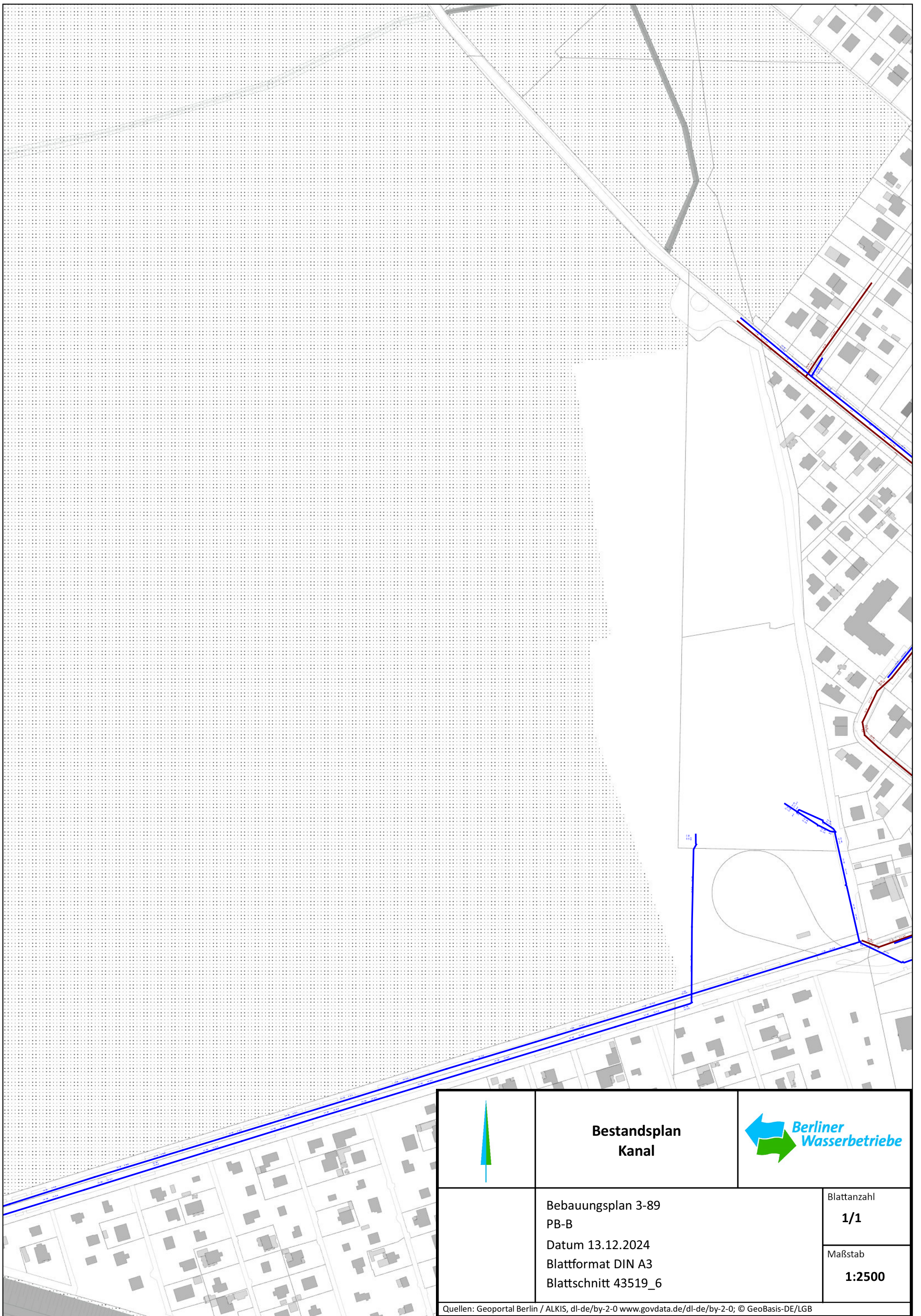
Anlagen



Bestandspläne

Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB





	Bestandsplan Abwasserdruckrohr	
	Bebauungsplan 3-89 PB-B Datum 13.12.2024 Blattformat DIN A3 Blattschnitt 43519_6	Blattanzahl 1/1
		Maßstab 1:2500
<small>Quellen: Geoportal Berlin / ALKIS, dl-de/by-2-0 www.govdata.de/dl-de/by-2-0; © GeoBasis-DE/LGB</small>		



	Bestandsplan Kanal	
	Bebauungsplan 3-89 PB-B Datum 13.12.2024 Blattformat DIN A3 Blattschnitt 43519_6	Blattanzahl 1/1 Maßstab 1:2500
Quellen: Geoportal Berlin / ALKIS, dl-de/by-2-0 www.govdata.de/dl-de/by-2-0; © GeoBasis-DE/LGB		



	Bestandsplan Wasserversorgung	 Berliner Wasserbetriebe
	Bebauungsplan 3-89 PB-B Datum 13.12.2024 Blattformat DIN A3 Blattschnitt 43519_6	Blattanzahl 1/1 Maßstab 1:2500

LEGENDEN - BWB Netze

Legende Kanalnetz		Einbauten:			
	Regelschacht		Damm balken		Kanal mit seitlichem Einstieg
	Schachtbauwerk		Regenüberlaufschwelle		Kabel im Kanal
	Regelschacht Stahlbetonring DN 2000		Tauchwand		zugeschlämmt
	vermessener Schacht	Leitungsabschnitte:			außer Betrieb
	abgebrochen und teilabgebrochen/verfüllt		Sanierungsabschnitt		Lage unbekannt
	gezogener Schacht		Sanierungsplanung		überprüfungsbedürftig
	Schachtabzweig		Leitungsabschnitt		Haltung mit Unterlauf
			Eigentumsabschnitt auf HA		Haltung mit Hochpunkt
			Wärmetauscher		Haltung abgemauert
		Regenwasseranlagen:			Sonderkanal, Drainage
			Versickerungsanlagen		
			Rigolenelement		Schmutz
			Böschungunterkante		Regen
			Böschungsoberkante		Misch
Hausanschlüsse und Abzweige		Entwässerungskennzeichen:			
	Kontrollschacht Regenfallrohr HA-Kasten Straßenablauf		Vorstreckungsende		Vortriebsrohr/Steinzeug
	Abzweig belegt		rechts links mittig außer Betrieb		Asbest-/Faserzement
	Abzweig abgetrennt				Stahl/Beton/Spannbeton
					Mauerwerk/Kunststoff
					Deckeloberkante
					Sohlhöhe
					Notüberlauf
					Wert ungenau

Legende Abwasserdruckrohrnetz		Rohrbezeichnung mit Dimension-/Materialangabe		Vakuum-/Druckentwässerung:	
	Absperrschieber elektrisch (Motor) mit Umrandung: Schachteinbau		WII R I 1000 St		VES
	Entleerungsschieber mit Schacht; Übergabeschacht		SR 1200 St		DES
	Lufthahn, Messhahn; Kontrollpunkt		WT		Abzweigkasten
	Durchflussmesser; Messkontakt		Widerlager		Steuerkasten
	Reinigungsöffnung; Rückschlagkappe		Düker/Etage; mit Rohroberkante		Köp II
	Spülhydrant; Ringkolbenventil		Rohrleitungsabschluss; Freistellung		Pumpstation
			totgelegt, außer Betrieb		
			Dimension-/Materialwechsel		GGG; GG
			Lage angenommen		St, B, Spb
			Privatleitung oder Fremdleitung mit Lage angenommen		PE
					Az
					Zm
					Fzm
					CIT
					SRL
					Inf; PEIN
					LRL
					duktiles Gussrohr; Grauguss
					Stahl, Beton, Spannbeton
					Kunststoff
					Asbestzement
					Zementmörtelaukleidung
					Faserzementumhüllung
					Combi Inliner Tubetex/PE/Filz
					Schlauchlining
					Inliner; PE Inliner
					Langrohrrelining

Legende Trinkwassernetz		Rohrbezeichnung mit Dimension-/Materialangabe		Hausanschluss mit Anschlussarmatur und Wasserabhängiger Nutzer	
	Hydrant mit Kugel; Lüftungshydrant		SR 520 St		WZ im Haus
	Absperrschieber elektrisch (Motor) mit Umrandung: Schachteinbau		Rohrleitungsabschluss; Freistellung		WZ im Schacht
	Entleerung (im Schacht); Absperrklappe		Transportleitung mit Dimension-/Materialangabe Rohroberkante		
	Lüftungsventil mit Umrandung: Schachteinbau		Rohw 800 GG		Trinkbrunnen
	Rohrbruch-schnellschlussanlage; Ringkolbenventil		400 St		Medizinische Einrichtung
	Rückflussverhinderer; Durchflussmesser		Hauptleitung		
			Versorgungsleitung		Az
			totgelegt, außer Betrieb		GGG; GG
			Dimension-/Materialwechsel		PE, PVC
			Düker, Etage; abweichende Rohrdeckung (Regel-Rohrdeckung 1,5 m)		St, B, Spb
					PE Inliner
					SRL
					ZMA
					Asbestzement
					duktiles Gussrohr, Grauguss
					Kunststoff
					Stahl, Beton, Spannbeton
					PE Inliner
					Schlauchrelining
					Zementmörtelaukleidung

BSR . Postfach 42 01 52 . 12061 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Frau Anne Rahm
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Reinigung

Ringbahnstraße 96
12103 Berlin

Telefon 
Telefax 

Ihre Ansprechpartnerin:





17. Dezember 2024

**Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren 3-89
Geschäftszeichen II W **

Sehr geehrte 

wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen.

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.

Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.

Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege

Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-,

Berliner Stadtreinigungsbetriebe

Anstalt öffentlichen Rechts
HRA 33 292
AG Berlin-Charlottenburg
USt-IdNr. DE 136 630 343

Hauptverwaltung

Ringbahnstraße 96
12103 Berlin
Telefon 030 7592-4900
Telefax 030 7592-2262
www.BSR.de

Vorstand

Stephanie Otto (Vorsitzende)
Dr. Christoph Vielhaber
Martin Urban

Aufsichtsrat

Franziska Giffey (Vorsitzende)

Zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb

Die Datenschutzerklärungen der BSR finden Sie unter www.BSR.de/Datenschutzerklaerung

Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten.

Planstraße A zeigt aktuell keine Wendemöglichkeit oder die Option, die Baufelder zu umfahren. Sofern dies im weiteren Verlauf nicht eingeplant wird, müssen die Behälter an den Leerungstagen an der Blankenfelder Straße bereitgestellt werden. Bei etwa 500 Wohneinheiten werden für alle Abfallfraktionen über 50 Abfall- und Wertstoffbehälter erforderlich sein - zuzüglich der anfallenden Abfälle der Schule und der 400 bis 500 geflüchteten Menschen.

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

Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.

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

Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.

Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege

Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.

Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.

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

Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten.

Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummi, entgegengewirkt werden.

Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird.

Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radverkehrsanlagen auf Gehwegen erforderlich.

Baulich auf der Fahrbahn gelegene, geschützte Radverkehrsanlagen erfordern eine Breite von mindestens 2,10 m, um eine maschinelle Winterdienststräumung gewährleisten zu können. Die farbliche Kennzeichnung der Radstreifen sollte dem regelmäßigen Einsatz von Kehrmaschinen (Stahlborsten) und dem winterlichen Einsatz von Taumitteln (Sole) sowie der Bearbeitung mittels Schneepflug mit Stahlschürfkante standhalten.

Zum Behältertransport sind auch hier regelmäßige Durchgänge zwischen den Pollern von mindestens 1,50 m Breite erforderlich.

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

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

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

Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben.

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

Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar.

Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).

Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.

Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.

Für weiterführende Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Berliner Stadtreinigungsbetriebe
Geschäftseinheit Reinigung
Abt. Organisation und Technik



Polizei Berlin
Landeskriminalamt
Zentralstelle für Prävention



Polizei Berlin • 12096 Berlin (Postanschrift)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Württembergische Straße 6,
10707 Berlin
Frau Rahm


per E-Mail an:



GeschZ. 0697/24

Bearbeiter/-in:
Zimmer:



Dienstgebäude: Zentralstelle für
Prävention - LKA Prävention - Städtebauliche
Kriminalprävention (SKP) 
Columbiadamm 4
10965 Berlin

Tel.: Durchwahl
E-Mail:



www.polizei.berlin.de
www.110prozent.berlin

18.12.2024

Integrierte Stellungnahme Bebauungsplanverfahren 3-89 für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg, im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde

Hier: Ihr Schreiben vom 20. November 2024 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Frau Rahm, sehr geehrte Damen und Herren,

die Polizei Berlin nimmt zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) und unter Berücksichtigung verkehrlicher Aspekte (LPD St 142 VkrL) wie folgt Stellung:

Betrachtung der Kriminalitätsslage

Das Gebiet des Bebauungsplans 3-89 für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Direktion 1 (Nord), Polizeiabschnitt 13.

Verkehrsverbindungen:

Zahlungen bitte bargeldlos nur
an die Landeshauptkasse Berlin
10179 Berlin



Geldinstitut
Postbank Berlin

Die Kriminalitätsslage des in Rede stehenden Areals wird aus polizeilicher Sicht als nicht signifikant eingestuft. Aufgrund der relativ günstigen Verkehrsanbindung in Richtung der BAB 10 respektive BAB 114 kann ein Kriminalitätsanstieg im Zusammenhang mit dem Diebstahl von Fahrrädern und/oder Kraftfahrzeugen erfolgen.

Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Erstellung planungsrechtlicher Grundlagen für die Errichtung von vornehmlich Wohngebäuden auf landeseigenen Flächen vor. Neben der Schaffung von Wohngebäuden zur Unterbringung von Geflüchteten und planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Bau einer Oberschule sind eine Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Rosenthaler Wegs und die planungsrechtliche Sicherung weiterer öffentlicher Straßenverkehrsflächen angedacht. Unter Berücksichtigung der Aspekte Städtebaulicher Kriminalprävention ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu begrüßen. Darüber hinaus ergehen folgende Hinweise:

Zu II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

siehe Seite 13: Die Ausstattung mit Jugendfreizeitstätten zeigt bereits im Bestand hohe Bedarfe. Das gleiche trifft auf die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen zu. Aus der Entwicklung der Flächen der Elisabeth-Aue resultiert ein zusätzlicher Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten, in Jugendfreizeiteinrichtungen, an Stadtteilzentren und an Flächen für öffentliche Spielplätze sowie an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen.

Der Nutzungsdruck auf den öffentlichen Raum wird berlinweit angesichts des Bevölkerungszuwachses, zunehmender Verdichtung und Wegfall von Freiflächen immer größer. Der öffentliche Raum kann dabei die Funktion der Nachbarschaftsbildung und Identifikationsstiftung übernehmen. Dadurch können nicht nur die soziale Kontrolle erhöht, sondern auch die Teilhabe und das Miteinander positiv beeinflusst werden. Dafür sollten Flächen bereitgestellt werden, die neben den Angeboten für Kinder auch alle Altersgruppen mitdenken und daher multifunktional, mehrgenerationengerecht sowie barrierefrei nutzbar gestaltet werden. Die Nähe zum Wohnort ist für Personen mit eingeschränkter Mobilität entscheidend.

Zu II.2.5.1 BerlinStrategie I Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Für eine Stadt ohne Angsträume, dunkle und übersichtliche Ecken sind neben der sichtbaren Polizeipräsenz städtebauliche und kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen. Die Art, wie Gebäude, öffentliche und halböffentliche Räume gestaltet, einander zugeordnet und instandgehalten sind, hat Einfluss auf die tatsächliche Sicherheit ebenso wie auf das Sicherheitsgefühl

der Menschen, die diese Gebäude und Räume nutzen. Die baulich-räumliche Gestaltung bietet entsprechend Möglichkeiten, kriminalpräventiv zu wirken. So können beispielsweise durch physische und psychologische Barrieren das Entdeckungsrisiko und der Tataufwand für potentielle Täter erhöht und die Chancen für einen Erfolg der Tat gesenkt werden. Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention sollten daher frühzeitig im Planungsprozess Berücksichtigung finden.

Mit dem Standort Elisabeth-Aue mit ca. 5.000 Wohneinheiten und einem Wohnungsbaupotenzial für den Gesamtbezirk von rund 39.500 Wohneinheiten bis 2030 bedeutet das einen nicht unerheblichen Bevölkerungszuwachs. Die Polizei Berlin agiert lagespezifisch und stellt entsprechend Ressourcen zur Verfügung. Die Entwicklung der Kriminalitätslage für ein neues Wohnquartier lässt sich schwer abschätzen. Aus strategischer und kriminalpräventiver Sicht ist jedoch die Einbindung der Polizei Berlin für eine strukturelle Anpassung und eine adäquate Ausstattung empfehlenswert. Beispielsweise Fragen der Einsatzwege oder der denkbaren und möglicherweise erforderlichen Bereitstellung von Flächen für BOS, die Einfluss auf die Art der baulichen Nutzung haben, sind abzuklären, um die Attraktivität für das neue Quartier durch die Berücksichtigung von Sicherheitsbelangen zu erhöhen.

Zu V.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr.1, 4 und Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig wären, wird aus den in der Begründung genannten Punkten wie einer konstanten Nachbarschaft und Reduzierung von Störungen ausdrücklich begrüßt.

Zu V.5 Grünflächen

Siehe Seite 40: Grundsätzlich hat die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB das planerische Ziel, die dominante Nutzung auf der Fläche abzubilden, so dass der überwiegende Charakter der Fläche grün und unversiegelt bleibt. Dabei kann die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“, wie bereits im obigen Absatz ausgeführt, unterschiedlichen Funktionen zugeführt werden. Sie kann den zukünftigen Bewohnenden und Nutzenden des Quartiers für den Aufenthalt, zur Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen.

Beleuchtung ist ein wesentlicher Aspekt der Städtebaulichen Kriminalprävention, um Tatgelegenheiten zu vermeiden und das Sicherheitsempfinden sowie die Nutzbarkeit des Raumes wie für Aufenthalt, Erholung oder für Freizeitaktivitäten zu erhöhen. Im Grünanlagengesetz wird in § 5 Abs. 2 ausdrücklich geregelt, dass eine Verpflichtung Berlins zur Beleuchtung der Anlagen und zur Bekämpfung von Schnee- und Eisglätte auf Plätzen und Wegen in den Anlagen nicht

besteht. Um jedoch auch den Naturbelangen und dem Insektenschutz in einer wachsenden Stadt mit Anforderungen an wichtige Wegeverbindungen und deren durchgängige Nutzbarkeit insbesondere in der dunklen Jahreszeit gerecht zu werden, gibt es in Berlin bereits verschiedene Möglichkeiten für Lichtinstallationen. Neben anwendergesteuerten Leuchten, die ein Hochdimmen bei Bedarf ermöglichen, wird derzeit im Volkspark Hasenheide ein Pilotprojekt¹ mit einer bewegungsgesteuerten Beleuchtung erprobt. Hiermit können dem Wohl von Mensch und Natur Rechnung getragen und darüber hinaus Energiekosten eingespart werden.

Verkehraspekte

Grundsätzlich bestehen zu den aufgeführten Verkehrsmaßnahmen keine verkehrlichen Bedenken.

Eine umfassende verkehrliche Stellungnahme kann jedoch erst bei Vorliegen der detaillierten Verkehrszeichenpläne erfolgen. Zudem steht die verkehrstechnische Untersuchung, das Verkehrskonzept, das Mobilitätskonzept sowie die Knotenpunktuntersuchung für den Rosenthaler Weg aktuell noch aus.

Dennoch ergehen die nachfolgend aufgeführten Hinweise:

- Es wird empfohlen, neben der Analyse der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrsflächen auch die umliegenden Verkehrswege wie die B96a, die B109 sowie die weiterführende L100 in die Betrachtung einzubeziehen.
- Ein leistungsfähiger ÖPNV sollte in die Projektplanung aufgenommen werden, um das Verkehrsnetz zu entlasten. Dabei ist zu prüfen, wie der ÖPNV das bestehende Verkehrsaufkommen effizient ergänzen kann, etwa durch den Ausbau von Bus- oder Straßenbahnlinien sowie durch die Einrichtung neuer Haltestellen in unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebiets.
- Im Hinblick auf die Förderung des Radverkehrs sind infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich. Hierzu zählen die Planung von sicheren Radwegen, die Anbindung an bestehende Fahrradnetze sowie geeignete Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, um die Attraktivität des Radverkehrs zu erhöhen und die Verkehrssicherheit zu fördern.
- Aus verkehrsunfallpräventiver Sicht sind geeignete Maßnahmen zur Schaffung einer sicheren Infrastruktur im geplanten Schulumfeld zu berücksichtigen. Dies umfasst unter anderem die Einrichtung von verkehrsberuhigten Zonen, Fußgängerüberwegen sowie ausreichend dimensionierte Radwege. Des Weiteren muss die avisierte Zweckbestimmung

¹ <https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/infrastruktur/oeffentliche-beleuchtung/pilotprojekt-hasenheide/>

„Erschließung Anlieger“ (V.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Begründung zum Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue Bauabschnitt 1“) konkretisiert werden, da diese eine Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungsbedarfen impliziert, die eine differenzierte Betrachtung der Verkehrsinfrastruktur erforderlich machen.

Sonstige Hinweise

Bei weiterer Konkretisierung der Planung sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, barrierefreiem Design, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Eine rechtzeitige Einbindung einer präzisen Sicherheitsplanung ist zu beachten. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Schule, Sport und Facility Management
Schul- und Sportamt
Fachbereich Sport



Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

über II W 

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Sport PL

Tel. + 

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Fröbelstr. 17, Haus 9, 10405 Berlin

18.12.2024

Stellungnahme des Fachbereich Sport, Schul- und Sportamt Pankow, zum Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue“

Sehr geehrte 

eine hinreichende Versorgung mit gedeckten und ungedeckten Sportanlagen ist im Prognoseraum 2 (Nördliches Pankow) nicht gegeben. Die Sportentwicklungsplanung für den Bezirk Pankow zeigt auf, dass der, dem Planungsgebiet zugeordnete, Prognoseraum sowohl bei gedeckten Sportanlagen (Versorgungsgrad 66,5%) als auch bei ungedeckten Sportanlagen (Versorgungsgrad 91%) ein Defizit verzeichnet. Die Schaffung zusätzlicher Sport- und Bewegungsflächen ist demnach, insbesondere unter Berücksichtigung der gesamten Quartiers- und Wohnungsbauplanungen der Elisabeth-Aue, zwingend erforderlich und auch in Verbindung mit dem Bebauungsplan 3-89 eingehend zu prüfen.

Der Fachbereich Sport befürwortet den im Zusammenhang mit dem Schulbau beschriebenen Bau der Sporthalle inkl. Großspielfeld im ersten Bauabschnitt, als auch, im Besonderen, die in der textlichen Festsetzung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan 3-89 beschriebene außerschulische Nutzung der Anlagen für Sport- und Spielzwecke. Ergänzend wird auf die Notwendigkeit eines Funktionsgebäudes, in Verbindung mit der Errichtung des Großspielfeldes, hingewiesen. Ein solches Funktionsgebäude kann auch direkt mit der geplanten Sporthalle kombiniert werden. Der Bau des Großspielfeldes muss gleichermaßen mit der Errichtung eines Ballfangzaunes und einer Flutlichtanlage einhergehen.

Der bezirkliche Sportentwicklungsplan verdeutlicht zudem, dass der größte Teil der Sport- u. Bewegungsaktivitäten inzwischen in informellen Sport- und Bewegungsräumen, auf so genannten Sportgelegenheiten, d.h. nicht ausschließlich für den Sport gebauten Anlagen

Bezirksamt Pankow, zu obiger Adresse

 barrierefreier Zugang

Verkehrsverbindungen: Tram M2 (Fröbelstraße), S-Bhf. Prenzlauer Allee S 8, S 41, S 42, S 85,

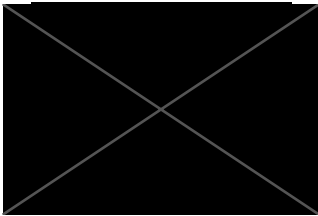


(Parks, Straßen, öffentliche Plätze etc.), stattfindet. Insbesondere in der Gesamtbetrachtung des NSQ Elisabeth-Aue muss dies ebenfalls berücksichtigt werden. Wünschenswert sind vor allem Flächen und Räume, welche sowohl dem ungebundenen Individualsport als auch dem vereinsgebundenen Sport zur Verfügung stehen können. Im Rahmen einer späteren Freiflächenkonzeption ist darüber hinaus die Integration einer Gymnastikwiese, einer Quartierslaufstrecke, eines Bolzplatzes und einer überdachten Calisthenics-Anlage empfehlenswert.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



B-Plan 3-89 (Elisabeth-Aue 1. BA) - frühzeitige Beteiligung

1. Standort für Mehrfachnutzung zur Verbesserung der Infrastrukturversorgung in der BZR 02 Blankenburg/Niederschönhausen insgesamt

Die OE SPK folgt der Stellungnahme des Amtes für Soziales bezüglich der Bedarfsanalyse sozialer Infrastruktur für die Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit sowie für den Punkt Wohnen / Sonderformen des Wohnens in der BZR 02 Blankenburg/Niederschönhausen uneingeschränkt.

In der Bezirksregion (02) Blankenburg/Niederschönhausen befinden sich aktuell keine Einrichtungen für die Gemeinwesen- / zielgruppenoffene Stadtteilarbeit. In der gesamten Bezirksregion leben in 2023 knapp 30.000 Menschen, laut Bevölkerungsprognose wird die Bevölkerung bis 2040 auf gut 33.000 Menschen anwachsen.

Der aktuelle Bedarf (und das Defizit) an Flächen für die Gemeinwesen- und zielgruppenoffene Stadtteilarbeit beträgt Stand 2023 358 qm netto und wird aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums in 2040 auf 396 qm netto anwachsen, basierend auf dem Richtwert von 12 qm pro 1.000 EW. Hinzu kommen die notwendigen Verkehrs- und Funktionsflächen (z.B. Büros für Mitarbeitende, Sanitär etc.)¹.


Wir teilen daher die Einschätzung des Amtes für Soziales: „Es bietet sich an, im Plangebiet Elisabeth-Aue nicht nur die Bedarfe der neu zuziehenden Menschen zu berücksichtigen, sondern stattdessen einen Ausgleich des bereits vorhandenen Defizits in dieser BZR zu erreichen.“ Damit würde einer integrierten Entwicklung der gesamten Bezirksregion Rechnung getragen und das Zusammenwachsen von Bestands- und Neubauquartieren gefördert.

Eine Standortentwicklung als Mehrfachnutzungsobjekt in Form eines offenen Stadtteilhauses wird nachdrücklich empfohlen. Dies entspricht auch den bezirklich vereinbarten SIKo-Zielen.

2. Projekt Elisabeth-Aue

Bei alleiniger Betrachtung des Wohnungsbauprojektes und der Bedarfe basierend auf den geplanten 5.000 WE, ergibt sich bei einem Richtwert von 12 qm pro 1.000 EW, ein Netto-Bedarf von 120 qm. Hinzu kommen die notwendigen Verkehrs- und Funktionsflächen (z.B. Büros für Mitarbeitende, Sanitär etc.).

3. Stellungnahme der bezirklichen Leitstelle Klimaschutz

Das Konzept zu Nutzung erneuerbarer Energien sollte nicht optional sein, sondern zwingend erstellt werden (Kontakt Leitstelle Klimaschutz Pankow: .

¹ Im Rahmen der Erstellung des SIKo-Pankow (Stand 12/2024) sind u.a. die oben dargelegten sozialräumlichen Bedarfe in Jahresschritten tabellarisch erfasst (Jahresschritte 2023, 2025, 2030, 2035, 2040). Das SIKo wird durch das Bezirksamt und die BVV voraussichtlich im 1. Quartal 2025 beschlossen.

4. Empfehlungen für einen Städtebaulichen Vertrag

Die OE SPK empfiehlt zudem, folgende Punkte in die aktuell und zukünftig zu schließenden städtebaulichen Verträge aufzunehmen:

- Die weiter oben benannten Bedarfe der sozialen Infrastruktur werden mit *Angabe der Netto-Nutzfläche* in qm den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Gemeinbedarfsflächen werden - zur Umsetzung der Kernziele des bezirklichen SIKo - soweit möglich als Mehrfachnutzung (MFN) geplant.
- *Belegungssteuerung*: Bei den mietpreisgebunden Wohnungen erhält der Bezirk Pankow das Recht, einen angemessenen Anteil der Belegung zu steuern (z.B. für stationäre Jugendhilfe, Zufluchtwohnungen etc.). Konkreter Bedarf und die zu berücksichtigenden Zielgruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt werden gemeinsam mit den Fachämtern bestimmt. Es wurde mehrfach von den Fachämtern und Beauftragten des Bezirkes darauf hingewiesen, dass entsprechende Bedarfe bestehen und in den Planungen des Bezirkes dringend Berücksichtigung finden müssen. Es werden feste Quoten und absolute Zahlen festgelegt.
- Bei der Schaffung von Wohnraum wird Mietfläche für sehr große Familien (mit 5 oder mehr Kindern) ausreichend mitgeplant. Diese Wohnungen sind mietpreisgebunden und unterliegen der noch zu auszuarbeitenden Belegungssteuerung durch den Bezirk.
- Das Verfahren der Belegungssteuerung wird gemeinsam mit dem Bezirk erarbeitet und verabschiedet. Es schließt ein Berichtswesen und Monitoring ein.



Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
FB Stadtplanung



Bezirksamt Pankow, Postfach 73 01 13, 13062 Berlin (Postanschrift)

E-Mail
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
II W [REDACTED]
Württembergische Str. 6
10707 Berlin

[REDACTED]

Geschäftszeichen

[REDACTED]

(bitte immer angeben)

Bearbeiterin: [REDACTED]

Dienstgebäude

Storkower Str. 97, 10407 Berlin

Ortsteil Prenzlauer Berg

Zimmer

Vermittlung [REDACTED]

Telefax [REDACTED]

E-Mail:

[REDACTED]

E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur geeignet!

post.stadtentwicklung@ba-pankow.berlin.de

E-Mail mit elektronischer Zugangsöffnung
gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

http://www.berlin.de

19.12.2024

Bebauungsplanverfahren 3-89

für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg, im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde

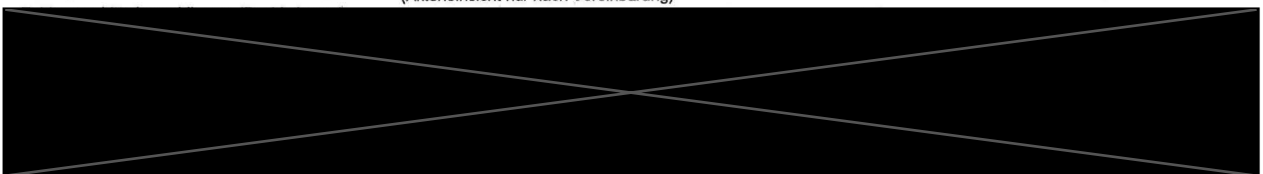
Stellungnahme des Stadtentwicklungsamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr **[REDACTED]**

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Der Fachbereich Stadtplanung, Verbindliche Bauleitplanung, des Stadtentwicklungsamts Pankow hat Ihr Schreiben vom 20.11.2024 erhalten und die Stellungnahmen innerhalb des Stadtentwicklungsamtes eingeholt.

Verkehrsverbindung in die Storkower Straße 97:
Sprechzeiten:
Öffnungszeiten Archiv:

S-Bahn Greifswalder Straße, S-Bahn Landsberger Allee; Bus: 156, 200
dienstags 9:00 – 12:00 Uhr donnerstags 15:00 – 18:00 Uhr;
dienstags und donnerstags 9:00 – 12:00 Uhr im Dienstgebäude Liebermannstraße 77, 13088 Berlin
(Akteneinsicht nur nach Vereinbarung)



In der Anlage erhalten Sie außerdem die Stellungnahmen des Straßen- und Grünflächenamtes und der Beauftragten für Klimaschutz. Ein inhaltlicher Abgleich der Stellungnahmen des Straßen- und Grünflächenamtes, der Beauftragten für Klimaschutz sowie des Stadtentwicklungsamtes konnte zeitlich bedingt nicht erfolgen. Das Umwelt- und Naturschutzamt kann aufgrund von Personalengpässen keine Stellungnahme abgeben.

Seitens der beteiligten **Fachbereiche des Stadtentwicklungsamtes Pankow** gibt es folgende Anmerkungen und Hinweise:

Hinweise Stabstelle KIS - Koordinierung Infrastruktur - Standortentwicklung

Stellungnahme zum Bereich Mobilität und Verkehr

Die vorliegende „verkehrstechnische Einschätzung zur Prüfung der Anbindung des Wohngebiets Elisabeth-Aue an die Buchholzer Straße in Berlin-Blankenfelde“ von Juli 2024 ist eine erste Einschätzung und ersetzt damit nicht das geplante, umfangreiche Verkehrs- und Mobilitätskonzept. Darauf wird in der Einschätzung selbst hingewiesen.

Die in der Einschätzung vorgenommene Verkehrsgrundlastermittlung basiert auf der Verkehrsbelastung im Bestand (Ist-Fall). Im Hinblick auf den Realisierungshorizont sollte stattdessen der Prognose-Nullfall 2030 angesetzt werden, um darauf den vom Vorhaben induzierten Neuverkehr aufzusatteln (Prognose-Planfall 2030).

Der in der Verkehrserzeugung angesetzte MIV-Anteil von 25 % im Bewohnerverkehr ist im Hinblick auf die derzeit kaum vorhandenen Alternativen zum MIV als nicht realistisch anzusehen. Vielmehr sollte entsprechend den Annahmen im Bereich der Alten Schäferei - wo ähnliche, verkehrliche Gegebenheiten vorliegen - von 45-47 % MIV-Anteil ausgegangen werden. Gleiches gilt für die Annahmen zum Besucherverkehr.

Der dargestellte Gesamt-Modal Split für den MIV ist mit 24,9 % (vgl. S. 10) daher als nicht realistisch anzusehen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass zur Umsetzung des 1. Bauabschnittes keine Infrastruktur-Verbesserungen im Umweltverbund (Weiterführung der Straßenbahnlinie M1, ggf. Anbindung an die neuen S-Bahnhöfe Schönerlinder Straße bzw. Bucher Straße, Aufwertung der Radverkehrsinfrastruktur) umgesetzt sein werden. Zum einen sind, um den Radverkehr vor allem für den Alltagsverkehr attraktiv zu machen, lückenlose, schnelle und direkte Verbindungen von entscheidender Bedeutung. Direkte Verbindungen von der Elisabethaue in die Innenstadt sind im derzeit gültigen Radverkehrsnetz nicht vorhanden.

Die Radverkehrsinfrastruktur stellt dabei hohe Ansprüche an die Verkehrssicherheit und Qualität, die es zu erfüllen gilt und derzeit nur ungenügend vorhanden sind. Zum anderen ist die vorhandene Endhaltestelle der Linie M50 aufgrund der langen Fahrzeiten der Linie in Richtung Innenstadt nur als eingeschränkt attraktiv zu bewerten. Der Knotenpunkt an der Buchholzer Straße muss jedoch auch mit einem wahrscheinlich zunächst deutlich höheren MIV-Anteil leistungsfähig sein.

Im Vorentwurf der Planzeichnung wird die Straßenverkehrsfläche der Planstraße A mit einem Querschnitt von 10,00 m angegeben. Dieses Maß ist nicht ausreichend, da Anlagen der dezentralen Entwässerung in die Querschnitte zu integrieren sind.

Darüber hinaus widerspricht das Maß auch den Angaben aus der vorliegenden verkehrstechnischen Einschätzung. Dort wird von einer Straßenraumbreite von insgesamt 18,40 m ausgegangen (6,00 m Fahrbahn, jeweils 3,20 m Geh- und Radweg sowie jeweils 3,00 m Mulden). Ein breiterer Straßenraum ist auch vor dem Hintergrund der Hauptschließungsfunktion des Quartiers mit Versorgungsleitungen etc. zu sehen.

Aussagen aus dem SIKo

Das Soziale Infrastruktur Konzept (SIKo) 2023/2024 wird zurzeit fortgeschrieben. Eine Fertigstellung ist für Ende 2024 vorgesehen. Die hier dargestellten Versorgungsdaten kommen aus der Entwurfsfassung (Stand 24.09.2024), sind noch nicht beschlossen aber verwaltungsintern abgestimmt.

Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Das SIKo gibt eine Übersicht zur Versorgung der öffentlichen sozialen und grünen Infrastruktur im Bezirk Pankow. Zu beachten ist, dass die Versorgung im SIKo abhängig von der Einrichtung und der Verfügbarkeit der Daten entweder auf Bezirks-, Prognoseraum(PGR)-, Bezirksregion(BZR)- oder Schulplanungsregion(SPR)ebene dargestellt wird. Das Gebiet des B-Plans 3-89 befindet sich im Prognoseraum 0320 (Nördliches Pankow) bzw. in der Bezirksregion 032002 (Blankenfelde/Niederschönhausen) und in der Schulplanungsregion 09 (Franz. Buchholz /Blankenburg).

Für Einrichtungen mit gesamtstädtisch abgestimmten Richtwerten sieht die aktuelle Versorgungsbilanz (ohne geplante Kapazitäten) wie folgt aus:

(Datenquelle: Zentrale Daten aus SoFIS, Datenstand 31.12.2022)

- Einrichtungen mit Daten auf Bezirksregionsebene - BZR 032002:

Einrichtung	Richtwernerfüllung in %	Konkrete Angabe
Öff./ geförderte Einrichtungen der Kindertagesbetreuung	97,9	507,2 Plätze
Öff. Kinderspielplätze	28,2	-21.104 qm
Öff. Bibliotheken	0	-1.763 qm

- Einrichtungen mit Daten auf Schulplanungsregionsebene - SPR 09:

Einrichtung	Richtwernerfüllung in %	Konkrete Angabe
Öff. Grundschulen	80,8	-2,5 Züge

- Einrichtungen mit Daten auf Prognoseraumebene - PGR 0320:

Einrichtung	Richtwerterfüllung in %	Konkrete Angabe
Öff. gedeckte Kernsportanlagen ¹	42,2	-5.558,3 qm
Öff. ungedeckte Kernsportanlagen ²	67,6	-23.008,4 qm
Einrichtungen öff. standortgebundene, offene Jugendarbeit (Jugendfreizeiteinrichtungen)	64,3	-344 Plätze

- Einrichtungen mit Daten auf Bezirksebene:

Einrichtung	Richtwerterfüllung in %	Konkrete Angabe
öff. Integrierte Sekundar-/ Gemeinschaftsschulen	76,3	-16 Züge
öff. Gymnasien	73,7	-17,5 Züge
öff. Musikschulen	62,7	-1.883 Jahreswochenstunden
öff. Volkshochschulen	49,9	-42 Unterrichtsräume

- wohnungsnah und siedlungsnah Grünflächen: es liegen keine zentralen Daten aus SoFIS vor. Die Darstellung der Versorgung erfolgt durch UmNat auf Blockebene.

Weitere Einrichtungen mit Richtwert in Abstimmung oder ohne Richtwert (Datenquelle: Fachämter):

- Stadtteilzentren: Die SPK meldete eine Unterversorgung in der BZR
- Kulturelle Angebote: Das Amt für Weiterbildung und Kultur meldete, dass es im PGR keine Einrichtung gibt.
- Stadtteilgeschichtliches Kulturangebot: Das Amt für Weiterbildung und Kultur meldete eine Versorgung von 36% Richtwerterfüllung im PGR.
- Seniorenfreizeiteinrichtungen: Das Sozialamt meldete eine Unterversorgung in der BZR (keine Einrichtung).
- Familienzentren: Das Jugendamt meldete, dass es in der BZR eine Einrichtung gibt.
- Einrichtungen für seelisch erkrankte Menschen (Wohn-, Betreuungs- und tagesstrukturierende Angebote): Der Bezirk verfügt derzeit über etwa 1.637 Plätze für Wohn-, Betreuungs- und tagesstrukturierende Angebote. Der Bedarf ist von 2019 bis Ende 2023 um etwa 50% gestiegen.

¹ Für öffentliche gedeckte und ungedeckte Kernsportanlagen liegen keine zentralen Daten aus SoFIS vor. Die dargestellten Daten entsprechen die bezirkliche Aufbereitung durch das Schul- und Sportamt, Fachbereich Sport.

² Siehe oben.

Mehrfachnutzung im Gebiet Elisabeth-Aue

Die 2021 vom Senat beschlossene Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung (SIIP) formuliert die zentralen Bestandteile der SIKo-Fortschreibung.

Die Beförderung von Mehrfachnutzung (MFN) ist ein Vertiefungsthema im SIKo. Obwohl der B-Plan 3-89 nur eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ für eine ISS plant, sollen weitere Bedarfe (oben dargestellt) der sozialen Infrastruktur berücksichtigt werden. Nicht nur die übliche Öffnung von Schul- und Sportanlagen für den Vereinssport ist als MFN wichtig. Die Möglichkeit, weitere öffentliche Einrichtungen in den Flächen für „Gemeinbedarf“ (z.B. Jugendfreizeiteinrichtung) oder für „allgemeines Wohngebiet“ aufzunehmen, ist zu prüfen. Räume für z.B. Stadtteilzentren, Seniorenfreizeiteinrichtungen, Familienzentren und Einrichtungen für seelisch erkrankte Menschen könnten in Verbindung mit Wohnen vom Anfang an mitgedacht werden. Der Bedarf an Spielplätzen ist enorm; hier sind auch Möglichkeiten zu prüfen.

Aufgrund der hohen Bedarfe in der BZR strebt das Amt für Weiterbildung und Kultur einen „Kooperativer Standort“ im Gebiet Elisabeth-Aue an. Es handelt sich um eine Maßnahme für einen Mehrfachnutzungsstandort mit Räumen (in einem oder mehreren Gebäuden), die gemeinsam von den Einrichtungsarten in der Zuständigkeit des Fachamtes genutzt werden: Bibliothek, Volkshochschule, Musikschule, kulturelle Einrichtung und Jugendkunstschule. Auch diese Bedarfe sollen im weiteren Prozess geprüft werden.

Hinweise des Fachbereichs Stadtplanung

Fachbereich Vorbereitende Bauleitplanung/Gruppe 1

Folgende Hinweise ergeben zum Bebauungsplanentwurf:

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung - die nun in einem ersten Bauabschnitt vorbereitet wird - ist die Einbettung in ein verbindlich beschlossenes Gesamtkonzept zur Detaillierung der Maßstabsebene des FNP notwendig. Dies ist nicht bekannt.

Flächennutzungsplanung

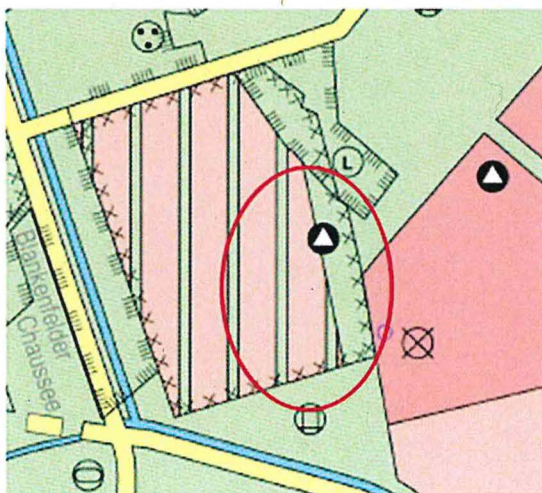


Abbildung 2: FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte (Stand: 09.2024) - Plangebiet ist rot umkreist

Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung definiert eine GRZ bis 0,3 bzw. GFZ bis 0,8. Im Bebauungsplan ist großflächig eine GFZ weit über 0,8 bis 1,8 vorgesehen. Eine Entwickelbarkeit des Maßes der Nutzung aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans ist hier nicht erkennbar. Auch eine durch die Flächennutzungsplanung vorgegebene „landschaftliche Prägung“ ist im Vorentwurf des Bebauungsplans bisher nicht erkennbar.

Kaltluft

Eine fachgerechte Auseinandersetzung mit den Ergebnissen des Berichtes der Fa. Geonet „Wohnungsneubauprojekt Elisabeth-Aue im Bezirk Berlin-Pankow - Einschätzung der stadtklimatischen Situation und Hinweise für die bauliche Entwicklung“ vom 11.08.2016 findet nicht statt. In dem Bericht der Fa. Geonet wurde zur Leitung von Kaltluftströmen eine Bauzäsur im hier zur Bebauung vorgeschlagenen Bereich vorgeschlagen. Unter Umständen ist auch die Ausrichtung und Höhe der Gebäude klimawirksam. Dies sollte weiter fachlich geprüft werden. (s.a. Stellungnahme der Beauftragten für Klimaschutz / Bezirk Pankow)

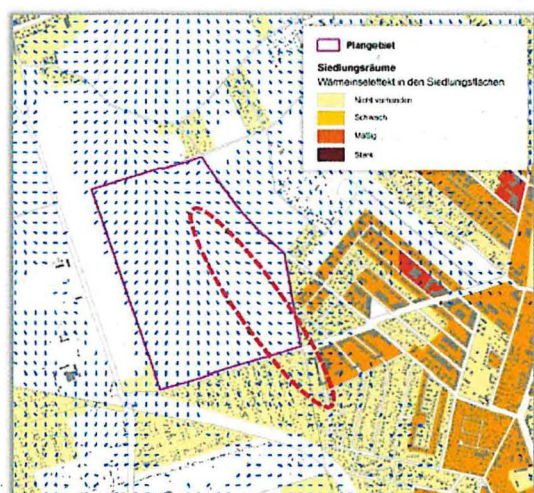


Abb. 2: Kaltluftströmungsfeld und nächtliche Überwärmung um 04.00 Uhr morgens



Abb. 10 Strukturkonzept Klimaökologie Darstellung auf Grundlage von GEO-NET GmbH, 2016

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

II.2.6.1 Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow

Es sollte der Hinweis ergänzt werden, dass es für das Wohnbaukonzept von 2016 keinen Beschluss gibt. Eine Aktualisierung des Konzeptes wird angestrebt.

II.2.6.2 Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur

Das Konzept wurde am 21. Juni 2016 beschlossen. Dieses stellt nicht mehr den aktuellsten Stand dar. Derzeit wird das Soziale Infrastrukturkonzept SIKo fortgeschrieben. Eine Fertigstellung ist für Ende 2024 vorgesehen. Die Inhalte sollten im weiteren Verfahren gemäß der Aktualisierung angepasst werden.

II.2.6.5 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Aktualisierung des Konzeptes bezirklicherseits angestrebt wird.

Fachbereich Bauberatung / Einzelvorhaben / Gruppe 2

Erholungsanlage

Bei der in der Begründung erwähnten KGA Frohsinn handelt es sich nicht um eine Kleingartenanlage wie angeführt, sondern um eine (Erholungs-)Anlage. Auch im FIS-Broker ist Frohsinn nicht als KGA dargestellt.

Fachbereich Verbindliche Bauleitplanung / Gruppe 4

Schulstandort

Der Vorschlag, den Bedarf an Grundschulplätzen, welche aus dem Bau des 1. Bauabschnitts resultieren, befristet in der geplanten ISS aufzunehmen, erscheint im Hinblick auf die Planungs- und Bauzeiten von Schulstandorten unrealistisch.

Zur Lage des Schulstandortes ist lediglich ausgeführt, dass diese „hinter eine straßenbegleitende und lärmschützende Bebauung entlang des Rosenthaler Weges zurückweicht“ und demnächst am zentralen Quartiersplatz liegen soll. Ein Gesamtkonzept für das Neubauquartier, woraus dies ersichtlich wäre, liegt bislang nicht vor.

Da ein Großteil der Schüler nicht aus dem Gebiet kommen wird, sollte ggf. eine Verschiebung des Schulstandortes an den Rosenthaler Weg geprüft werden.

Verkehrsflächen

Die Breite der Planstraße A erscheint mit 10 m zu gering dimensioniert. Offensichtlich wurde die Verkehrsfläche nur bis zur Mitte in Geltungsbereich aufgenommen. Hier sollte die gesamte Breite der erforderlichen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen werden. Ansonsten ist eine Umsetzung abhängig von der Planrechtsschaffung auf den angrenzenden Flächen.

Hinweis

In den Unterlagen findet sich kein Hinweis auf sonstige geplante Vorhaben im Umfeld, z.B. Alte Schäferei (2.000 WE) in Französisch Buchholz, Tangentialverbindung / Verlängerung Schillingweg, die auch Auswirkungen auf das Gesamtvorhaben Elisabeth-Aue haben könnten.

Seitens der Fachbereiche Untere Denkmalschutzbehörde, Stadterneuerung, Vermessung, der Stabsstelle Bau- und Planungsjuristen sowie der Bau- und Wohnungsaufsicht gibt es keine Hinweise und Anregungen.

Für die weitere Planung wünschen wir Ihnen viel Erfolg und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Anlagen

- Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes vom 18.12.2024
- Stellungnahme Abt. GB 1 - Finanzen, Personal, Kultur und Wirtschaft / Beauftragte für Klimaschutz vom 18.12.2024

18.12.2024

An:

Stadtentwicklungsamt
Stadt Stapl L

Per E-Mail: [REDACTED]

Stellungnahme des SGA Pankow als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 3-89 „Elisabeth-Aue Bauabschnitt 1“

Sehr geehrte [REDACTED]

die Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts bezieht sich auf folgende, von SenStadt übersandte Unterlagen:

- Planzeichnung Bebauungsplan 3-87, Stand Febr. 2023
- Begründung, Stand Febr. 2023
- Landschaftsökologische Untersuchung Elisabeth-Aue, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH, 12/ 2016
- Tischvorlage Umwelt zum Kick-Off 10.10.2024, 1.BA
- Verkehrstechnische Einschätzung zur Prüfung der Anbindung des Wohngebiets Elisabeth-Aue an die Buchholzer Straße, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, 30.07.2024

Bitte beziehen Sie diese Stellungnahme in die Gesamtbezirkliche Stellungnahme zum B-Plan 3-89 an [REDACTED] SenSBW II W [REDACTED] mit ein.

1. Stufenweise Gebietsentwicklung

Vermeidung einer dauerhaften „Rumpfbebauung“:

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst nur eine südöstliche Teilfläche des gesamten Neuen Stadtquartiers (NSQ) Elisabeth-Aue, die als 1. Bauabschnitt bezeichnet wird.

In der Begründung sollte erläutert werden, warum die Reduzierung gerade auf diese zwei Teilflächen erfolgt. Der Grund ist vermutlich die begrenzte Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, das geringe ÖPNV-Angebot und fehlende Einrichtungen der technischen Infrastruktur (bspw. Umspannwerk, Abwasserpumpwerk etc.).

Um eine dauerhafte „Rumpfbebauung“ zu vermeiden, sollte bereits zum heutigen Zeitpunkt abgesichert werden, dass die Gesamtentwicklung des Gebiets in einem möglichst kurzen Zeitraum nachfolgen wird.

Wahrung des Gebietszusammenhangs:

Der Bebauungsplanentwurf für den 1. Bauabschnitt muss bereits alle für das Gesamtkonzept notwendigen öffentlichen Flächen berücksichtigen. Da das Gesamtkonzept im Rahmen dieser Behördenbeteiligung nicht vorgelegt wurde, ist aktuell keine Einschätzung seitens des SGA möglich, ob diese Bedingung erfüllt wird.

Eigenständigkeit des 1. Bauabschnitts:

Andererseits muss der Nachweis erbracht werden, dass der 1. Bauabschnitt eigenständig funktioniert. Das betrifft insbesondere die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen einschl. Spielplätzen, die leitungsgebundene Erschließung, die Regenwasserbewirtschaftung und die Ausgleichsmaßnahmen.

2. Schulgrundstück

Unabhängige Entwicklung des Schulgrundstücks prüfen:

Am Rosenthaler Weg ist eine Integrierte Sekundarschule (ISS) mit einer Sporthalle, einem Großsportfeld sowie den entsprechenden Frei- und sonstigen Flächen geplant.

Im Rahmen der bezirklichen Steuerungsrunde zur Berliner Schulbauoffensive vom 21.11.2024 wurde informiert, dass dieser Schulneubau durch SenSBW in der Priorität angehoben wurde und seitens SenFin die Finanzierung gesichert wäre. SenBJF muss jedoch noch den schulfachlichen Bedarf für diese Priorisierung begründen.

Um möglichst zügig Planungs- und Baurecht für die Schule zu schaffen, sollte ihre unabhängige Entwicklung geprüft werden, bspw. durch einen eigenständigen B-Plan bzw. eine Genehmigung nach § 34 BauGB.

Wenn das Schulgrundstück an den Rosenthaler Weg verschoben würde, könnte die verkehrs- und medientechnische Erschließung über diese Straße erfolgen, d.h. der westliche Straßenabschnitt müsste nicht im 1. Bauabschnitt hergestellt werden. Allerdings müsste die für die Straßenbahnlinie 50 geplante Verbreiterung temporär dem Schulgrundstück zugeordnet werden (vgl. Pkt. 7).

3. Öffentliche Versorgung

Zu gutachterlichen Leistungen für die öffentliche Versorgung werden nachfolgend Hinweise gegeben:

Aufteilung der gutachterlichen Leistungen in zwei Phasen:

Die gutachterlichen Leistungen sollten in zwei Phasen unterteilt werden, zunächst die Erstellung des Gutachtens zur öffentlichen Versorgung und daraus abgeleitet die Erstellung des Raumverteilungsplans. In beiden Phasen sollten zwei Szenarien untersucht werden, die öffentliche Versorgung für das gesamte Gebiet und für den 1. Bauabschnitt.

Erste Phase: Gutachten zur öffentlichen Versorgung

Das Gutachten sollte mit den Leitungsträgern der öffentlichen Versorgung inhaltlich und zeitlich abgestimmt werden. Auf dieser Grundlage sollte eine Ablaufplanung erstellt werden.

In dem Gutachten ist auch zu klären, wie die Flächen für Umspannwerk, Abwasserpumpwerk, Versickerungsflächen und ggf. Wärme- und Kälteversorgung im Bebauungsplan festgesetzt werden und welche eigentumsrechtlichen Regelungen ggf. erforderlich sind. Zum Entwurf des Gutachtens

sollten die schriftlichen Zustimmungen aller Leitungsträger eingeholt werden. Nach Vorliegen dieser Zustimmungen ist das Gutachten zur öffentlichen Versorgung als Grundlage für Bebauungsplan und Vertrag geeignet.

Zweite Phase: Raumverteilungsplan

Auf Grundlage des abgestimmten Gutachtens zur öffentlichen Versorgung sollte ein Raumverteilungsplan (koordinierter Leitungsplan) erstellt werden. Der Raumverteilungsplan ist für den Nachweis erforderlich, dass der ober- und unterirdische Raum der öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die technischen Anlagen der öffentlichen und ggf. privaten Versorgung ausreichend bemessen ist bzw. in welchem Umfang zusätzlich die Festsetzung von Leitungsrechten außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen muss.

Der Raumverteilungsplan ist ebenfalls Grundlage für nachfolgende Planungen und Genehmigungen, insbesondere:

- die Fachplanungen der Leitungsträger,
- die Prüfung von Anträgen der Leitungsträger auf Sondernutzungserlaubnis für Zwecke der öffentlichen Versorgung gemäß § 12 BerlStrG durch das SGA,
- die Prüfung von Anträgen privater Betreiber auf Sondernutzungserlaubnis gemäß § 11 BerlStrG durch das SGA (vgl. Pkt. 5).

Der abgestimmte Raumverteilungsplan bietet dem Vorhabenträger somit Planungssicherheit für die weitere Umsetzung des Vorhabens.

Zum Entwurf des Raumverteilungsplans sollten die schriftlichen Zustimmungen aller Leitungsträger und des SGA eingeholt werden. Die Baumscheiben sind frei von Leitungen zu halten. Nach Vorliegen dieser Zustimmungen ist der Raumverteilungsplan als Grundlage für Bebauungsplan und als Bestandteil des Vertrags geeignet.

4. Sonderfall privatrechtliche Versorgung

Das Erschließungskonzept sollte grundsätzlich so erstellt werden, dass private Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen vermieden werden. Gemäß Leitlinie WBL sind alle öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen lastenfremd an Berlin (Fachvermögen SGA) zu übergeben.

Falls es unumgänglich ist, private Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen anzuordnen (bspw. Nahwärme oder private Regenwasserbewirtschaftung), ist Folgendes zu beachten:

- In öffentlichen Grünflächen sind private Leitungen nicht zulässig. Vom SGA werden keine entsprechenden Ausnahmegenehmigungen gemäß § 6 Abs. 5 GrünAnlG Bln bzw. Gestattungen in Aussicht gestellt.
- Die Eintragung von Grunddienstbarkeiten innerhalb öffentlicher Flächen wird vom SGA grundsätzlich abgelehnt (vgl. Lastenfreiheit gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, § 64 LHO).
- Aus haftungsrechtlichen Gründen ist ein zuständiger Betreiber zu benennen bzw. die Verpflichtung zur Benennung eines Betreibers vertraglich zu regeln.
- In öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind private Leitungen im Rahmen von Sondernutzungserlaubnissen gemäß § 11 BerlStrG zulässig, „*wenn öffentliche Interessen der Sondernutzung nicht entgegenstehen*“. Das SGA wird daher auf Grundlage des abgestimmten Raumverteilungsplans und ggf. aktueller Ereignisse prüfen, ob ausreichend Raum für die beantragten Sondernutzungen zur Verfügung steht.
- Mit dem SGA sind ggf. Gestattungsverträge zu schließen.

5. Regenwasserbewirtschaftung

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die Beauftragung von Gutachten zu Boden, Altlasten und Hydrologie und auf dieser Grundlage Konzepte zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers nach dem Schwammstadtprinzip vorgesehen ist.

Das SGA gibt dazu folgende Hinweise:

Trennung von öffentlicher und privater Regenwasserbewirtschaftung

Aus haftungsrechtlichen Gründen sind die öffentliche Regenwasserbewirtschaftung (Zuständigkeit Berliner Wasserbetriebe gemäß Rahmenvertrag zwischen Senat und BWB) und private Regenwasserbewirtschaftung (Zuständigkeit Vorhabenträger gemäß Berliner Wassergesetz) grundsätzlich zu trennen.

Zwei Szenarien

Sowohl die öffentliche, als auch die private Regenwasserbewirtschaftung müssen zwei Szenarien enthalten, die öffentliche Versorgung für das gesamte Gebiet und für den 1. Bauabschnitt.

Öffentliche Regenwasserbewirtschaftung

Die Anlagen zur Straßenentwässerung sollen i.d.R. im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden.

Die Bewirtschaftung öffentlichen Regenwassers in öffentlichen Grünflächen kann nur ausnahmsweise unter folgenden Bedingungen gestattet werden:

- Nutzungen gemäß GrünanlG werden nicht beeinträchtigt (keine technischen Anlagen, Abstimmung mit UmNat und SGA),
- das öffentliche Regenwasser ist nicht schadstoffbelastet (Abstimmung mit Wasserbehörde Senat und UmNat),
- BWB als Betreiber haftet für Schäden in den öffentlichen Grünanlagen und übernimmt die dauerhafte Pflege dieser Flächen,
- BWB schließt mit dem SGA einen entsprechenden Gestattungsvertrag.

Das Konzept zur öffentlichen Regenwasserbewirtschaftung einschl. Überflutungsnachweis ist der Wasserbehörde Senat, BWB, UmNat und SGA zur Zustimmung vorzulegen. Nach Vorliegen dieser Zustimmungen ist das Konzept zur öffentlichen Regenwasserbewirtschaftung als Grundlage für Bebauungsplan und Vertrag geeignet.

Das Konzept zur öffentlichen Regenwasserbewirtschaftung ist gleichzeitig Grundlage für die Vorplanung mit Kostenschätzung (HOAI, Leistungsphase 2), die in das Fachgutachten Verkehr eingeht (vgl. Pkt. 8).

Private Regenwasserbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung des privaten Regenwassers muss gemäß Berliner Wassergesetz i.d.R. auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

Die Bewirtschaftung privaten Regenwassers in öffentlichen Grünflächen kann ausnahmsweise nur unter folgenden Bedingungen gestattet werden:

- bei der Flächenbereitstellung hat die öffentliche Regenwasserbewirtschaftung Vorrang vor der privaten Regenwasserbewirtschaftung,
- Nutzungen gemäß GrünanlG werden nicht beeinträchtigt (keine technischen Anlagen),
- Vorhabenträger bestimmt einen Betreiber bzw. verpflichtet sich vertraglich, einen Betreiber zu benennen,
- Betreiber haftet für Schäden und übernimmt die dauerhafte Pflege der Flächen (Betreiber könnten auch die BWB sein),

- Vorhabenträger schließt mit dem SGA einen entsprechenden Gestattungsvertrag. Das Konzept zur privaten Regenwasserbewirtschaftung einschl. Überflutungsnachweis ist der Wasserbehörde, UmNat und SGA zur Zustimmung vorzulegen. Nach Vorliegen dieser Zustimmungen ist das Konzept zur öffentlichen Regenwasserbewirtschaftung als Grundlage für Bebauungsplan und Vertrag geeignet.

Tiefbeete

Tiefbeete für Regenwasserversickerung werden im öffentlichen Raum aus haftungsrechtlichen Gründen (Absturzsicherung) und wegen der Konflikte mit Straßenbäumen abgelehnt.

Rückhaltebecken

Es wird angeregt, das vorhandene Rückhaltebecken bereits für den ersten Bauabschnitt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

6. Straßenbäume

Bei den Straßenbäumen sind die Veröffentlichungen der Berliner Gartenamtsleiterkonferenz, insbesondere „Berliner Standards für die Pflanzung und anschließende Pflege von Straßenbäumen, Stand Sept. 2024 zu beachten.

https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/naturgruen/stadtgruen/stadtbaeume/strassen-und-park-baeume/baumpflege/standards-pflanzung-strassenbaeume.pdf

Straßenbäume können dem naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht angerechnet werden, da sie straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen unterliegen und ihr Bestand nicht über 25 Jahre gesichert ist. Sie sind gemäß BerlStrG vielmehr regelmäßiger Bestandteil des Straßenkörpers.

Unabhängig davon sollte ein Konzept für die Straßenbäume erstellt werden, in dem klimangepasste Arten und ausreichend große Baumscheiben gemäß des o.g. Standards vorgesehen werden.

7. Öffentliche Straßenverkehrsflächen im aktuellen B-Plan-Entwurf

In der Planzeichnung sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt:

- a) eine Teilfläche des Rosenthaler Wegs, die eine Verbreiterung für die künftige Straßenbahnlinie 50 berücksichtigt,
- b) ein Straßenabschnitt westlich der Schule mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg sowie Erschließung Anlieger“,
- c) ein Straßenabschnitt nördlich des Wohngebiets mit der Bezeichnung „Planstraße A“.

Zu a)

Die Verbreiterung des Rosenthaler Wegs muss die künftige Planfeststellung gemäß Personenbeförderungsgesetz für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 50 berücksichtigen. Der Rosenthaler Weg ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes mit der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) und bindet das gesamte NSQ an das übergeordnete Netz an. Planungsvorgaben für den Rosenthaler Weg und weitere Maßnahmen im übergeordneten Netz sind daher zuständigkeitshalber mit SenMVKU und BVG abzustimmen.

Zu b)

Auf den Straßenabschnitt westlich der Schule sollte beim ersten Bauabschnitt verzichtet werden. Damit der erste Bauabschnitt eigenständig funktionsfähig ist, wäre für den auf dem Fuß- und Radweg zulässigen Anliegerverkehr eine Wendeanlage erforderlich, die bei der weiteren Planung des

Gebiets zurückgebaut werden müsste (verlorene Investition). Die Verbreiterung sollte vielmehr temporär, bis zum Ausbau der Straßenbahnlinie, dem (an den Rosenthaler Weg herangerückten) Schulgrundstück zugeordnet werden (vgl. Pkt. 2). Ob die Lage der Straße und die Straßenbreite von 10 m richtig ist, lässt sich erst nach Vorlage des Gutachtens Verkehr für das Gesamtkonzept beurteilen.

Zu c)

Zur Planstraße A wurde eine „Verkehrstechnische Einschätzung zur Prüfung der Anbindung des Wohngebiets Elisabeth-Aue an die Buchholzer Straße“ vorgelegt. Der Straßenzug Blankenfelder Str./ Buchholzer Str. ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes mit der Stufe IV (Ergänzungsstraßen), bindet das gesamte NSQ an das übergeordnete Netz an und hat Buslinienverkehr. Planungsvorgaben für den Straßenzug Blankenfelder Str./ Buchholzer Str. einschl. Knoten mit der Planstraße A und weitere Maßnahmen im übergeordneten Netz sind daher zuständigkeitshalber mit SenMVKU und BVG abzustimmen. Die Lage der Straße und die Straßenbreite lässt sich erst nach Vorlage des Verkehrsgutachtens, Regenwasserkonzepts, Konzepts für die Straßenbäume und Raumverteilungsplans beurteilen. Für die Dimensionierung der Verkehrsflächen sind die Regemaße der AV Geh- und Radwege einzuhalten.

8. Gutachterliche Leistungen für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Zu den gutachterlichen Leistungen für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden folgende Hinweise gegeben:

- Es sollte ein Fachgutachten Verkehr statt mehrerer Teilgutachten erstellt werden. Das würde zur Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Aussagen beitragen. Widersprüche zwischen Teilgutachten würden vermieden.
 - Das Fachgutachten Verkehr sollte zwei Szenarien enthalten, die Verkehrserschließung für das gesamte Gebiet und für den 1. Bauabschnitt.
 - Der Einzugsbereich der Schule sollte mit den Schulbehörden abgestimmt und auf dieser Grundlage eine gutachterliche Untersuchung zur Schulwegsicherheit erstellt werden.
 - Die festzusetzenden Straßenverkehrsflächen setzen sich aus den notwendigen Verkehrsflächen gemäß Gutachten Verkehr, den notwendigen Flächen für die Straßenentwässerung gemäß Konzept zur öffentlichen Regenwasserbewirtschaftung und den Flächen für die Straßenbäume gemäß Konzept für die Straßenbäume und den Flächen für die öffentliche Versorgung (Raumverteilungsplan) zusammen. Im Fachgutachten Verkehr sollte die Zusammenführung dieser Flächen erfolgen.
 - Um die Bewohner des Nordostrums vor einem Verkehrskollaps zu schützen, sollte das Fachgutachten Verkehr in drei Phasen erstellt werden, der Phase 1 „Verkehrsplanung“, der Phase 2 „Beteiligung Öffentlichkeit und BVV-Ausschuss“ und der Phase 3 „HOAI-Planung“.
- Phase 1 „Verkehrsplanung“:
- Auswirkungen auf das Straßenhauptnetz und ÖPNV einschl. Planfeststellungsverfahren, Synchronisation von Ausbau der Verkehrs- und technischen Infrastruktur und Wohnungsbau, stadtverträgliche Durchführung der Baumaßnahmen mit Koordinierung der Sperrungen
 - SenMVKU hat Federführung für die fachliche Begleitung des Gutachtens
 - Stadt KIS vertritt die bezirklichen Verkehrsbelange
 - SGA gibt Hinweise als Eigentümer und Baulastträger
- Phase 2 „Beteiligung Öffentlichkeit und BVV-Ausschuss“:
- Vorstellung des Entwurfs Fachgutachten Verkehr in der Öffentlichkeit und BVV-Ausschuss
 - Abwägung der gegebenen Hinweise

- Fortschreibung des Fachgutachtens Verkehr
 - Freigabe des Teils „Verkehrsplanung“ durch SenMVKU
- Phase 3 „HOAI-Planung“
- SenMVKU macht Vorgaben für Maßnahmen im Hauptnetz einschl. Planfeststellungsverfahren und ist federführend für Maßnahmen für den ÖPNV einschl. Planfeststellungsverfahren verantwortlich

dazu:

- Vorplanung mit Kostenschätzung/ teilw. Entwurfsplanung mit Kostenermittlung für Hauptnetzstraßen einschl. LSA-Maßnahmen
- Aufteilung in Maßnahmen Berlins und des Vorhabenträgers
- Abstimmung zur Straßenentwässerung und Bäumen mit BWB und SGA
- Abstimmung mit den Leitungsträgern gemäß Raumverteilungsplan
- Abstimmung mit den Straßenverkehrsbehörden
- Grunderwerbsplan
- Prüfung und Freigabe durch BWB und SenMVKU, dazu Hinweise vom SGA

SGA hat die Federführung für das Nebennetz

dazu:

- Vorplanung mit Kostenschätzung für Straßenverkehrsflächen innerhalb des B-Plan-gebiets einschl. Anschlussflächen
- Abstimmung zur Straßenentwässerung und Bäumen mit BWB und SGA
- Abstimmung mit den Leitungsträgern gemäß Raumverteilungsplan
- Abstimmung mit der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde
- Grunderwerbsplan
- Prüfung und Freigabe durch BWB und SGA

Die Vorplanungen (teilw. Entwurfsplanungen) werden Bestandteil des Vertrags. Die Kostenschätzungen (teilw. Kostenermittlungen) bestimmen unter Berücksichtigung einer Zulage für Unvorhergesehenes die Höhe der Sicherheitsleistungen. Die Grunderwerbspläne werden Grundlage für die Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im B-Plan und für die vertraglichen Regelungen.

9. Öffentliche Straßen oder private Straßen zur öffentlichen Nutzung

Alle für den öffentlichen Verkehr notwendigen Flächen sollten als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Das wird wie folgt begründet:

- In der aktuellen Rechtsprechung werden private Straßen als „tatsächlich öffentliche Straßen“ bezeichnet, wenn diese Straßen ohne Schranken ungehindert befahren werden können. Für diese Straßen wird den Kommunen eine (Teil-)Haftung zuerkannt, insbesondere wenn durch einen Verwaltungsakt der öffentliche Verkehr eröffnet wurde (bspw. durch Gehwegüberfahrten, Verkehrsbeschilderung gemäß StVO).
- Für das SGA ergäbe sich daher kaum eine Minderung des Verwaltungsaufwands, da die Prüfung auf sichere Verkehrsführung und Straßenaufsicht nicht entfällt.
- Für die privaten Straßen wäre ein Betreiber als juristische Person erforderlich.
- Das SGA müsste Sicherheitsleistungen für Ersatzvornahme bei Übernahme als öffentliche Straße im Insolvenzfall fordern.

Damit hält sich das SGA an den Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 17.09.2020 „Anforderungen an Privatstraßen“.

10. Feuerwehr - zweiter Rettungsweg

Sofern weder ein Sicherheitstreppenraum noch eine weitere Treppe im Sinne des § 33 Abs. 2 BauO Bln vorgesehen werden, ist in einem Brandschutzgutachten nachzuweisen, dass die Flächen für den zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr auf den eigenen Grundstücken sichergestellt werden können. Eine Verlegung des zweiten Rettungswegs ist auf öffentlichen (und privaten) Straßen nicht genehmigungsfähig, da sie den Gemeingebrauch dieser Straßen gemäß BerlStrG einschränkt.

Das SGA kann die ständige Freihaltung der Feuerwehrebewegungsflächen nicht garantieren. Ansonsten müsste es jegliche Leitungs- und Straßenbaumaßnahmen, Sondernutzungen, Baumpflanzungen, Parken, Stadtmöbel usw. untersagen.

In einem Brandschutzgutachten ist nachzuweisen, dass die Flächen für den zweiten Rettungsweg auf den eigenen Grundstücken liegen.

11. Gutachterliche Leistungen für die öffentlichen Grünflächen und Spielplätze

Zu den gutachterlichen Leistungen für öffentliche Grünflächen und öffentlichen Spielplätze werden folgende Hinweise gegeben:

- Der durch das Vorhaben induzierte Bedarf an öffentlichen Grünflächen, Spielflächen und Biotopverbundflächen ist mit der für Landschaftsplanung zuständigen Fachbehörde, hier aufgrund der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB der SenMVKU/ oNB, abzustimmen.
- Als Grundlage für die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und für vertraglichen Regelungen sind Vorplanungen mit Kostenschätzungen für die öffentlichen Grünflächen und Spielplätze zu erstellen.
- Für die Spielplätze ist im städtebaulichen Vertrag eine Kinder- und Jugendbeteiligung zu vereinbaren.

Zur Planung geeigneter „Jugendorte“ in einem städtebaulichen Gesamtkontext weiterer Bauabschnitte sollte das Jugendamt beteiligt werden.

12. Private Spielplätze gemäß BauO Berlin

Das Vorhaben mit 500 geplanten Wohnungen löst neben den öffentlichen Spielplätzen zusätzlich einen Bedarf an privaten Spielplätzen aus. Gemäß § 8 Abs. 2 Bauordnung Berlin sollen je Wohnung mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein, bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an privaten Spielplätzen von ca. 2000 m² (500 WE x 4 m²), der summarisch auf den privaten Grundstücken nachzuweisen wäre.

Der Bedarf an öffentlichen und privaten Spielplätzen sollte gemeinsam betrachtet werden. Der private Spielplatz sollte mit einem Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit belastet werden. Durch geeignete Maßnahmen sind die Haftungsgrenzen zwischen Land Berlin (SGA) und dem privaten Eigentümer vor Ort erkennbar zu machen.

13. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bisher liegt nur eine Einschätzung der stadtklimatischen Situation für das gesamte Gebiet vor (Landschaftsökologische Untersuchung Elisabeth-Aue, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH, 12/ 2016). Der erforderliche Untersuchungsbedarf ist mit den Naturschutzbehörden abzustimmen. Wiederum sind gutachterliche Leistungen sowohl für das Gesamtkonzept, als auch den ersten Bauabschnitt erforderlich.

Der „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, Juli 2023“ gibt die Rahmenbedingungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vor:

- Bereitstellung der erforderlichen Grundstücke durch den Vorhabenträger,
- ggf. Flächenbereitstellungskosten bei Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen,
- Begrenzung der Zielbiotoppflege auf 25 Jahre,
- Erfolgskontrolle zur Zielbiotoppflege durch die Naturschutzbehörden.

Das SGA übernimmt zwar die öffentlichen Grünflächen nach der Herstellungs- und Entwicklungspflege, ist jedoch nicht für die Durchführung der Maßnahmen zur Zielbiotoppflege zuständig. Es übernimmt diese Verpflichtung auch nicht auf dem Wege einer Zahlung. Das muss über den Zeitraum von 25 Jahren durch den Vorhabenträger erfolgen, bspw. durch Beauftragung eines geeigneten Betreibers.

Falls die Zielbiotoppflege auf öffentlichen Grünflächen erfolgen soll, schließt das SGA mit dem Vorhabenträger einen entsprechenden Gestattungsvertrag.

14. Klimaökologisches Gutachten

Zum vorgesehenen klimaökologischen Gutachten sollte die Klimaschutzbeauftragte des Bezirks einbezogen werden:



15. Projektsteuerung

Im städtebaulichen Vertrag sollte eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Beauftragung eines geeigneten Büros mit der Projektsteuerung aufgenommen werden.

Zur Steuerung aller Maßnahmen für den Ausbau der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, des Wohnungsbaus und der sozialen Infrastruktur und zu den Ausgleichsmaßnahmen sollte eine Projektsteuerung beauftragt werden

Der Projektsteuerer koordiniert Hochbau, Leitungsbau, Straßenbau und Grünanlagenbau incl. erforderlicher Beteiligungsverfahren. Dazu erstellt er einen Bauablaufplan zu allen Planungs- und Baumaßnahmen und Genehmigungsverfahren und stimmt ihn mit den Bauherren, den Unternehmensträgern und Baufirmen und dem SGA ab. Weiterhin erstellt er einen Baustellenplan, der die Baustellen aller beteiligten Bauunternehmen räumlich koordiniert und Aussagen zur Verkehrsführung während der Bauzeit enthält.

Der Vorhabenträger ist für die Einhaltung des Bauablaufplans und des Baustellenplans über die gesamte Planungs- und Bauphase verantwortlich.

16. Beauftragung eines externen Büros für projektbegleitende Aufgaben

Um eine zügige Projektentwicklung zu sichern, sollte im städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass der Vorhabenträger ein externes Büro für projektbegleitende Aufgaben für das SGA finanziert.

Dieses Büro würde als Ansprechpartner für den Vorhabenträger, seine Büros, Baufirmen, Unternehmensträger ... zur Verfügung stehen. Es würde Verwaltungsentscheidungen wesentlich beschleunigen durch Vorprüfungen von Planungen und Bürgschaften, Empfehlungen zu Stellungnahmen und Genehmigungen des SGA, Begleitung der Baumaßnahmen gemäß Bauablaufplan.
Bis zum Abschluss des Vertrags ist eine Kostenübernahmeerklärung erforderlich.
Die hoheitlichen Aufgaben verbleiben beim SGA.

17. Eingeschränkte Mitwirkung des SGA

Das SGA kann aufgrund fehlenden Personals nicht an Besprechungen teilnehmen.
Das hatte die BzStRätin [REDACTED] mit ihrem Schreiben an Senatoren [REDACTED] und [REDACTED] vom 18.07.2024 und vom 01.10.2024 mitgeteilt. Eine Personalverstärkung wurde jedoch nicht veranlasst.

Das SGA wird sich jedoch bemühen, zeitnah auf Einzelfragen zu antworten.

18. Städtebaulicher Vertrag

Gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH und Land Berlin, vertreten durch das BA Pankow, geschlossen werden.

Seitens des SGA wird ein Vertrag, vorzugsweise ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag, präferiert.

Der Vertrag sollte aus den Berliner Mustern für städtebauliche Verträge entwickelt werden.

i.A.

[REDACTED]

18.12.2024

An:

Stadtentwicklungsamt
Stadt Stapl L

Per E-Mail: [REDACTED]

Stellungnahme der Leitstelle Klimaschutz Pankow als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 3-89 „Elisabeth-Aue Bauabschnitt 1“

Sehr geehrte [REDACTED]

die Stellungnahme der Leitstelle Klimaschutz bezieht sich auf folgende, von SenStadt übersandte Unterlagen:

- Planzeichnung Bebauungsplan 3-87, Stand Febr. 2023
- Begründung, Stand Febr. 2023
- Landschaftsökologische Untersuchung Elisabeth-Aue, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH, 12/ 2016
- Tischvorlage Umwelt zum Kick-Off 10.10.2024, 1.BA
- Verkehrstechnische Einschätzung zur Prüfung der Anbindung des Wohngebiets Elisabeth-Aue an die Buchholzer Straße, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, 30.07.2024

Bitte beziehen Sie diese Stellungnahme in die Gesamtbezirkliche Stellungnahme zum B-Plan 3-89 an [REDACTED] SenSBW II W [REDACTED] mit ein.

1. Hinweis zu V.10 – Klimaschutz und Energie

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung zum Bebauungsplanvorentwurf soll die jeweilige Anordnung, Ausrichtung, Dichte und Materialität einer geplanten Bebauung anhand einer klimafachlichen Untersuchung als fester strukturierter Verfahrensschritt hinsichtlich der Vermeidung von Hitzebelastungen und einer guten Durchlüftung betrachtet werden und geeignete Maßnahme zu deren Vermeidung entwickelt werden, sowohl an und auf Gebäuden, als auch auf privaten und im öffentlichen Raum. Die textlichen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs sollen eine Umsetzung der gutachterlich ermittelten Maßnahmeempfehlungen rechtlich verbindlich sichern.

- Das Land Berlin hat sich verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu werden. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, ist es unabdingbar, dass Neubauten eine maximale Energieeffizienz aufweisen. Die Stadt Berlin und insbesondere der Bezirk Pankow sollten dabei eine Vorbildrolle einnehmen. Der B-Plan 3-89 bietet die Chance, die Bebauung der Elisabeth-Aue zu einem Leuchtturmprojekt für nachhaltiges Wohnen und Leben zu machen.

- Die vorliegenden Planungen zeigen derzeit nicht ausreichend, wie die notwendige Klimaneutralität erreicht werden soll. Ein Energiekonzept für das Plangebiet ist erforderlich, das eine „Zero-Emission“-Strategie für die Strom- und Wärmeversorgung entwickelt.

- Zur Erfüllung der Solarpflicht gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Berliner Solargesetz sollten Festsetzungen getroffen werden, die gegenseitige Verschattungen der Baukörper minimieren und somit die Nutzung von Solarenergie maximieren. Eine extensive Dachbegrünung mit niedrigwüchsigen Pflanzen wird empfohlen, da diese nicht nur die PV-Leistung steigert (durch geringere Erwärmung der Dächer), sondern auch die Artenvielfalt fördert.

- Die Planung sollte Hitzeschutz Maßnahmen beinhalten, wie:

- Hitzemindernde Fassadengestaltungen
- Verschattung von Frei- und Parkraumflächen (z. B. durch Solaranlagen oder Begrünung)
- Festlegungen zur Temperatur mindernden Farbgestaltung von Dächern, Fassaden, und Freiflächen (z. B. Kitas, Schulen, Parks, Straßen und Wege)

- Da das Gebiet nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann, ist eine dezentrale, nachhaltige Wärmeversorgung zu planen. Das kann ggf. auch eine Quartierlösung sein, wie die Erschließung tiefer oder oberflächennaher Erdwärme durch Wärmepumpen, das Nutzen von Freiflächen für die Erzeugung von solarer Wärmeenergie oder Abwasserwärme.

- Für die Bauausführung sollten umweltfreundliche Baustoffe bevorzugt werden (z. B. Recycling-Materialien, Cradle-to-Cradle-Produkte). Der Einsatz von FCKW- und HFCKW-haltigen Materialien, Tropenholz sowie PVC-haltigen Baustoffen sollte vermieden bzw. stark eingeschränkt werden, in Anlehnung an die Vorgaben für öffentliche Gebäude in Berlin (VwVBU).

- Die Bauprozesse sollten so gestaltet werden, dass Abfälle und Emissionen, insbesondere Treibhausgasemissionen, minimiert werden.

- Da der Energie- und Wärmeverbrauch durch die hohe Auslastung und Nutzung eines Schulgebäudes besonders hoch ist, muss ein hoher Effizienzstandard festgesetzt werden, der den Energieverbrauch der Gebäude minimiert. Zudem sollten Technologien mitgedacht werden, die Abwärme der Gebäude zurückgewinnt und wieder nutzbar macht.

- Die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinien 50 und 1 wird unterstützt, da sie die ÖPNV-Erschließung verbessert. Darüber hinaus sollten ein umfassendes Fuß- und Radwegenetz sowie ausreichend (überdachte) Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden. Die Einrichtung einer Jelbi-Mobilitätsstation mit Carsharing und Leihfahrrädern wird empfohlen. Falls Pkw-Parkplätze geschaffen werden, sollten diese mit Ladestationen für E-Fahrzeuge ausgestattet sein.

- Die durch Bodenversiegelung verlorene CO₂-Bindungsfähigkeit des Bodens muss durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Dazu gehören ausreichend Grünflächen sowie die Nutzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Stellplätze, Geh- und Radwege.

- Angesichts des hohen Bedarfs an sozialer Infrastruktur (z. B. Kitas, Jugendfreizeitstätten, Stadtteilzentren, öffentliche Spielplätze) sollte eine Mehrfachnutzung der geplanten Oberschule berücksichtigt werden. Dies könnte zusätzlichen Flächenverbrauch minimieren, Synergien schaffen und eine flexible Bauweise fördern.

i.A.



Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

aus der Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
+
weitere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens außerhalb
von offiziellen Beteiligungsverfahren eingegangene Stellungnahmen von Behörden
und Trägern öffentlicher Belange

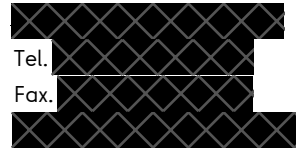



Landesdenkmalamt Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen



II W 

Bearbeiter:



Altes Stadthaus
Klosterstraße 47, 10179 Berlin
 Parochialstraße

20. November 2025

Entwurf zum Bebauungsplan 3-89

Stellungnahme des LDA zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte 

die o. g. Planung berührt keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Das hier genannte Projekt berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.

Mit freundlichen Grüßen

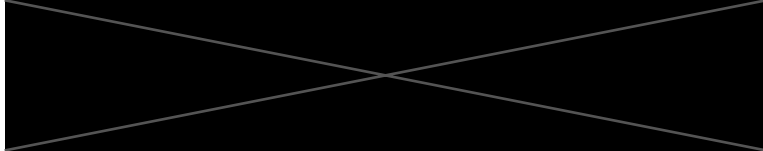
Im Auftrag



www.berlin.de/landesdenkmalamt

www.youtube.com/LandesdenkmalamtBerlin

Telefonische Sprechzeiten: Dienstag & Freitag, 9 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung





SenStadt, Württembergische Str. 6, 10707 Berlin - I B 20 Koop 4

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen



bitte auswählen
Zeichen



Dienstgeb. Württembergische Str. 6

Zimmer

Telefon

Fax

E-Mail



Fax



Datum


25 . 11 . 2025

Bebauungsplan

3-89

Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Ihr Schreiben II W  vom 20.10.2025, hier eingegangen am **13.11.2025**.

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

- Es ist hierzu nichts vorzutragen.
- Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

- Es ist hierzu nichts vorzutragen.
- Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

StEP Zentren 2030 und Einzelhandel:

Das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue ist perspektivisch für rd. 10.000 Einwohner geplant. Um eine angemessene Versorgung der zukünftigen Bewohner sicher zu stellen, sind ausreichende Flächen für Einzelhandel vorzusehen. Gemäß der Vorzugsvariante „Lineare Mitte“ (Stand: 07.02.23) ist ein Quartierszentrum westlich des Schulstandortes geplant. Insgesamt sollen laut Planungsgrundlage der Vorzugsvariante in dem neuen Stadtquartier rd. 3.900 qm Verkaufsfläche entwickelt werden, was den Anforderungen des StEP Zentren 2030 für neue Stadtquartiere (vgl. Tabelle 09 S. 58, StEP Zentren 2030) entspricht.

Das Plangebiet 3-89 befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Als nächstes Zentrum befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung das Ortsteilzentrum Französisch Buchholz. Einzelhandelsbetriebe sollten im neuen Quartierszentrum konzentriert werden.

Um unabhängig von der perspektivischen Quartiersentwicklung eine Versorgung des Gebietes zu gewährleisten, können im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - WA 3) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden. In der Begründung ist näher zu erläutern, unter welchen Maßgaben eine Ausnahme in Frage kommt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Büro Zwecke. In der Begründung ist Bezug auf die Sortimentsliste der AV Zentren und Einzelhandel (Anhang I) zu nehmen (inkl. Wiedergabe der Warengruppennummern der genannten Sortimentsgruppen).

Einzelhandelsbetriebe der Unterart Drogeriemarkt sollten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden, damit Drogeriemärkte zur Stärkung umliegender Zentren dienen können und primär dort angesiedelt werden (zu berücksichtigende Vorgabe des künftigen StEP Zentren 2040).

Begründung, Teil A,

Kapitel II.2.5.4 „Strategie zur integrativen Infrastrukturplanung“ (S. 23) und

II.2.6.2 „Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur“ (ab S. 24):

In der Begründung sind die Kapitel II.2.5.4 und II.2.6.2 hinsichtlich der zitierten Planungsgrundlagen dringend anzupassen.

Die vom Senat beschlossene Strategie zur Infrastrukturplanung nennt sich „Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung“ (SIIP), was in der Überschrift anzupassen wäre. Da die SIIP keine räumlichen Aussagen, sondern nur strukturelle und konzeptionelle Aussagen zum Planungsinstrument und -verfahren für soziale Infrastruktur - SIKo - enthält, kann in der Begründung von B-Plänen auf die Darstellung der SIIP als übergeordnete Planung verzichtet werden (daher Empfehlung: Kapitel streichen).

Das vom Bezirk beschlossene Konzept nennt sich „Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024“ (SIKo), was im letzten Abschnitt des Kapitels II.2.5.4, der Überschrift des Kapitels II.2.6.2 sowie im Text des Kapitels II.2.6.2 anzupassen ist. Der Begriff „Entwicklungskonzept“ ist an dieser Stelle nicht korrekt.

Das aktuelle SIKo des BA Pankow ist zudem am **17.09.2025** von der BVV Pankow beschlossen worden, dies ist bitte bereits im ersten Satz darzustellen (SIKo aus 2016 ist damit überholt).

Ziel des Soziale Infrastruktur-Konzepts ist die räumlich integrierte Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur. Die sektorale Planung und Umsetzung von sozialer und grüner Infrastruktur findet in der jeweiligen Fachplanung statt, das Soziale Infrastruktur-Konzept führte diese zusammen. Entsprechend sollte der erste Satz im Kapitel II.2.6.2 ergänzt werden.

Das aktuelle SIKo Pankow enthält folgende Hinweise zu Bedarfen an sozialer Infrastruktur mit räumlichem Bezug zum Geltungsbereich:

Das Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024 stellt für die Bezirksregion 032002 (Blankenfelde/ Niederschönhausen) bis 2040 einen Mangel an folgenden Einrichtungsarten dar:

- Gymnasien (71 % Richtwerterfüllung)
- Gedeckte Kernsportanlagen, sprich Sporthallen (68 % Richtwerterfüllung)
- Ungedeckte Kernsportanlagen, sprich Sportplätze (68 % Richtwerterfüllung)
- Jugendfreizeiteinrichtungen (65 % Richtwerterfüllung)
- Spielplätze (37 % Richtwerterfüllung)
- Bibliotheken (0 % Richtwerterfüllung)
- Musikschulen (70 % Richtwerterfüllung)
- Volkshochschulen (56 % Richtwerterfüllung)

Eine Öffnung der Sportflächen für außerschulische Sport- und Spielangebote verbessert punktuell das Angebot an Sport- und Spielflächen, kann jedoch nicht den quantitativen Mangel an sozialer und grüner Infrastruktur ausgleichen. Die Formulierung im letzten Absatz des Kapitels II.2.6.2 ist dahingehend zu prüfen.

Das Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024 stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs eine Potenzialfläche für soziale Infrastruktur (Neubau ISS+ Schul-Sport-halle/-Sportplätze, SIKo-Priorität hoch, Flächensicherung durch B-Plan erforderlich) dar. Diese Information ist im Kapitel II.2.6.2 zu ergänzen.

Im Auftrag



Betreff: WG: B-Plan 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1) - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -
Datum: Freitag, 7. November 2025 um 13:53:31 Mitteleuropäische Normalzeit
Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Anlagen: image001.jpg, image002.jpg, image003.jpg, image004.jpg, image005.png

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 7. November 2025 13:24
An: SenStadt Bebauungsplan 3-89 (E-Aue, Teilprojekt 1) [REDACTED]
Betreff: AW: B-Plan 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1) - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -

SenMVKU – IIB2 - Schutzgebiete

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrt [REDACTED]

für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1) im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde bedanke ich mich.

Nach Überprüfung der verfügbaren Unterlagen melde ich Ihnen für die Belange in meiner Zuständigkeit (Schutzgebiete, Unterschutzstellungen, Schutzgebietsmanagement) Fehlanzeige. Es ist nicht ersichtlich, dass das Landschaftsschutzgebiet (LSG 49) „Blankenburg“ durch den hier in Rede stehenden B-Plan in seinen Grenzen und Schutzzwecken und/oder Leistungsfunktionen negativ beeinträchtigt wird. Es werden keine LSG-Flächen in Anspruch genommen.

Auch kann ich Ihnen Fehlanzeige über mögliche Hineinwirkungstatbestände in bestehende und zukünftige Natura2000-Gebiete melden. Nach Rücksprache mit meinen Kollegen, die derzeit die Meldung des neuen Vogelschutzgebiets in Buch (SPA-Gebiet) vorbereiten, sind durch den B-Plan 3-89 (E-Aue, Teilprojekt 1) keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die wertgebenden Arten und/oder Schutzgegenstände sowie Erhaltungsziele zu erwarten.

Somit melde ich Ihnen für die Belange der Berliner Schutzgebiete nach Naturschutzrecht **Fehlanzeige**.

Bei Rückfragen können Sie/kannst du mich gerne per E-Mail oder telefonisch kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

[REDACTED] – III B 2 [REDACTED] Gebietsschutz
Oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlin

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
Am Köllnischen Park 3
10179 Berlin
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Hinweis zur Information zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO):

<https://www.berlin.de/senuvk/service/formulare/de/datenschutz.shtml>

Die E-Mailadresse ist nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.
Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG: post@senmvku.berlin.de

Von: SenStadt Projekt "Elisabeth-Aue" [REDACTED]

Gesendet: Montag, 20. Oktober 2025 14:33

Betreff: B-Plan 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1) - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte beachten Sie im Anhang die Aufforderung an Sie, sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum **Bebauungsplanentwurf 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1)** im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde zu äußern.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 3-89, der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die aktuell vorliegenden Fachuntersuchungen stehen Ihnen über DiPlanung Beteiligung unter nachfolgendem Link zur Einsicht und zum Download zur Verfügung.
DiPlanung Beteiligung: <https://be.beteiligung.diplanung.de/plan/3-89>

Sollten Sie noch keinen Zugang zu DiPlanung haben oder technische Probleme bei der Einsicht oder dem Download haben, nutzen Sie bitte den Link im beigefügten Anschreiben zum Download der Dateien. Sollten Sie Probleme mit dem Download der Unterlagen haben, bitten wir um Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat Wohnungsbauprojekte äußere Stadt- II W [REDACTED]
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

[REDACTED]

www.stadtentwicklung.berlin.de





Bebauungsplanverfahren 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1) **Für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und** **Rosenthaler Weg, im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Auftrag der SenMVKU, Oberste Naturschutzbehörde, Fachbereich Artenschutz, äußere ich mich im Rahmen der TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des B-Plans 3-89. Die Prüfung umfasst die Betroffenheit gesetzlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Habitate und das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Zusätzlich werden die Plausibilität und Vollständigkeit faunistischer Untersuchungen und die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten geplanten Maßnahmen bewertet.

Grundlage der Prüfung sind folgende Dokumente:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (von UBB Umweltvorhaben, Stand: 17.10.2025)
- Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen und Wiesenschafstelzen (von bgmr Landschaftsarchitekten, Stand: 30.09.2025)
- Erläuterungsbericht Entwurfs- und Genehmigungsplanung CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat (von bgmr Landschaftsarchitekten, Stand: 01.10.2025)
- Übersicht Flächenpotenziale FCS-Maßnahme Feldlerchen in Brandenburg (von bgmr Landschaftsarchitekten, Stand: 30.09.2025)

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zuerst eine Vermeidung des Zugriffs zu prüfen. Sollten Vermeidungsmaßnahmen nachweislich nicht möglich sein oder Verbotstatbestände trotz dieser weiterhin berührt werden, sind CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass CEF-Maßnahmen vor dem eigentlichen artenschutzrechtlichen Eingriff in ihrer Funktionalität bestehen müssen (siehe VGH Kassel 3 C / 14 65/16). Wird die von § 44 Absatz 5 BNatSchG gestellte Anforderung in Bezug auf eine Privilegierung von CEF-Maßnahmen nicht erfüllt, ist

im Einzelfall ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen. Die jeweiligen Zuständigkeiten ergeben sich aus § 3 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln).

Brutvögel

Die Betroffenheit der Brutvögel kann zum aktuellen Stand nicht abschließend beurteilt werden. Zwar liegen avifaunistische Kartierungen vor, jedoch fehlt bislang die erforderliche Prüfung der einschlägigen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Nach Angaben des Artenschutzfachbeitrags (AFB) sind die hierfür relevanten Anlagen 03.01 bis 03.07, in denen diese Prüfung erfolgen soll, derzeit nicht Bestandteil der Unterlagen und werden erst mit der Finalisierung des AFB nachgereicht.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei, ob für die Arten, deren Lebensstätten im direkten Eingriffsraum nachgewiesen wurden - Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Elster, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube und Star - ein funktionsgleiches Ausweichen in geeignete, verfügbare Habitate belegt werden kann oder ob eine Kompensation der betroffenen Lebensstätten erforderlich wird.

Ebenfalls darzustellen ist, in welchem Umfang anlagen- und baubedingte Störungen Auswirkungen auf die im Wirkraum vorkommenden Arten haben können. Dabei ist zu prüfen, ob die potenziellen Störungen eine solche Erheblichkeit erreichen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr gewährleistet ist. Auch in diesem Fall wäre wiederum darzulegen, ob ein Ausweichen möglich ist oder ob entsprechende funktionsichernde Maßnahmen bzw. Kompensationen vorzusehen sind.

Feldlerchen:

Der in der Unterlage „Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen und Wiesenschafstelzen“ beschriebene flächige Ausgleich von 1 ha, der sowohl im Rahmen von CEF- als auch FCS-Maßnahmen angesetzt wird, entspricht nicht den wissenschaftlich fundierten Standards der Obersten Naturschutzbehörde Berlin. Diese Anforderungen wurden bereits zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess kommuniziert.

Die Genehmigungsbehörden haben nach Artikel 13 der Vogelschutzrichtlinie sicherzustellen, dass sich der lokale, regionale und biogeografische Erhaltungszustand der Feldlerche nicht verschlechtert. Der Erhaltungszustand umfasst dabei nicht nur aktuelle Bestandszahlen, sondern auch die zukünftige Entwicklung der Population und ihres Lebensraums unter Berücksichtigung erwartbarer kumulativer Vorhaben. Eine bloße Orientierung an Roten Listen genügt daher nicht. Im Rahmen artenschutzrechtlicher Ausnahmen können Vorhabenträger entfallende Bruthabitate durch geeignete, möglichst eingriffsnahe Maßnahmen ersetzen (FCS-Maßnahmen).

Bundesweit existieren keine einheitlichen Vorgaben zur Größe oder Ausgestaltung von Ersatzhabitaten der Feldlerche; diese werden durch die Länder auf Grundlage regionaler

Gegebenheiten festgelegt. Verstöße können EU-rechtliche Sanktionen nach sich ziehen; die EU-Kommission hat Deutschland bereits 2024 wegen rückläufiger Bestände - unter ausdrücklicher Nennung der Feldlerche - ermahnt.

Für Berlin stützen sich die Vorgaben zu Reviergrößen und Ausgleichserfordernissen auf wissenschaftliche Quellen und regionale Daten. Unter konventioneller Bewirtschaftung beträgt ein Revier durchschnittlich ca. 2,6 ha, unter ökologischer Bewirtschaftung ca. 2,3 ha. Unter besonders günstigen Bedingungen sind minimale Reviergrößen von etwa 1,6 ha möglich. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass bei optimierten Bedingungen für die Art und speziell vorzusehenden Maßnahmen die Größe für ein Brutrevier reduziert werden kann. Allerdings handelt es sich bei der Feldlerche auch um eine territoriale Art, die ein bestimmtes Revier besetzt und gegenüber anderen Artgenossen verteidigt, so dass dieser Flächenreduktion Grenzen gesetzt sind. Erfahrungen aus bestehenden Berliner Kompensationsflächen bestätigen dies.

Eine Ausnahme nach § 44 BNatSchG darf nur erteilt werden, wenn sich der Erhaltungszustand der betroffenen Population nicht verschlechtert. Entscheidungen müssen auf dem bestmöglichen wissenschaftlichen Kenntnisstand beruhen und eine belastbare positive Prognose zum Erfolg der Maßnahme ermöglichen. Aus diesem Grund wurde vom Fachbereich Artenschutz eine Ersatzhabitatgröße von 1,5 ha pro Brutpaar gefordert. Nur mit dieser Flächengröße besteht nach fachlicher Einschätzung eine realistische Chance, den Verlust eines Brutreviers im Bereich des geplanten Vorhabens vollständig zu kompensieren. Der hier vorgeschlagene Ausgleich von lediglich 1 ha wird den territorialen und ökologischen Ansprüchen der Feldlerche nicht gerecht. Auch bei erfolgreicher Nestanlage innerhalb dieser Fläche ist nicht gewährleistet, dass ausreichend Nahrung und Raum zur Verfügung stehen, um den Brutzyklus bis zur Selbständigkeit der Jungvögel erfolgreich zu durchlaufen. Eine sichere positive Prognose kann auf dieser Grundlage nicht getroffen werden.

Dementsprechend ist die Planung anzupassen. Auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche nördlich des Grabens 5 ergibt sich nach fachlicher Bewertung lediglich ein Ausgleichspotential für vier Brutpaare der Feldlerche- nicht für sechs Brutpaare, wie bislang angenommen. Damit erhöht sich der Bedarf an externem Ausgleich entsprechend auf insgesamt sechs Brutpaare.

An dieser Stelle wird auf eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Unterlage „Übersicht Flächenpotenziale FCS-Maßnahme Feldlerchen in Brandenburg“ sowie den dort benannten externen Ausgleichsflächen in Brandenburg bewusst verzichtet, da hierzu bereits ein gemeinsamer Abstimmungstermin vereinbart wurde, in dessen Rahmen die weiteren fachlichen Klärungen erfolgen sollen.

Zur Vorbereitung werden nachfolgend jedoch die zentralen Anforderungen an geeignete Ausgleichsflächen für Feldlerchen zusammengestellt:

- Das Ersatzhabitat pro Brutpaar hat eine Gesamtgröße von 1,5 ha und umfasst einen nicht bewirtschafteten Feldlerchen- bzw. Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 3.750 m² und einer Mindestbreite von 50 m..
- Der Einsatz von Pestiziden und chemisch-synthetischen Düngemitteln ist im gesamten Ersatzhabitat vollständig auszuschließen; organische Düngung ist nur außerhalb des Brutzeitraums und nicht auf den Blühstreifen zulässig.
- Im Brutzeitraum (01.03.-30.09.) dürfen kein Umbruch, keine Befahrung und keine Mahd der Blühstreifen erfolgen; Begehungen sind nur nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig.
- Bei der Fruchtfolge sind Kulturen mit später Vegetationsentwicklung auszuschließen; bei Futterkulturen sind Mahdintervalle von mindestens 9-10 Wochen einzuhalten.
- Bei extensiver Beweidung sind die Blühstreifen zwingend einzuzäunen, um die Zerstörung der Gelege oder Beeinträchtigungen bei der Brut und Jungenaufzucht auszuschließen.
- Die Feldlerchenstreifen sind jährlich außerhalb des Brutzeitraums zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen; die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind für mindestens 25 Jahre sicherzustellen.
- Sämtliche Ausgleichsflächen müssen dinglich gesichert werden, um ihre langfristige Funktionsfähigkeit rechtlich verbindlich zu gewährleisten.
- Nachsteuerungen bleiben vorbehalten; ein Monitoring ist in regelmäßigen Abständen durchzuführen, um den Erfolg der Maßnahmen gewährleisten zu können.

Es ist zu beachten, dass im Flächennutzungsplan weiterhin eine übergeordnete Straße eingeplant ist, die das optimale Habitat auf der vorgesehenen Feldlerchenfläche erheblich einschränkt und das Aufnahmepotenzial der Fläche deutlich reduziert, insbesondere aufgrund der notwendigen Abstände zu vertikalen Strukturen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die von der ONB übermittelten Abstandsangaben nicht als „Sicherheitswerte“ im Sinne einer Garantie für die Funktionalität des Ersatzhabitats verstanden werden dürfen. Daher ist ein fachlich begleitetes Erfolgsmonitoring zwingend erforderlich. Außerdem ist zu beachten, dass die Festlegung der optimalen und suboptimalen Bereiche auf diesen Faktoren beruht und dass eine Aufwertung im suboptimalen Bereich darauf keinen Einfluss hat. Daher müssen diese Bereiche weiterhin als suboptimal angesehen werden.

Zauneidechsen

Für die Zauneidechsen wurde eine Fläche von 1,1 ha als geeigneter Lebensraum bestimmt, der durch das Vorhaben vollständig überplant wird bzw. verloren geht und daher in voller Größe kompensiert werden muss. Grundsätzlich gilt, dass sich die Kompensation an der geeigneten Habitatfläche im Verhältnis 1:1 bemisst, nicht an der Anzahl der nachgewiesenen Individuen. Die 1,1 ha sind daher als zusammenhängende Maßnahme herzustellen und dürfen nicht in Kompartimente unterteilt werden, die nicht vollständig wirksam sind. Sollten im zweiten Bauabschnitt weitere Individuen nachgewiesen werden, ist der hierfür geeignete Lebensraum ebenfalls zu bestimmen und zusätzlich zu kompensieren, unabhängig von den bereits hergestellten 1,1 ha.

Die Ausgleichsflächen müssen zwingend dinglich gesichert werden, um die langfristige Funktionalität des Ersatzhabitats sicherzustellen. Zu begrüßen ist der eingeplante Wildschutzzaun, dessen Umsetzung zwingend erforderlich ist, da der Bereich durch einen stark erhöhten Nutzungsdruck, insbesondere durch Hundeauslauf, geschützt werden muss.

Im AFB ist auf Seite 12 eine Korrektur vorzunehmen: Die Fläche muss von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgenommen werden, da es sich um eine CEF-Maßnahme handelt und hierfür die Zuständigkeit bei der UNB liegt, nicht bei der Oberen Naturschutzbehörde (ONB).

Im AFB ist als Fangmethode für die Zauneidechsen ausschließlich der Handfang vorgesehen. Aufgrund der sehr versteckten Lebensweise der Art ist diese Methode jedoch allein nicht ausreichend, um alle Individuen zuverlässig zu erfassen. Nach unseren Erfahrungen ist nur mit verschiedenen Abfangmethoden (Methodenmix aus Handfang und geeigneten Fallen/Fangboxen) und über einen intensiven Abfang in der Aktivitätsperiode mit täglichen Kontrollen bei geeigneten Witterungsbedingungen, die notwendige Prognosesicherheit zu erlangen, dass kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für weitere Individuen der Zauneidechse auf der Fläche mehr besteht. Diese ist jedoch zwingend erforderlich, damit eine Flächenfreigabe rechtssicher erfolgen kann.

Amphibien

Verschiedene Quellen belegen die Nutzung des Krugpfuhls als Laichgewässer durch die Knoblauchkröte. Laut Bundesamt für Naturschutz (BfN) liegt die durchschnittliche Entfernung, die eine Knoblauchkröte zwischen ihrem Laichgewässer und ihrem Landlebensraum zurücklegt, bei 400-600 m. Auch maximale Distanzen von bis zu 1,2 km wurden schon festgestellt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass auch (Teil-)Flächen der Elisabeth-Aue als Landlebensraum für diese FFH-Art genutzt werden. Dies wird auch durch frühere Totfunde auf der Fläche gestützt.

Im Gutachten von NATUR & TEXT (2025) wird bestätigt: „Die Ackerflächen im Plangebiet [Eingriffs- und Wirkraum] sind grundsätzlich als Landlebensraum für die Knoblauchkröte geeignet. Sie bieten - abhängig von der Bodenstruktur und der landwirtschaftlichen Nutzung - grabfähigen Boden und stellen damit geeignete Tagesverstecke und Überwinterungsmöglichkeiten dar. [...] Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass z. B. subadulte, noch nicht geschlechtsreife Individuen in diesem Bereich vorkommen und damit eine Nutzung als Landlebensraum vorliegt.“

Daher kann der Einschätzung im AFB, wonach eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung unwahrscheinlich ist und eine Durchwanderung des Gebiets zwischen Krugpfuhl und Vorhabengebiet nicht zu erwarten sei, nicht gefolgt werden. Die bloße Einstufung als „unwahrscheinlich“ genügt zudem nicht als fachlich tragfähige Grundlage, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Es ist erforderlich, weitergehende Kartierungen durchzuführen, die das Vorkommen der Art auf der Fläche ausschließen oder nachweisen. Falls die Nutzung als Landhabitat bestätigt wird, müssen entsprechende Maßnahmen zur Erhaltung, Sicherung oder Kompensation der als Landlebensraum genutzten bzw. geeigneten Flächen eingeplant werden. Bei einem Worst-Case-Ansatz ist ebenfalls davon auszugehen, dass die betroffenen Flächen als Landlebensraum genutzt werden. Auch in diesem Fall muss das Vorhaben entsprechend angepasst werden, um den Bereich weiterhin als Landlebensraum verfügbar zu halten, oder es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen, die die Funktionsfähigkeit des Lebensraums für die Knoblauchkröte sicherstellen.

Weitere artenschutzfachliche Hinweise

Im Zuge der Errichtung des neuen Stadtquartiers, das sowohl die geplante Schule als auch Wohngebäude umfasst, sind verbindliche Maßnahmen zum Schutz wildlebender Tierarten, insbesondere kollisionsgefährdeter Vogelarten, in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen und umzusetzen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu strukturreichen Lebensräumen von hohem ökologischem Wert, wie Gehölzbestände, Gewässer und offenen Flächen. Diese Biotop bieten Lebensraum, Nahrungsquellen und Zugkorridore für zahlreiche geschützte Vogelarten.

Vogelschutz an Glasflächen:

Große Glasflächen, die aufgrund von Transparenz (Durchsicht ins Grüne) oder Spiegelung (Reflexion von Vegetation oder Himmel) nicht als Hindernisse wahrgenommen werden, stellen eine erhebliche Gefahrenquelle dar. Um das Kollisionsrisiko von Vögeln zu minimieren, sind sämtliche betroffene Flächen daher dauerhaft sichtbar, kontrastreich und aus unterschiedlichen Blickwinkeln wahrnehmbar zu markieren. Alternativ können strukturierte oder matte Glasoberflächen, Rasterverglasungen oder Unterbrechungen durch bauliche Elemente eingesetzt werden. Die Umsetzung muss sich an wissenschaftlich anerkannten

Standards orientieren (z. B. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach). Dekorative Muster allein genügen nicht, sofern sie keine nachweisbare Wirksamkeit besitzen. Die Maßnahmen sind verpflichtend und frühzeitig in die architektonische Planung zu integrieren.

Artenschutzgerechte Außenbeleuchtung:

Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Leuchten sind zeitlich steuerbar, intensitätsreduziert und ausschließlich nach unten gerichtet zu montieren. Eine Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist unzulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit maximal 2.700 K und geringem Blauanteil zu verwenden.

Besondere Anforderungen gelten für Sportanlagen: Beleuchtung ist auf die eigentlichen Spielflächen zu beschränken, eine Abstrahlung in naturnahe Bereiche ist zu vermeiden. Flutlichtanlagen sind horizontal zu montieren, sodass die Strahlung ausschließlich auf die Nutzfläche gerichtet ist. Die Planung kann sich an DIN EN 12193 „Beleuchtung von Sportstätten“ orientieren, Mindestanforderungen dürfen nicht unterschritten werden.


Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG: post@senmvku.berlin.de

 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke; Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

SenStadt
Referat Wohnungsbauprojekte äußere Stadt

II W 

per E-Mail:
3-89@senstadt.berlin.de

Wasserbehörde

Geschäftszeichen (bitte angeben)



Brückenstraße 6, 10179 Berlin

21. November 2025

Bebauungsplan:	Bebauungsplanentwurf 3-89 „Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1“
Bezirk, Ortsteil:	Pankow, OT Blankenfelde
Planungsbereich:	südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg
Verfahrensstand:	Reguläre Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie), für das Referat II C (Bodenschutz und Altlasten) und für das Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

1 Belange der Wasserwirtschaft

Planungsziele

Auf der Elisabeth-Aue mit insgesamt 73 ha soll ein lebendiges sowie ökologisch und sozial nachhaltiges Stadtquartier entstehen. Neben Wohnraum sind ergänzend auch Dienstleistungen, Einzelhandel, Büros sowie soziale und kulturelle Nutzungen geplant. Die Gesamtfläche ist in zwei Bauabschnitte geteilt. Im Rahmen des Bebauungsplans 3-89 (1. Bauabschnitt) sollen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der südöstlichen Teilfläche zwischen Rosenthaler Weg und Blankenfelder Straße geschaffen werden. Die Fläche umfasst ca. 9,3 ha.

Bewertung der Entwässerung

Ein Grobkonzept zur Entwässerung wurde entwickelt. Darin wurden drei Varianten ausgearbeitet, welche grundsätzlich gemäß den vorliegenden Unterlagen und vorbehaltlich der noch zu erhebenden Daten denkbar sind.

Das Konzept geht von keinen Einschränkungen bei der Versickerung aus, was jedoch noch nicht eindeutig geklärt ist, da die Daten zur Bewertung des Bemessungsgrundwasserstands noch nicht vorliegen. Es wurden geologische und bodenkundliche Bohrungen durchgeführt und Grundwassermessstellen im Gebiet errichtet, welche anhand der Messdaten zu einem späteren Zeitpunkt Aussagen zur den Versickerungsmöglichkeiten geben werden. Es wird ein Jahr lang gemessen. Bislang gibt es noch keine Aussagen zu den Daten.

Solange die Messdaten nicht vorliegen, sind keine Aussagen diesbezüglich möglich. Anschließend muss das Grobkonzept mit ihren Varianten neu bewertet, konkretisiert und die Entwässerung detaillierter geplant werden.

Hinweise zur Überflutungsvorsorge

Hinsichtlich der Möglichkeiten zur Überflutungsvorsorge werden die drei Varianten wie folgt bewertet:

Variante 1: Die Starkregenvorsorge ist hier ggf. möglich, aber auch aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten relativ optimistisch, insbesondere wenn extreme Starkregen mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren und mehr betrachtet werden. Dies stellt eine große Herausforderung für die Bebauung und Nutzung dar.

Variante 2: Grundsätzlich ist die Entwässerung in das Wäldchen möglich, jedoch erscheint die Fläche relativ klein und es existiert bisher keine wesentliche Senke, sodass große Wassermengen aufgenommen werden können. Die Nutzung der Wasserläufe (Graben 5) wäre ebenso eine Möglichkeit, Wassermengen bei extremen Starkregen aufzunehmen.

Variante 3: Zur Aufnahme/Abführung des Wassers mit Blick auf Starkregen sowie die damit einhergehende Verminderung von Schäden erscheint dies die beste Option zu sein. Jedoch fehlen dann andere Vorteile (höhere Verdunstung und Versickerung) verglichen mit den anderen Varianten. Ebenso kann eine schnelle Ableitung zu Überflutungen flussabwärts beitragen.

2 Belange des Regenwassermanagements

Standortbetrachtung

Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Laut Geologischem Auskunftportal sowie dem vorliegenden Geotechnischem Bericht befinden sich im Plangebiet Mittelsand, Feinsand, Schluff und Geschiebemergel. Das Plangebiet ist im BBK als Verdachtsfläche eingetragen, wodurch eine Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde notwendig ist. Eine Versickerung durch belastete Böden ist grundsätzlich nicht zulassungsfähig.

Planungsgrundsätze

Gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angestrebt werden (s.g. Versickerungsgebot). Zur Planung sind grundsätzlich die BReWa-BE [1], der „Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche“ [2] sowie die technischen Regelwerke zu beachten.

Hinweisblatt BReWa-BE:

[1] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf

Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche:

[2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/regenwasser/leitfaden_versickerung_barnim.pdf

Bewertung der Entwässerung

Ein Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung liegt vor. Im Grobkonzept wurden 3 Varianten zur dezentralen Niederschlagsentwässerung untersucht. Das Regenwasser soll im Untersuchungsgebiet verbleiben und die bestehenden Feuchtgebiete sollen vom Regenwasser profitieren. Die Vor-Ort-Bewirtschaftung des Regenwassers entspricht den Zielen des Landes Berlin. In allen Varianten wird die Kombination von Speicherung und Verdunstung über Gründächer, mit vollständiger Versickerung über Mulden und im Bereich von höher anstehendem Geschiebemergel die unvollständige Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme mit gedrosselter Ableitung verfolgt. Die Ableitung soll zur Stärkung des Graben 5 und des Schweinewäldchen dienen. Die Moorlinse wurde nicht einbezogen.

In der herausgearbeiteten Vorzugsvariante 3 wird der Graben 5 als Hauptableiter und Einsauffläche betrachtet. Ist mit den Maßnahmen der Vorzugsvariante 3 ein Gewässerausbau

verbunden, so ist ein förmliches Verfahren nach §§ 67, 68 WHG (Planfeststellung oder Plan-genehmigung) durchzuführen. Für das Schweinewäldchen fehlen zur weiteren Prüfung zu-sätzliche Informationen und Untersuchungen.

Grundsätzlich bestehen gegen die aufgezeigten Varianten keine Bedenken. Eine abschlie-ßende Stellungnahme bzw. Prüfung der Gebietsentwässerung ist nicht möglich, da es sich hier um ein Grobkonzept mit drei aufgestellten Varianten handelt.

3 Belange des Bodenschutzes

Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung eingetragen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt beim bezirklichen Umweltamt.

Die Belange des Referates II C sind nicht betroffen.

4 Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die relevanten Hinweis- und Merkblätter der SenMVKU [3], insbesondere zur Versickerung und zu bauzeitlichen Grundwasserbenutzungen, sind unter dem folgenden Link zu finden:


[3] <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/merkblaetter/>

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Brückenstraße 6, 10179 Berlin


 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke;

Buslinien 147, 165, 265 U-Bahnhof Märkisches Museum



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Referat II W


Per E-Mail

Geschäftszeichen



Tel.



elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

21. November 2025

**Bebauungsplanverfahren 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1)
Für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und
Rosenthaler Weg, im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde**

**Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte 

hiermit erhalten Sie die fachliche Stellungnahme der Abteilung IV der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zu o.g. Verfahren der Bauleitplanung.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht von SenMVKU, Abteilung IV keine grundsätzlichen Bedenken. Die Straßenverkehrsflächen entsprechen den bisherigen Abstimmungen. Die verkehrstechnische Abwicklung und Erschließung kann für den Planfall 1 (WA 3 ohne Wohnbebauung, sondern ausschließlich als Stellplatzfläche für WA 1 + 2) als umsetzbar betrachtet werden. Um Baurecht für den Planfall 2 zu erlangen, sind noch einige Ergänzungen notwendig: Der erhöhte Stellplatzbedarf durch die zusätzliche Bebauung im Bereich WA 3 könnte durch eine baurechtliche Absicherung von weiteren temporären, ebenerdigen Stellplätzen außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches oder aber gleich durch eine Quartiersgarage in WA 3 ermöglicht werden. Diese Garage hätte bei weiterer Bebauung der Elisabeth-Aue einen anderen Einzugsbereich, das ließe sich aber in dem aktuell laufenden Werkstattverfahren noch berücksichtigen. Eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen WA 2 und WA 3 muss sichergestellt werden!

Bitte beachten Sie die folgenden vertiefenden Hinweise. Diese beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf die Verkehrstechnische Untersuchung.

Kfz-Erschließung und Stellplätze

Wie bereits mehrfach im Rahmen dieses Vorhabens angeführt, erfordert die Ableitung eines Stellplatzschlüssels eine plausible fachliche Herleitung, insbesondere vor dem Hintergrund weiterer Reduzierungen des gegenwärtigen Stellplatzschlüssels von 0,4 Stellplätze je Wohneinheit. Dies muss ganzheitlich im Zuge der konzeptionellen Überlegungen bezüglich der Mobilität zum Vorhaben erarbeitet und plausibilisiert werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass der bauplanungsrechtliche Erschließungsbegriff und somit auch der ruhende Verkehr bzw. der Stellplatzbedarf gemäß BauGB ein eigenständiges Genehmigungskriterium und unabhängig vom Stellplatzbedarf nach der aktuell gültigen AV Stellplätze ist.

Im Planfall 1 soll die Fläche WA 3 zunächst nicht zur Wohnbebauung, sondern als Stellplatzfläche für die Bereiche WA 1 und WA 2 dienen. Es gibt in der verkehrstechnischen Untersuchung keine Planzeichnung zur Aufteilung der geplanten Stellplatzanlage, dies ist im weiteren Planungsverlauf nachzureichen. Sofern die gesamte Fläche WA 3 für Stellplätze genutzt wird, besteht jedoch ausreichend Platz zur Umsetzung mindestens ca. 250 Stellplätzen. Zusätzlicher Flächenbedarf für Sharing, Ladeinfrastruktur und Besucherstellplätze ist zu prüfen, dies wird jedoch als umsetzbar eingeschätzt. In Abhängigkeit zum Städtebaulichen Wettbewerb ist zu prüfen, ob die Zufahrt zur Schule und temporären Stellplatzanlage nicht am westlichen Rand des Geltungsbereichs anzulegen sind. Nach einem Wegfall der Stellplatzanlage ist die östliche Zufahrt ggf. nicht sinnvoll (Umweg für Schulerschließung).

Für den Planfall 2 ist die räumliche Erschließung gemäß Planfall 1 nicht plausibel. Um die Wohnungen im WA 3 realisieren zu können, müssen die Interimsstellplätze entfallen. Dementsprechend muss von einer veränderten räumlichen Verteilung (zusätzliche ebenerdige Flächen) oder einer anderen Stellplatzorganisation ausgegangen werden (z.B. mehrstöckiger Garagenbau). Der Planfall 2 ist zu überarbeiten (s. S. 28, 33, 39, 41).

Bei der vorgeschlagenen Neuordnung des Knotenpunkts B96a/ Rosenthaler Weg (KP 1) muss die Straßenbahnplanung gemäß der Voruntersuchung und Trassenbewertung aus 2017 beachtet werden (s. S.61).

Eine relevante Beeinträchtigung des übergeordneten Straßennetzes, des ÖPNV-Vorrangnetzes sowie des Radverkehrsnetzes durch den vom Vorhaben induzierten ruhenden Verkehr insbesondere hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss ausgeschlossen werden können.

Die aktuelle Verkehrsprognose des Landes Berlin (2035) ist zu beachten (s. S. 20, 43).

ÖPNV

Die Belange der Straßenbahninfrastruktur sind zum jetzigen Planungsstand hinreichend berücksichtigt.

Folgender Hinweis muss für die weitere Entwicklungsplanung der Elisabethaue mit beachtet werden: Aktuell ist noch kein Buskonzept (einschließlich Schienenersatzverkehr) für das Gesamtgebiet entwickelt worden. Der vorliegende Bebauungsplan geht in Richtung Süden von einem verkehrsberuhigten Bereich inklusive Regenentwässerung aus. Wie später Busse geführt oder auch SEV Verkehre geleitet werden, ist nicht ersichtlich. Ein Straßenkonzept das einen Busverkehr inkl. Schienenersatzverkehr ermöglicht, ist in der weiteren Planung zu entwickeln.

Fuß- und Radverkehr

Aus Sicht des Fußverkehrs sind grundlegend keine Bedenken zum Vorhaben erkennbar. Nachfolgend erfolgen dennoch einige Hinweise, um die aktuellen verkehrspolitischen Rahmenbedingungen zur Förderung des Fußverkehrs zu konkretisieren, so dass diese im weiteren Verfahren Beachtung finden können.

Blockdurchwegungen:

Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll gem. § 50, Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52, Abs. 6 MobG BE).

Zum jetzigen Stand der Planung sind die Belange nicht vollumfänglich bedacht. Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung westlich des geplanten Schulstandortes sowie die Grünanlage bieten zwar zukünftig Fußwege an. Zu prüfen wäre, ob und wie in den Wohngebieten (WA 1, WA 2 und ggf. WA 3) weitere Blockdurchwegungen angeboten werden können. Auch nördlich des Schulstandortes wäre eine West-Ost-Verbindung sinnvoll, die den verkehrsberuhigten Bereich und damit die Schule an die Wohngebiete WA 1 und WA 2 anbindet.

Quartiersplatz:

In Abbildung 6-2 der verkehrstechnischen Untersuchung ist der perspektivisch zu entwickelnde Quartiersplatz unmittelbar südlich an die Planstraße A angrenzende Fläche eingezeichnet. Diese ist in der Planzeichnung jedoch als allgemeines Wohngebiet

ausgewiesen. In der Begründung zum B-Plan wird dargestellt, dass der Quartiersplatz auf einer im B-Plan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgebaut werden könnte (S. 29).

Es ist bekannt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, dennoch sollte in der Planzeichnung vermerkt werden, wo die Einrichtung eines Quartiersplatzes angestrebt ist, damit die entsprechenden Flächen für diese Nutzung vorgehalten werden können und bewertet werden kann, ob die anderen verkehrlichen Belange mit den verbleibenden Restflächen erfüllt werden können. Darüber hinaus sind die dazu getätigten Aussagen in der Begründung und in der verkehrstechnischen Untersuchung auf Konsistenz zu prüfen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Am westlichen Rand des Plangebietes soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll.

Nach Berliner Leitfaden zur Verkehrsberuhigung in Kiezen setzt ein verkehrsberuhigter Bereich "eine überwiegende Aufenthalts- und Erschließungsfunktion der Straße voraus. Eine solche Funktion der Straße wird in der Regel durch eine bauliche Gestaltung der Straße im Mischungsprinzip erzielt. In der Regel wird dies durch einen niveaugleichen Ausbau, eine Verwendung von Pflasterung im gesamten Bereich (keine durch Verwendung von Asphalt abgetrennte Fahrbahn), Pflanzbeete, wechselseitige Parkstände, Berliner Kissen bzw. Einengungen erreicht".

Die Einrichtung von "Fußgängerüberwegen und ausreichend dimensionierten Radwegen" (S. 48, Begründung) steht dem Mischungsprinzip und der überwiegenden Aufenthalts- und Erschließungsfunktion von verkehrsberuhigten Bereichen entgegen, in denen alle Fahrzeuge (auch Fahrräder) Schrittgeschwindigkeit fahren müssen und Fußverkehr und Kinderspiel auf der gesamten Straßenbreite erlaubt sind.

Vermeidung von Durchfahrten:

Maßnahmen zur Vermeidung von Durchfahrten im verkehrsberuhigten Bereich, wie absenkbare Poller, "idealerweise bereits auf Höhe der Einfahrt zur o.g. Fahrradstraße" (S. 48, Begründung) werden begrüßt. In diesem Sinne sollte auch Abbildung 6-3 der verkehrstechnischen Untersuchung angepasst werden, die eine Zufahrtsbeschränkung für die Stellplatzanlage erst hinter der Fahrradstraße vorsieht. Die Zufahrtsbeschränkung für die Fahrradstraße sollte auch auf der westlichen Seite durch geeignete Maßnahmen durchgesetzt werden. Andernfalls ist davon auszugehen, dass die Fahrradstraße für den Hol- und Bringverkehr der Schule genutzt wird, was die Sicherheit von zu Fuß gehenden und radfahrenden Schülerinnen und Schülern gefährdet.

Planstraße A (Abbildung 6-2 in der verkehrstechnischen Untersuchung):

Die in Berlin typische Gliederung des Gehweges unterteilt sich nach AV Geh- und Radwege in Oberstreifen, Gehbahn und Unterstreifen. Bei der Darstellung in Planzeichnungen und in Querschnitten ist die differenzierte Darstellung des Gehweges mit erkennbaren Ober- und Unterstreifen, der expliziten Darstellung der Gehbahn und Sicherheitsräumen sowie deren Bemaßung wünschenswert. In diesem Sinne ist die in den Querschnitten verwendete Bezeichnung nicht korrekt, da die als Gehbahn bezeichnete Fläche den gesamten Gehweg meint.

Aus Sicht des Radverkehrs ist anzumerken, dass der B-Plan bisher gar nicht auf die untenstehende Aussage aus dem Verkehrsgutachten zu reagieren scheint. Eine getrennte Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr würde eine Verkehrsfläche von mindestens 7,20 m Breite zuzüglich Flächen für die Aufstellung der Beleuchtung und die Entwässerung erfordern, die im B-Plan-Entwurf nicht enthalten ist.

„Zwischen den Wohnbaufeldern beziehungsweise dem Quartiersplatz und der Stellplatzanlage auf WA 3 ist darüber hinaus ein Zweirichtungsrادweg herzustellen. Dieser orientiert sich an den Vorgaben der AV Geh- und Radwege und soll mit einer Breite von 4,00 m ausgeführt werden. Ein gemeinsames Führen des Fuß- und Radverkehrs ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zulässig (vgl. 6.1.1).“

Da dieser B-Plan anscheinend isoliert, d.h. ohne Abwarten eines B-Plans für die Gesamtbebauung und -erschließung festgesetzt werden soll, müsste nun dringend eine solche Verbindung für den Rad- und Fußverkehr zwischen den Baufeldern im Nordosten und dem Bereich am Rosenthaler Weg in diesen B-Plan aufgenommen werden, damit der Rad- und Fußverkehr aus den Baufeldern im Nordosten umwegfrei zur Schule, zur Straßenbahn und zu den anderen Nutzungen am Rosenthaler Weg gelangen kann (z. B. durch gelb-schraffierte Darstellung einer verbindenden Verkehrsfläche für Fuß- und Radverkehr). Für den Radverkehr geht es dabei auch um eine attraktive Anbindung an die Radverkehrsanlagen in der Dietzgenstraße, damit er Niederschönhausen sowie die benachbarten bzw. dahinterliegenden Stadtteile und Bezirke erreichen kann. Ohne solch eine Anbindung schon vom Bau der ersten Häuser an, kann von der im B-Plan vorausgesetzten guten Radverkehrs-Erschließung keine Rede sein.

Im Bereich der Erschließungsstraße nördlich, parallel zum Rosenthaler Weg, sind die Anbindepunkte an die Hauptfahrbahn des Rosenthaler Wegs nicht so detailliert geplant, dass die Auskömmlichkeit der dort vorgesehenen Verkehrsfläche abgesichert ist. Vor einer endgültigen Festlegung der Straßengrenzen wäre durch einen genauen Plan (ggf. mit LSA-Gestaltung und Verkehrszeichen) nachzuweisen, dass für alle Verkehrsarten, und insbesondere auch für den Radverkehr, hier genügend Fläche für eine sichere und komfortable Knotenpunktlösung gesichert wird.

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden laut Begründung zum B-Plan gemäß AV Stellplätze in hinreichender Zahl und Qualität errichtet und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Die Begründung ist zu ergänzen um die Forderung, dass die laut AV Stellplätze erforderlichen Radabstellanlagen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Die Baugenehmigung ist vom Bezirksamt nur zu erteilen, wenn die nach Bauordnung erforderlichen Radabstellplätze auf dem Grundstück errichtet und die Vorgabe der AV Stellplätze umgesetzt werden. Die Forderungen sind an die Bauherren bzw. deren Fachplaner weiterzuleiten.

Weitere Hinweise zur Verkehrstechnischen Untersuchung

In den Abbildungen und im Text sollte es einheitlich Straßenbahn anstatt Tram heißen.

Die Mobilitätsstrategie bedarf einer grundlegenden Überarbeitung, dementsprechend sind die verkehrlichen Leitlinien der Gesamtentwicklung und Anschlussfähigkeit des ersten Bauabschnitts nicht gewährleistet (S. 7).

Die Haltestellen U Seestraße und Virchow-Klinikum sind zwei unterschiedliche Haltestellen (S. 13).

Nördlich das KP 1 heißt die B96a Blankenfelder Chaussee (S. 18ff).

Im Satz *„Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse bauzeitbedingt verzerrt sind.“* muss es *„baustellenbedingt“* heißen (S. 18).

2023 war die Hauptstraße in Fahrtrichtung stadtauswärts gesperrt und somit war es eine Teilspernung (S. 19).

Der Begriff „Kurzzeitparkplätze“ muss durch straßenbegleitende Parkstände ersetzt werden, da derzeit noch keine Bewirtschaftung erfolgt. Weiterhin wäre mit dem zuständigen SGA zu klären, ob diese Reglementierung überhaupt möglich ist (S. 28, 38).

Sofern ein MIV-Anteil für geflüchtete festgelegt wird, ist auch davon auszugehen, dass Stellplätze für diese Nutzung benötigt werden. Der sich ergebene Bedarf ist entsprechen bei den weiteren konzeptionellen Planungen zum ruhenden Verkehr zu beachten (S. 29).

Für die Wohnnutzungen ergeben sich 89 bzw. gerundet 90 Wirtschaftsfahrten am Tag (S. 31). Bei der Ermittlung der tageszeitlichen Verteilung wurden ergänzend die SrV 2023 Ergebnisse für Berlin herangezogen. Diese Auswertung ist mit den Teilauswertungen Pankow sowie äußere Stadt abzugleichen und zu plausibilisieren (S. 34).

Luftrechtliche Stellungnahme (Anlagenschutz/Hindernisrecht)

Die luftrechtliche Stellungnahme vom 26.11.2024 für den vorausgegangenen Verfahrensschritt „Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ gilt auch für diesen Verfahrensschritt weiter:

Hindernisrecht (§§ 12 bis 17 LuftVG):

Der Standort der vorgesehenen Bebauung liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches (BSB). Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.

Anlagenschutz (§ 18a LuftVG):

Nach Prüfung der Unterlagen ist am Standort ab einer Bauhöhe größer 24,00 m über Grund/76,50 m über NHN die Flugsicherungsanlage Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - [TGL-PRADA] PSR betroffen.

Falls diese Bauhöhe (einschl. Aufbauten) überschritten werden soll, ist eine Vorlage des Bauvorhabens beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF zum § 18a LuftVG erforderlich.

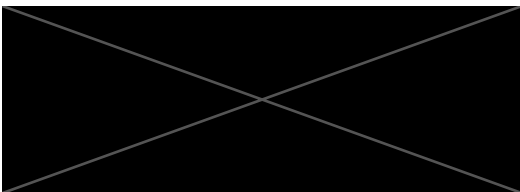
Das BAF trifft dann die Entscheidung darüber, ob Flugsicherungsanlagen durch die vorgesehene Bebauung gestört werden können. Die Entscheidung des BAF zum § 18a LuftVG wäre dann abzuwarten.

Ansprechpartner beim BAF sind:



Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin
Elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG: post@senmvku.berlin.de

 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke;
Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum





Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie • Rhinstr. 46 • 12681 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat Wohnungsbauprojekte äußere Stadt

 (II W 
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

per DiPlan-Beteiligung

Geschäftszeichen (bitte angeben)



Tel. 

Zentrale 



Rhinstr. 46, 12681 Berlin

11.11.2025

**Bebauungsplanverfahren 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1):
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Stellungnahmeersuchen vom 20.10.2025**

Sehr geehrt 

das Referat VI A der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie gibt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem o.g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme ab:

Die Stellungnahme vom 18. Dezember 2024 behält in ihrem Grundsatz weiterhin Gültigkeit. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Oberschule mit den entsprechenden Sport-, Frei- und sonstigen Flächen wird ausdrücklich begrüßt. Das Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des hohen Schulplatzbedarfs im weiterführenden Schulbereich im Bezirk Pankow.

Schulplatzbedarf in der Sekundarstufe I (ISS/GemS)

Mit dem Monitoring 2024/25 wurde das erhebliche Defizit im weiterführenden Schulbereich erneut bestätigt: Das Defizit beträgt im Schuljahr 2024/25 etwa 1.807 Plätze bzw. 18,0 Züge in der Sekundarstufe I an ISS und Gemeinschaftsschulen. Auch langfristig bleibt ein Defizit von ca. -19,5 Zügen bestehen, da der Schulplatzbedarf weiterhin steigt und bei zahlreichen geplanten Schulbaumaßnahmen die Finanzierung nicht gesichert ist. Mit Umsetzung der geplanten kapazitätserweiternden Maßnahmen - darunter der Neubau der ISS Rosenthaler Weg (03Kn04) - könnten bis zu 2.200 Schulplätze (22,0 Züge) geschaffen und das prognostizierte Defizit ausgeglichen werden. Die zeitnahe Umsetzung der Maßnahme ist daher dringend erforderlich.

Schulplatzbedarf in der Primarstufe

Wie bereits in der Stellungnahme vom 18. Dezember 2024 hingewiesen, ergibt sich aus dem Wohnungsbau des 1. Teilprojekts (ca. 870 WE) ein rechnerischer Bedarf von 94 Grundschulplätzen; davon 73 Grundschulplätze aus dem 1. Bauabschnitt (ca. 680 WE). Der Bezirk muss prüfen, ob die erforderlichen Grundschulplätze in den Bestandsgrundschulen der Schulplanungsregion zur Verfügung gestellt werden können oder inwieweit schulorganisatorische Maßnahmen (z.B. temporäre Erweiterung der geplanten ISS zur Gemeinschaftsschule bzw. die Nutzung der ISS organisatorisch als Gemeinschaftsschule mit einer Grundstufe) möglich sind. Es ist in jedem Fall sicherzustellen, dass der aus dem Planvorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen zeit- und bedarfsgerecht mit dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird.

Das Defizit im Primarschulbereich hat sich im Monitoring 2024/25 bestätigt bzw. durch den (vorläufigen) Wegfall der Grundschule Heinersdorfer Str. 22 (03Gn03) verschärft. Die SPR weist im Schuljahr 2024/25 ein Defizit an Schulplätzen im Umfang von -2,5 Zügen auf. Für das Schuljahr 2040/41 erhöht sich das Schulplatzdefizit auf -4,5 Züge durch einen erhöhten Bedarf bei gleichbleibenden Kapazitäten.

SPR_0309	Franz. Buchholz/ Blankenburg				
Schuljahr	Schulplatzbedarf in Zügen	Kapazitäten in Zügen			Überangebot (+) Defizit (-) in Zügen
		finanziert	Finanzierungs-vorbehalt	ohne Finanzierung	
2024/25	13,0	10,5	10,5	10,5	-2,5
2025/26	13,0	13,5	13,5	13,5	+0,5
2030/31	13,0	13,5	13,5	13,5	+0,5
2035/36	17,5	13,5	13,5	13,5	-4,0
2040/41	18,0	13,5	13,5	13,5	-4,5

Bei Realisierung des Gesamtquartiers mit ca. 5.000 Wohneinheiten ist perspektivisch die Realisierung eines eigenständigen Grundschulstandorts (ca. 540 Grundschulplätze) vorzusehen, um eine wohnortnahe Versorgung sicherzustellen. Bei einer weiteren Konkretisierung dieser Planungen ist die SenBJF, VI A in den Prozess einzubeziehen.

Sachstand Finanzierung und Planung

Der Standort ISS Rosenthaler Weg (03Kn04) ist der BSO-Tranche IV zugeordnet und im Entwurf des Investitionsprogramms 2025-2029 im Sammeltitel 2712 / 70105 enthalten. Nach Freigabe von Planungsmitteln (Mai 2025) werden derzeit beide der BSO IV zugeordneten Schulstandorte – ISS Rosenthaler Weg (03Kn04) und ISS Ostpreußendamm (06Kn01) – beplant. Aufgrund begrenzter Mittel bzw. nicht ausreichender VE für die BSO-Tranche IV kann nach gegenwärtigem Stand jedoch nur einer der beiden Standorte umgesetzt werden. Die Dringlichkeit der ISS Rosenthaler Weg (03Kn04) wird sowohl schulfachlich von der SenBJF, VI A als auch von der SenStadt, V aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung höher priorisiert. Die Planung der ISS Ostpreußendamm (06Kn01) ist jedoch weiter fortgeschritten. Ziel bleibt die Ausfinanzierung und damit Umsetzung aller Standorte gemäß Höchstabnahmemenge innerhalb der BSO IV. Eine

endgültige haushaltsrechtliche Absicherung zur Finanzierung beider Standorte ist mit dem Doppelhaushalt 2028/29 zu klären.

Grundstücksangelegenheiten

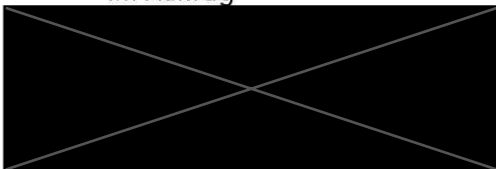
Für die Realisierung der Schulneubaumaßnahme im Rahmen der BSO IV ist der fristgerechte Abruf beim Generalunternehmer bis Februar 2027 sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der Bearbeitungs- und Prüfdauer des Zustimmungsantrags sowie der Standort-BPU von rund sechs Monaten müssen bis spätestens Juli 2026 folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Das Grundstück muss sich im Eigentum des Landes Berlin bzw. im entsprechenden Fachvermögen befinden, das Bau- und Planungsrecht (Planreife) muss vorliegen, die Erschließung muss gesichert sein und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen geklärt sein. Ich weise in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Notwendigkeit der zeitnahen Rückübertragung des Schulgrundstücks aus der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH in das Fachvermögen des Bezirks hin.

Schulbaufachliche Hinweise

Die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche von rund 26.800 m² wird als ausreichend für den vorgesehenen Schultyp (ISS, BSO IV) bewertet. Das im B-Plan festgesetzte Baufeld (bebaubare Grundstücksfläche) entspricht den Anforderungen des Typenbaus (max. Breite 106,99 m, max. Tiefe 66,81 m). Bei der weiteren Ausarbeitung der Erschließung ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit des Schulgrundstücks für Rettungs- und Einsatzkräfte (Feuerwehr) - wie im Bebauungsplan vorgesehen - uneingeschränkt gewährleistet ist. Bezüglich der geplanten 208 Fahrradabstellplätze wird um Klarstellung gebeten, ob diese auf dem Schulgrundstück selbst oder in unmittelbarer Nähe der Schulzugänge (z.B. im verkehrsberuhigten Bereich) vorgesehen sind. Gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 ist eine Begrünung von ca. 70 % der Dachflächen der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ vorgesehen. Diese Anforderung dürfte mit dem Typenbau der BSO IV voraussichtlich eingehalten werden. Eine abschließende Prüfung und Abstimmung hierzu sollte jedoch mit der SenStadt, V erfolgen.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, das Schul- und Sportamt Pankow, das den konkreten Bedarfsdeckungs nachweis führt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Leitung des Referats Schulplanung

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Württembergische Straße 6,
10707 Berlin

Per Mail

Service

Telefon 0800.292 75 87
(kostenfrei)
service@bwb.de
www.bwb.de

Hausanschrift

Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin

Datum

13. November 2025

Ihre Zeichen/Nachricht



Unser Zeichen

(bitte stets angeben)
PB-B/JS

Bearbeiter/-in



Durchwahl/Fax



Bebauungsplanverfahren 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-B/JS vom 16.12.2024 eine Stellungnahme abgegeben, welche auch weiterhin Bestand hat.

Folgendes möchten wir Ihnen noch mitteilen:

Schmutzwasserableitung

In unserer Stellungnahme vom 16.12.2024 heißt es:

„Da laut Vorentwurf öffentliches Straßenland geplant ist, weisen wir darauf hin, die abwassertechnischen Anlagen unter Berücksichtigung des BWB Regelwerkes zu errichten und zu übergeben.“

Nach interner Rücksprache korrigieren wir hiermit unsere Aussage:

„Die abwassertechnischen Anlagen sind durch die BWB zu planen und zu bauen. Eine Umsetzung durch den Vorhabenträger mit anschließender Übergabe ist ausgeschlossen.“

Regenwasserbewirtschaftung


Bestandteil der eingereichten Unterlagen ist das Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge für das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue (vom 05.09.2025), welches von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH erstellt wurde.

Angestrebt wird eine nahezu komplette Bewirtschaftung des Regenwassers im Stadtquartier der Elisabeth-Aue. Von der Nutzung des Regenrückhaltebeckens Rosenthaler Weg wird abgesehen. Das Grobkonzept ist in übergeordneter Weise nachvollziehbar, allerdings wird nicht klar, wie

die Umsetzung für den Bauabschnitt 1 konkret gedacht ist. Dies ist aus unserer Sicht noch detaillierter herauszuarbeiten und den BWB vorzulegen. Weitere Anmerkungen/Hinweise zum Grobkonzept entnehmen Sie bitte **Tabelle 1**.

Für die Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll mind. ein Anteil von 20 % der Gesamtfläche vorgesehen werden. Wir bitten daher die Festsetzung 5.5 auf der Planzeichnung dahingehend zu konkretisieren und die Nutzung für die Regenwasserbewirtschaftung auf den zu begrünenden Flächen zu sichern.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an  wenden.

Mit freundlichen Grüßen



Leiter Behördengenehmigungsmanagement



Behördengenehmigungsmanagement

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Anlage

Schreiben PB-B/JS vom 16.12.2024

Tabelle 1: Anmerkungen und Hinweise zum Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge für das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue

Textpassage	Anmerkungen/Hinweise
Kapitel 4.3, Abs. 1	Tiefbeete haben im Vergleich zu Mulden, mit Blick auf die Nettoflächen, keinen deutlich geringeren Flächenbedarf. Inwieweit das Flächenerfordernis der Bruttofläche geringer ist, ist durch den zuständigen Straßenbaulastträger zu bewerten. Die Verkehrssicherungspflicht von Tiefbeeten liegt beim Straßenbaulastträger und ist im Einzelfall von diesem festzulegen. Bitte entsprechend korrigieren.
Kapitel 4.3, Abs. 2	Von Seiten der BWB gibt es keine Zustimmung zu Baumpflanzungen in Tiefbeeten. Die Pflanzung von Bäumen in Mulden ist nach einer Prüfung durch die BWB unter bestimmten Bedingungen erlaubt.
Kapitel 4.4, Abs. 3	Kunststofffüllkörper in Rigolen werden von den BWB nicht standardmäßig verbaut und benötigen immer einer Einzelfallprüfung. Standard bei den BWB sind Kiesrigolen (siehe Regelblatt 602 der BWB).
Kapitel 5.2, Abs. 1	Hier fehlen die Positionspapiere und Regelblätter der BWB.
Abbildung 20, Variante 3	Ob im Starkregenfall eine Einleitung in den Blankenfelder Graben möglich ist, ist von der Wasserhörde festzulegen
Kapitel 5.5.2, Abs. 4	Bei der Ermittlung der Grundlagen privater Entwässerungsplanungen sind die Anforderungen aus § 55 WHG und § 36a BWG maßgebend, wonach das Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwenden ist. Darüber hinaus sind die Ziele des § 44 BauO Bln zu beachten, wonach Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern soll. Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist daher verpflichtend; sie erfolgt anhand von k_f -Wert-Bestimmungen nach DWA-A 138-1. Das Ergebnis dieser Untersuchungen bildet die Grundlage für die Auswahl der geeigneten Bewirtschaftungsvariante. Soweit eine ortsnahe Versickerung nicht möglich ist, sind Nachweise über die technischen oder wasserrechtlichen Hinderungsgründe zu führen.
Kapitel 5.5.5	Für die hier beschriebene Rigole in Bodenzone 1 muss ausreichend Fläche im öffentlichen Straßenland zur Verfügung stehen. Wurde geprüft, ob eine Zuleitung von Regenwasser aus Bodenzone 2 in Bodenzone 1 für den 1. Bauabschnitt möglich ist?
Kapitel 5.7	Wir bitten um eine klarere Trennung zwischen privaten Grundstücken und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu diesem Thema.

Kapitel 5.7, Abs. 2	Das steht so nicht in der DIN EN 752 (2017). Es gibt die Überflutungsprüfung für Kanalnetze (DWA-A 118) bzw. für dezentrale Ausstattungen der Straßenentwässerung (z.B. Regenversickerung) nach REwS (Kap. 3.1.2). Nach letzteren ist: „Dabei ist generell ein möglichst schadloser temporärer Verbleib bzw. eine oberflächige Ableitung des Straßenoberflächenwasser anzustreben (siehe Abschnitt 3.5.1).“ (siehe auch „Leitlinie Wasserbewusste Entwässerungsplanung“ Anlage 5)
Kapitel 5.7, letzter Satz in Abs. 2	Das ist so nicht ganz richtig (siehe DWA-A 118 Kapitel 4.2)
Kapitel 5.7 Abs. 3:	Die Schutzkategorien sind vom Straßenbaulasträger festzusetzen

Originalstellungennahmen | Bebauungsplan 3-89 (Elisabeth-Aue Teilprojekt 1) | DiPlanungBeteiligung Bau- leitplanung

Eingangsnummer:

Nr.: 1012

Details

eingereicht am:	Verfahrensschritt:	k.A.
19.11.2025	Einreicher*in/Institution:	Polizei Berlin
	Name des/der Einreicher*in:	XXXXXXXXXX
	Abteilung:	Keine Abteilung
	Im öffentlichen Bereich an- zeigen:	Nein
	Dokument:	Fachgutachten / Leitplan Freiraum und Kompensation

Stellungnahme

- 3.4. Anforderungen aus Sicht der Erholungssuchenden – Erlebbarkeit der Landschaft und Besucher:innenlenkung, Seite 32, Schlussfolgerungen

→ *Hundenauslauf kuratieren: Angesichts des erwarteten Zuzugs neuer Bewohner:innen ist ein geregeltes Angebot für den Hundenauslauf erforderlich, um Konflikte mit sensiblen Bereichen zu vermeiden.*

→ *Erholungsnutzung lenken: Mit Blick auf die zunehmende Nachfrage durch Erholungssuchende sollten geeignete Angebote geschaffen werden, die eine gezielte Besucher:innenlenkung ermöglichen. So können besonders empfindliche Bereiche besser geschützt und gleichzeitig attraktive Naturerlebnisse ermöglicht werden.*

Der Nutzungsdruck auf den Freiflächen wird durch die stärkere bauliche Verdichtung und steigende Einwohnerzahl immer größer. Um Konflikte unter unterschiedlichen Gruppen zu vermeiden, kann eine Zonierung für Funktionen und Nutzungsgruppen (z.B. Spielen, Ruhen, Grillen, Bolzen und Natur (Tiere und Pflanzen)) sinnvoll sein. Trotz einer Zonierung sollten grundlegende Aspekte, die die Sicherheit begünstigen, wie beispielsweise Übersichtlichkeit, Sichtverbindungen und gute Orientierung, nicht außer Acht gelassen werden.

- 3.7. Anforderungen an die Grünflächenausstattung im neuen Quartier, Seite 40, Anforderungen Spielflächenausstattung

Der begrenzt zur Verfügung stehende Raum an Grünflächen sollte allen Menschen die Teilhabe ermöglichen. Die gesetzliche Regelung zielt auf die Kinderspielplätze und Spielplätze für ältere Kinder ab. Dennoch sollten bei der Planung Aspekte der Mehrgenerationengerechtigkeit, Multifunktionalität und Barrierefreiheit berücksichtigt werden, um eine ganztägige Belebung, Teilhabe aller und informelle soziale Kontrolle zu erzielen.

- Lebenswerte Nachbarschaft – grün und klimaangepasst, Seite 47

Die öffentlichen Räume einschließlich der Straßenräume sollen von hoher Aufenthaltsqualität sein, zu einem aktiven Alltag einladen und Begegnungen ermöglichen.

Der öffentliche Raum hat das Potenzial, das Entstehen von Kriminalität, Ordnungsstörungen und Verwahrlosung zu beeinflussen. Das Ziel jeder Planung sollte daher sein, eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen und damit die Akzeptanz und vielfältige Belebtheit des Ortes zu erhöhen. Die damit verbundene Steigerung der Lebensqualität sollte sich immer an alle Nutzenden richten und niemanden ausgrenzen, damit der Ort für alle Gruppen der Gesellschaft attraktiv ist. Wo sich Menschen mit ihrem Umfeld identifizieren, entsteht ein Netzwerk informeller Kontrolle und die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen.

Neben der objektiven Gefährdung ist das subjektive Sicherheitsgefühl entscheidend für das Wohlfühl und die Raumnutzung. Um dieses positiv zu beeinflussen, gilt es, das Entstehen von Räumen zu vermeiden, deren Nutzung als unangenehm oder beängstigend wahrgenommen wird. Dies ist meist dann der Fall, wenn – neben fehlender Sozialkontrolle und Verwahrlosung – mangelnde Übersichtlichkeit dazu führt, dass Orte unüberschaubar sind und sich potenziellen Tatbegehenden Versteckmöglichkeiten bieten. In diesem Zusammenhang haben fehlende Blickbeziehungen und Einsehbarkeit einzelner Funktionsbereiche, schlechte Orientierungsmöglichkeiten und eine nicht ausreichende Beleuchtung negative Auswirkungen auf das Sicherheitsgefühl. Bei der Planung sind neben den genannten Kriterien darüber hinaus Mehrgenerationengerechtigkeit, Multifunktionalität und Barrierefreiheit zu beachten.

- Innenhöfe, Seite 48

Erdgeschosswohnungen können durch zugeordnete Gärten oder gemeinschaftlich nutzbare Flächen ergänzt werden, die das soziale Leben im Quartier stärken

Dabei ist vor allem eine klare Zonierung – Abgrenzung der einzelnen Räume - zu berücksichtigen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Ordnung und Öffentlicher Raum
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen
Referat Wohnungsbauprojekte äußere Stadt
II W [REDACTED]

per E-Mail

Geschäftszeichen

UmNat [REDACTED]

Tel. [REDACTED]

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Storkower Str. 115, 10407 Berlin

01.12.2025

Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“

für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und
Rosenthaler Weg im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Blankenfelde

Zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte [REDACTED],

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes zu o.g. B-Plan.

Die Stellungnahme bezieht sich auf folgende Unterlagen:

- B-Planzeichnung des Geltungsbereichs, Bearbeitungsstand 16.10.2025
- Begründung zum Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“, Stand Oktober 2025
- Geotechnischer Bericht Boden & Hydrologie, inkl. Altlasten und Bodenkarte, Baugrund (UNDeryourfeet GmbH), Stand 18. 8. 2025
- Artenerfassung/Kartierung (Flora & Fauna) 2024 (UBB), Stand 11.12.2024
- Artenerfassung/Kartierung (Flora & Fauna) 2025, Zwischenbericht (Natur+Text), Stand 26.09.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (UBB), Stand 17.10.2025
- Leitplan Freiraumstruktur & Kompensation (bgmr), Stand 10.10.2025
- Biotopkartierung Teilprojekt 1 (UBB), Stand 13.11.2024

Bezirksamt Pankow, zu obiger Adresse

 barrierefreier Zugang

Verkehrsverbindungen: S-Bahn (Landsberger Allee), S 8, S 41, S 42, S 85, Bus 156, 200 (Storkower Straße)

Berliner Sparkasse DE06 1005 0000 4163 6100 01

Deutsche Bank

DE24 1007 0848 0513 1644 00

Postbank Berlin DE20 1001 0010 0246 1761 04

- Biotopkartierung Teilprojekt 2 (bgmr), Stand 30.09.2025
- Baumkartierung Teilprojekt 1 (UBB), Stand 25.09.2025
- Eingriffsbilanz Teilprojekt 1 (bgmr), Stand 24.09.2025
- CEF-Maßnahme Feldlerche (Grobkonzept) (bgmr), 30.09.2025
- CEF-Maßnahme Zauneidechsen (Entwurf- und Genehmigungsplanung) (bgmr),
1.10.2025
- FCS-Maßnahmen Brandenburg (Übersicht) (bgmr), 30.09.2025
- Landschaftsökologische Untersuchung Elisabeth-Aue Berlin Pankow (bgmr 2016), Stand
12/2016
- Klimaökologisches Gutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH), Stand 09/2025
- Kurzexpertise Klima (bgmr), Stand 12.12.2024
- Lärmtechnische Untersuchung (LTU) Verkehrslärm, Sportlärm, Gewerbelärm (Hoffmann
Leichter), Stand 20.8.2025
- Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge (Ingenieurgesellschaft
Prof. Dr. Sieker mbH), Stand 09.2025
- Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter), Stand 14.10.2025

1. Sachgebiet Landschaftsplanung

Bei Verfahren nach § 9 AGBauGB (Bebauungsplan mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung) ist das Benehmen mit der für Landschaftsplanung zuständigen Obersten Naturschutzbehörde herzustellen.

1a) Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungen zu ermitteln, zu beschreiben, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen. Hierbei sind die betriebs-, anlage- und baubedingten Wirkfaktoren festzustellen und einzeln zu untersuchen.

Der Umweltbericht liegt vor. Es fehlen jedoch noch erforderliche Untersuchungen:

Offen ist eine konkrete Befassung mit den Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete und geschützte Biotope. Eine Betrachtung der Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Blankenfelde“ und die geschützten Biotope auf der angrenzenden Grünfläche ist nicht erfolgt. Zusätzlich sind die erforderlichen Faunauntersuchungen noch nicht final abgeschlossen, der Artenschutzfachbeitrag liegt nur in der Entwurfsfassung vor und einige artenschutzrechtliche Themen (Fledermäuse, Knoblauchkröte) sind noch nicht abschließend geklärt.

Es sollte zur Sicherung eines reibungslosen Verfahrensablaufes und zur Berücksichtigung aller Umweltbelange vom B-Planverfahren, Bauantragsverfahren bis zur Umsetzung eine fachkundige Projektsteuerung beauftragt werden, welche die notwendigen Genehmigungen, Abstimmungen und Beauftragungen, sowie die hierfür benötigten Zeiträume im Projektzeitplan im Blick behält.

1b) Eingriffsregelung / Übergeordnete Planungen

Die Eingriffs- Ausgleichsplanung soll mindestens schutzgutbezogene Angaben über

- Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs (bau-, anlage- und betriebsbedingt),

- Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen nach Ort (einschließlich Bestandserfassung auf den Kompensationsflächen), Art, Umfang und zeitlichem Ablauf
- Maßnahmen zur rechtlichen Sicherung der Flächen für die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beinhalten.

Als Grundlage ist der „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ zu verwenden (SenMVKU, 2023).

Kap. II.2.1 Umweltbericht (S. 126)

Für die Übersichtlichkeit ist unter II.2.1 eine tabellarische Maßnahmenübersicht zu erstellen, welche eine einheitliche Nummerierung der Maßnahmen (unterschieden nach Vermeidung, Minimierung, Ausgleich sowie CEF / FCS-Maßnahmen für den Artenschutz) beinhaltet und welche in den einzelnen Gutachten und Verträgen (Eingriffsbilanzierung & Artenschutzkonzepte, Städtebaulicher Vertrag) wiederzufinden sind. Zu jeder Maßnahme ist ein Maßnahmenblatt mit konkreter Maßnahmenbeschreibung inkl. Zielbiotoptyp und Pflegeanforderungen zu erstellen (vgl. Anlage 1). Diese Maßnahmenblätter werden dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigelegt und die Maßnahmenumsetzung verbindlich geregelt.

Es ist außerdem für die Nachvollziehbarkeit auf entsprechende Tabellenbeschriftung zu achten (z.B. S. 128 - E/A-Bilanz).

Für die Festsetzungen mit Anpflanzbindungen ist eine Festlegung auf standortgerechtes gebietsheimisches Pflanzgut zu treffen (Verweis auf die Broschüre „Pflanzen für Berlin“, SenStadtUm 2013). Auch für die anderen Flächen mit Anpflanzbindung (z.B. TF 5.7) und die externen Kompensationsmaßnahmen ist in der textlichen Festsetzung und im Maßnahmenblatt auf den Hinweis auf gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut gemäß § 40 BNatSchG zu achten und eine rechtzeitige Beschaffung einzuplanen. Bei Abweichungen von der Pflanzliste (Lieferschwierigkeiten) ist sich mit dem UmNat abzustimmen (Nähe zum LSG).

Auch bzgl. der Anrechenbarkeit von Straßenbäumen als Ausgleichsmaßnahme ist sich mit dem SGA und dem UmNat entsprechend abzustimmen. Eine Anerkennung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (dauerhafter Erhalt, gebietsheimische Baumarten etc.).

Die geplanten Fassadenbegrünungen sind als textliche Festsetzungen vorzusehen und verbindlich festzusetzen.

Die Sinnhaftigkeit der TF Nr. 5.3 (Dächer von Tiefgaragen sind mit min. 60 cm Erdschicht zu überdecken) ist unklar: Zum Einen gibt es keine Aussage über das Planerfordernis von Tiefgaragen und zum Anderen bildet sich diese TF nicht in der Eingriffsbilanzierung ab. Sollten Tiefgaragen unter Freiflächen gebaut werden, wäre dies ein zusätzlicher, aktuell unbilanzierter Eingriff, welcher für das Schutzgut Boden auf Basis der TF mit null Punkten (statt mit aktuell 6 bzw. 8 WP) zu bewerten wäre. Die Festlegung von 60 cm erschließt sich noch weniger unter Berücksichtigung der Maßgabe, dass ab 80 cm Auflagenhöhe wenigstens eine Bewertung mit 3 WP für das Schutzgut Boden möglich wäre.

Eingriffsbilanzierung (Anlage):

In der Leseanleitung sollte für die bessere Nachvollziehbarkeit bereits vermerkt werden, dass es für die Bewertung der Bestandsituation eine Änderung der Biotoptypenkartierung aufgrund der bestehenden temporären Nutzung durch die Tempohomes gab. In der Beschreibung sollte für die bessere Nachvollziehbarkeit außerdem ersichtlich sein, aus welchen Quellen/Gutachten/Festsetzungen die Annahmen stammen, die zu der jeweiligen Bewertung der Schutzgüter im Planfall führen. Da nicht alle Annahmen aus textlichen Festsetzungen hervorgehen, ist darauf zu achten, dass die Annahmen in der Bilanzierung für den Planfall (z.B. für das Abstandsgrün als eine prozentuale Mischung aus Gehölzen, Rasenflächen und Wegen) auch in der späteren Planung wertmäßig nicht schlechter umgesetzt werden (z.B. Nachweis durch Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans einschl. Maßnahmenblättern, die dem Städtebaulichen Vertrag beigefügt werden. Grundsätzlich hilfreich ist auch eine Darstellung der Bewertung (insbesondere der Bestandssituation) in Kartenform je Schutzgut. Dies erleichtert die Prüfung der Unterlagen.

In der Eingriffsbilanz ist der Flächenumfang der Bilanzierung darzustellen. So wird davon ausgegangen, dass der gesamte Geltungsbereich des B-Plans bilanziert wurde. Der Geltungsbereich reicht südlich bis in die Straßenmitte des Rosenthaler Wegs. Sofern für den Straßenbahnausbau ein Planfeststellungsverfahren erforderlich sein sollte, ist dieser Eingriff gesondert darzustellen und aus der Bilanz für den B-Plan entsprechend herauszunehmen.

Es fehlt die Abhandlung der national geschützten Arten. Dies ist zu ergänzen.

Hinweise zur Bewertung

Es erfolgte eine stichprobenartige Prüfung der Bilanzierung.

Folgende Hinweise möchten wir geben:

In der Gesamtbilanz (Tab. 1) wurde die hohe Wertigkeit des Planungsraums für das Schutzgut Erholung nicht aus der Bestandsbewertung (Tab. 4a) übertragen, dies ist nachzuholen.

In Tab.3 (A) ist beschrieben, dass die Biotopwerttabelle von 2023 zur Grundlage herangezogen wurde. Es ist die aktuellste Tabelle des Eingriffsleitfadens aus 2024 zu verwenden. Hier bitte auch die gesetzlich geschützten Biotope kennzeichnen.

Tab 4a (Bestand):

- bitte die geschützten Biotope kennzeichnen
- die Qualität des Landschaftsbildes ist mit 8 WP bewertet worden (75-90% landschaftstypische Elemente), da jedoch die Tempohomes nicht in die Bewertung einzubeziehen sind, ist aus unserer Sicht eine Bewertung mit 9 WP gerechtfertigt (> 90% landschaftstypische Elemente).

Tab 4b (Planung):

- Bitte alle angenommenen Biotoptypen inkl. Biotop-Code darstellen, dies erleichtert die Prüfung.
- Die geschützten Biotope (im Bestand in Tab. 3 abgebildet), finden sich in der geplanten öffentlichen Grünanlage nicht mehr wieder (Tab 4b). Bitte prüfen.
- Für das Schutzgut Boden ist für die zum Erhalt festgesetzte Feldhecke eine Aufwertung von 6 auf 12 WP erfolgt. Bei Bestandserhalt ist jedoch keine Aufwertung möglich. Bitte korrigieren. Für die Umwandlung von Ackerflächen (ehem. Rieselfeld) zu öffentlichem Grün ist eine Aufwertung auf 8 WP möglich (siehe Hinweise aus dem Sachgebiet Bodenschutz). Die Bewertung der Biotopdächer (10% der Dachflächen mit > 80 cm Substrat) wurde auf 2 WP festgelegt. Hier wären 3 WP möglich, allerdings sind die Flächengrößen zu überprüfen: In den WA und der Schule sind die Flächenanteile an den versiegelten Bauflächen deutlich größer als 10% (WA: 46%, Schule: 22%). Bitte prüfen.
- Für das Schutzgut Wasser wurde in allen Flächen von konkreten Größenordnungen für verdunstungsfördernde Maßnahmen ausgegangen und entsprechende Zuschläge vergeben. Worauf basieren diese Annahmen? Aktuell liegt nur ein Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung vor, welches keine konkreten Flächenaussagen trifft. Ohne Konzept mit konkreten Regelungen muss an dieser Stelle von einer Worst-Case-Betrachtung ausgegangen werden und ein Zuschlag ist nicht zu erteilen. Liegen konkrete Flächenzuordnungen vor, so ist für diese Flächen dann auch die Bewertung

des Bodens entsprechend anzupassen (i.d.R. null bis zwei WP für Versickerungsanlagen), das ist bisher nicht erfolgt.

- Die öffentliche Grünfläche wurde für den Wertträger stadtklimatische Funktion mit 15 Wertpunkten bewertet, es sind jedoch maximal 10 WP möglich. Hinzukommt, dass die Feldhecke im Bestand nur mit 8 WP bewertet wurde, durch den Erhalt sollte sich keine Änderung/ Aufwertung in diesem Schutzgut ergeben - bitte prüfen!
- Der Bewertung zum Schutzgut Erholung für die öff. Grünfläche (Tab 4b) mit hoher Aufenthaltsqualität (8 WP) wird nicht gefolgt. Hier werden maximal 4 WP gesehen (mittlere Aufenthaltsqualität).

Tab. 6b: Die hier genannten Textlichen Festsetzungen existieren nicht (TF Nr. 7.3 und 7.4). Bitte die Nummerierung korrigieren. Gleichzeitig wird hier geschrieben, dass keine Stammumfänge festgesetzt wurden, dies ist jedoch nicht korrekt.

In Tabelle 7a-f (externe Maßnahmen) bitte Maßnahmennummern vergeben und dazu jeweils passendes Maßnahmenblatt erarbeiten. Außerdem ist eine Prüfung der Zuschläge zum Schutzgut Boden notwendig, es scheinen die Zeilen mit Wertpunkten und Begründungen verrutscht zu sein.

In Tabelle 7 b passen die Maßnahmenbeschreibung und die Biotoptypen nicht miteinander zusammen. Die Maßnahme heißt „Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland“, das Bestandsbiotop ist jedoch ein Intensivgrasland und kein Acker. Entsprechend kann auch dem Zuschlag für bodenverbessernde Maßnahmen nicht gefolgt werden, da im Bestand kein Bodenumbruch zu erfolgen scheint. In Tabelle 7 d dagegen wäre dagegen eher ein Zuschlag gerechtfertigt, da aus einem Intensivacker ein Feldlerchenstreifen entwickelt werden soll. Gleiches gilt für die Feldsäume in Tab. 7d. Für das Zauneidechsenhabitat müsste der Zuschlag hier ebenfalls vergeben werden, in Tab. 7e ist dieser jedoch unter Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes verbucht.

Tab. 7f: Ein Zuschlag für die Schutzgüter Erholung und Landschaftsbild wird hier nicht gesehen, Feldhecken bleiben Feldhecken, ob heimisch oder nicht.

1c) Kompensationsmanagement

Hinweise zur Pflanzenverwendung sind dem Abschnitt 1b) zu entnehmen. Die Herkunftsnachweise sind mit Verweis auf § 40 BNatSchG der zuständigen Naturschutzbehörde zum Nachweis und der Prüfung vorzulegen. Sollte es in begründeten

Ausnahmefällen zu Abweichungen von den Vorgaben zur Pflanzenverwendung kommen, ist eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Im städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß den Vorgaben des bdlA zu erstellen ist. Auch alle in die Bilanzierung eingestellten Annahmen müssen im Planbild über textliche Festsetzungen und in den städtebaulichen Vertrag überführt werden. Dieser dient dann in Kombination mit den Maßnahmenblättern der Kontrolle des abnahmefähigen Zustands der Maßnahmen und der Pflege bei Umsetzung.

1 d) Grüne Infrastruktur

Gemäß den in Berlin geltenden Richtwerten sind für wohnungsnahes Grün 6 m² pro Einwohner und für siedlungsnahes Grün 7 m² pro Einwohner nachzuweisen. Als wohnungsnahes Grünanlagen gelten ausschließlich gewidmete Grünanlagen mit einer Mindestgröße von 0,5 Hektar mit einer maximalen Entfernung von 500 m Fußweg (300 m Luftlinie) vom Wohnort. Siedlungsnahes Grün ist mindestens 10 ha groß, öffentlich zugänglich und befindet sich im Einzugsbereich von 1000 m Fußweg (700 m Luftlinie) vom Wohnort.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine randlich verortete öffentliche Grünanlage eingeplant, welche rechnerisch eine Versorgung mit wohnungsnahem Grün sicherstellen soll. Dennoch sehen wir hier aufgrund der schmalen Ausgestaltung mit einer Breite zwischen 15 und 30 Metern, welche zusätzlich randlich geschützte Biotop (Frischwiese) und Flächen mit Anpflanzbindung und Erhalt von Feldhecken beinhalten, keine attraktiven Nutzungsmöglichkeiten wie an verschiedenen Stellen in der Begründung beschrieben (z.B. Begründung S. 39: „planungsrechtliche Sicherung der qualitativ hochwertigen öffentlichen Parkanlage“). Die Grünanlage und deren Gestaltung ist per Textlicher Festsetzung zu konkretisieren.

Die direkt an das neue „Parkband“ angrenzende Grünfläche um das bestehende Regenrückhaltebecken befindet sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans, wird jedoch durch die angrenzende Bebauung einem erhöhten Nutzungsdruck ausgesetzt werden. Die Auswirkungen auf die sich darin befindlichen geschützten Biotop werden im B-Plan nicht behandelt. Vor diesem Hintergrund ist eine attraktive Alternative besonders relevant. Auch wenn perspektivisch durch das Gesamtprojekt Elisabeth-Aue neue Rahmenbedingungen geschaffen werden, ist der B-Plan in diesem Verfahren in sich zu bewerten. Aus unserer Sicht ist die Versorgung mit attraktivem wohnungsnahem öffentlichen Grün so nicht gegeben und eignet sich nicht wie auf Seite 120 der Begründung beschrieben den Nutzungsdruck auf die bestehende Parkanlage mit wertvollen Vegetationsbeständen zu mindern. Auf Seite 10 der

Begründung wird jedoch kein Planerfordernis zur Aufnahme der angrenzenden Grünfläche in den B-Plan gesehen, da keine Überplanung erfolgt. Aus o.g. Gründen sollte die Grünanlage dennoch unter Erarbeitung eines Pflege- und Nutzungskonzeptes in den B-Plan aufgenommen werden. Die Grünanlage ist zwar im Gesamtprojekt Elisabeth-Aue enthalten, es sind jedoch durch die vorgezogene Umsetzung schon unmittelbare Auswirkungen durch diesen B-Plan zu erwarten, sodass bei einer Befassung mit der Thematik keine Aufschiebung möglich ist!

Hinsichtlich der Versorgung mit siedlungsnahem Grün wird der Botanische Volkspark Blankenfelde genannt. Dieser erfüllt jedoch diese Kriterien nicht, da dieser durch begrenzte Öffnungszeiten einer Nutzungsbeschränkung unterliegt.

Unterstützend für die o.g. Argumente für eine Integration attraktiver Grünflächen ist die Tatsache, dass die Flächen nördlich der bestehenden Grünanlage in FNP und LaPro mit besonderem Erholungsschwerpunkt ausgewiesen sind (z.B. siehe LaPro Programmplan Erholung & Freiraumnutzung: Ausweisung als *Naherholungsgebiet gesamtstädtischer Bedeutung, Regionalpark*).

Auch in diesem Punkt führt die vorgezogene Realisierung losgelöst vom Gesamtprojekt dazu, dass viele Themen argumentativ in die Gesamtentwicklung verschoben werden und die Schlüssigkeit des B-Plans als solcher fragwürdig ist.

1 e) Belange der bezirklichen Spielplatzplanung

Der Planungsbereich der Elisabeth-Aue liegt im für die Spielplatzplanung relevanten Planungsraum (PLR) Blankenfelde. Im gesamten PLR wurden 1.596 Einwohner*innen vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg (Stand 31.12.2024) melderechtlich registriert.

Gemäß § 4 Abs. 1 Kinderspielplatzgesetz ist ein Versorgungswert von 1 m² Nettospielfläche (tatsächlich nutzbare Spielfläche ohne umliegendes Rahmengrün) pro Einwohner*in vollumfänglich nachzuweisen. Im gesamten PLR gibt es derzeit keinen öffentlichen Spielplatz und damit liegt eine stark defizitäre Spielflächenversorgung im PLR vor. Um das aktuelle Defizit auszugleichen, müssten demnach 1.596 m² Nettospielfläche im PLR geschaffen werden.

Durch die Schaffung von 870 zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet wird bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohnungen mit zwei Personen Wohnraum für 1.740 Bewohnende geschaffen und dadurch ein zusätzlicher Bedarf von 1.740 m² Nettospielfläche im PLR erzeugt. Zur Nettospielfläche zählen Fallschutzbereiche, Sandspielbereiche und

Bewegungsspielbereiche. Hinzu kommen 870 m² für das umliegende Rahmengrün (0,5 m²/EW). Daraus ergibt sich ein Bedarf von 2.610 m² Bruttospielfläche für einen öffentlichen Spielplatz im Plangebiet.

Aus bezirklicher Sicht ist eine größere zusammenhängende Spielfläche für alle Altersgruppen (0 bis u. 6 Jahre, 6 bis u. 12 Jahre und 12 bis u. 18 Jahre) anzustreben. Eine Zerstückelung der Spielplatzfläche in mehrere kleine Spielflächen senkt den Spielwert und die Attraktivität der Fläche erheblich.

Die erforderliche öffentliche Spielplatzfläche ist im B-Plangebiet nachzuweisen und zu verorten. Ein Verweis auf den städtebaulichen Vertrag ist nicht ausreichend. Die bisher geplante Fläche von 1.660 m² ist quantitativ nicht ausreichend.

1 f) Belange der Klimaanpassung

Im Rahmen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist zu berücksichtigen, dass sich die Hitzebelastung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung durch die Bebauung nicht weiter intensiviert (Vgl. Neusimulation Ist-Zustand). Die unbebaute Elisabeth Aue nimmt im Bestand, auf Grund ihres hohen nächtlichen Kaltluftvolumenstroms, eine zentrale Rolle für die nächtliche Abkühlung ein. Der Kaltluftvolumenstrom, welche in das bestehende Quartier strömt, wird als mäßig bewertet, im Bereich der Rosenthaler Straße sogar als hoch.

Der Planfall zeigt eine Abnahme des Kaltluftvolumenstroms in den beplanten Bereichen. Gleichzeitig ist eine Zunahme des Kaltluftvolumenstroms im derzeit unbeplanten Bereich festzustellen. Da auch dieser Bereich zukünftig beplant wird, stellt die Modellierung nur eine planerische Momentaufnahme dar, welche sich zukünftig weiter verändern wird.

Zur Gewährleistung der nächtlichen Kaltlufteinwirkungen in den Siedlungsbereich, sind entsprechende Durchlüftungssachsen zu sichern. Diese können durch Klimamodellierungen identifiziert werden. Die Identifizierung von Durchlüftungssachsen auf Maßstabebene des Plangebietes kann durch den Mischpixelansatz nicht ausreichend abgedeckt werden. Zwar kann der Mischpixelansatz als Ermittlung des Mittelwertes für die Bewertung der stadtklimatischen Belastungs- und Entlastungsfunktionen herangezogen werden. Allerdings können keine Aussagen hinsichtlich Durchlüftungssachsen und der Bildung von Hitzeinseln getroffen werden.

Des Weiteren sind Grünflächen sowie Begrünungs- und Verschattungsmaßnahmen mit klimatischer Entlastungswirkung im Plangebiet vorzusehen. Die Planungshinweise der

klimaökologischen Untersuchung sowie der Kurzexpertise Stadtklima vom 12.12.2024 sind zwingend im weiteren Verfahren zu beachten.

Zusammenfassend ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegenden Ergebnisse der klimaökologischen Untersuchung auf Grund der Methodik und der vorgezogenen Planungsphase und isolierten Betrachtung aus dem gesamtheitlichen Planverfahren „Elisabeth-Aue“ nur geringfügig belastbar sind. Es ist davon auszugehen, dass das weitere Planverfahren der „Elisabeth Aue“ klimaökologische Auswirkungen für das hier in Rede stehende Teilprojekt sowie die umgebene Bestandsbebauung hat und weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Hitzebelastung notwendig sind.

2. Sachgebiet Natur- und Gewässerschutz

2a) Artenschutz

Es fand eine Prüfung folgender Unterlagen statt:

- CEF-Konzept Zauneidechsen vom 01.10.2025
- CEF-Konzept Feldlerche vom 30.09.2025
- Eingereichter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) mit Stand 17.10.2025
- Baumkartierung bezüglich Habitatbäume vom 25.09.2025
- Faunistisches Gutachten Zwischenbericht mit letzten Ergänzungen vom 26.09.2025

Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) hat die Unterlagen bereits im Vorfeld geprüft. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die bereits geprüften Unterlagen im Änderungsmodus zur erneuten Prüfung zu übergeben. Bis dahin wird auf die Gültigkeit der bereits eingereichten Stellungnahmen verwiesen. Nicht übernommene Ergänzungen und Änderungen sind in Form einer Abwägung der uNB schriftlich zu begründen.

Bezüglich der **Knoblauchkröte** hat die am 18.11.2025 eingereichte Stellungnahme der uNB Bestand und wird nicht gesondert in dieser Stellungnahme erwähnt. Entgegen der Auffassung im geprüften AFB, wird eine Planungsrelevanz und ein Vorkommen der Art im Eingriffs- und Wirkgebiet durch die uNB festgestellt. Das ist im AFB entsprechend anzupassen.

Die **CEF-Maßnahmen** für die **Zauneidechse** müssen grundsätzlich mindestens einem flächenmäßigen 1:1-Ausgleich der aktuellen Zauneidechsenhabitate entsprechen. Speziell im

Bereich nördlich der Tempohomes wird die genutzte Größe der aktuellen Zauneidechsenhabitate nicht klar ersichtlich. Diese Information ist zu ergänzen.

Unter dem Punkt **Umsiedlung Zauneidechsen / Ökologische Baubegleitung / Monitoring** wird zunächst ein Segment angegeben. Es ist zu überprüfen, ob die Flächengröße mit der verloren gehenden Habitatgröße übereinstimmt. Sollte das nicht der Fall sein, so ist die Fläche so zu vergrößern, dass die verlorengehenden Habitate im Verhältnis 1:1 ausgeglichen sind.

Erdwälle und Bodenmodellierung innerhalb der CEF-Maßnahme: Zu diesem Punkt im CEF-Zauneidechsenkonzept muss geprüft werden, ob die Sandmischung grabfähig und geeignet für die Eiablage der Zauneidechse ist.

Bei der Modellierung der Erdwälle ist auch auf das Vorhandensein von Amphibien im Winterquartier bzw. Landlebensraum zu achten. Die Störung oder gar Tötung dieser Tiere ist zwingend zu vermeiden.

Begrünung und Gehölzpflanzung:

Die in zuvor eingereichten Versionen angekündigten Staudenpflanzen sind im aktuellen AFB nicht mehr mit aufgenommen. Das ist zu begründen. Die bereits ausgebrachte Saatgutmischung wurde im Vorfeld bereits durch die uNB genehmigt. Auch die angegebene Gehölzauswahl ist als einheimische Sorten angenommen. Es ist auf gebietsheimisches Pflanzgut in entsprechender Qualität zu achten.

Aus dem Baubericht geht nicht hervor, ob geschützte Habitate bzw. Habitatbäume für Xylobionten oder ganzjährige geschützte Quartiere für Fledermäuse u.ä. verloren gehen. Mehrere Bäume des Bauberichts weisen mögliche Habitatstrukturen auf, wie Rindenabplatzungen, Totholz und Höhlungen. Auch wenn ein derzeitiger Besatz scheinbar nicht beobachtet werden konnte, ist dies zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. vor der Fällung erneut abzuprüfen und bei Besatz auszugleichen.

Xylobionten müssen auf Besatz der entsprechenden Habitate und Baumarten weiterhin untersucht werden. Gerade die Weichholzreihe der Pappeln und auch die Eichenbestände müssen vor der Fällung auf einen möglichen Besatz mit dem Heldbock, Eremit und Scharlachroten Plattkäfer untersucht werden. Ein kategorischer Ausschluss der Arten in den Baumreihen ist nicht nachvollziehbar. Sollte es doch zu Fällungen kommen, sind diese Bestände vorab zu untersuchen.

Angegebene Kriterien zur Umsetzung der Reduktion des **Kollisionsvermögens** sowie der **Beleuchtung**, wie in den Stellungnahmen von 21.07.2025 gefordert (S.46 AFB zu V8) sind zu korrigieren. Die Beleuchtung muss den Vorgaben der Stellungnahme vom 21.07.2025

entsprechen. Wie am 19.06.2025 in der Stellungnahme der uNB gefordert, muss sich die Ausgestaltung des Kollisionsschutzes an Glas nach den Ausführungen der folgenden Quelle orientieren:

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf

Es muss einen hochwirksamen Kollisionsschutz geben, der auf die im Gebiet vorkommenden Arten reagiert. Zudem muss auch die betriebliche Beleuchtung den Anforderungen des Artenschutzes entsprechen. Hier gelten die Angaben zur Beleuchtung aus der Stellungnahme vom 19.06.2025.

Im AFB auf Seite 43 zu V5: Es ist mehr als eine Ausstiegshilfe pro Himmelsrichtung einzusetzen. Zudem ist eine Kontrolle des Zaunes auf geschützte Tierarten der Amphibien/Reptilien zu den Schlagzeiten der Wanderung zu achten. D.h. zu den Wanderungszeiten muss mindestens einmal täglich eine Sichtung durch die ökologische Baubegleitung erfolgen, um das Verenden einzelner Individuen zu vermeiden.

Zu V9: Gebietsheimische Bepflanzung der Grünflächen im Plangebiet auf Seite 47 des AFB: Es ist nicht nur vorrangig auf gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu achten, sondern dieses ist zwingend und ausschließlich zu verwenden.

V10: Dachbegrünung: Es ist eine entsprechende Strukturvielfalt mit Sandlinsen, Kiesflächen, Totholz, Wasserstellen und unterschiedlichen Substrathöhen, Blüh- und Artenvielfalt (gemäß den Anforderungen an ein Biodiversitätsdach) sicherzustellen.

Zur dinglichen Sicherung (S. 52 AFB): Diese bleibt weiterhin zwingende Grundlage für eine Genehmigung durch die uNB als CEF-Maßnahme. Dies wurde bereits in der Konzeptionsprüfung im Vorfeld gefordert. Der Satz: „Da das Ersatzhabitat deutlich größer als der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe im B-Plan 3-89 ist, soll dieser Flächenüberschuss weiteren Planverfahren zugeordnet werden“ ist nicht verständlich. Es wurde bisher angenommen, dass die verbleibenden Teilabschnitte für den Abschnitt 2 des BP-3-89 genutzt werden, und für eine dingliche Sicherung ausschließlich dem Zweck des Zauneidechsen-Ersatzhabitats genutzt wird. Dies muss entsprechend in der dinglichen Sicherung festgehalten werden. Eine anderweitige Nutzung könnte zudem in Konflikt mit dem angrenzenden Ausgleichshabitat der Feldlerche stehen.

V12: S. 53 AFB: Es ist bei jeglichen Bodenarbeiten, auch dem Aufstellen der Zäune, auf grabfähige Tiere im Landlebensraum zu achten.

V13: Im Konzept des Zauneidechsen-Ersthabitats wird neben Handfang auch der Fallenfang erwähnt. Im AFB allerdings nicht. Diese verschiedenen Fangmethoden sind zu kombinieren und in den AFB mit aufzunehmen.

Während der Herstellung der Ersatzhabitats ist auf überwinternde Amphibien im grabfähigen Boden der Ausgleichshabitats zu achten. Daher ist zu prüfen, ob eine Aufschüttung der Erdwälle zu dieser Zeit überhaupt gewährleistet, dass keine Individuentötung begangen wird, da eine Kartierung des Landlebensraumes bspw. der Knoblauchkröte aussteht.

Feldlerche: CEF3 und FCS1

Im AFB wird ein Ausgleich für sechs Brutpaare der Feldlerche als CEF-Maßnahme und vier Brutpaare als FCS-Maßnahme angegeben. **Dem ist zu widersprechen.** Die CEF-Maßnahmenfläche nördlich des Grabens 5 bietet lediglich für vier Brutpaare einen Ausgleich als CEF-Habitat. Eine Anpassung der Formulierungen des AFB ist hier erforderlich. Die Angaben der Stellungnahme zur Feldlerche durch die uNB vom 17.10.2025 gelten weiterhin und müssen in die aktuelle Fassung des AFB übernommen werden. Diese stimmen mit den Forderungen und Bemessungsgrundlagen der Obersten Naturschutzbehörde (oNB) überein. Auch die Forderungen der oNB sind hier zu beachten.

In den vorliegenden Unterlagen wird mehrfach darauf verwiesen, dass eine Unterbringung der übrigen Feldlerchenpaare im näheren Umfeld nicht möglich ist (z.B. unter *1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes/ Besonderer Artenschutz* in der Begründung). Der Nachweis, dass keine weiteren Flächen für CEF-Maßnahmen zum Ausgleich der Feldlerchenbrutpaare in Pankow zur Verfügung stehen und welche Quellen hierfür abgefragt wurden, ist schriftlich zu erbringen.

9.2 Amphibien

Im Gebiet wurden zudem u.a. Vorkommen des Moorfrosches nachgewiesen.

9.3 Reptilien

Es ist mit möglichen Vorkommen der Blindschleiche und Ringelnatter zu rechnen, welche auch dem Tötungsverbot unterliegen. Im AFB erfolgte ein Ausschluss besonders geschützter Reptilien.

9.4 Insekten

Es fehlen weiterhin Angaben zum Goldlaufkäfer, welcher eine Kernfläche im Gebiet besitzt.

Es fehlen Angaben zur Prüfung der Verbotstatbestände bezüglich der im Gebiet vorkommenden **Brutvögel sowie der anlagen- und baubedingten Störungen**, hierzu sind die Hinweise der Stellungnahme der oNB zu beachten.

2b) Schutzgebiete & Biotopschutz

Die Zergliederung des Gesamtprojektes Elisabeth-Aue in Teilabschnitte macht eine fundierte Betrachtung der Auswirkungen des gesamten Bauvorhabens auf die örtliche Fauna und Flora unmöglich. An dieser Stelle kann jedoch angemerkt werden, dass die Auswirkungen der geplanten Bebauungen auf das umliegende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Blankenfelde“ in keiner Weise betrachtet wurden. Es entspricht nicht der Tatsache, dass die zukünftigen Bewohner der 5000 WE durch etwas Durchgrünung im Wohngebiet davon abgehalten werden, die schon zum jetzigen Zeitpunkt völlig übernutzte Landschaft aufzusuchen.

Das LSG ist Habitat für ca. 47 % des Berliner Brutvogelvorkommens mit diversen streng geschützten Arten. Beispielhaft aufgezählt seien hier Kranich, Weißstorch und Wachtel, die in unmittelbarer Nähe brüten und denen außerdem wichtige Nahrungshabitate verloren gehen. Daher muss eine plausible Schätzung des zu erwartenden zusätzlichen Besucheraufkommens erfolgen und ein Vermeidungskonzept (Schäden an und im LSG) erarbeitet werden. Das LSG ist außerdem Fläche für das Berliner Ökokonto und für den Ausgleich bezirklicher Bauvorhaben vorgesehen. Diese Maßnahmen, die der Aufwertung der Landschaft dienen sollen, dürfen nicht durch eine zusätzliche Inanspruchnahme des Gebietes für diverse Freizeit- und Sportaktivitäten ad absurdum geführt werden.

Ebenso falsch ist die Annahme, dass die Verortung eines gesetzlich geschützten Biotops innerhalb einer öffentlichen Grünanlage zu einer Sicherung desselben führen würde. Das Gegenteil ist der Fall, da sich die gesetzlichen Regelungen widersprechen. Die Betrachtungen zum Schutz sind daher auszubauen und ein schlüssiges Konzept für Schutz und Entwicklung vorzulegen.

3. Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten/ Regenwasser

Von Seiten des Sachgebiets Bodenschutz / Altlasten bestehen folgende Anmerkungen:

Begründung zum B-Plan

V.12 Entwässerung

Das Regenwassergrobkonzept ist noch nicht ausreichend qualifiziert, um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können.

Es wird mit dem vorliegenden Grobkonzept eine dezentrale Bewirtschaftung angestrebt, was natur- und bodenschutzfachlich begrüßt wird. Der Umgang mit dem Drosselabfluss von gering versickerungsfähigen Flächen ist noch offen. Die ggf. angedachte Einleitung in einen potenziell aufgeweiteten Graben 5 oder ins Schweinewäldchen sollte eine naturschutzfachliche Sinnhaftigkeit aufweisen, zudem sind die bereits bestehenden Nutzungen (Wald, Landwirtschaft, Fließgewässer) zu berücksichtigen.

V.15 Bodenschutz

Die wesentlichen Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind den Anmerkungen zum Umweltbericht Kap. II.2.1 zu entnehmen. Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz finden sich in den Anmerkungen zum Umweltbericht Kap. II.1.1.2.

VIII.1 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieses Kapitel ist zu präzisieren, s.a. Anmerkungen zum Umweltbericht. Es sind Nachweise zur Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV für die verschiedenen Nutzungsarten vorzulegen.

B Umweltbericht

II.1.1.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

Zunächst sei allgemein darauf verwiesen, dass Altlasten kein Schutzgut darstellen, wie in der Überschrift impliziert (gilt auch für II.1.3.2).

Der Absatz zu der Bewertung der Ergebnisse der Oberflächenproben ist zu überarbeiten. Die Mischprobennahme auf Flächengrößen von ca. 2 ha gibt eine erste orientierende Einschätzung, kann aber fachlich nicht mit der Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV gleichgesetzt werden.

Formulierungsvorschlag: „Für eine erste überschlägige Bewertung für den Pfad Boden-Mensch wurden Flächengrößen von ca. 2 ha beprobt. Eine Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV stellte sich nicht dar. Aus den Analyseergebnissen der Bohrungen sind

lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen bekannt, so dass aufgrund der Flächengröße von Verdünnungseffekten auszugehen ist. Eine nutzungsbezogene Nachprüfung sämtlicher unversiegelter Freiflächen wird somit erforderlich.“

Der Absatz zum Pfad Boden-Grundwasser ist ebenfalls zu überarbeiten: „Für den Wirkpfad Boden-Grundwasser wurden im Feststoff nur vereinzelt erhöhte Schadstoffbelastungen ermittelt. Anders verhält es sich beim Eluat, wo insbesondere im Bereich zwischen 0,60 und 1,00 m u GOK kritische Belastungen (Zuordnungsklasse > F3 nach EBV) festgestellt wurden, die jedoch zur Tiefe hin abnehmen. Hier sind die Ergebnisse des aktuell noch in Arbeit befindlichen Gutachtens abzuwarten.“

II.1.1.3 Schutzgut Wasser

Es ist zusätzlich zu erwähnen, dass ein Gutachten zum Grundwasser noch aussteht. Weiter sind im Bereich von Versickerungsanlagen Bodenaustausche vorzunehmen.

II.1.3.2 Prognose Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

Durch die geplante Versiegelung werden die trotz anthropogener Überprägung vorhandenen Bodenfunktionen, insbesondere Ertragsfunktion und Regelung des Wasserhaushalts, zerstört. Dies darf zum einen gerne ausgesprochen werden, zum anderen sollten in Kap II.2.1 die entsprechenden Maßnahmen aufgeführt werden (s.a. Kap. II.1.3.12 und untenstehende Anmerkungen zu Kap. II.2.1).

Die Einschätzung aus dem Eingriff-Ausgleichgutachten für Bodenfunktionen in unversiegelten Bereichen mit 6 Wertpunkten wird nur geteilt, wenn während der Bauarbeiten keine wesentlichen Verdichtungen durch Befahren und keine Erdmassenbewegungen auf diesen Flächen erfolgt.

Das Kapitel zu den Bodenbelastungen ist zu überarbeiten.

II.1.3.9 Menschliche Gesundheit/Bodenbelastungen

Der Absatz ist fachlich nicht korrekt, siehe Anmerkungen zu Kap. II.1.1.2.

II.2.1 Geplante Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz des Bodens fehlen und sind explizit zu benennen. Dazu gehört der Verweis auf die textliche Festsetzung 6.1 aber auch auf ein insgesamt flächensparendes Bauen sowie weitere Minderungsmaßnahmen. Diese werden zwar in verschiedenen Kapiteln (A V.3, V.7, V.8 und B II.1.3.2) kurz angerissen, sollten aber im Umweltbericht nochmal zusammengefasst dargestellt werden.

Der Verweis auf eine hohe bauliche Dichte (A V.3) zeigt das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche an, was nicht zwangsläufig ein Bauen in die Höhe bedeutet. Aus der GRZ könnte dies zwar abgeleitet werden, jedoch fehlt eine eindeutige Aussage, auch hinsichtlich der Einwendungen der Öffentlichkeit (A VII.2). Von Seiten des vorsorgenden Bodenschutzes wird eine höhere Geschossigkeit zugunsten unversiegelter Freiflächen ganz ausdrücklich befürwortet. Aufgrund der Kühlleistung (Verdunstungskälte) funktionsfähiger Böden bilden diese einen wichtigen Baustein zur Vermeidung von Hitzestau im Sommer. Ebenso stellen sie ein wichtiges Element in der Starkregenvorsorge dar.

Eine Annahme von 6 Wertpunkten für die unversiegelten Bereiche (s.a. Anmerkungen zu Kap. II.1.3.2) lassen sich nur durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu realisieren.

Für die angrenzenden außerhalb der Baufenster liegenden Flächen sind durch bauliche Maßnahmen oder zumindest das Aufstellen eines Bauzaunes das Befahren und Verdichten zu unterbinden. Diese Vorgabe ist, in welcher Form auch immer, verbindlich umzusetzen oder durch eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV zu gewährleisten.

Insgesamt können Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch dem Leitfaden - Planungshinweise zum Bodenschutz - der Senatsumweltverwaltung entnommen werden.

Eingriff-Ausgleichgutachten, bgmr 09.2025

Die Annahme von 6 Wertpunkten für das Schutzgut Boden in unversiegelten Bereichen sind nur durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu realisieren. Für die Anlage von öffentlichen Grünflächen kann eine Höherbewertung auf 8 Wertpunkte möglich sein. Dies gilt aber nur, wenn während der Bauarbeiten keine Verdichtungen oder Bodenumlagerungen erfolgten. Dies ist entsprechend in einer Konzeption darzustellen.

Die Höherbewertung von Boden für den Planfall bei Bestandserhalt von Feldhecken ist unplausibel. Diese sind dann auch entsprechend im Ist-Zustand so zu bewerten. Die Einschätzung der 2 Wertpunkte für vollständig versiegelte Nebenanlagen ist textlich so anzupassen, dass es sich bei einem wasser- und luftdurchlässiger Aufbau um eine Teilversiegelung handelt. Auch hier ist die Übereinstimmung zum Ist-Zustand anzupassen. Bei den geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plans kann den Bewertungen der Tabelle 7 zum Schutzgut Boden nicht gefolgt werden. Der Ist-Zustand und die Maßnahmen sind im Gutachten nicht dargestellt. Zudem wird die Umwandlung von Acker in Blühstreifen eher als Bodenaufwertung gesehen als die Umwandlung von (Intensiv)Grasland in Frischweide. Die natürlichen Bodenfunktionen - Puffer- und

Filterfunktion sowie Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt – werden wiederhergestellt, was zur Minderung des Erosionsrisikos und des Nährstoffaustrags führt. Zusätzlich wird die Biodiversität erhöht.

4. Sachgebiet Immissionsschutz

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich nach unserer Kenntnis keine Anlagen in unserer Zuständigkeit, die zu Beeinträchtigungen im Vorhabengebiet führen könnten. Die Verträglichkeit der Schallnutzung ist im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Belange des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Zudem sind die durch die geplante Nutzung verursachten Geräuschemissionen durch Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm (z.B. haustechnische Anlagen, Sportanlagen etc.) in einer schalltechnischen Prognose zu untersuchen.

5. Belange des Klimaschutzes (Leitstelle Klimaschutz)

Im Folgenden wird die Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplans 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ im Bezirk Pankow hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit Belangen des Klimaschutzes betrachtet.

Angesichts der Berliner Klimaziele und der Tatsache, dass Bau und Betrieb von Gebäuden weltweit rund 40 % der Treibhausgasemissionen und 60 % des Abfalls verursachen, ist es essenziell, die klimarelevanten Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans bewusst zu berücksichtigen und von Beginn an Maßnahmen zur Emissionsminderung einzuplanen. Grundsätzlich sollte demnach auf eine Neuversiegelung von Flächen möglichst immer verzichtet werden.

Dementsprechend werden insbesondere die folgenden §§ des SolG Bln, des BauGB, des GEIG und des BImSchG auf Ihre Berücksichtigung hin betrachtet:

In den vorliegenden Unterlagen wurden die Auswirkungen auf Natur und Umwelt geprüft und festgestellt, dass durch die Neuversiegelung und die dauerhafte Inanspruchnahme erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter vollzogen werden würden. Zwar werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen, dennoch sollte, gerade im Hinblick auf eine zunehmende Hitzebelastung in Berlin, immer von der Neuversiegelung von Flächen Abstand genommen werden.

Die bisherige Planung versucht, den Schaden durch die neue Bebauung zu begrenzen, u.a. durch:

- Dachbegrünung
- dezentrale Regenwasserversickerung
- Maßnahmen zum Erhalt von schützenswerten Gehölzstrukturen und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Maßnahmen sollen den Eingriff in Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt kompensieren. Diese werden als nicht ausreichend eingestuft, um Nachteile auszugleichen.

Sollte dennoch nicht von einer Bebauung abgesehen werden, sollten allerdings weitere Punkte berücksichtigt werden, darunter:

Helle Dacheindeckung

In den vorliegenden Unterlagen findet sich kein Hinweis auf helle Dacheindeckungen zur Reduktion von Hitze. Um das Aufheizen der Dachflächen im Plangebiet möglichst zu reduzieren, sollte nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, eine helle Dacheindeckung festgesetzt werden. Damit werden örtliche Hitzeinseln reduziert und das Kleinklima verbessert. Die Festsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) und der Klimaanpassung (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB). Sie trägt zudem den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Stromspeicher

In den vorliegenden Unterlagen findet sich kein Hinweis auf die Verwendung von Stromspeichern. Es wird zudem empfohlen, Speicheranlagen zur Zwischenspeicherung des erzeugten PV-Stroms zu installieren, um Verbrauchsspitzen zu decken. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB. Speicher ermöglichen eine höhere Eigenverbrauchsquote des erzeugten Solarstroms, was zu Kosteneinsparungen und einer erhöhten Energieunabhängigkeit führt. Zudem können Stromspeicher als Pufferspeicher bei Netzstörungen dienen und die Versorgungssicherheit der Schule gewährleisten. Nach Baugesetzbuch (BauGB) - § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) ist eine Speicherpflicht im Bebauungsplan möglich festzusetzen, sofern dies mit den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dem Klimaschutz (§ 1a BauGB) begründet wird. Zudem entspricht sie den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) und trägt zur Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB) bei.

Wärmeversorgung

In den vorliegenden Unterlagen fehlen konkrete Angaben zur Wärmeversorgung. Angesichts des Neubauvorhabens sollte ein umfassendes Energie- und Klimaschutzkonzept erstellt werden, das Optionen der Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien bewertet. Eine Gasversorgung ist auszuschließen („Medium Gas liegt an“). Eine Versorgung mit Fernwärme bietet laut Berliner Wärmeplan ebenfalls keine Planungssicherheit, da das Gebiet zwischen dezentralen Versorgungsräumen und Prüfgebieten liegt.

Zur Minimierung schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Erreichung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes (§ 1 Abs. 5, § 1a Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sollte die Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe geplant werden.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob der Aufbau eines kalten Nahwärmenetzes eine wirtschaftlich und ökologisch geeignete Lösung darstellt, insbesondere unter Einbindung bestehender umliegender Gebäude. Kalte Nahwärmenetze bieten hohe Effizienz, ermöglichen sektorübergreifende Energieintegration und lassen sich flexibel mit Wärmepumpentechnologie kombinieren. Aufgrund des potenziellen Schulneubaus bietet sich eine dezentrale Lösung an, da Schulen als Ankerkunden fungieren können. Nach BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Nr. 23a BauGB) sollte zudem innerhalb des Plangebiets Flächen für die Errichtung und den Betrieb eines dezentralen Nahwärmenetzes freigehalten werden.

Die technische Machbarkeit und die konkrete Ausgestaltung sollten im weiteren Planungsprozess untersucht werden. Bei positivem Ergebnis können entsprechende Vorgaben als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Nutzung & Mehrfachfunktion

Neben der Ausweitung bestehender sozialer Infrastrukturen sollte bei Neubauprojekten von Anfang an die Einbindung von Flächen für Gemeinwesenarbeit mitgedacht werden. Entsprechend den Zielen der Sozialen Infrastrukturkoordination (SIKo), insbesondere Flächeneffizienz und Ressourcenbündelung, sind alle Planungen auf mögliche Mehrfachnutzungen zu prüfen.

Die gezielte Öffnung der Schule für die Nachbarschaft kann vielfältige Synergien erzeugen durch eine gemeinsame Nutzung. Solche Konzepte sparen Ressourcen, minimieren zusätzlichen Flächenverbrauch und stärken den sozialen Zusammenhalt im Quartier.

Hitzeschutz

In den bisherigen Planungen wurde das Thema Hitzeschutz nicht behandelt und sollte im weiteren Verfahren stärker berücksichtigt werden. Zwar werden die Pläne StEP Klima sowie StEP Klima 2.0 berücksichtigt, die das Leitthema „hitzeangepasste Stadt“ beinhalten. Konkrete Vorschläge und Maßnahmen zum Hitzeschutz fehlen jedoch. Aus diesem Grund folgen bereits einige allgemeine Hinweise:

Eine stärkere Verschattung kann dazu beitragen, dass sich Freiflächen und Fassaden weniger aufheizen. Die Verschattung von Gebäuden sollte idealerweise so gestaltet werden, dass bei steilem Sonnenstand im Sommer die Fassaden beschattet werden, während im Winter weiterhin ausreichend Lichteinfall gewährleistet bleibt.

Die Festsetzungen zielen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB), die Klimaanpassung (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB) und berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Der Klimaschutz erfordert auch Maßnahmen der Klimaanpassung. Zu berücksichtigen sind, unter anderem:

- Gebäudeausrichtung zur Minimierung direkter Sonneneinstrahlung
- Verschattung durch Bäume sowie architektonische Verschattung (z. B. Lamellen, Jalousien)
- Helle Dacheindeckung

Ein detailliertes **Hitzeschutzkonzept** ist im weiteren Verfahren vorzulegen. Es ist essenziell zur Sicherstellung von Gesundheitsschutz und thermischem Komfort (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Klimabilanz des Vorhabens:

Eine geschätzte CO₂-Einsparung auf Grundlage des geplanten Gebäudes kann zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch nicht vorgenommen werden, da keine konkreten m² vorliegen. Die frühzeitige Festlegung auf nachhaltige Bauweisen (C2C), Energiegewinnung (PV) und Dachbegrünung kann den CO₂-Fußabdruck des Bauprojekts allerdings um mehr als 60 % reduzieren. Damit leistet das Vorhaben nicht nur einen aktiven Beitrag zur Erfüllung der Klimaziele Berlins, sondern reduziert auch zukünftige Betriebskosten und Umweltfolgen erheblich.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen

Anlage 1: Maßnahmenblatt

20.11.2025

An:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat Wohnungsbauprojekte äußere Stadt- II W [REDACTED]

per E-Mail: [REDACTED]

**Bebauungsplanverfahren 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1)
Stellungnahme SGA Pankow gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte [REDACTED],

die Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts bezieht sich auf folgende Unterlagen:

- Planzeichnung,
- Begründung, Stand Okt.2025
- Leitplan Freiraumstruktur & Kompensation (bgmr), 10. Okt.2025
- Klimaökologisches Gutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Sept. 2025
- Kurzexpertise Klima (bgmr), 12.12.2024
- Lärmtechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter), 20. Aug. 2025
- Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge (Prof. Dr. Sieker), Sept. 2025
- Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter), 14. Oktober 2025
- Ergebnis der frühzeitigen TÖB in Form einer Abwägungstabelle, Stand 14.05.2025

1. Zum Bebauungsplanverfahren

a.) Erstellung des Gesamtkonzepts

Der Geltungsbereich dieses B-Plans umfasst nur eine kleinere südöstliche Teilfläche des gesamten Neuen Stadtquartiers (NSQ) Elisabeth-Aue, die als Teilprojekt 1 bezeichnet wird. Zurzeit wird für das Gesamtkonzept zum NSQ Elisabeth-Aue ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Da das Teilprojekt 1 aus dem Gesamtkonzept abgeleitet werden muss, sollte der Bebauungsplan zum Teilprojekt 1 bis zum Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses zurückgestellt werden.

b.) Rahmenbedingungen klären

Den vorgelegten Fachgutachten und den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist zu entnehmen, dass es zum Verkehr (s. Pkt. 4), zur öffentlichen Versorgung (s. Pkt. 7), zu den Bäumen (s. Pkt. 9) und zur Regenwasserbewirtschaftung (s. Pkt. 10) noch grundsätzlicher Klärungsbedarf besteht. Hinzu kommt ein neuer Revierstützpunkt des SGA (s. Pkt. 3).

c.) Eigenständigkeit des Teilprojekts 1

Das Teilprojekt 1 muss als mittelfristige Ausbaustufe auch eigenständig funktionieren, was jedoch z.B. für die Verkehrserschließung nicht gegeben ist (s. Pkt. 4).

2. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans - Eigentum und Widmung


Die südöstliche Geltungsbereichsgrenze im Umfeld des Regenrückhaltebeckens der Berliner Wasserbetriebe (BWB) bezieht sich weder auf bestehende Eigentums- noch auf Widmungsgrenzen, noch auf die Grenzen des Gestattungsvertrags von 27.08.1997 mit den BWB.

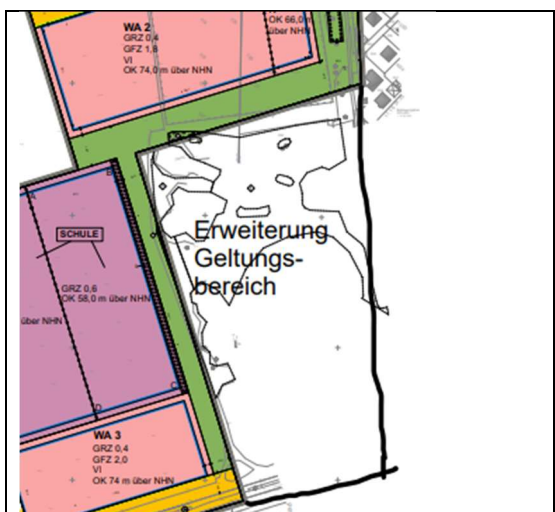
Mit der Bebauungsplanung sind Nutzungsänderungen zu erwarten. Ziel sollte es sein, das als Senke ausgeformte und nicht eingezäunte Regenrückhaltebecken in die Gestaltung der öffentlichen Grünanlage einzubeziehen.

Daher wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich des B-Plans bis zum Schnittpunkt von Rosenthaler Weg und Blaubeerweg zu erweitern. Damit würde sichergestellt, dass auf Grundlage des B-Plans eine klare Flurstücksordnung hergestellt werden kann.

Zur Erläuterung folgende Übersicht:

	<p><u>Derzeitige Eigentumsverhältnisse und Gestattungsvertrag</u> Ausschnitt aus Portal Geobasisdaten online, Stand 30.10.2025 Im Eigentum Berlins steht die dick rot umrandete Fläche (Fachvermögen SGA), die der Grenze des o.g. Gestattungsvertrags mit den BWB entspricht, und die dünn rot umrandete Fläche der Straßenbahnwendeschleife (BVG). Umgebende Flächen stehen im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH.</p>
---	---

	<p><u>Derzeitige Grün-Widmung</u> Ausschnitt aus PIT Kommunal, Stand 30.10.2025 Die grüne Fläche ist als öffentliche Grünfläche gewidmet.</p>
--	--

	<p><u>Vorschlag zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> Erweiterung bis zum Schnittpunkt von Rosenthaler Weg und Blaubeerweg</p>
---	---

3. Revierstützpunkt für das SGA im Gesamtkonzept berücksichtigen

Nördlich des Knotenpunkts Dietzgenstraße/ Rosenthaler Weg befindet sich eine Lagerstätte für Straßenbaumaterialien, die voraussichtlich durch die geplante nördliche Verbreiterung des Rosenthaler Wegs eingeschränkt werden müsste. Das SGA kann jedoch diese Flächenbereitstellung ohne eine Ersatzfläche in unmittelbarer Umgebung nicht in Aussicht stellen.

Weiterhin besteht ein dringender Bedarf an einem zusätzlichen Revierstützpunkt, damit das SGA seiner Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für die öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen in den NSQ Elisabeth-Aue und Alte Schäferei nachkommen kann.

Daher ist im Gesamtkonzept für die Elisabeth-Aue ein Revierstützpunkt vorzusehen und dessen Größe und Lage mit dem SGA abzustimmen. Falls die vorhandene, von Jugendlichen gut angenommene Graffiti-Wand abgebaut werden muss, sollte sie unbedingt ersetzt werden.

4. Zu den Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Teilverkehrskonzept für das Teilprojekt 1 (nachfolgend VU) muss aus dem Gesamtverkehrskonzept für das NSQ Elisabeth-Aue abgeleitet werden, jedoch auch eigenständig funktionieren. Da das Gesamt-Verkehrskonzept bisher nicht vorliegt, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben, sondern nachfolgend nur Hinweise gegeben werden.

a.) Gesamtverkehrskonzept für das NSQ Elisabeth-Aue:

Im Gesamtverkehrskonzept sind die geplanten übergeordneten Infrastrukturmaßnahmen und deren stufenweise Umsetzung zu berücksichtigen (Tangentialachse »Schillingweg«, zum Vollausbau der Anschlussstelle Bucher Straße an die A 114, Verlängerung der Straßenbahn entlang der Schönerlinder Straße, Errichtung zusätzlicher S-Bahnhaltepunkte, Ausbau der B 96a mit Radverkehrsanlagen). Das Gesamt-Verkehrskonzept ist mit SenMVKU abzustimmen. Stadt KIS ist dabei für die bezirkliche Verkehrsplanung zuständig. Das SGA wirkt als Straßenbaulastträger und in seiner Zuständigkeit für die nachfolgenden HOAI-Planungen mit.

b.) Teilverkehrskonzept für das Teilprojekt 1

Im Teilverkehrskonzept sind Aussagen über Maßnahmen, die für das Teilprojekt 1 zwingend erforderlich sind, über Flächensicherungen für späteren Straßenausbau und über Zwischenausbaumaßnahmen erforderlich. Das ist Grundlage für B-Plan-Festsetzungen, vertragliche Regelungen und die weitere HOAI-Planung.

Defizite auf den Straßenverkehrsflächen, die darüber hinaus festgestellt wurden, sollten als zusätzliche Hinweise benannt werden. Sie haben keine Auswirkungen auf B-Plan-Festsetzungen, vertragliche Regelungen und die weitere HOAI-Planung. Falls entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, sind sie in die Investitionsplanung des Bezirks einzubeziehen.

c.) Knotenpunkt Dietzgenstraße-Rosenthaler Weg (Knotenpunkt 1)

In der VU wird für den Knotenpunkt 1 aufgrund des Verkehrszuwachses ein angepasstes Signalisierungskonzept vorgeschlagen. Diese Maßnahme ist mit SenMVKU abzustimmen. Dabei ist zu entscheiden, ob eine zwingende Erforderlichkeit für die Realisierung des Teilprojekts 1 besteht. Falls ja, sollte frühzeitig geklärt werden, ob Vorhabenträger oder SenMVKU die Finanzierung des Signalisierungskonzepts übernimmt.

d.) Rosenthaler Weg

Die VU enthält einen Vorschlag zum Umbau des Rosenthaler Wegs (**Abbildung 6-1 Querschnitt Rosenthaler Weg mit Erschließung NSQ Elisabeth-Aue**).

Hinweise SGA:

- Die Freihaltetrasse für eine Verlängerung der Straßenbahn ist mit SenMVKU abzustimmen. Es ist zu entscheiden, ob die Straßenbahn in Mittellage oder in nördlicher Seitenlage angeordnet werden und welche Breite die Trasse auf freier Strecke und im Haltestellenbereich haben soll. Weiterhin ist die Anzahl und Lage der Knotenpunkte mit den Wohnstraßen und der Haltestellen der Straßenbahn abzustimmen.
- Zum Radverkehr werden auf der Fahrbahn beidseitig 2 m breite Radfahrspuren und ein nördlicher 5,5 m breiter Zweirichtungsradweg vorgeschlagen. Dazu bestehen Bedenken aus Verkehrssicherheitsgründen und wegen des übermäßigen Flächenverbrauchs. Besser wäre es, auf den separaten Zweirichtungsradweg zu verzichten und die Radfahrspuren auf der Fahrbahn entsprechend ihrer Bedeutung als Teil des Radvorrangnetzes zu verbreitern.
- Der nördliche Seitenraum muss die AV Geh- und Radwege, die „Berliner Standards für die Pflanzung und anschließende Pflege von Straßenbäumen, SenMVKU, Sept. 2024“ und notwendige Flächen für die Versickerung unbelasteten Regenwassers berücksichtigen (s. Pkt. 8).
- Falls im südlichen Seitenraum der Bestand (3,0 m Gehweg, 2,0 m Parken-Grünstreifen mit Bäumen), aufgenommen wurde, wird wegen der erst vor einigen Jahren realisierten Bau- maßnahme einschl. Baumpflanzung zugestimmt.
- Falls jedoch ohnehin ein Neubau des südlichen Seitenraum erforderlich wird, gelten die gleichen Anforderungen wie für den nördlichen Seitenraum.
- Der Zwischenausbau ist abzustimmen und in der VU darzustellen. Die Freihaltetrasse sollte als Straßenbegleitgrün ohne tiefwurzelnde Gehölze herstellt und lastenfrei an das SGA übertragen werden.

e.) Buchholzer Straße / Blankenfelder Straße

In dem Straßenzug Buchholzer Straße / Blankenfelder Straße endet der Geh- und Radweg an der Einmündung der Blaubeerwegs. Weiterhin enden an der Buswendeschleife drei BVG-Linien).

Hinweise SGA:

- Mit SenMVKU/ BVG ist die künftige Buslinienführung abzustimmen.
- Der Ausbau der Seitenräume gemäß AV Geh- und Radwege ist zwingend für die Erschließung des NSQ erforderlich.

f.) Ruhender Verkehr Kfz - Temporäre Stellplatzanlage auf der W3-Fläche und Knotenpunkt 5
Ausschnitt Planzeichnung



Auf der WA 3-Fläche ist eine temporäre Stellplatzanlage mit 200 Stellplätzen vorgesehen, die den Pkw-Bedarf der Wohnbaufelder WA 1 und WA 2 bis zur Errichtung der Quartiersgaragen decken soll. Die Anlage soll Schranken erhalten, sodass ausschließlich Bewohner der Wohnbaufelder WA 1 und WA 2 Zugang erhalten.

Zwischen den Wohnbaufeldern WA1/ WA2 und der Stellplatzanlage auf WA 3 soll innerhalb der östlich verlaufenden Grünfläche eine direkte Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr (300 bis 400 m) hergestellt werden.

Die Anbindung an den Rosenthaler Weg der Stellplatzanlage soll über den Knotenpunkt 5 „Rosenthaler Weg / Zufahrt Stellplatzanlage“ erfolgen. Eine schematische Darstellung des Knotenpunkts ist der **Abbildung 6-3 zu entnehmen**.

Hinweise SGA:

- Wege in öffentlichen Grünanlagen erfüllen wegen ihrer geringen Unterhaltungsstandards, fehlender Beleuchtung und fehlendem Winterdienst nicht die Bedingungen an einen verkehrssicheren Fuß- und Radweg. Falls an der temporären Stellplatzanlage auf der WA3-Fläche festgehalten wird, ist der Weg als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festzusetzen oder ein temporärer privatrechtlicher Weg mit Übernahme der Verkehrssicherung und Unterhaltung durch den Vorhabenträger mit Gestattung durch das SGA zu vereinbaren.
- Wegen der weiten Entfernung zwischen Wohnung und Kfz-Stellplatz droht ein verkehrswidriges Parken im Umfeld von WA1/ WA2 einschl. Parksuchverkehr.
- Der geplante Knotenpunkt 5 (Rosenthaler Weg/ Zufahrt Stellplatzanlage) ist mit SenMVKU abzustimmen. Er sollte nicht nur für die temporäre Stellplatzanlage, sondern bereits für die spätere innere Erschließung des NSQ geeignet sein, um einen späteren Rückbau zu verhindern.
- Es wird empfohlen, den ruhenden Verkehr für das Teilprojekt 1 so zu organisieren, dass erforderliche Stellplätze auf bzw. unmittelbar bei den WA1- und WA2-Flächen angeordnet werden.

g.) Verkehrsberuhigter Bereich westlich der Schule

Der verkehrsberuhigte Bereich mit einer Breite von 15,0 m soll ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr, dem Wirtschaftsverkehr sowie den Rettungsdiensten für die Schule dienen. Das Wenden soll unter Nutzung der angrenzenden Schulfläche erfolgen. Die Anbindung an den Rosenthaler Weg soll unter Nutzung des Radwegs über den Knotenpunkt 5 erfolgen.

Hinweise SGA:

- Solange die Erschließung ausschließlich der Schule dient, besteht kein verkehrliches Erfordernis zur Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- Das Wenden unter Nutzung der angrenzenden Schulfläche wird abgelehnt.

- Wirtschaftsverkehr und Rettungsfahrzeuge sind nicht über den Radweg zu führen. Vielmehr sollte die Anbindung an den Rosenthaler Weg bereits für die spätere innere Erschließung des NSQ geeignet sein (s. Pkt. e).

h.) Schulverkehr – „Elterntaxi“

Gemäß VU sollten bereits bestehende, beidseitige Parkplätze östlich der Wendeschleife der Straßenbahn als Kurzzeitparkplätze angeordnet werden, um den Hol- und Bringverkehr der ISS abzusichern.

Hinweise SGA:

- Die Anordnung von Kurzzeitparkplätzen darf nicht dem Endausbau des Rosenthaler Wegs verhindern und ist daher mit SenMVKU abzustimmen.
- Der Abstand zwischen Schule und Kurzparkplätzen kann zu verkehrswidrigen und gefährdenden Haltevorgängen an der Schule führen.
- Da an einer Integrierten Sekundarschule (ISS) ältere Schüler unterrichtet werden, ist deren Erforderlichkeit nur sehr eingeschränkt zu begründen. Vielmehr sollten ÖPNV, Fuß- und Radverkehr attraktiv gestaltet werden.

i.) Planstraße A

Die VU enthält für die Planstraße A einen Lageplan und einen Querschnitt (**Abbildung 6-2 Entwurfsplanung »Planstraße A«**).

Die Fahrbahnbreite soll 6,50 m betragen, um Begegnungsfälle zwischen zwei Linienbussen zu ermöglichen. Es sollen Stellflächen zum Kurzzeitparken und für mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen werden. Im Bereich eines geplanten Quartiersplatzes soll eine rund 15,0 m lange Lieferzone angeordnet werden. Am westlichen Ende soll eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Berliner Stadtreinigung (BSR) vorgesehen werden, deren Dimensionierung mit der BSR abgestimmt wäre.

Hinweise SGA:

- Die Begründung der 6,50 m breiten Fahrbahn mit dem Begegnungsfall Bus-Bus und Lieferzonen für einen Quartiersplatz kann das SGA nicht bestätigen, da das Gesamtkonzept für das NSQ nicht vorliegt.
- Bei öffentlichen Straßen sind Wendeanlagen nicht mit der BSR, sondern mit dem SGA abzustimmen. Für das Bemessungsfahrzeug „Dreiachsiges Müllfahrzeug“ ist ein Wenden in Vorwärtsfahrt nachzuweisen.
- Liefern und Laden ist auf den jeweiligen Grundstücken abzuwickeln.
- Die vorgelegte Planung ist eine schematische Darstellung, jedoch keine Entwurfsplanung im Sinne der HOAI

j.) Ruhender Verkehr Rad

Die für die Wohngebiete (1360 Stellpl.) und für die Schule (208 Stellpl.) bauordnungsrechtlich erforderlichen Radstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen. Im B-Plan sollte festgesetzt werden, dass alle Stellplätze in den Gebäuden unterzubringen sind, um den öffentlichen Raum zu entlasten und attraktive Stellplätze anbieten zu können.

k.) Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs

Auf Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) in Verbindung mit den Empfehlungen zur Anwendung und Weiterentwicklung von FGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zur Erreichung von Klimaschutzziele (E Klima 2022)

sind dem Straßenentwurf folgende Mindest-Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs zu Grunde zu legen:

- für den ÖV: mind. QSV A bis max. B
- für den Rad- und Fußverkehr: QSV A bis max. C
- für den Kfz-Verkehr: QSV D (oder, wenn es zur Erreichung der vorgenannten QSV des Umweltverbunds erforderlich ist, die QSV E)

Aufgrund der Vorgaben des § 5 Abs. 1 des Berliner Mobilitätsgesetzes (MobG BE), wonach durch Steigerung der Leistungsfähigkeit und Attraktivität des Umweltverbundes dessen Anteil an den zurückgelegten Wegen erhöht werden soll, sollte die QSV des Fuß- und Radverkehrs sowie des ÖPNV in der Regel günstiger sein, als die QSV des Kfz-Verkehrs. Die Verkehrsuntersuchung enthält keine Aussagen zu den Qualitätsstufen des Fuß- und Radverkehrs und des ÖPNV. Es kann daher nicht beurteilt werden, ob die Verkehrsanlagen insgesamt leistungsfähig sind. Eine isolierte Betrachtung der QSV des Kfz-Verkehrs ist nicht zielführend. Da gem. HBS die QSV vom Straßenbaulastträger festzulegen sind, sollte diesbezüglich eine Abstimmung mit dem SGA erfolgen.

l.) Weitere Hinweise:

In Abbildung 3-4 „Bestandsanalyse | Radverkehr - Netzdefizite und Konfliktpunkte im Umfeld“ sind die Erläuterungstexte nicht lesbar.

5. Verfahrensablauf vom Fachgutachten Verkehr bis zur Vorplanung Straße

Der abgestimmte Entwurf zum Fachgutachten Verkehr ist den zuständigen BVV-Ausschüssen vorzustellen. Gegebene Hinweise sind abzuwägen.

Danach ist die Freigabe durch SenMVKU, Stadt KIS und SGA einzuholen.

Auf Grundlage der freigegebenen Fachgutachten Verkehr, Freiraumkonzept einschl. Bäume (s. Pkt. 8), dem Regenwassergrobkonzept (s. Pkt. 9) und dem Entwurf eines Raumverteilungsplans (s. Pkt. 7) ist Vorplanung zu erstellen und dem SGA (bzw. SenMVKU) und den BWB zur Genehmigung vorzulegen.

Die freigegebene Vorplanung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Vertragsgegenstand und der Höhe der Sicherheitsleistungen.

6. Feuerwehr - zweiter Rettungsweg

In einem Brandschutzgutachten nachzuweisen, dass notwendige Flächen für den zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr auf den eigenen Grundstücken sichergestellt werden können. Eine Verlegung des zweiten Rettungswegs auf öffentliche Straßen ist nicht genehmigungsfähig, da sie den Gemeingebrauch dieser Straßen gemäß BerlStrG in unzulässiger Weise einschränkt.

Das SGA kann die ständige Freihaltung der Feuerwehrbewegungsflächen nicht garantieren. Ansonsten müsste es jegliche Leitungs- und Straßenbaumaßnahmen, Sondernutzungen, Baumpflanzungen, Parken, Stadtmöbel usw. untersagen.

7. Öffentliche Versorgung - Entwurf eines Raumverteilungsplans

Den Stellungnahmen der Unternehmensträger im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist zu entnehmen, dass die Prüfung zu Notwendigkeit zentraler Anlagen, insbesondere Abwasserpumpwerk, noch nicht abgeschlossen sind und bisher ein Wärmekonzept für das gesamte Gebiet fehlt.

Diese Rahmenbedingungen sollten schnellstens geklärt werden, da sie Auswirkungen auf den öffentlichen Raum (ober- bzw. unterirdisch) haben können.

Zum Nachweis, dass die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Aufnahme der technischen Infrastruktur ausreichend sind, ist der Entwurf eines Raumverteilungsplans zu erstellen.

Lokale Betreiber müssen vorab ihren Status als Unternehmensträger für Zwecke der öffentlichen Versorgung gemäß § 12 BerlStrG nachweisen.

8. Fachgutachten Freiraum einschl. Bäume

Mit dem „Gesetz für ein Klimaanpassungsgesetz Berlin und zur Änderung weiterer Vorschriften (BäumePlus-Gesetz - KAnGBlnÄwV)“ vom 03.11.2025 wurden die Bäume im öffentlichen Raum als landesplanerisches Ziel formuliert.

Der vorgelegten Fachgutachten (Leitplan Freiraumstruktur & Kompensation, klimaökologische Gutachten, Baum- und Bioopkartierungen) entsprechen noch nicht diesen Anforderungen.

Da ein städtebauliches Gesamtkonzept für das NSQ noch nicht vorliegt, fehlen jedoch Aussagen zum Freiraum innerhalb des Gebiets. Eine separate Bewertung zur Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Teilprojekt 1 ist nicht möglich.

Daher können nur Hinweise gegeben werden.

Hinweise SGA:

- Standorte für vitale Bäume haben Vorrang vor der Regenwasserbewirtschaftung (siehe Anlage: Hinweisblatt Niederschlagsversickerung)
- Die Größe und Lage von Grünflächen einschl. Spielplätzen, Bäumen und Nutzung öffentlicher Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung (s. Pkt. 9) sind mit der ONB und UmNat als Fachbedarfsträger Grün abzustimmen.
- Die Zufahrten von Unterhaltungsfahrzeugen, Rahmenbedingungen für die Nutzung öffentlicher Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung und Grundlagen für die nachfolgenden HOAI-Planungen sind mit dem SGA abzustimmen.
- Die für die Unterhaltung der Gräben erforderlichen Flächen sind mit SenMVKU, Wasserbehörde und SenMVKU, Tiefbau abzustimmen.
- Die für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens erforderlichen Flächen sind mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen.
- Wege in den öffentlichen Grünflächen sind mit UmNat und SGA abzustimmen.
- Öffentliche und private Spielplätze sollte gemeinsam geplant werden. Private Spielplätze sollten mit einem Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit belastet werden. Durch geeignete Maßnahmen sind die Haftungsgrenzen zwischen Land Berlin (SGA) und dem privaten Eigentümer vor Ort erkennbar zu machen.
- Zu den Straßenbäumen ist eine Kategorisierung hinsichtlich der Größe gemäß „Berliner Standards für die Pflanzung und anschließende Pflege von Straßenbäumen, Stand Sept. 2024“ und eine Auswahl der Baumarten gemäß Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) vorzunehmen.
- Auf dieser Grundlage sind Baumabstände, Kronenbreiten, Größe der Baumscheiben und Abstände der Bäume untereinander zu bestimmen. Weiterhin sind notwendige

Verkehrsflächen in den Seitenbereichen zu bestimmen. Erst auf dieser Grundlage sind textliche Festsetzungen zur Größe und Anzahl von Bäumen und zu prozentualen Anteilen für Begrünungen abzuleiten. Daher kann den TF 5.5 und 5.6 (noch) nicht zugestimmt werden.

9. Verfahrensablauf vom Fachgutachten Freiraum und Bäume bis zur Vorplanung Grün einschl. Spielplätze

Der abgestimmte Entwurf zum Fachgutachten Freiraum und Bäume ist den zuständigen BVV-Ausschüssen vorzustellen. Gegebene Hinweise sind abzuwägen. Für die Spielplätze ist eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchzuführen.

Danach ist die Freigabe durch UmNat (ggf. ONB) und SGA einzuholen.

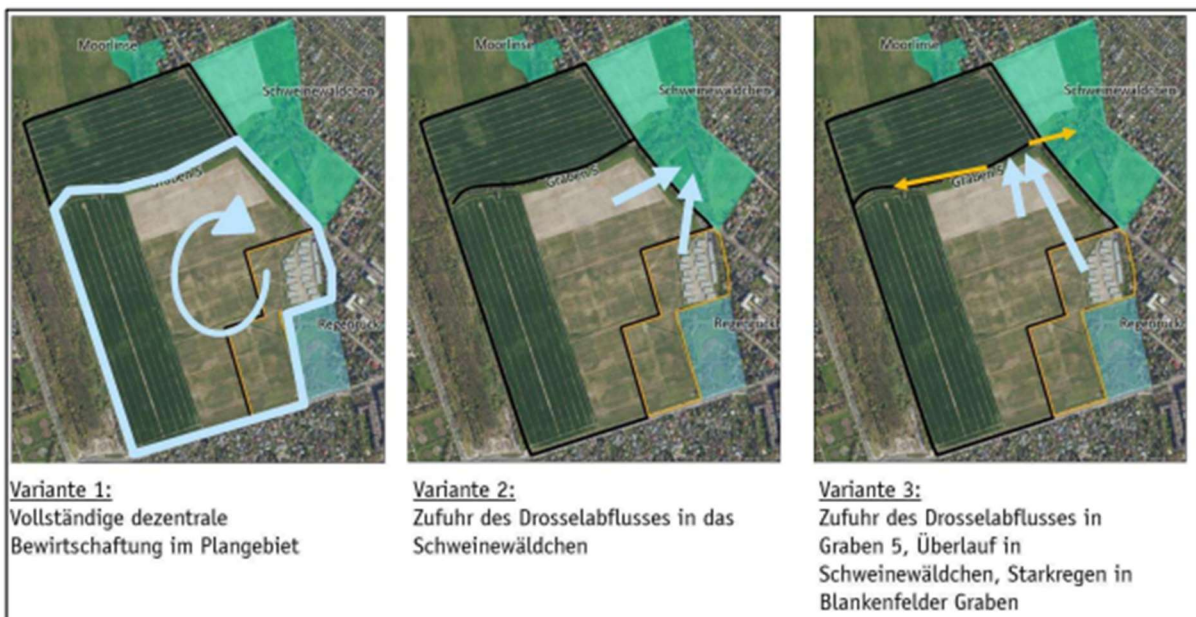
Auf Grundlage des freigegebenen Fachgutachtens ist die Vorplanung für die öffentlichen Grünflächen einschl. Spielplätze zu erstellen und dem SGA (bzw. SenMVKU) und den BWB zur Genehmigung vorzulegen.

Die freigegebene Vorplanung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Vertragsgegenstand und der Höhe der Sicherheitsleistungen.

10. Regenwassergrobkonzept

Das Regenwassergrobkonzept ist noch nicht ausreichend qualifiziert, um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können.

Es wurden drei Varianten untersucht.



Hinweise:

- Zur Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist das „**Hinweisblatt Niederschlagswasser**“ des SGA Pankow zu berücksichtigen, das als Anlage beigefügt ist.
- Mit der Wasserbehörde und den Naturschutzverwaltungen sind die Genehmigungsfähigkeit zur Einleitung in den Graben 5 bzw. das Schweinewäldchen zu klären.

- Für die Umsetzung der Varianten 2 und 3 wären Regenwasserkanäle bzw. Gräben zur Ableitung vom Teilprojekt 1 in der Vorflut erforderlich, deren Lage jedoch wegen des fehlenden Gesamtkonzepts unbestimmt ist.
- Es sollte zusätzlich die Einleitung in das vorhandene und benachbarte Regenrückhaltebecken der BWB untersucht wurde.

11. Lärmschutz

Ergebnis der Lärmprognose in der lärmtechnischen Untersuchung ist eine Überschreitung gesundheitsgefährdender Immissionswerte entlang des Rosenthaler Wegs.

Als Lärmschutzmaßnahmen werden

- eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h entlang des Rosenthaler Wegs,
- Fahrbahnerneuerung mit lärmarmem Asphalt

in Erwägung gezogen.

Beide Vorschläge können vom SGA nicht bestätigt werden. Da der Rosenthaler Weg Bestandteil des Hauptnetzes ist, müsste die verkehrsbehördliche Anordnung einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit mit SenMVKU abgestimmt werden.

Für Fahrbahnerneuerungen mit lärmarmem Asphalt, die zudem einen höheren Unterhaltungsaufwand erfordern, stehen dem SGA keine Investitionsmittel zur Verfügung. Zudem ist der Rosenthaler Weg erst vor einigen Jahren hergestellt worden.

Stattdessen sollte durch lärmrobusten Städtebau eine Lärmabschirmung des Gebiets zum Rosenthaler Weg erfolgen.

12. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Zwar liegen noch kein Eingriffs- und Ausgleichsgutachten und keine Vorschläge zu A+E-Maßnahmen vor, jedoch wurde das Ziel formuliert, notwendigen Ausgleich auf eigenem Grundstück nördlich des Grabens 5 durchzuführen. Damit liegen alle Maßnahmen einschl. Zielbiotoppflege bei dem Vorhabenträger. Diese Vorgehensweise wird vom SGA begrüßt.

13. Städtebaulicher Vertrag

Gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH und Land Berlin geschlossen werden. Darin werden mehrere Aufgaben für das SGA enthalten sein (Grundstücksangelegenheiten, Prüfung und Freigabe zu Planungen Straße und Grün, Begleitung des Bauens, Abnahme, Übernahme (Aufzählung nicht vollständig).

Seitens des SGA wird ein Vertrag, vorzugsweise ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag, präferiert. Der Vertrag sollte aus den Berliner Mustern für städtebauliche Verträge entwickelt werden.

In der Begründung werden unter Pkt. VI „Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)“ mehrere Sachverhalte zum städtebaulichen Vertrag aufgelistet.

Diese Auflistung sollte durchfolgende Punkte ergänzt werden:

- kosten- und lastenfreie Übertragung aller öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen an Berlin,

- Verpflichtung der VT zur Beauftragung einer Projektsteuerung (Ablaufplanung für alle Maßnahmen zum Bau der öff, Straßenverkehrsflächen, technische Erschließung, Hochbau, Bau der öff. Grünanlagen mit Spielplätzen),
- Finanzierung eines externen Büros für projektbegleitende Aufgaben für das SGA (s. Pkt. 14),
- privatrechtliche Regelungen einschl. Benennung eines Betreibers für die Stellplatzanlage einschl. Weg,

Hinweis: Maßgabe zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen sind keine Ausführungsplanungen, sondern Vorplanungen mit Kostenschätzungen.

14. Projektsteuerung

Aufgrund der Komplexität der Planung sollte eine Projektsteuerung beauftragt werden.

Der Projektsteuerer koordiniert alle erforderlichen Planungsverfahren (Planfeststellungen, B-Pläne, Infrastrukturplanungen incl. Beteiligungsverfahren) und alle erforderlichen Baumaßnahmen (Ausbau der verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastruktur, Wohnungsbau, Ausgleichsmaßnahmen).

Auf Grundlage eines zu erstellenden Bauablaufplans erfolgen Abstimmungen mit den Bauherren, den Unternehmensträgern und Baufirmen und dem SGA. Baustellenpläne und die bauzeitliche Verkehrsführung werden räumlich und zeitlich koordiniert.

15. Personalverstärkung im SGA/ Beauftragung eines externen Büros für projektbegleitende Aufgaben

Das Bezirksstadträtin [REDACTED] mit ihrem Schreiben an Senatoren [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] vom 18.07.2024 und vom 01.10.2024 mitgeteilt, dass eine Personalverstärkung im SGA dringend erforderlich ist. Das wurde jedoch bisher nicht veranlasst. In dem bisherigen Planungsverfahren konnte das SGA nicht an Besprechungen teilnehmen.

Für das weitere B-Plan-Verfahren, die Verhandlungen zum Vertrag und die Begleitung von Planung und Bau von allen Maßnahmen im öffentlichen Raum stehen umfangreiche Aufgaben für das SGA an. Ohne sofortige Personalverstärkung kann das SGA diese Aufgaben nicht fristgerecht erfüllen.

Zur Minderung dieses Defizits sollte geregelt werden, dass der Vorhabenträger ein externes Büro für projektbegleitende Aufgaben für das SGA finanziert. Dieses Büro würde als Ansprechpartner für den Vorhabenträger, seine Büros, Baufirmen, Unternehmensträger zur Verfügung stehen. Das würde Verwaltungsentscheidungen wesentlich beschleunigen durch Vorprüfungen von Planungen und Bürgschaften, Empfehlungen zu Stellungnahmen und Genehmigungen des SGA, Begleitung der Baumaßnahmen gemäß Bauablaufplan.

Da diese Aufgaben bereits jetzt anstehen, ist bis zum Abschluss des Vertrags eine Kostenübernahmeerklärung erforderlich.

Die Beauftragung würde durch das SGA erfolgen, hoheitliche Aufgaben verbleiben beim SGA.

i.A

[REDACTED]

Anlage: Hinweisblatt Niederschlagswasser des SGA vom 20.11.2025

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Ordnung und Öffentlicher Raum
Straßen- und Grünflächenamt
Amtsleiter



Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin
(Postanschrift)

Geschäftszeichen (bitte angeben)

SGA

[Redacted]
Tel. [Redacted]

[Redacted]
elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG
Darßer Straße 203, 13088 Berlin

20.11.2025

Hinweisblatt Niederschlagswasser, Stand 20.11.2025

1. Veranlassung und Zielsetzung

Klimawandel, Stadterweiterung und Verdichtung bestehender Stadtgebiete erfordern einen veränderten Umgang mit Niederschlagswasser. Die zentrale Kanalisation soll weitgehend durch lokale Bewirtschaftung von Niederschlagswasser abgelöst werden (Schwammstadtprinzip). Weiterhin sind Baugebiete und Infrastruktur gegen die häufiger und intensiver werdenden Starkregenereignisse vor Überflutung zu schützen.

Der Grundsatz der Eigentümerhaftung gilt weiterhin uneingeschränkt, sowohl für Eigentümer privater als auch öffentlicher Grundstücke. Der jeweilige Eigentümer ist für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und die Überflutungsvorsorge zuständig, siehe Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Berliner Wassergesetz (BWG), Berliner Straßengesetz (BerlStrG) und Berliner Bauordnung (BauO Bln). Gemäß Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE), SenUVK, Juli 2021“ darf Regenwasser nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.

Das Hinweisblatt dient als Planungshilfe zur Beschleunigung von Planungsprozessen. Es werden die Anforderungen des SGA an die Planung und die Genehmigungsvoraussetzungen benannt.

Schwerpunkt des Hinweisblatts sind Entwässerungskonzepte zu Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichen Verträgen. Für Planungen ohne Bebauungsplan und Verträge ist dieses Hinweisblatt gleichermaßen gültig.

Verkehrsverbindungen:

Bus: 255

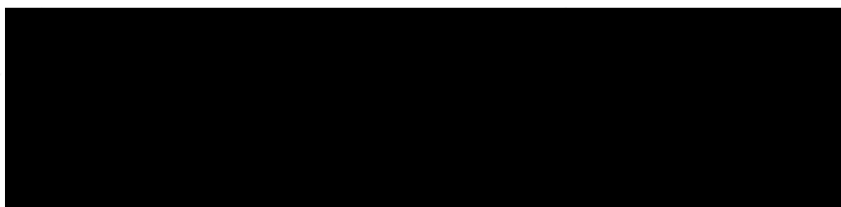
Endhaltestelle:

Schwarzelfenweg

Eingang:

Darßer Str. 203

13088 Berlin



Das Hinweisblatt hat die derzeit für das SGA geltenden Gesetze, Verträge, technischen Vorschriften und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Grundlage. Sollten sich diese Grundlagen ändern, wird das SGA das Hinweisblatt entsprechend aktualisieren.

2. Gesamthftung und Aufgaben des SGA

Das SGA ist Eigentümer und Baulastträger für die öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen und Straßenverkehrsbehörde. Damit obliegt ihm die Gesamthftung für den öffentlichen Raum, siehe BGB, Berliner Straßengesetz (BerlStrG), Grünanlagengesetz Berlin (GrünanlG Bln) und Straßenverkehrsordnung (StVO).

Das SGA ist für die Prüfung und Freigabe von Planungen, Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen und Ausnahmegenehmigungen und den Abschluss von Gestattungsverträgen verantwortlich. Zu den Entwässerungskonzepten ist Einvernehmen mit dem SGA herzustellen (siehe § 4 (2) Rahmenvertrag vom Straßenentwässerung vom 01.07.1999).

3. Teilhaftung und Aufgaben der Berliner Wasserbetriebe

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) sind gemäß Berliner Betriebe-Gesetz (BerlBG) mit der Wasserver- und -entsorgung Berlins beauftragt. Die BWB sind eine Anstalt öffentlichen Rechts und an die Weisungen Berlins gebunden.

Zur Straßenentwässerung haben Senatsverwaltung und BWB einen Rahmenvertrag geschlossen, in dem u.a. geregelt ist:

- BWB sind für Planung, Bau und Unterhaltung der Entwässerungsanlagen öffentlicher Straßenverkehrsflächen zuständig,
- BWB haften gegenüber Berlin für alle von ihnen zu vertretenen Schäden,
- die Berlin obliegende Straßenbaulast wird durch diesen Vertrag nicht berührt
- das SGA stellt nach Möglichkeit geeignete Grundstücke für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zur Verfügung, die im Fachvermögen des SGA verwaltet werden.

4. Aufgaben von Berliner Verwaltungen

Alle Abstimmungen zum Entwässerungskonzept in Bezug auf den Grundwasser- und Gewässerschutz, Bodenschutz, Natur- und Umweltschutz und Hydrologie sind mit der Wasserbehörde (SenMVKU) und den Umwelt- und Naturschutzbehörden (ONB SenMVKU, UmNat Pankow) abzustimmen.

Zurzeit erfolgt von keiner Berliner Verwaltung eine Freigabe von Entwässerungskonzepten mit Überflutungsnachweisen.

Unter diesen Umständen ist es zwingend erforderlich, dass das SGA die (TÖB-)Stellungnahmen der o.g. Behörden und der BWB einschl. Abwägung unverzüglich zur Kenntnis erhält. Aus den Unterlagen müssen das Einvernehmen bzw. die Bedingungen für die Herstellung des Einvernehmens unmissverständlich erkennbar sein.

Mit dem SGA sind auf dieser Grundlage die eigentums- und grundstückrechtlichen Belange für die Umsetzung des Entwässerungskonzepts abzustimmen.

5. Funktionsüberlagerung in Straßenverkehrsflächen (Bäume, Verkehrsflächen, Mulden/ Rigolen)

Im Straßenraum sind Flächen für Verkehr und Stadttechnik, für Bäume und für Mulden/ Rigolen anzuordnen, die sich nicht überlagern dürfen.

Zu den Flächen für Verkehr und Stadttechnik:

Öffentliche Straßen müssen dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügen und ausreichend Raum für die öffentliche Versorgungsinfrastruktur sichern (BerlStrG, Konzessionsverträge).

In den Seitenbereichen der Straßen sind u.a. Gehwegüberfahrten, Hauszugänge, Bushaltestellen, Parkplätze, Radbügel, Verkehrsschilder, Lichtmaste, LSA-Maste und technische Sondernutzungen wie Ladestationen, Kabelschränke, Hydranten, querende Hausanschlüsse vorzusehen.

Zu den Flächen für Straßenbäume:

Mit dem „Gesetz für ein Klimaanpassungsgesetz Berlin und zur Änderung weiterer Vorschriften (BäumePlus-Gesetz - KAnGBlnÄwV)“ vom 03.11.2025 wurden die Bedeutung der Bäume im öffentlichen Raum als vordringliches landesplanerisches Ziel gestärkt. Das SGA ist verpflichtet, Straßenbäume als Teil des Straßenkörpers vorzusehen, zu erhalten und zu schützen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b und Nr. 3 sowie § 16 Abs. 3 S. 1 BerlStrG).

Für das städtische Klimafolgenmanagement und das Wohlbefinden der Einwohner sind Bäume von unschätzbarem Wert. Sie bieten Lebensraum für Tiere, produzieren mit ihrem Grünvolumen Sauerstoff und binden Staub, befeuchten die Luft, kühlen und gewähren Schatten. Weiterhin prägen sie das Erscheinungsbild unserer Stadt und haben eine wichtige gestaltende Funktion im Straßenraum.

Bei Bebauungsplänen mit Verträgen ist daher für alle Bäume im öffentlichen Raum, insbesondere für die Straßenbäume, ein Fachgutachten Bäume zu erstellen. Dieses Fachgutachten Bäume muss Aussagen zum Baumbestand und ein abgestimmtes Konzept für geplante Baumpflanzungen enthalten.

Bäume haben jedoch sensible Standortanforderungen. Da umstürzende Bäume bzw. abbrechende Äste erhebliche Personen- und Sachschäden verursachen können, hat die Vitalität der Bäume als Teil der Verkehrssicherungspflicht des SGA oberste Priorität.

Versickerungsmulden müssen einen ausreichenden Abstand zu Straßenbaumstandorten haben, da die oberflächennahe Verfügbarkeit von Wasser eine oberflächennahe Wurzelbildung des Baumes befördert. Bei längeren Trockenphasen entsteht umso schneller Trockenstress. Damit wäre die Standsicherheit gegen Sturm durch fehlende tiefe Verankerung im Boden gefährdet. Gemäß ZTV-Baumpfleger 2017 muss der Abstand mindestens die Kronentraufe plus 1,50 m betragen.

Der Wurzelraum ist ausreichend zu bemessen und von Leitungen und baulichen Anlagen freizuhalten, Aufgrabungen sind zu vermeiden.

Staunässe mit Sauerstoffmangel und Schadstoffanreicherung darf nicht entstehen, daher sind Bäume in Muldensohlen nicht genehmigungsfähig. Der Mindestabstand der Bäume zur Muldensohle und die zulässige Einstauzeit hängt von den ausgewählten Baumarten ab und ist mit dem SGA frühzeitig abzustimmen. Für die Auswahl der Baumart bildet die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.), die aufgrund neuester Erkenntnisse zur Klimaresistenz der Bäume ständig aktualisiert wird, eine Orientierungshilfe.

Damit sich die klimatische Wirkung der Bäume entfalten kann, sollen Art, Größe und Anzahl der Bäume so gewählt werden, dass sie entlang der Straßen geschlossene Kronendächer bilden.

Baumarten, Größe, Abstände und die Größe der Baumscheiben sind frühzeitig mit dem SGA abzustimmen.

Der Flächenbedarf der Baumscheiben und der Abstand der Bäume zueinander ist abhängig von Baumgröße und Baumart. Als Berliner Standard ist für die Baumstreifen bereits eine Mindestbreite von 3 m vorgegeben (siehe „Berliner Standards für die Pflanzung und anschließende Pflege von Straßenbäumen, SenMVKU, Sept. 2024“).

Je nach der Größenklasse der Bäume ergibt sich folgender Flächenbedarf:

Größenklassen	groß Bäume 1. Ordnung bis 40 m Höhe	mittel Bäume 2. Ordnung bis 20 m Höhe	klein Bäume 3. Ordnung bis 10 m Höhe
Flächengröße für nicht überbaubare Baumscheiben	min. 15 m ²	min. 12 m ²	min. 9 m ²

Zu den Mulden/ Rigolen:

Die lokale Bewirtschaftung von Niederschlagswasser in Mulden/ Rigolen verhindert die Austrocknung des Bodens, dient der Grundwasseranreicherung, Kühlung und entlastet bestehende Kanalsysteme. Die Anordnungen von Mulden/ Rigolen ist jedoch durch Flächen für Verkehr und Stadttechnik und Bäume begrenzt.

6. Bedingungen für Bewirtschaftung von Niederschlagswasser in öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Nachfolgend werden Bedingungen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Überflutungsvorsorge in öffentlichen Straßenverkehrsflächen benannt, die in den konkreten Vorhaben ggf. anzupassen und zu ergänzen sind:

- a. Straßen gehören zur kritischen Infrastruktur, da sie für die Aufrechterhaltung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Ver- und Entsorgung unabdingbar sind. Um das Risiko von Überflutungen zu minimieren, wird die Einleitung von privatem Niederschlagswasser in Mulden/ Rigolen im öffentlichen Straßenraum weder für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser, noch für die Überflutungsvorsorge genehmigt.
- b. In Straßen mit hoher Kfz-Belastung (über 500 Kfz) und Streusalzeinsatz im Winterdienst (Buslinien) wird eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers ohne Vorreinigung in den Seitenraum nur genehmigt, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis der Wasserbehörde vorliegt (siehe Hinweise von SenMVKU IID 2 zur erlaubnisfreien Versickerung (§ 2 Nr. 3 Anlage 1 zum Hinweisblatt 2 „Versickerung von Niederschlagswasser“, Juli 2025).
- c. Der Straßenquerschnitt mit Bäumen ist frühzeitig mit dem SGA abzustimmen.
- d. Bei Stadtstraßen werden in der Regel Hochborde als Abstützung des Geh- und Radwegs bzw. Überfahrtschutz angeordnet. Davon abweichende Bauweisen, wie Tiefborde mit Überfahrtschutz bzw. Hochbord mit Lücke sind mit dem SGA frühzeitig abzustimmen.

- e. In den Straßen sind zunächst Flächen für Verkehr und Stadttechnik und Bäume vorzusehen. Die verbleibenden Flächen stehen für Mulden/ Rigolen zur Verfügung.
- f. Eine Versickerung von Niederschlagswasser unterhalb von Fahrbahnen und Gehwegen wird nicht genehmigt.
- g. Tiefbeete werden aus haftungsrechtlichen Gründen nicht genehmigt.
- h. Zwischen BWB und SGA sind zur geteilten Unterhaltung der Seitenräume Vereinbarungen über die Aufteilung zu schließen. Dazu sind in Plänen und Listen die Mulden/ Rigolen der Zuständigkeit der BWB und die restlichen Flächen des Seitenraums der Zuständigkeit des SGA zuzuordnen. Bei abweichenden Bordausführungen zur Bordführung (Tiefbord mit Überfahrerschutz, Hochbord auf Lücke) sind die BWB für den Überfahrerschutz und den zusätzlichen Unterhaltungsaufwand für die manuelle Reinigung der Lücken zuständig. Ggf. müssen sie sich dazu mit der Berliner Stadtreinigung (BSR) abstimmen.

7. Bedingungen für Bewirtschaftung von Niederschlagswasser in privaten Grünflächen

Wenn eine Versickerung des privaten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist, soll vorzugsweise eine Bewirtschaftung innerhalb privater Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt sowie vertraglich geregelt werden.

Falls diese Flächen an öffentliche Straßenverkehrs- und Grünflächen grenzen und das Niederschlagswasser von mehreren Eigentümern aufnehmen sollen, ist ein Betreiber als juristische Person für den Schadensfall bei Überflutung zu benennen.

8. Bedingungen für Bewirtschaftung von Niederschlagswasser in öffentlichen Grünflächen

Nachfolgend werden Bedingungen für Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Überflutungsvorsorge in öffentlichen Grünflächen benannt, die in den konkreten Vorhaben ggf. anzupassen und zu ergänzen sind:

- a. Öffentliche Grünflächen sollen höhen- und lagemäßig so geplant werden, dass für Extremwetterereignisse ausreichend Stauraum gegen Überflutungen von Baugebieten geschaffen wird.
- b. Im Regelfall kann nur die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Überflutungsvorsorge von öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Straßenentwässerung) genehmigt werden.
- c. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Überflutungsvorsorge von privaten Flächen kann nur bei Vorliegen zwingender Gründe ausnahmsweise genehmigt werden. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.
- d. Die nachfolgenden Bedingungen gelten sowohl für die öffentliche als auch private Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Überflutungsvorsorge.

1. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen für Erholung, Spiel und Umwelt darf nicht beeinträchtigt werden. Die Versorgung mit wohnungsnahem Grün und zum Naturschutz muss weiterhin gewährleistet sein. Zur Einhaltung dieser Kriterien ist die Zustimmung von UmNat als Fachbedarfsträger Grün einzuholen.
2. Die Versickerung muss naturnah und flächenhaft erfolgen. Bauliche Anlagen, Leitungen und Befahrung mit Unterhaltungsfahrzeugen werden in öffentlichen Grünanlagen nicht genehmigt.
3. Zwischen SGA und BWB ist ein Gestattungsvertrag zu schließen, d.h. Betrieb und Unterhaltung sowohl von öffentlichen, als auch privaten Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser übernimmt die BWB. Gestattungsverträge mit anderen privaten Eigentümern wird das SGA nicht schließen.
4. Aufgrund des Rechtsstatus der BWB als Anstalt des öffentlichen Rechts und aufgrund des Rahmenvertrags werden die Flächen den BWB kostenfrei zur Verfügung gestellt. Sicherheitsleistungen für Ersatzvornahme werden nicht erhoben.
5. Eine Belastung der öffentlichen Grundstücke durch Grundbuch- und/ bzw. Baulasteneintragen zugunsten der BWB wird nicht genehmigt.
6. Als Grundlage für den Gestattungsvertrag zwischen BWB und SGA sind Lagepläne mit den eingemessenen Flächen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Überflutungsvorsorge zu erstellen. Die öffentlichen Grünflächen sind so zu planen, dass die Abgrenzung dieser Flächen untereinander und zu den umgebenden Grünflächen vor Ort durch Landmarken (Wege, Gräben, Hecken usw.) erkennbar ist. Für die Flächen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (dauerhaft) übernehmen die BWB die Unterhaltungspflicht. Für die Flächen zur Überflutungsvorsorge (temporär) verbleibt die Verkehrssicherung und Unterhaltung beim SGA, jedoch übernehmen die BWB nach Starkregenereignissen unverzüglich die Beseitigung von Schäden.
7. Der Entwurf des Gestattungsvertrags wird Anlage und damit Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Im Vertragstext wird die Verpflichtung für beide Vertragsparteien aufgenommen, nach Abschluss der Genehmigungsplanung für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Nachweis zur Überflutungsvorsorge (LPh 4), unverzüglich den Gestattungsvertrag zu schließen.

9. Stufenweise Planung zum Regenwasser im Bebauungsplanverfahren

Zur stufenweisen Planung zum Regenwasser im Bebauungsplanverfahren werden folgende Hinweise gegeben:

- a) Bereits mit Aufstellungsbeschluss sind im städtebaulichen Konzept ausreichend große Flächen für private und öffentliche Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Überflutungsvorsorge vorzusehen. Der Aufstellungsbeschluss soll einen Vorbehalt für eine Flächenerweiterung im weiteren B-Plan-Verfahren enthalten.
- b) Parallel zu den Verfahrensschritten im Bebauungsplan ist das Entwässerungskonzept stufenweise zu entwickeln und mit SenMVKU Wasserbehörde, ONB, UmNat, den BWB und dem SGA abzustimmen.

- c) Das Entwässerungskonzept ist mit den Fachgutachten Verkehr und Fachgutachten Bäume folgendermaßen abzustimmen:
1. Vorentwurf zum Fachgutachten Verkehr mit Festlegung der Straßenkategorien, Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV), Buslinien, zulässiger Geschwindigkeit
 2. Ausschluss der Straßenbereiche, für die keine flächenhafte Versickerung ohne Vorreinigung möglich ist (Buslinien, DTV > 500 Kfz)
 3. Abschätzung der notwendigen Flächen für Verkehr und Stadttechnik
 4. Abstimmung mit SGA zur Form der Bordausbildung (Hochbord, Tiefbord mit Überfahrerschutz oder Hochbord auf Lücke)
 5. Vorentwurf zum Fachgutachten Bäume mit Entscheidung zur Baumgröße, -art, -abstände, Breite des Seitenraums
 6. Bestimmung der verbleibenden Flächen für Mulden/ Rigolen
 7. Erstellung des Entwässerungskonzepts
- d) Auf Grundlage des abgestimmten Entwässerungskonzepts sind die Vorplanung für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich Straßenentwässerung und die Vorplanung für die öffentlichen Grünflächen zu erstellen.
- e) Die Vorplanung Straße muss das Leistungsbild gemäß § 47, Leistungsphase 2 HOAI und die „Technischen Vertragsbedingungen für Planungs- und Entwurfsleistungen für Straßenverkehrsanlagen- TVB-Straßen“ (ABau 2013, IV 5101.V-I F) umfassen. Als Grundlage für Vereinbarungen zwischen BWB und SGA ist für die Seitenräume ein Plan zur Abgrenzung der jeweiligen Unterhaltungsflächen zu erstellen. Hinzu kommt ggf. ein Höhenplan, um ein notwendiges Oberflächengefälle und die barrierefreie Einordnung angrenzender Gebäude zu sichern. Zur Straßenentwässerung ist die Zustimmung der BWB einzuholen.
- f) Die Vorplanung Grün muss das Leistungsbild gemäß § 39, Leistungsphase 2 HOAI umfassen. Falls die Grünflächen für Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Überflutungsvorsorge genutzt werden sollen, ist die Planung der Bewirtschaftungs- und Überflutungsbereiche integraler Bestandteil der Vorplanung Grün. Als Grundlage für den Gestattungsvertrag ist ein Plan zur Abgrenzung der Flächen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Überflutungsvorsorge zu erstellen. Hinzu kommt ggf. ein Höhenplan, um ein notwendiges Oberflächengefälle zur Ableitung in die Versickerungsflächen zu sichern. Zur Integration von Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Überflutungsvorsorge in öffentliche Grünanlagen unter Berücksichtigung des wohnungsnahen Grüns ist die Zustimmung von UmNat einzuholen.
- g) Die Vorplanungen Straße und Grün ist dem SGA zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.
- h) Für den städtebauliche Vertrag werden die erforderlichen vertraglichen Regelungen abgestimmt. Der Entwurf des Gestattungsvertrags und die Vorplanungen Straße und Grün (auszugsweise) werden Anlage zum Vertrag. Die Kostenschätzung (+20% für Unvorhergesehenes) wird Grundlage für Sicherheitsleistungen.



Stellungnahme zum Bebauungsplan 3-89: Bedarf an sozialer Infrastruktur für ältere Menschen und Sonderwohnformen im Bereich Elisabeth-Aue (BZR 02 Blankenfelde/Niederschönhausen)

Soziale Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 3-89 befindet sich in der Bezirksregion (BZR) 02 Blankenfelde/Niederschönhausen, direkt angrenzend an die östlich gelegene BZR 03 Buchholz. Für beide Bezirksregionen gilt, dass sie mit Blick auf ihre Sozialstruktur kaum Auffälligkeiten im Vergleich der 16 Pankower Bezirksregionen aufweisen. Bezogen auf Arbeitslosigkeit, SGB-II-Bezug, Kinderarmut oder Altersarmut belegen diese Bezirksregionen obere bis mittlere Rangplätze im BZR-Vergleich. Die genannten Indikatoren liegen in beiden BZR unterhalb des jeweiligen Pankower Durchschnittswertes.¹

Die BZR 02 Blankenfelde/Niederschönhausen ist die einzige BZR des Bezirks, die im Hinblick auf die soziale Infrastruktur für ältere Menschen als gänzlich unversorgt gilt. Es gibt hier weder zielgruppenoffene Einrichtungen der Stadtteilarbeit wie Stadtteilzentren oder Nachbarschaftstreffs, noch altersspezifische Einrichtungen wie Seniorenbegegnungsstätten (BGST)². Ohne derartige Einrichtungen sind die Begegnungs-, Beratungs- und Engagementmöglichkeiten von älteren Menschen stark eingeschränkt. Der Sollvorschrift zur Bereitstellung wohnortnaher Angebote lt. § 71 SGB XII wird dadurch nicht nachgekommen. Die nächstgelegenen Einrichtungen sind das aktuell in Sanierung befindliche Amtshaus Buchholz (BZR 03 Buchholz) und die BGST Tollerstraße in Wilhelmsruh (BZR 06 Schönholz/Wilhelmsruh/Rosenthal) in den östlich und südwestlich angrenzenden Bezirksregionen.

In der BZR 02 Blankenfelde/Niederschönhausen lebten zum Ende des Jahres 2022 knapp 30.000 Menschen. Bis zum Jahr 2040 wird mit einem Zuwachs von rund 3.000 Menschen gerechnet. Rund 5.340 Menschen waren Ende des Jahres 2022 über 65 Jahre alt, das entspricht rund 18 Prozent der Bevölkerung der BZR. Vorausberechnungen zufolge werden im Jahr 2030 etwa 6.325 und im Jahr 2040 rund 7.170 Menschen über 65 Jahren in Blankenfelde/Niederschönhausen leben. Der Anteil der Älteren an der Bevölkerung der BZR wird dann bei 21,7 Prozent liegen. Angesichts der prognostizierten Zunahme der Zahl der über 65-Jährigen um rund 1.800 Personen (entspricht einer Zunahme von rund 34 Prozent) bis zum Jahr 2040 müssen in dieser BZR dringend soziale Angebote

¹ Bericht „Gemeinsam älter werden in Pankow 2024“, S. 24, Amt für Soziales, BA Pankow; <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-soziales/seniorenservice/artikel.1488751.php>.

² Bericht „Gemeinsam älter werden in Pankow 2024“, S. 42f., Amt für Soziales, BA Pankow; <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-soziales/seniorenservice/artikel.1488751.php>.



geschaffen werden.³ Es bietet sich an, im Plangebiet Elisabeth-Aue nicht nur die Bedarfe der neu zuziehenden Menschen zu berücksichtigen, sondern stattdessen einen Ausgleich des bereits vorhandenen Defizits in dieser BZR zu erreichen.

Aufgrund des Mangels an Richtwerten für die Deckung der Bedarfe an Teilhabe- und Beratungsangeboten für ältere Menschen⁴ kann hier alternativ nur der Richtwert für Einrichtungen der Stadtteilarbeit angesetzt werden. Dieser sieht eine Fläche von 12 qm pro 1.000 EW vor. Bei rund 30.000 Einwohner:innen aktuell entspräche das einem derzeitigen Flächenbedarf von rund 360 qm für zielgruppenoffene Stadtteilarbeit. Bei einer erwarteten Bevölkerungszunahme bis 2040 von rund 3.000 Menschen entspräche der Gesamtbedarf von 396 qm. Auf dieser Fläche sollten dann auch altersspezifische Angebote für bspw. ältere Menschen untergebracht sein. Mit Blick auf die zukünftige demografische Entwicklung (zunächst Zuzug von Familien in neue Stadtquartiere, dann (demografische) Alterung der dortigen Wohnbevölkerung) ist es ohnehin sinnvoll keine solitären Einrichtungen für spezielle Altersgruppen zu planen, sondern größtmögliche Flexibilität durch eine geplante Mehrfachnutzung der Einrichtung als offenes Stadtteilhaus zu erreichen. So kann veränderten Bedarfen flexibel begegnet werden.

Wohnen / Sonderwohnformen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Sonderwohnformen (Pflegewohnen, Cluster-Wohnen, Senioren-WG, Demenz-WG etc.) aktuell hoch ist und zukünftig weiter zunehmen wird und zwar aus mindestens zwei Gründen: einmal allein aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und außerdem aufgrund der Zielstellungen, Pflegebedürftigkeit hinauszuzögern bzw. im Pflegefall eine stationäre Unterbringung hinauszuzögern. Diese Ziele haben zur Folge, dass in Zukunft insgesamt mehr geeigneter Wohnraum für die Zielgruppe der Hochaltrigen 80+ zur Verfügung stehen muss. Da im Bestand kaum Anpassungen zur Barrierereduktion bzw. Barrierefreiheit möglich sind, kann sich die Schaffung barrierefreien Wohnraums nur auf den Neubau konzentrieren. Für ältere und alle anderen Menschen werden außerdem barrierefreie Wege, ausreichend angemessene Sitzgelegenheiten und barrierefreie öffentliche Toiletten benötigt.

 Soz PL

 Soz A

³ Bericht „Gemeinsam älter werden in Pankow 2024“, S. 40f., Amt für Soziales, BA Pankow; <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-soziales/seniorenservice/artikel.1488751.php>.

⁴ Richtwerte für diese Angebote werden gegenwärtig im Auftrag der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung erarbeitet.

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung



Bezirksamt Pankow von Berlin, Postfach 73 01 13, 13062 Berlin (Postanschrift)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

II W 

per DiPlan

Geschäftszeichen (bitte angeben)
B-Plan 3-94B_4-2



elektronische Zugangsöffnung
gem. § 3a Abs. 1 VwVfG



Tel. 
Fax 

Storkower Str. 97, 10407 Berlin

20.11.2025

Bebauungsplanverfahren 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1)

für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg, im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde

Stellungnahme der Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte 

vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren. Der Fachbereich Stadtplanung, Verbindliche Bauleitplanung, des Stadtentwicklungsamts Pankow hat Ihr Schreiben vom 20.10.2025 über DiPlan erhalten.

Nachfolgend erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme der Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste. Für die gemeinsame Stellungnahme wurden die Äußerungen der Stabsstelle Bau- und Planungsjuristen, der Stabsstelle KIS - Koordinierung Infrastruktur - Standortentwicklung, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Fachbereiche Stadtplanung, Stadterneuerung, Bau- und Wohnungsaufsicht, Vermessung sowie Wohnungsamt in einem Schreiben zusammengefasst.

Die Stellungnahmen der sonstigen Ämter des Bezirksamtes Pankow gehen Ihnen separat zu.

Seitens der beteiligten Stabsstelle und der Ämter und Fachbereiche des Stadtentwicklungsamtes gibt es folgende Anmerkungen und Hinweise:

Hinweise der Stabstelle KIS – Koordinierung Infrastruktur – Standortentwicklung

Stellungnahme zum Bereich Mobilität und Verkehr

Entwicklung des Teilprojekts 1 in zwei Phasen

Aus der Begründung zum Bebauungsplan 3-89 wie auch aus der verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) (Stand 14.10.2025) geht hervor, dass die Realisierung des ersten Teilprojekts in einem zweistufigen Verfahren erfolgen soll. So soll erst in einer späteren zweiten Stufe das direkt am Rosenthaler Weg angrenzende Baufeld WA 3 bebaut werden, welches zuvor in der Stufe 1 als Stellplatzflächen für die Bewohner der Baufelder WA 1 und WA 2 dienen soll. Erst im Zuge eines späteren Teilprojekts sollen die endgültigen Quartiersgaragen u. a. für die Baufelder WA 1, 2 und 3 realisiert werden, eine der Grundvoraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des Baufelds WA 3.

Zu welchem Zeitpunkt dies geschehen soll, wird nicht weiter präzisiert. Laut der VTU wird von einem mindestens mittelfristig andauernden Zeitraum ausgegangen (vgl. VTU S. 81). Auch wenn die Gründe im Einzelnen für die zweiphasige Entwicklung durchaus nachvollziehbar sind, wird die Nutzung des Baufeldes WA 3 gerade aufgrund seiner prominenten Lage als temporärer Anwohnerparkplatz kritisch gesehen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist keine Strategie erkennbar, die eine Verstetigung der temporären Stellplatzanlage im Falle einer nicht fortgeführten Entwicklung des NSQ verhindert. Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass Versuche, eingespielte Mobilitätsroutinen zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern, sich oftmals als sehr schwierig erweisen. Es sollte daher geprüft werden, inwiefern die Realisierung der Quartiersgarage nicht schon bereits im Zuge der ersten Realisierungsphase möglich ist, z. B. durch die Integration der Quartiersgarage in WA 1 oder WA 2, wodurch sich auch die Wegelängen des motorisierten Quell- und Zielverkehrs innerhalb des NSQ verkürzen ließen. Andernfalls wäre ggf. der Geltungsbereich des B-Plan 3-89 so anzupassen, dass dieser den endgültigen Standort der Quartiersgarage beinhaltet.

Knotenpunktconcept für den Knotenpunkt 5 Rosenthaler Weg Ost

Das Knotenpunktconcept für den Knotenpunkt 5 Rosenthaler Weg Ost birgt bei genauerer Betrachtung einige Konfliktpotentiale zwischen bedingtverträglichen oder feindlichen Verkehrsströmen. Diese werden begünstigt durch die Lage der Fußgängerfurt im östlichen Knotenarm, aus der ein zusätzliches Queren der Einmündung zum Parkplatz durch den Fußverkehr resultiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass an dieser Stelle, insbesondere am Morgen, intensiver Schülerverkehr auf den in diesen Zeitraum konzentrierten Quellverkehr des Parkplatzes treffen wird. Insofern spielt vor allem das Thema Schulwegsicherheit eine bedeutende Rolle. Durch die Verlegung der Fußgängerfurt in den westlichen Knotenarm ließe sich dieser Konflikt vermeiden.

Des Weiteren berücksichtigt das Konzept keine gesicherte Führung der vom Rosenthaler Weg links und rechts abbiegenden Kfz-Ströme. Dies wird jedoch für erforderlich gehalten, um die Anzahl der Konfliktpunkte zwischen den abbiegenden Fahrzeugen

und dessen bedingtverträglichen Verkehrsströmen zu minimieren. Eine gesicherte Führung der abbiegenden Verkehrsströme setzen separate Abbiegefahrstreifen in den beiden Knotenzufahrten Rosenthaler Weg voraus, was zu einer entsprechenden Verbreiterung der Knotenarme führt.

Durch die Schule induzierter motorisierter Hol- und Bringverkehr

Um eine Befahrung der Fahrradstraße oder des verkehrsberuhigten Bereichs durch den von der Schule induzierten motorisierten Hol- und Bringverkehr zu vermeiden, soll dieser über ein Angebot an Kurzzeitstellplätzen im Rosenthaler Weg abgewickelt werden (vgl. VTU S. 28). Hier ist ein ernsthafter Konflikt zwischen dem fließenden Radverkehr und den Kurzzeitparkern vorhersehbar. Dieser resultiert vor allem aus der kurzen Umschlaghäufigkeit, morgendlicher Hektik und dem häufig unbedarften Verhalten der Fahrzeuginsassen beim Öffnen der Fahrzeigtüren (im Falle von Mitfahrern beidseitig). Somit besteht insbesondere ein großes Unfallrisiko durch sehr gefährliche Dooring-Unfälle.

Stellplatzschlüssel

Das Ansetzen eines niedrigen Stellplatzschlüssels (vgl. VTU Kapitel 6.4.1) kann sich nur im Zusammenhang mit der Bereitstellung eines attraktiven Angebotes des Umweltverbundes (insbesondere Radverkehr, ÖPNV-Angebote) lenkend auf die Verkehrsmittelwahl auswirken. Daher müssen begleitende, den Umweltverbund fördernde Mobilitätsmaßnahmen bereits mit dem ersten Bauabschnitt umgesetzt werden (vgl. auch 5 Kapitel 7, Maßnahme 4, Mobilitätsbericht Berlin Pankow 2020).

Hinweis zum Radverkehr im Zuge des anbaufreien Teilstücks der Blankenfelder Chaussee (B 96a) von der Hauptstraße bis zum Rosenthaler Weg

Die verkehrsrechtliche Anordnung für die Teileinziehung von je einem Fahrstreifen je Richtung zugunsten der Anlage von beidseitigen Radfahrstreifen erfolgte bereits im Juni 2023. Diese Anordnung wurde im Oktober 2024 von dem damaligen StS Wieczorek aufgehoben. Der Versuch, die Aufhebung fachlich zu begründen ähnelt einer Farce, weshalb das Bezirksamt Pankow der Aufhebung der verkehrsrechtlichen Anordnung nicht zustimmt. Aus fachlicher Sicht besteht für die vorhandene Vierstreifigkeit und die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h (innerorts) keinerlei Erfordernis und wir sehen – insbesondere im Bezug der Entwicklung des NSQ Elisabeth-Aue – die dringende Notwendigkeit der Realisierung sicherer und dem Stand der Technik entsprechender Radverkehrsanlagen sowie der Senkung der Höchstgeschwindigkeit auf die innerorts übliche Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Stellungnahme zum SIKo

Obwohl auf Seite 25 der Begründung des B-Plans 3-89 ein Hinweis auf den SIKo-Beschluss erfolgt, wird an anderen Stellen noch das alte SIKo 2016 zitiert (Seiten 13, 24). Die Ziele, die Planungen und die aktuellen/prognostizierten Daten zur Versorgung als Ergebnisse der beschlossenen SIKo-Fortschreibung 2023/2024 sind aufgrund der Verbindlichkeit in der Begründung zu berücksichtigen (siehe auch Anlage).

Das SIKo Pankow

Soziale Infrastruktur-Konzepte (SIKo) dienen der stadtplanerischen Flächenvorsorge für soziale und grüne Infrastruktur und werden regelmäßig auf Grundlage der prognostizierten demografischen Entwicklung durch die Bezirke fortgeschrieben. Die SIKo-Fortschreibung Pankow 2023/2024 wurde am 18.02.2025 vom Bezirksamt Pankow von Berlin und am 17.09.2025 von der BVV beschlossen. **Das SIKo hat den Status einer informellen Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.**

Das SIKo ist ein räumlich integriertes Konzept, das die bestehenden Kapazitäten, geplanten Maßnahmen und zukünftigen Bedarfe unterschiedlicher Infrastruktureinrichtungen darstellt. Das SIKo versteht sich als Zusammenführung der bestehenden bezirklichen Fachplanungen. Die Sicherung der Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur durch Fachplanungen sowie die integrierte Flächenplanung sind strategische Ziele des SIKo. Es wird ein Gesamtüberblick über die Flächenentwicklungen und Maßnahmen, die im Zeitraum zwischen 2023 und 2040 geplant sind, aufbereitet.

Das vorliegende SIKo wird nach den SIKo-BVH (Bearbeitungsvorgaben und -hinweisen von SenStadt/PlaKoSI, Stand August 2023) erstellt. Diese Vorgaben zielen darauf ab, eine einheitliche und standardisierte Vorgehensweise für die Erstellung der SIKo für alle Bezirke zu erreichen. Grundlage ist die Bevölkerungsprognose des Landes Berlin 2021-2040. Inhaltliche Vertiefungsschwerpunkte im SIKo sind die Themen Flächensicherung und Mehrfachnutzung als zentrale Herausforderungen einer strategischen Flächenplanung.

Methodik der Bedarfsermittlung

Das SIKo gibt eine Übersicht zur Versorgung der öffentlichen sozialen und grünen Infrastruktur im Bezirk Pankow. Die Versorgung basiert in der Regel auf gesamtstädtisch abgestimmten Orientierungs- und Richtwerten. Für die meisten Einrichtungen (Kindertageseinrichtungen, Schulen, Sportanlagen, Spielplätze, Grünflächen, Bibliotheken, Musikschulen, Volkshochschulen) gibt es Richtwerte und die Versorgungsdaten werden zentral aus dem SoFIS (Berliner Soziale Infrastruktur-Flächeninformationssystem) bereitgestellt. Im Konzept werden Daten zur aktuellen Versorgungsbilanz (Datenstand 31.12.2022) mit Bedarfsprognose (2025, 2030, 2035, 2040) und zur prognostizierten Versorgungsbilanz mit geplanten Kapazitäten aufbereitet.

Die Versorgungsdarstellung für wohnungsnaher Grünflächen ist eine Ausnahme. Hier gibt es keine zentralen Daten; allerdings wird eine Einschätzung auf Blockebene durch die Fachplanung bereitgestellt. Weitere Einrichtungsarten verfügen über keinen offiziellen Richtwert. Es gibt aber einige Fachplanungen, die sich aktuell im Prozess befinden, einen Beschluss für die verwaltungsinternen abgestimmten Richt- und Orientierungswerte für manche Einrichtungen zu schaffen (Stadteilzentren, Seniorenfreizeiteinrichtungen, zeitgenössische und stadtteilgeschichtliche Kulturangebote). Für diese Einrichtungen stellen die bezirklichen Fachplanungen Daten bereit und sind im SIKo dargestellt.

Darüber hinaus sind noch einzelne Einrichtungen, für die gar keine Versorgungsdaten bereitgestellt werden (z. B. Familienzentren) dargestellt. Im SIKo werden diese Einrichtungen ausschließlich qualitativ betrachtet. Für alle Einrichtungen, unabhängig davon, ob es Daten gibt, werden im SIKo textliche Einschätzungen der Fachplanungen zusätzlich dargestellt.

Zu beachten ist, dass die Versorgung im SIKo, abhängig von der Einrichtung und der Verfügbarkeit der Daten, nach der LOR-Systematik entweder auf Bezirks(BEZ)-, Prognoseraum(PGR)-, Bezirksregions(BZR)- oder Schulplanungsregions(SCR)-ebene dargestellt wird. Nicht alle Einrichtungen verfügen über kleinräumige Daten.

Versorgung im Gebiet „Elisabeth Aue“

Das Gebiet im Geltungsbereich des B-Plans 3-89 befindet sich im Prognoseraum 0320 (Nördliches Pankow) bzw. in der Bezirksregion 032002 (Blankenfelde/Niederschönhausen) und in den Schulplanungsregionen 08 (Niederschönhausen) und 09 (Franz. Buchholz/Blankenburg). In der Anlage wird eine integrierte Übersicht (Daten aus dem beschlossenen SIKo) sowohl zur Versorgungsbilanz (ohne und mit geplanten Kapazitäten, tabellarisch) als auch zu den Standorten in Bestand und Planung (graphisch) dargestellt.

Wie der Anlage zu entnehmen ist, sind Bibliotheken, Einrichtungen der Stadtteilarbeit, Seniorenfreizeit- und Kultureinrichtungen (zeitgenössische Angebote) unversorgt (unter 25 % Richtwerterfüllung). Darüber hinaus sind Spielplätze, gedeckte Sportanlagen, Kultureinrichtungen (Stadtteilgeschichtliche Angebote) und Volkshochschulen unterversorgt (zwischen 25 % - 50 % Richtwerterfüllung). Bei ungedeckten Sportanlagen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Gymnasien und Musikschulen liegt die Versorgung zwischen 50 % - 75 % (Richtwerterfüllung). Kitas, Grundschulen und ISS zeigen eine positivere Dynamik und sind besser versorgt (zwischen 75 % - 100 % Richtwerterfüllung). Die Verbesserung hängt oft von den geplanten Baumaßnahmen in der Region ab. Es gibt ein Familienzentrum in der BZR.

Hinweis: Die Anlage stellt nur eine kompakte Darstellung der quantitativen, integrierten Versorgung und Planung dar. Konkrete Dateninterpretationen und qualitative Einschätzungen weiterer Einrichtungen sind dem SIKo-Bericht zu entnehmen.

Da die Versorgung im SIKo nur nach der LOR-Systematik dargestellt wird, ist ausdrücklich empfohlen, alle Fachplanungen von Anfang an direkt zu beteiligen, um die Bedarfe im Gebiet zu konkretisieren.

Mehrfachnutzung im Gebiet „Elisabeth Aue“

Gemäß der Strategie für integrierte Infrastrukturplanung ist die Prüfung der Mehrfachnutzung bei allen Vorhaben Regelfall. Die Beförderung von Mehrfachnutzung (MFN) ist daher ein Vertiefungsthema nicht nur im SIKo Pankow, sondern in allen Berliner Sozialen Infrastruktur Konzepten.

Da es immer weniger freie Flächen im Bezirk gibt, geben neue Wohnbauvorhaben eine Chance, auf Bedarfe entsprechend zu reagieren und im Modell der MFN-Flächen für die soziale Infrastruktur zu entwickeln. Dadurch kann man Synergieeffekte schaffen sowie Flächen, Ressourcen und Baukosten sparen.

Obwohl der B-Plan 3-89 nur eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ für eine ISS vorsieht (Seite 35), sollten weitere Bedarfe (oben dargestellt) der sozialen Infrastruktur für die weitere Planung des Gebiets Elisabeth Aue berücksichtigt und die Möglichkeiten mit den jeweiligen Fachplanungen besprochen werden. Es soll geprüft werden, welche und wie verschiedene Nutzungen im Modell der MFN sich flexibel kombinieren lassen. Nicht nur die angedachte Öffnung von Schul- und Sportanlagen für außerschulische Sport- und Spielangebote (siehe Seite 25 der Begründung) ist als MFN wichtig. Die Möglichkeit, weitere öffentliche Einrichtungen in den Flächen für „Gemeinbedarf“ (z.B. Jugendfreizeiteinrichtung) oder im „allgemeinen Wohngebiet“ aufzunehmen, ist zu prüfen. Auch weitere Räume für z. B. Stadtteilzentren, Seniorenfreizeiteinrichtungen und Familienzentren könnten mitgedacht werden. Frauenschutzeinrichtungen und Einrichtungen für seelisch erkrankte Menschen könnten in Verbindung mit Wohnen von Anfang an geplant werden. Der Bedarf an Spielplätzen ist enorm; hier sind ebenfalls Möglichkeiten zu prüfen.

Aufgrund der hohen Bedarfe in der BZR strebt das Amt für Weiterbildung und Kultur einen „Kooperativen Standort“ im Gebiet Elisabeth Aue an. Es handelt sich um eine Maßnahme für einen Mehrfachnutzungsstandort mit Räumen (in einem oder mehreren Gebäuden), die gemeinsam von den Einrichtungsarten in der Zuständigkeit des Fachamtes genutzt werden: Bibliothek, Volkshochschule, Musikschule, kulturelle Einrichtung und Jugendkunstschule. Auch diese Bedarfe sollen im weiteren Prozess geprüft werden.

Wie oben hingewiesen, sollen die Bedarfe von den entsprechenden bezirklichen Fachämtern bestätigt bzw. konkretisiert werden. Die Entwicklung eines Raumprogramms für einen MFN-Standort in enger Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt, der OE SPK und den bezirklichen Fachämtern sowie mit der Geschäftsstelle MFN bei SenStadt wird ausdrücklich empfohlen.

Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung

Hinweise des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe 1: Vorbereitende Bauleitplanung

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es ist zu beachten, dass SenStadt kürzlich eine aktualisierte Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke veröffentlicht hat, die in die Stellungnahme integriert werden sollte. Die neue Prognose „Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024 - 2040“ (Berlin, 04. November 2025) zeigt für 2040 eine Einwohnerzahl von rund 4,006 Millionen in Berlin insgesamt, mit einem Zuwachs von etwa 109.000 Personen (ca. 2,8 %). Beim Bezirk Pankow geht man bis 2040 von einer relativen Bevölkerungszunahme von 6,6 % und einem absoluten Zuwachs von rund 28.076 Personen aus.

II.2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Satz „Insgesamt lässt die im FNP dargestellte Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung die Entwicklung von bis zu 5.000 Wohneinheiten zu.“ ist anzupassen, da diese Aussage fachlich nicht zutreffend ist. Stattdessen sollte deutlich werden, dass sich diese Zahl auf städtebauliche Konzeptannahmen bzw. Untersuchungen bezieht und über die für W3 typischerweise vorgesehene Dichte deutlich hinausgeht.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der bestehende Text geht zwar auf einige Maßnahmen aus dem StEP Klima 2.0 ein, jedoch nicht ausreichend auf die konkreten Handlungsansätze, die für den Geltungsbereich und das Umfeld relevant sind. Bitte daher die folgenden Punkte ergänzen bzw. inhaltlich berücksichtigen:

- **Handlungsansatz 1 - Mit kurzen Wegen das Klima schützen:**

Der Geltungsbereich liegt im Entwicklungsbereich der kompakten Stadt der kurzen Wege; das Teilprojekt 2 weist hier ein Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau auf. Zudem besteht eine gute Anbindung an den schienenbezogenen Nahverkehr.

- **Handlungsansatz 2 - Bestand und Neubau blau-grün anpassen:**

Es sind blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag relevant, insbesondere bei der Anpassung von Bestandsstrukturen in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung. Zudem ist im Bereich des Neu- und Weiterbaus eine Klimaoptimierung durch geeignete Maßnahmen vorgesehen.

- **Handlungsansatz 3 - Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren:**

Der nordöstliche Bereich liegt in der Versorgung von Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsräumen. Es bestehen bioklimatische Aufwertungspotenziale im Wohnumfeld, die zur Entlastung beitragen können.

- **Handlungsansatz 3b - Nächtliches Kühlsystem:**

Bei der weiteren Planung ist die nächtliche Kaltlufteinwirkung auf die Siedlungsgebiete zu beachten (PHK 2015).

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

Keine unmittelbare Relevanz für den Geltungsbereich.

- **Handlungsansatz 5 - Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen:**

Keine unmittelbare Relevanz für den Geltungsbereich.

Hinweise des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe 2: Bauberatung/Einzelvorhaben

Den Ausführungen zum geltenden Planungsrecht – hier § 35 BauGB – ist aus hiesiger Sicht nichts hinzuzufügen.

Bei der Kleingartenanlage "Frohsinn" handelt es sich, wie bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußert, nicht um eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) und den darauffolgenden rechtskräftigen Entscheidungen des Landgerichtes Berlin, welche auf der Rechtsprechung des BGH beruhen, handelt es sich bei den unter der Bezeichnung Kleingartenanlage "Frohsinn" geführten Nutzungsflächen nicht um eine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Damit war die Konsequenz zu ziehen, dass diese Flächen nicht mehr auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes verwaltet werden können und die bestehenden Rechtsbeziehungen auf die allgemeine miet- bzw. pachtrechtliche Grundlage des Bürgerlichen Rechts zu stellen sind.

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hatte mit Datum vom 30.03.2004 Entsprechendes beschlossen (Drs. V-0687).

Hinweise des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe 4: Verbindliche Bauleitplanung

Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen (Kapitel II.2)

Die Luftreinhalteplanung und die Lärminderungsplanung wurden zwischenzeitlich aktualisiert. Das im Jahr 2016 veröffentlichte „Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur“ (Infrastrukturkonzept) wurde ebenfalls fortgeschrieben, siehe hierzu die ausführliche Darstellung von KIS.

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Im Rahmen der Eigentumsstrategie Berlin 2000 (Senatsbeschluss Nr. 976/97 vom 26.08.1997) hat der Senat von Berlin sich das Ziel gesetzt, innerhalb Berlins geeignete Flächen für den Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen. Eine dieser Flächen ist das Gebiet der ehemaligen Rieselfelder zwischen Blankenfelde, Buchholz und Rosenthal, die sogenannte Elisabeth-Aue. 1997 wurde ein Städtebau- und Architekturwettbewerb durchgeführt, der die Grundlage für die zukünftige Bebauung in dem Gebiet bilden sollte.

Das Bebauungsplanverfahren XIX-56 „Elisabeth-Aue“ wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 31.03.1998 (BA-Vorlage Nr. III-535/98) eingeleitet. Mit Bezirksamtsbeschluss vom 20.10.1998 wurde der Bebauungsplan XIX-56 in die Pläne XIX-56a „Elisabeth-Aue, Rosenthaler Weg“, XIX-56b „Elisabeth-Aue, 1. Bauabschnitt“ und XIX-56 „Elisabeth-Aue, 2.-4. Bauabschnitt“ geteilt.

Hintergrund war der Konflikt zwischen Bezirk und Senatsverwaltung über die langfristige Funktion und Bedeutung des Schillingwegs. Da auf eine Aufnahme der Trasse in den Bebauungsplan seitens des Bezirks bewusst verzichtet wurde, ergab sich ein Konflikt mit dem Flächennutzungsplan.

Da mit einer kurzfristigen Lösung nicht zu rechnen war und bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Tatsache, dass über die Art und das Maß der baulichen Nutzung im 2.-4. Bauabschnitt noch keine hinreichende Klarheit bestand, aber zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauausstellung 1999 geschaffen werden sollten, erfolgte die Teilung des Bebauungsplans in drei Bebauungspläne:

Der Bebauungsplan XIX-56a „Elisabeth-Aue, Rosenthaler Weg“ umfasste die Straßenverkehrsfläche des Rosenthaler Wegs, einschließlich der Anbindung an die Blankenfelder Chaussee.

Der Bebauungsplan XIX-59b „Elisabeth-Aue, 1. Bauabschnitt“ bezog sich auf den 1. Bauabschnitt mit rd. 400 Wohneinheiten und angelagerten öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen.

Der Bebauungsplan XIX-56 „Elisabeth-Aue, 2.-4. Bauabschnitt“ umfasste in etwa die Flächen des Bebauungsplanentwurfs 3-89 „Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1“ einschließlich der Fläche der Grünanlage Rosenthaler Weg/Blankenfelder Straße.

Der Bebauungsplan XIX-56a wurde bis einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB weitergeführt. Für den Bebauungsplan XIX-56b wurde mit dem Beschluss des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 06.12.2005 die Aufhebung der Aufstellung beschlossen (ABl. vom 23.12.2005, S. 4686). Das Verfahren war damit eingestellt.

Die Bebauungspläne XIX-56 und XIX-56a wurden nicht weitergeführt, da dafür keine prioritären Bearbeitungserfordernisse mehr bestanden.

IV Gutachten

Die wesentlichen Aussagen, Maßnahmen und Empfehlungen der einzelnen Gutachten sollten im Begründungstext aufgeführt werden, da nach Festsetzung des Bebauungsplans üblicherweise nur die Begründung veröffentlicht wird. Aussagen im Begründungstext, auch im Zusammenhang mit Festsetzungen erschließen sich aktuell nur bei Sichtung der Gutachten.

V 2.2 Gemeinbedarfsfläche

Die schulischen Sport- und Spielflächen sollen, wie im Land Berlin üblich, auch dem Vereins- und nicht organisierten Sport zur Verfügung stehen. Um die Flächen ganzjährig für den Vereins- und nicht organisierten Sport zu werden, sind auf der Fläche Beleuchtungsanlagen berücksichtigt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zu prüfen ist, ob die Beurteilungskriterien „Raumaufhellung und Blendung“ nach der LAI Licht-Richtlinie erfüllt werden können.

V.3 Grundflächenzahl

Gemäß der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan soll auf den Teilflächen der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ jeweils eine GRZ von 0,6 zulässig sein.

Im Begründungstext sollten Aussagen ergänzt werden, welche Grundflächen (Schule, Sporthalle, Sportplatz, sonstige Sportanlagen, Pausenhof, Nebengebäude etc.) in welcher Größenordnung auf den jeweiligen Teilflächen in der GRZ berücksichtigt sind.

V.4.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Schulgrundstück sollte ggf. die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50 m ermöglicht, geprüft werden.

V.5.1 Verkehrssituation und Untersuchung

Bezogen auf die Ausführungen im Begründungstext sei angemerkt, dass die Stadtplanung Pankow die dauerhafte Anlage von Stellplätzen im WA 3 nicht befürwortet. Es kann sich nur um eine befristete Anlage bis zur Umsetzung einer Quartiersgarage oder sonstigen Lösung handeln. Entsprechend sollten auch die Ausführungen im Begründungstext erfolgen. Aussagen zum ruhenden Verkehr und zu Fahrradstellplätzen sollten gleichermaßen für das Wohngebiet WA 3 ergänzt werden.

V.11 Immissionsschutz

Im Begründungstext sollte verständlich erläutert werden, wieso „im Rahmen des Planvollzugs vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit Gewerbelärmquellen gerechnet werden“ muss. Vor dem Hintergrund der Festsetzungen ‚Allgemeines Wohngebiet‘ und Flächen für den Gemeinbedarf sind die Aussagen nicht nachvollziehbar. Offensichtlich wurden hier die Anliefervorgänge sowie die Geräte der technischen Gebäudeausrüstung auf dem Schulgelände beurteilt. Das ist für die Öffentlichkeit nicht verständlich (s. a. Anmerkungen zu Gutachten, Kapitel IV).

Kommunikation im Freien: Im Lärmleitfaden ist ausgeführt, dass die Rechtsprechung den Schwellenwert für die ungestörte Kommunikation bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) sieht. Bei Beurteilungspegel > 62 dB(A) ist keine ungestörte Kommunikation möglich. Die Aussagen im Begründungstext sollten entsprechend angepasst werden, hier ist von 62 dB (S. 62), 63 dB (S. 59, 65) oder 65 dB (S. 65) die Rede.

VI Städtebaulicher Vertrag/planergänzende Vereinbarungen

Folgende Anmerkungen zu den Anstrichen:

- „Temporäre Unterbringung von 94 Grundschulplätzen (durch das Vorhaben ausgelöster Bedarf) in der ISS (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule) sowie anteilige Übernahme der Kosten der Bereitstellung der 94 Plätze und Anzeige der bezugsfertigen Herstellung von 50 % der geplanten Wohnungen.“

Hier sollte dargelegt werden, wie die Maßnahmen Schulneubau und Errichtung Wohnungsneubau zeitlich in Einklang gebracht werden.

- „Unterbringung von 200 Stellplätzen aus den Wohnungen in den Teilflächen WA 1 und WA 2 in der Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets bis zur Realisierung einer Quartiersgarage im Teilprojekt 2.“

Hier sollte ggf. eine zeitliche Befristung bzw. eine vorgezogene Errichtung der Quartiersgarage geprüft werden.

Stellungnahme des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht

Es bestehen keine Bedenken.

Hinweise:

Grundstückssituation

Der hier betrachtete Planungsbereich erstreckt sich über mehrere Flurstücke. Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht grundbuchlich vereinigt und daher als grundbuchlich separierte Grundstücke einzustufen. Eine Überbauung mehrerer Grundstücke ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die der Bauordnung Berlin widersprechen. Dies wäre in der weitergehenden Planung und Projektentwicklung entsprechend zu beachten.

Vorhandene Bebauung

Im nördlichen Planungsbereich (Buchholzer Straße 110 - 140) befindet sich das „Tempohome Buchholzer Straße“. Die bestehenden baulichen Anlagen wurden viele Jahre als Unterkunft für Geflüchtete (vormalige Auslastung bis 500 Personen) genutzt. Die in Rede stehende Nutzung war befristet und wurde aufgegeben (siehe Angaben LAF bei der letzten Ämterrunde Flucht und Asyl vom 06.11.2025). Eine andere schriftliche Information dazu ist, hinsichtlich des seitens SenSBW genehmigten Vorhabens, beim bezirklichen BWA nicht eingegangen.

Hinweise des Fachbereichs Vermessung

Sonstige fachliche Information aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage siehe Seite 2.

1. Allgemeine Erläuterungen und Hinweise bezüglich der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 3-89

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Fachbereich Vermessung des Stadtentwicklungsamtes (Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste des Bezirksamtes Pankow von Berlin) um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ gebeten.

Die zu diesem Verfahrensschritt des Aufstellungsverfahrens geforderte Stellungnahme des Fachbereichs Vermessung orientiert sich dabei an den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ in seiner aktuellen Fassung (herausgegeben von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) als Richtlinie zur Entwicklung von Bebauungsplänen. Diese Stellungnahme bezieht sich dabei ausdrücklich auf die Bewertung der im „Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung“ benannten Vermessungsaufgaben (Kapitel 07), die den am Entwicklungs- und Aufstellungsprozess beteiligten Vermessungsstellen obliegen.

Zur Gewährleistung der geforderten nachweisbaren vermessungstechnischen Richtigkeit des Bebauungsplanentwurfs soll eine vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Prüfung des Planentwurfs und der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vollzogen werden. Gemäß den Ausführungen im „Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung“ (Kapitel 07.03.05) umfasst die vermessungstechnische Richtigkeit im Sinne des Aufstellungsverfahrens dabei folgende Punkte:

- die Planunterlage hat in Genauigkeit und Vollständigkeit den Anforderungen an einen Bebauungsplan zu genügen,
- die Planunterlage hat mit den Angaben des Liegenschaftskatasters oder ggf. mit den Angaben des an die Stelle des Liegenschaftskatasters getretenen Nachweises überein zu stimmen und dass
- alle Festsetzungen geometrisch eindeutig bestimmt und nach den geltenden Zeichenvorschriften dargestellt sind.

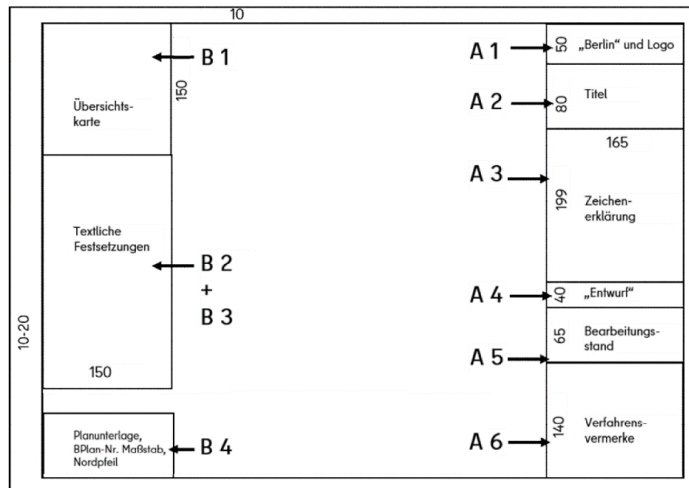
In Ergänzung der vermessungstechnischen und liegenschaftsrechtlichen Prüfung bezüglich der Planungs- bzw. Festsetzungsinhalte des vorliegenden Entwurfs wird im Rahmen dieser Stellungnahme des Fachbereichs Vermessung auch auf die Anforderungen hinsichtlich eines für das Land Berlin einheitlichen Erscheinungsbildes für Bebauungspläne, bezüglich des Planformates und der geforderten Darstellungselemente, gemäß den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ (Kapitel 07.01, Kapitel 07.03 sowie Kapitel 07.06) eingegangen.

2. Sachverhaltsbewertung zur Prüfung des Erscheinungsbildes des Bebauungsplanentwurfs 3-89 hinsichtlich des Planformates, der Plangestaltung und der Darstellungselemente

Im Rahmen dieser Stellungnahme erfolgt durch den Fachbereich Vermessung die Feststellung, dass der vorliegende Arbeitsstand des Bebauungsplans 3-89 in mehreren Punkten den Ausführungen und Hinweisen des Kapitels 07.03 „Wesentliche Darstellungselemente“ des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ in seiner aktuellen Fassung gegenwärtig noch nicht entspricht.

Exemplarische Beispiele zum Beleg des Sachverhalts:

Darstellungsbeispiel Abbildung 07-168



- Mit Verweis auf das verbindliche Darstellungsbeispiel des Handbuchs bezüglich der Darstellungselemente des Bebauungsplans wird die Einhaltung der (auch maßlich festgelegten) Anordnung der Darstellungselemente A1, A2, A4, A5 und A6 empfohlen.

Der Bearbeitungsstand (Darstellungselement A5) ist gemäß Handbuch Punkt 07.03.05 mit den Unterschriften der Vermessungsstelle/ÖbVI und der Senatsabteilung zu dokumentieren.

- Ergänzung des Darstellungselements A2 Titel mit dem Zusatz „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“

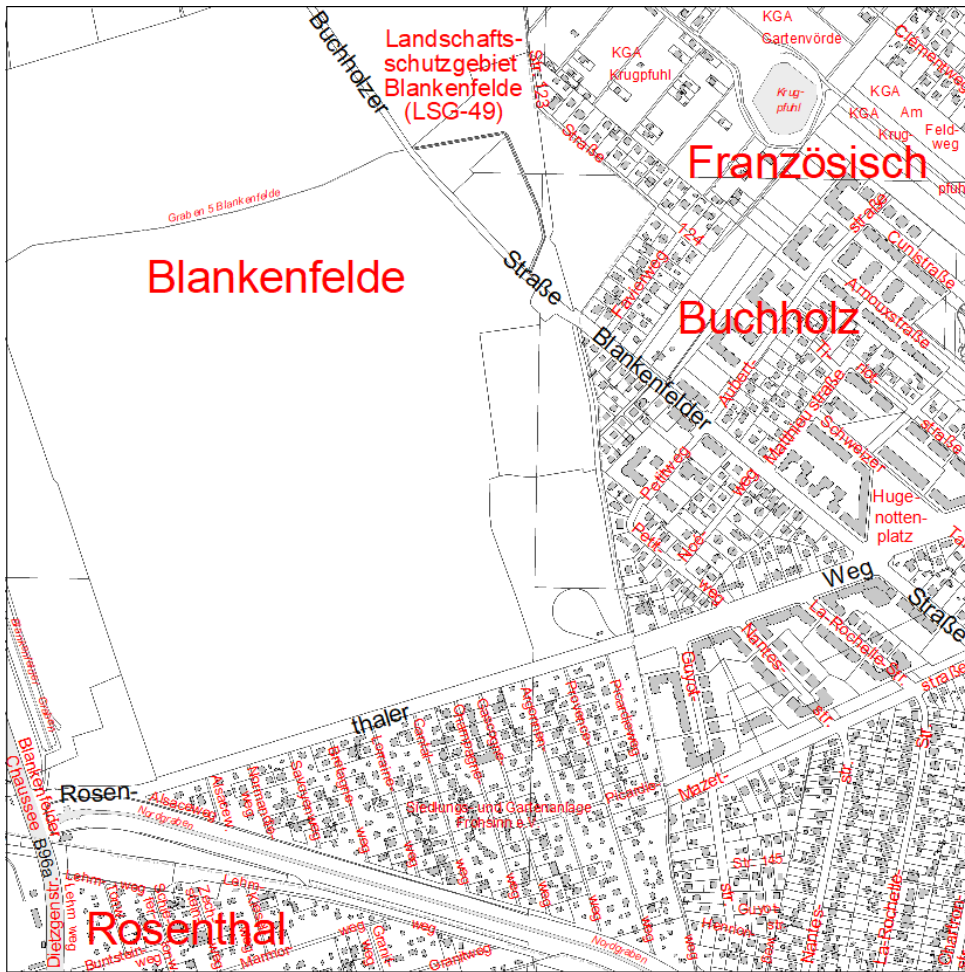
Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“

Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde
die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue
zwischen Blankenfelder Straße
und Rosenthaler Weg

(Aufgrund der Gesamtgröße sowie der Unterteilung des Planungsgebietes der Elisabeth-Aue in mehrere B-Pläne sollte zur Verdeutlichung dieser Sachverhalte der entsprechende Zusatz erfolgen.)

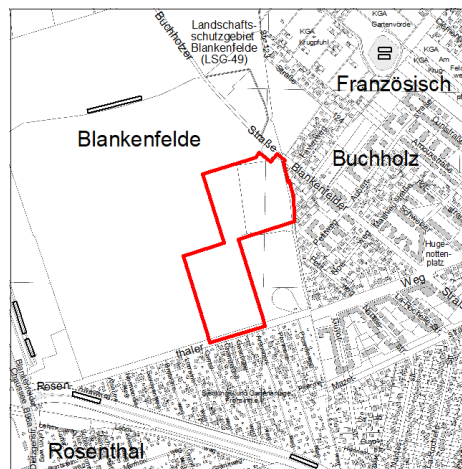
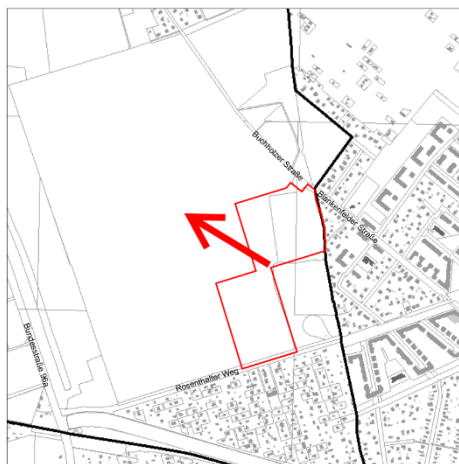
- Entsprechend ihrer Lage im Darstellungsbereich der Übersichtskarte ist die Benennung von Ortsteilen, Straßen, Landschaftsschutzgebieten, Gräben, Gewässern und Kleingartenanlagen zu ergänzen, um so den **Bezug zu den Sachverhalten der Begründung** zum Entwurf des Bebauungsplans zu gewährleisten und eine ausreichende Orientierung zu ermöglichen.

(Darstellung zur Korrektur, fehlende Angaben in Rot)




Die Bezeichnungen in der Übersichtskarte sind ggf. bis zur Festsetzung des Plans aktuell zu halten und fortzuschreiben.

- In der Übersichtskarte ist der Geltungsbereich zentral mittig zu positionieren.



- Alle Angaben zu Planfestsetzungen (gilt auch für die Zweckbestimmungen) sollten vollständig innerhalb des Geltungsbereichs platziert werden, um einen Informationsverlust beim „Beschneiden“ des B-Plans auf den Geltungsbereich (für Präsentations- oder Veröffentlichungszwecke) zu verhindern.
- In der Zeichenerklärung ist die Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche mit aufzunehmen.

(Darstellung zur Korrektur)

 Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. **JUGENDFREIZEITHEIM**

- Der Hinweis zur Zeichenerklärung ist bezüglich der Planzeichenverordnung hinsichtlich der letzten Änderung zu korrigieren: „..., die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.“
- Die Darstellungsinhalte bezüglich gesetzlich geschützter Biotop gehören zum Informationsbestand der Planunterlage und sind dementsprechend in der Zeichenerklärung der Planunterlage auszuweisen. Lediglich die sich konkret im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befindlichen Flächenanteile der gesetzlich geschützten Biotop können im Rahmen dieses Bebauungsplans (und somit auch in der Zeichenerklärung der Festsetzungen) nachrichtlich übernommen werden.
- Entfernen des obsoleten (zweiten) Nordpfeils

3. Prüfung der Planunterlage des Bebauungsplanentwurfs 3-89 bezüglich ihrer Eignung als Grundlage für die Bebauungsplanurkunde

In den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ heißt es in Kapitel 07.02 „Planunterlage“:

„Als Planunterlage sind Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen und die tatsächlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planerstellung wiedergeben. I. d. R. sind die Angaben des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems Berlin (ALKIS) zu verwenden.“

Dem Bebauungsplan liegt im Regelfall eine Plangrundlage im Maßstab 1:1000 zugrunde. Soweit erforderlich, ist die auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) angefertigte Planunterlage um andere rechtlich relevante Sachverhalte (z. B. geschützte Baumbestände, festgesetzte Baugrenzen, Baulinien und Straßenbegrenzungslinien) sowie um fehlende topografische Sachverhalte (fehlende Gebäude bzw. Gebäudeteile, fehlende Böschungen, fehlende Geländehöhen u. a.) zu ergänzen (siehe Kapitel 07.02 bezüglich detaillierterer Angaben zum Inhalt der Planunterlage).

In den Ausführungen und Hinweisen des Kapitels 07.02 wird darauf verwiesen, dass spätestens vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Planunterlage des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich ihrer Aktualität zu prüfen und erforderlichenfalls zu aktualisieren ist. Vor Beschlussfassung der BVV bzw. Zustimmung des Abgeordnetenhauses ist abschließend zu prüfen, ob Aktualisierungsbedarf bei der Erstellung der Bebauungsplanurkunde besteht.

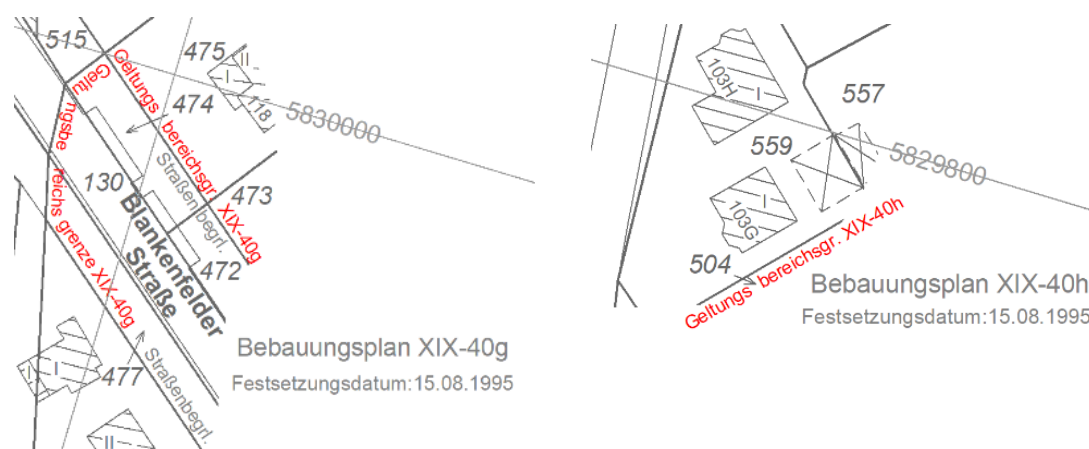
3.1 Sachverhaltsbewertung zur Planunterlage

Im Rahmen dieser Stellungnahme erfolgt durch den Fachbereich Vermessung die Feststellung, dass der vorliegende Arbeitsstand des Bebauungsplans 3-89 den Ausführungen und Hinweisen des Kapitels 07.02 „Planunterlage“ des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ in seiner aktuellen Fassung nicht vollumfänglich entspricht.

Exemplarische Beispiele zum Beleg des Sachverhalts:

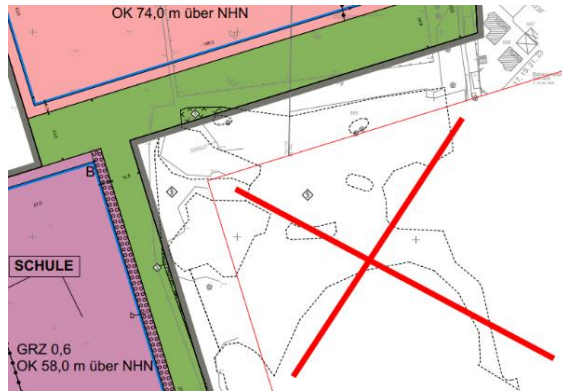
- Die Darstellung von Zäunen und Bäumen in der Planunterlage erfolgt nicht ALKIS-konform. (Vergleich mit der **Legende zur Planunterlage**)
- Die Darstellung der vorhandenen Bebauung ist mit den Angaben zur Anzahl der Vollgeschosse zu ergänzen. (Die **Geschosszahlen** fehlen.)
- Alle im Darstellungsbereich der Planunterlage befindlichen Flurstücke sind mit ihrer Flurstücknummer zu bezeichnen (Beispiel zur Korrektur: Straßenbereich Rosenthaler Weg, Flur 114, **Flurstück 2** fehlt). Flurgrenzen sind entsprechend ihrer **Liniensignatur** zu kennzeichnen. (Vergleich mit der **Legende** zur Planunterlage)
- Im Darstellungsbereich der Planunterlage sind die Geltungsbereichsgrenzen der angrenzenden festgesetzten Bebauungspläne erkennbar auszuweisen.

(Beispiele zur Korrektur, Ergänzung in Rot)



- Der geforderte Darstellungsbereich der Planunterlage wird nicht eingehalten. Auszug Handbuch, Punkt 07.02 Planunterlage: „Die Planunterlage soll neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans **einen 30 m darüberhinausgehenden Gebietstreifen** umfassen.“

(Darstellung des Sachverhalts)



- Im Punkt IV.3 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, faunistische und Biotoptypen- sowie Baumkartierung“ wird in der Begründung darauf verwiesen, dass der geschützte Baumbestand im Zuge einer „Baumkartierung“ Stand Juli 2025 erfasst wurde. Entgegen dieses Sachverhalts weist die Planunterlage für die Topografie lediglich den Stand von Dezember 2024 aus. Resultierende Fragestellung: Ist die generelle Aktualität der Planunterlage noch gegeben?

Anmerkung zu den Schriftgrößen der Planunterlage:

Im Erscheinungsbild der Planunterlage wirken sich die jeweiligen Schriftgrößen teilweise ungünstig auf die Lesbarkeit und Strukturierung der Informationen aus. (In Anwendung des Maßstabs 1:1000 sind geeignete Schriftgrößen gemäß DIN EN ISO 3098 (Technisches Zeichnen - Normschrift) zu wählen. Eine Schrifthöhe von 1.8 mm (Großbuchstaben) und 1.3 mm (Kleinbuchstaben) gilt es dann nicht zu unterschreiten.) Pauschal erscheint die Schriftgröße der Höhenangaben zu klein gewählt, die Schriftgröße der Hausnummern (auch im Vergleich zu den Flurstücknummern) als zu groß gewählt. Zur Gewährleistung einer durchgehenden Erkennbarkeit und Lesbarkeit aller Textinformationen ist auf eine größtmögliche Überdeckungsfreiheit von Texten durch Linien oder andere Texte zu achten.

Seitens des Fachbereichs Vermessung wird empfohlen, eine Durchführung der weiteren Verfahrensschritte des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 3-89 erst nach der vollständigen Aktualisierung/Überarbeitung der Planunterlage des Bebauungsplanentwurfs 3-89 (im Maßstab 1:1000) gemäß den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ vorzunehmen.

4. Prüfung der Planfestsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs 3-89 hinsichtlich der geometrisch eindeutigen Bestimmung aller Festsetzungen und ihrer Darstellung nach den geltenden Zeichenvorschriften

In den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ heißt es:

- in Kapitel 07.04.01 „Technische Umsetzung“:

„Der Entwurf des Bebauungsplans ist erforderlichenfalls um Maße zur eindeutigen Bestimmung von Lage und Verlauf der Festsetzungen des Bebauungsplans (Bestimmungsmaße) zu ergänzen. Die Bestimmungsmaße sind mit einer Genauigkeit von 0,1 m anzugeben. Koordinaten sind grundsätzlich nicht zu verwenden. Eine Vermaßung von Flurstücksgrenzen sowie Redundanzen sind nicht zulässig.“

Im Bebauungsplan muss die notwendige Bemaßung der Festsetzungen unmittelbar nachvollziehbar sein (z. B. durch Herausstellen von Parallelen, Bestimmungsmaße, Radien und rechte Winkel). Die Bemaßungen entsprechen den Werten in der Wirklichkeit.“

- in Kapitel 07.05 „Arbeitsplan und Bebauungsplandokument“:

„Der jeweilige Entwurfsplan muss nur entsprechend des Entwurfsstands vollständig, maßlich korrekt und eindeutig sein und darf keine inhaltlichen Mängel aufweisen. Der Planungswille dokumentiert sich in den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe oder Text. Die Öffentlichkeit muss dem Bebauungsplan unmissverständlich und ohne zusätzliche Erläuterung von Dritter Seite entnehmen können, ob und ggf. wo und wie gebaut werden darf.“

- (ergänzender Verweis auf Kapitel 03.04 „Überbaubare Grundstücksfläche“, Gliederungspunkt 03.04.02 „Umsetzung im Bebauungsplan“:

„Die Vermaßung ist so „vollständig“ vorzunehmen, dass Lage bzw. Verlauf einzelner Festsetzungen aus dem Plan heraus eindeutig bestimmbar sind. Eine Überbestimmung bei der Vermaßung ist zu vermeiden.“)

Die vermessungstechnische Prüfung des Planentwurfs 3-89 hinsichtlich seiner Festsetzungen und Darstellungen folgt dem Gebot der hinreichenden Bestimmtheit, nach dem die Festsetzungselemente eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar und unmissverständlich sein müssen. Die eindeutige Bestimmbarkeit der Lage und des Verlaufs einzelner Festlegungen kann durch konsequente Einhaltung „konstruktiver Bedingungen“ erreicht werden, bei denen beispielsweise der gradlinige Verlauf von Linien und Fluchten oder die Rechtwinkligkeit von Baukörpern und Baufenstern als Regelfall eingehalten werden. Sofern die Planungsabsicht hiervon abweichende konstruktive Besonderheiten (zum Beispiel Richtungswechsel im Linienverlauf oder Abweichungen von Parallelität oder Rechtwinkligkeit) aufweist, sind sie als Besonderheiten maßlich anzugeben und hervorzuheben.

Abstände oder Längenbezüge, die sich als Folge des Konstruktionschemas aus Bestimmungsmaßen und geometrischen Bedingungen im Bebauungsplan ergeben, sind zur strengen Vermeidung von Überbestimmungen nicht zu vermaßen. Es gilt zu beachten, dass der Bestand nicht vermaßt wird und die maßliche Festlegung von Grenzen originär im Liegenschaftskataster erfolgt. Im Bebauungsplan sind deshalb eine maßliche Festlegung der Flurstücksgrenzen sowie Redundanzen nicht zulässig.

Gegebenenfalls bitten wir, die Bemaßung mit dem Fachbereich Vermessung abzustimmen. Die Vermaßung der Festsetzungen und ihre Darstellung im Bebauungsplan sind der Zeichenvorschrift Bebauungsplan Berlin (ZV-Bplan-BLN), Stand: April 2000 anzupassen.

4.1 Sachverhaltsbewertung zu den Planfestsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs

Das für einen Bebauungsplan geforderte Bestimmtheitsgebot, dass die Festsetzungen eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar und unmissverständlich sein müssen, wird vom aktuellen Planentwurf 3-89 auf Grund unzureichender Angaben bzw. des teilweisen Fehlens eindeutiger Festsetzungsmerkmale bezüglich einer konstruktiven Vermaßung nicht vollumfänglich erfüllt. Es ist nicht ausreichend, die Lage bzw. den Verlauf der Festsetzungen (Geltungsbereichsgrenzen, Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen u. a.) lediglich in der zeichnerischen Darstellung (im Maßstab 1:1000) heraus messen zu können.

Eine vollständige vermessungstechnische Prüfung, hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit und Plausibilität konstruktiver geometrischer Zusammenhänge anhand der Angaben zu Abständen, Längen, Radien, Richtungen (Winkeln) und Flächen in den Planfestsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans 3-89 oder in den Angaben der Begründung des vorliegenden Arbeitsstandes, ist aus diesem Grund gegenwärtig nur eingeschränkt möglich.

Im Rahmen dieser Stellungnahme erfolgt durch den Fachbereich Vermessung die Feststellung, dass der vorliegende Arbeitsstand des Bebauungsplans 3-89 gegenwärtig den Ausführungen und Hinweisen des Kapitels 07.04 „Zeichnerische Festsetzungen“ des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ in seiner aktuellen Fassung nicht vollumfänglich entspricht.

Exemplarische Beispiele zum Beleg des Sachverhalts:

- Die Darstellungen zur Beschriftung und Vermaßung von Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind entsprechend der Zeichenvorschrift Bebauungsplan Berlin (ZV-Bplan-BLN), Stand: April 2000, vorzunehmen.

Beispiele zum Sachverhalt

Beispiele zur Korrektur

WA 1
 GRZ 0,4
 GFZ 2,2
 VI
 OK 72,0 m über NHN

WA 1
 GRZ 0,4
 GFZ 2,0
 VI
 OK 72,0 m über NHN

Verkehrsberuhigter Bereich

VERKEHRSBERUHGTER BEREICH

(Vergleich mit Auszügen ZV-Bplan-BLN: Teil 2 Katalog)

z.B. Gebiet für Hochschule
 und Forschung

z.B.
 Oberkante zwingend
 (s.o.)

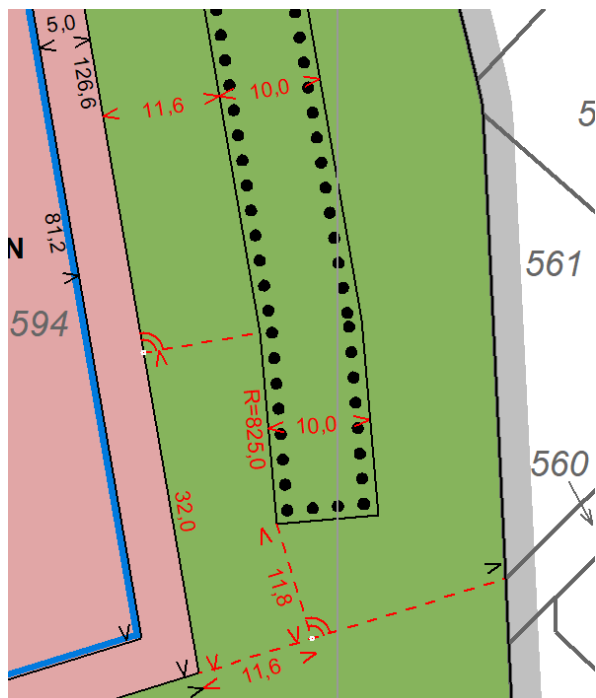
z.B.
 Traufhöhe als Höchstmaß
 (in Meter über einem Bezugs-
 punkt, z.B. über Gehweg oder
 NN)

Geschossflächenzahl als
 Höchstmaß
 (altern. graph. Ausprägung)



- unzureichende geometrische Definitionen der Planfestsetzungen dieses Entwurfs aufgrund des Fehlens von Angaben zu Abständen, Längen, Radien, Richtungen, geometrischen Bedingungen (Rechtwinkligkeit/ Parallelität) oder Darstellung nicht relevanter Maßbezüge

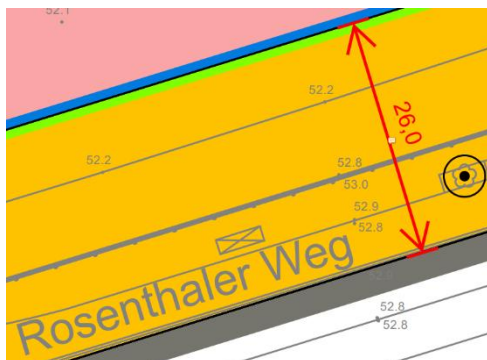
Exemplarische Beispiele: (Korrektur/ Ergänzung in Rot)





- Nur durch die Ergänzung eines konkreten maßlichen Bezugs kann die eindeutige Bestimmbarkeit der Gesamtbreite der Verkehrsfläche und damit auch die Lagedefinition der Geltungsbereichsgrenze im Straßenbereich des Rosenthaler Weges gewährleistet werden.

(Darstellung zum Sachverhalt)



- In der Begründung wird unter Punkt V.14 „Nachrichtliche Übernahmen“ auf Seite 74 darauf verwiesen, dass vorhandene Bäume als „Ersatzbäume“ nachrichtlich übernommen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes würde sich hier auch die dauerhafte planungsrechtliche Festsetzung dieser Baumstandorte mittels des hierfür vorgesehenen (farbigen) Planzeichens der ZV-Bplan-BLN alternativ anbieten.

Beispiel zum Sachverhalt

Erhaltung von

Bäumen



Seitens des Fachbereichs Vermessung wird empfohlen, eine Durchführung der weiteren Verfahrensschritte des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 3-89, erst nach einer (gemäß den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ und den Festlegungen der PlanZV erfolgten) zeichnerischen und maßlichen Überarbeitung der Planfestsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs vorzunehmen.

5. Prüfung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 3-89 bezüglich der Formulierung und des Sachbezugs zu den zeichnerischen Festsetzungen

Seitens des Fachbereichs Vermessung erfolgt im Rahmen dieser Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurf 3-89 folgender Hinweis:

In der **Textlichen Festsetzung Nr. 5.7** wird die Aussage getroffen:

*„Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen **und für die Erhaltung** mit der Bezeichnung **"b"** ist als zusammenhängende artenreiche Wiesenfläche mit Strauch- und Baumpflanzungen zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 können auf dieser Fläche mit umgesetzt werden.“*

Im Gegensatz zu dieser Aussage wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Fläche **"b"** lediglich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Nur Fläche **"a"** wird in den zeichnerischen Festsetzungen als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung dargestellt.

6. Ergänzende Anmerkungen zur Begründung zum Bebauungsplanentwurf 3-89

Seitens des Fachbereichs Vermessung werden im Rahmen dieser Stellungnahme die folgenden Anmerkungen und Hinweise zur Begründung zum Bebauungsplanentwurf 3-89 gemacht:

Teil A, Allgemeiner Teil

- In der Begründung heißt es auf Seite 10, Punkt I.3 „Lage und Abgrenzung des Plangebiets“: *„Das Plangebiet umfasst das Flurstück 594 in der Flur 106 der Gemarkung 0560 (Pankow) vollständig. Die Flurstücke 8 und 9 in der Flur 105 und die Flurstücke 593 und 595 in der Flur 106 der Gemarkung 0560 (Pankow) werden teilweise vom Geltungsbereich erfasst.“*

Anmerkung zur Korrektur: Sachlich richtig ist hier, das Flurstück 594 (Flur 106) wird vom Geltungsbereich nur teilweise erfasst und liegt somit nicht vollständig im Planungsgebiet. Das Flurstück 595 (Flur 106) liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird daher in keiner Weise vom Plangebiet erfasst. Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke 54 (Flur 106), 4 (Flur 113) und 2 (Flur 114) sind in der Begründung entsprechend zu ergänzen.

- In der Begründung heißt es auf Seite 27, Punkt II.2.9 „Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne“: *„Im Osten, in der Ortslage Französisch Buchholz gelegen, befinden sich die festgesetzten Bebauungspläne XIX-40g und XIX 40 h ...“*

Anmerkung zur Korrektur: Die Begründung sollte expliziert ausführen, dass das Planungsgebiet des Bebauungsplans 3-89 ganz direkt und unmittelbar an den Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIX-40g angrenzt.

- In der Begründung heißt es unter Punkt V.7 „Grünfestsetzungen/ Pflanzbindungen“ auf der Seite 54: *„Darüber hinaus ist in den neu geplanten Verkehrsflächen die Anpflanzung von Straßenbäumen vorgesehen, die innerhalb der begrünter Flächenanteile platziert werden sollen (siehe unten, vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.6).“*

Anmerkung zur Korrektur: Sachlich richtig ist hier, der Verweis auf die textliche Festsetzung **Nr. 5.6**.

- In der Begründung heißt es auf Seite 84, Punkt IX.3 „Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken“: *„Hierbei handelt es sich im Einzelnen um folgende Flächen:*
 - *Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung): ca. 11.500 m²,*
 - ...
 - *Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule: ca. 26.800 m².*

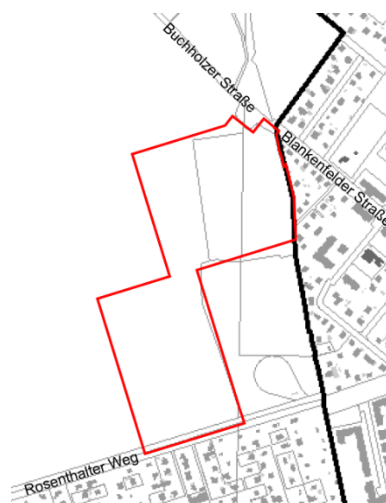
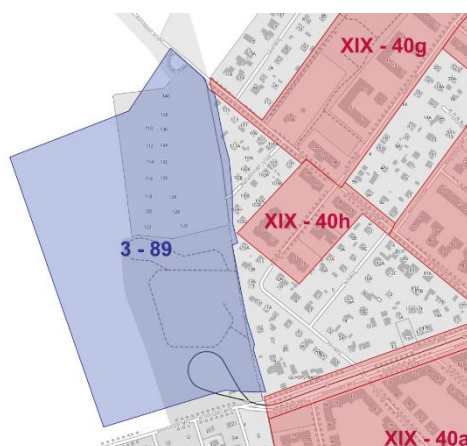
Anmerkung zur Korrektur: Diese Angaben entsprechen nicht den Werten der Flächenbilanz (Punkt V.16) auf Seite 75.

7. Ergänzende Anmerkungen und Hinweise

- Anmerkung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 wird gegenwärtig in den Online-Präsentationen für die Öffentlichkeit (Geoportal Berlin) zu groß und falsch dargestellt. Hier wäre generell eine Aktualisierung notwendig, um die tatsächliche Situation (bzgl. Kataster und festgesetzter oder gepl. Bebauungspläne) in den Karten darzustellen.

- Darstellung des Sachverhalts:

(Auszug aus der Übersichtskarte)



- Hinweis zur Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“:

Sportanlagen sind wegen ihrer Größe und ihrer eigenständigen Funktionalität in der Regel keine Nebenanlagen und sollten dementsprechend in der Festsetzung der Grundflächenzahl (Hauptanlage-GRZ 0,6) schon mitberücksichtigt sein.

- Hinweis: Im Hinblick einer zukünftigen Präsentation von Bebauungsplänen in X-Plan sollte bei der Gestaltung des Bebauungsplanentwurfs auch darauf geachtet werden, Beschriftungen oder Vermaßungen generell nicht außerhalb des Geltungsbereichs zu platzieren, da diese sonst bei der Freistellung des Bebauungsplans an der Geltungsbereichsgrenze abgeschnitten werden.
- Empfehlung: Die technische Realisierbarkeit der Planungsabsichten des Bebauungsplans 3-89 und damit seine konkrete örtliche Umsetzung ist grundsätzlich davon abhängig, das „Konstruktionsschema“ seiner zeichnerischen und maßlichen Festsetzungen klar zu definieren und durch einen unmissverständlich erkennbaren, eindeutig definierten Lagebezug zu den vorhandenen Flurstückgrenzen (als Bezug zum Berliner Lagesystem ETRS89) festzulegen. In Berücksichtigung der örtlichen Kataster- /Flurstück-situation würde sich hierzu gegebenenfalls eine Positionierung über zwei Anbindungspunkte (P1 und P2) anbieten, die als Endpunkte der kurzen Seiten eines rechtwinkligen Dreiecks fungieren.

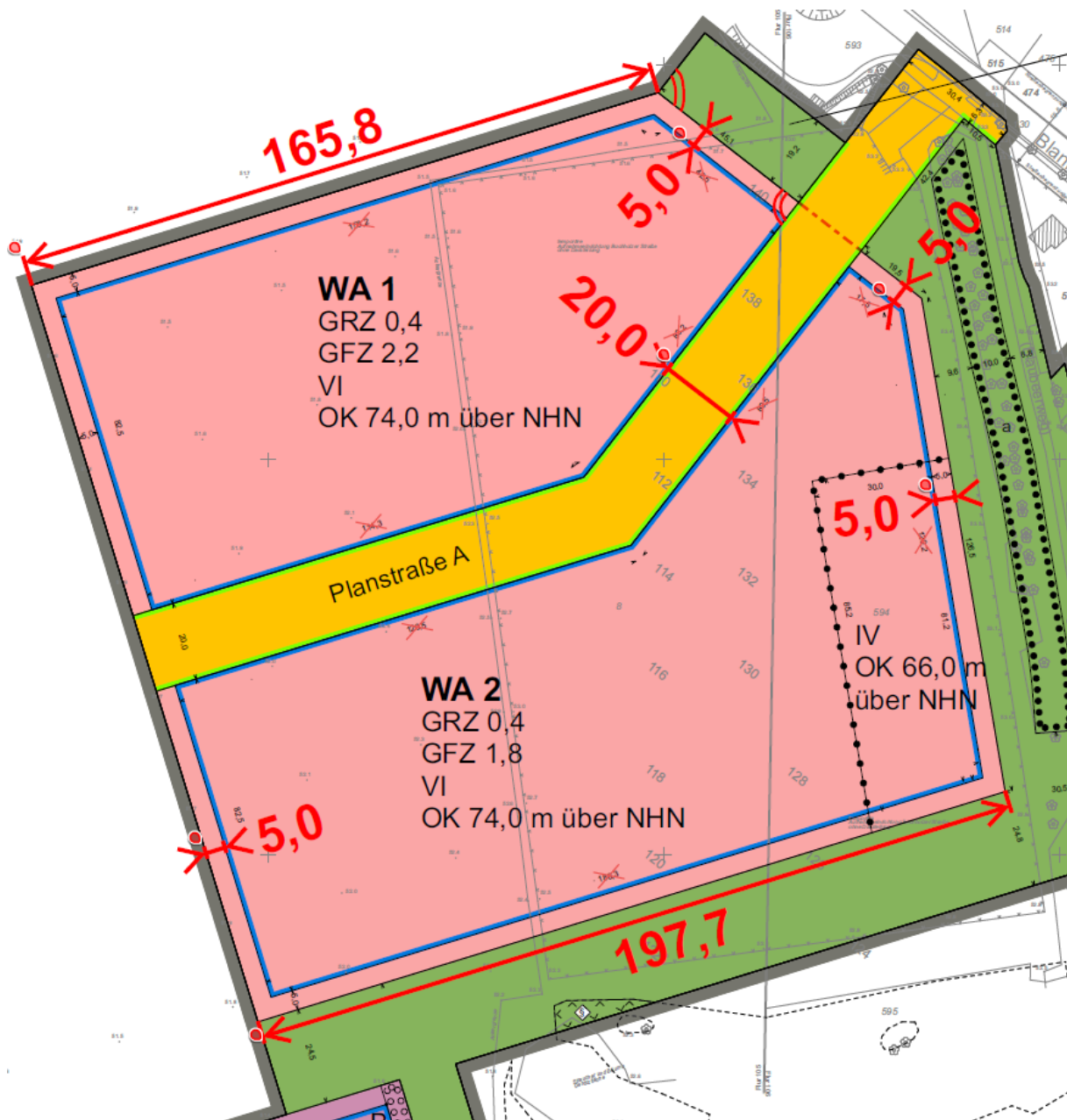
Zur Wahrung der unmittelbaren Nachvollziehbarkeit und Unmissverständlichkeit kann die Bemaßung der Festsetzungen dann in Ableitung hierzu vorzugsweise als rechtwinklige oder parallele Konstruktion vorgenommen werden. Dieses Schema vermeidet die im vorliegenden Entwurf enthaltenen Überbestimmungen und bildet eine klare nachvollziehbare Struktur.

Skizze zur Veranschaulichung (als Beispiel eines klar definierten, nachvollziehbaren Maßkonzepts):



In Berücksichtigung der sich aus dem Planungskonzept ergebenden wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven für zukünftige private oder öffentliche Baugrundstücke, Straßen und Grünflächen empfiehlt es sich, die Bemaßung des Bebauungsplans bereits auf diese Flächenbereiche zu konzentrieren und (als Grundlage für Grundstücksteilungen) mit definierenden Maßen zu versehen. Für eine sich daran anschließende zeichnerische Festlegung von Baufenstern durch Baugrenzen würde es dementsprechend ausreichen, lediglich parallele Abstände zu den jeweiligen Flächengrenzen als definierende Lage anzugeben. (Darüber hinaus gehende Angaben zur Länge von Baugrenzen wären diesbezüglich obsolet.)

Skizze zur Veranschaulichung



(Hinweis: Die Platzierung der Maßangaben sollte in Eindeutigkeit einer verbindlichen Konstruktionsbestimmung (z.B. mittig = paralleler Abstand) erfolgen.)

8. Hinweise zur Erstellung der Bebauungsplandokumente für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nachfolgender Verfahrensschritte

In den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ heißt es in Kapitel 07.05.01 „Bebauungsplanurkunde“:

„Während des Verfahrens wird erforderlichenfalls zu jedem Verfahrensschritt ein Bebauungsplandokument mit einem bestimmten Bearbeitungsstand erstellt. Wie unter 07.03.05 beschrieben, ist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Bearbeitungsstand erstmalig per Unterschrift sowohl inhaltlich als auch vermessungstechnisch zu bestätigen.“

Als Standard für den Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit muss dabei gelten, dass die Öffentlichkeit dem Bebauungsplan unmissverständlich und ohne zusätzliche Erläuterung von Dritter Seite entnehmen kann, ob und ggf. wo und wie gebaut werden darf. Der Planungswille dokumentiert sich in den Festsetzungen des (analogen oder als PDF vorliegenden) Bebauungsplandokuments durch Zeichnung, Farbe oder Text.

Erläuternd sei dazu angemerkt, dass die Wirksamkeit eines Bebauungsplans nicht allein durch seinen gestalterischen „Festsetzungswillen“ gegeben ist, sondern erst durch sein (im ingenieurtechnischen Sinne zu betrachtendes) „Festsetzungskönnen“, bei dem durch konkrete technisch-konstruktive Sachverhalte (wie z. B. die Angaben zu Winkeln, Abständen oder Radien) die reale Umsetzung seiner Festsetzungen ermöglicht und gewährleistet wird.

Die Erstellung des Bebauungsplandokuments für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB bedingt eine Planunterlage, die als Kartengrundlage die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planaufstellung wiedergibt und bis zur Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs aktuell zu halten ist. Um die Aktualität von rechtlich relevanten Sachverhalten, die sich aus der örtlichen Topografie ergeben (z. B. die Darstellung geschützten Baumbestands oder notwendiger Geländehöhen), in der Planunterlage zu gewährleisten, ist vor der Erstellung des Reinplans ein zeitnah aktueller Feldvergleich durch die beteiligte Vermessungsstelle durchzuführen.

(In Berücksichtigung der Größe des Planungsgebietes mit seiner topografischen Struktur und allgemeiner oder verfahrensbedingter Terminvorstellungen sind solche Leistungen, gemäß dem möglichen Zeitaufwand, bitte entsprechend frühzeitig zu beauftragen.)

Keine Anregungen und Hinweise bzw. Fehlanzeige äußerten die **Stabsstelle Bau- und Planungsjuristen, die Untere Denkmalschutzbehörde, der Fachbereich Stadterneuerung und das Wohnungsamt.**

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



Leiterin Fachbereich Stadtplanung

Anlage

Übersicht Versorgung und Planung BZR 033002 (Blankenfelde/Niederschönhausen) gemäß beschlossenes SIKo Pankow 2023/2024

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Soziales und Gesundheit
Gesundheitsamt
Hygiene und Umweltmedizin



Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

Geschäftszeichen (bitte immer angeben)

Geshum 1

in

Dienstgebäude:

Grunowstraße 8-11

13187 Berlin

Zimmer

Telefon 030 90295

Direkt-App 030 90295

Telefax 030 90295

E-Mail

(E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur)

Datum 21.11.2025

Stellungnahme des Gesundheitsamtes Pankow, Abteilung Hygiene und Umweltmedizin zum Bebauungsplan 3-89 (Teilprojekt 1) Stadtquartier Elisabeth Aue nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Bezirk Pankow wird eine der größten Bevölkerungszunahmen innerhalb des Stadtgebietes Berlin prognostiziert. Aufgrund des Wachstums, ist die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum sehr groß. Die Nutzung der vorhandenen Potenzialfläche „Elisabeth Aue“, im Südosten des Ortsteils Blankenfelde ist gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik als neues Stadtquartier geplant. Die Fläche umfasst ca. 10 ha.

Die vorliegende Stellungnahme des Gesundheitsamtes Pankow bewertet auf der Grundlage der vorliegenden Dokumente, sowie der Daten zur „Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ des Geoportals schwerpunktmäßig die gesundheitliche Gefährdung durch die notwendigen Baumaßnahmen sowie die Risiken, die aufgrund der Bodenbeschaffenheit in diesem Gebiet und der zu erwartenden verstärkten Nutzung des Gebietes entstehen können.

Die vorliegende Stellungnahme des Gesundheitsamtes Pankow stellt kein Gutachten dar. Die Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen im Zusammenhang mit den in dieser Stellungnahme genannten Informationen, bedarf einer eingehenden Prüfung der individuellen Umstände jedes Einzelfalles. Jegliche Haftung wird daher ausgeschlossen. In seinen Stellungnahmen verweist das Gesundheitsamt auf aktuelle und einschlägige Quellen und liefert ggf. eine Einschätzung zu den Folgen und möglichen Konsequenzen die sich daraus ergeben können.

Verkehrsverbindungen:
S- u. U-Bahn (Pankow) Linie 2 u. 8
Tram M 1, Linie 50
Bus: 107, 155, 250, 255

 Eingang:
Grunowstr. 8-11
(neben Toreinfahrt)

Sprechzeiten:
persönlich
Mo - Fr nach Terminvereinbarung
telefonisch
Mo - Fr 09.00 - 16.00 Uhr

Nutzung des Gebietes

Im Rahmen des Bebauungsplanes 3-89 (Teilprojekt 1) sollen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der südöstlichen Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Rosenthaler Weg und Blankenfelder Straße geschaffen werden. Die Fläche umfasst ca. 10 ha. Die Nutzung ist bevorzugt als Wohngebiet mit 830 Wohnungen, einem Schulstandort und Kitas sowie Einrichtungen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschrieben.

Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 50 findet sich in fußläufiger Entfernung. Neben der Schaffung von Wohnraum ist die Errichtung einer dringend benötigten Oberschule geplant. Entlang des Rosenthaler Wegs ist eine straßenbegleitende Wohnbebauung vorgesehen. Um das Bauvorhaben zu verwirklichen ist der Rückbau einer geflüchteten Unterkunft mit 500 Plätzen erforderlich. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird zur Sicherung bzw. Vergrößerung des Bestandsgrün eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Gesundheitliche Risiken:

Baumaßnahmen

Angaben zur Dauer der Baumaßnahmen und der damit verbundenen Lärmbelastung, Schadstoff- bzw. Staubemission oder der Belastungen durch Erschütterungen und Vibrationen liegen nicht vor, so dass keine Angaben zu den gesundheitlichen Auswirkungen der Bautätigkeit auf die umgebenden Bereiche gemacht werden können.

Bodenbeschaffenheit

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin erfasst.

Die Bodenbelastungen resultieren aus der ehemaligen Rieselfeldnutzung, bei der im 19. Jahrhundert Abwasser aus dem Stadtinneren auf die neu angelegten Felder geleitet wurde. Parallel erfolgte die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche.

Die Versickerung des Abwassers führte zu einer Belastung des Bodens mit Schwermetallen. Im späteren Verlauf musste daher auf die Nutzung als Ackerfläche verzichtet werden. Aktuell wird das Gebiet wieder größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Dem geotechnischen Bericht ist entsprechend zu entnehmen, dass die Probenergebnisse für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Tiefenbereich 0,30 bis 1,00 m eine Überschreitung der Grenzwerte für Thallium, Quecksilber und Kupfer im gesamten Flächenbereich nachweisen.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden in allen Oberflächenproben bis 0,3 m die Prüfwerte auch für Kinderspielflächen nach BBodSchV eingehalten.

Gesundheitsrisiko:

Überschreitungen der Vorsorgewerte nach BBodSchV für Halb- und Schwermetalle konnten ab 0,30 m Bodentiefe fast ubiquitär festgestellt werden. Diese bedingen eine Einstufung der Bodenproben in die Zuordnungsklasse BM-F3 und darüber.

Für diese Parameter besteht daher ein Potenzial für schädliche Auswirkungen. So wirkt Quecksilber neurotoxisch und nephrotoxisch und Thallium führt bei chronischer Aufnahme von kleinen Dosen zu Magen-Darm-Beschwerden, Leber-, Nerven- und Nierenschäden.

Da die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen nur als orientierend zu bewerten sind, wird für Spiel- oder Sportplätze eine Detailuntersuchung zur Überprüfung der Bodenbeschaffenheit dringend empfohlen.

Zu beachten ist ferner der Hinweis, dass bei einer geplanten Versickerung von Wasser diese Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Lärmbelastung

Das Plangebiet Elisabeth-Aue wird im Westen von der B96a, der Blankenfelder Chaussee, begrenzt. Das Teilgebiet 1 grenzt nördlich an die Blankenfelder Straße und im Süden an den Rosenthaler Weg. Hier ist eine direkte Bebauung entlang der Straße geplant, sowie mittig die Schaffung einer Bahntrasse. Im Südosten befindet sich eine Tram-Wendeschleife.

Die vorliegenden Daten des Lärmgutachtens beziehen sich nur auf das Teilprojekt 1 und beziehen weitergehende Entwicklungen des Verkehrslärmes in diesem Gebiet nicht mit ein.

Die hohen Lärmpegel im Plangebiet sind überwiegend auf den Straßen- und Tramverkehr zurückzuführen, bei bereits jetzt hoher Auslastung.

Der schalltechnischen Untersuchungen ist zu entnehmen das im Bebauungsgebiet Lärmpegel von bis zu 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts sowie Gebietsweise darüber erreicht werden. Der Orientierungswert der DIN 18005 [4] für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird in allen Baufeldern überschritten

An den Emissionsmessorten Blankenfelder Straße 69 werden Tags die Grenzwerte von 70 dB(A) erreicht. Nachts werden hier und an den Emissionsstandorten Blankenfelder Str. 74 und 99 die Grenzwerte von 60 dB(A) überschritten. Entlang des gesamten Rosenthaler Wegs ergeben sich Beurteilungspegel oberhalb des Schwellenwerts von 65 dB(A).

Mit einer weiteren Zunahme der Lärmbelastung bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, steigender Tramnutzung mit Ausbau der Strecke Rosenthaler Weg, ist auszugehen.

Gesundheitsrisiko:

Gemäß der 16. BImSchV sind nach § 2 für urbane Gebiete Emissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts bzw. in Schulen und Kindertageseinrichtungen 57 dB(A) tags einzuhalten.

Diese Vorgaben werden bereits jetzt in einigen Bereichen nicht erreicht.

Entsprechend WHO-Leitlinie für Umgebungslärm für die europäische Region (07/2019) ist von entscheidenden gesundheitlichen Auswirkungen (Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Schlafstörungen, kognitiven Beeinträchtigungen) sowie wichtigen gesundheitlichen Auswirkungen (präinatale Beeinträchtigungen, Fehlgeburten, Auswirkungen auf Lebensqualität, mentale Gesundheit und metabolischen Auswirkungen) durch Umgebungslärm auszugehen.

Für Straßenverkehrslärm empfiehlt die WHO für die durchschnittliche Lärmbelastung 53 dB(A) nicht zu überschreiten bzw. für die durchschnittliche nächtliche Lärmbelastung 45 dB(A) nicht zu überschreiten, da Straßenverkehr oberhalb dieses Dauerschallpegels mit schädlichen gesundheitlichen Auswirkungen verbunden ist. Für Schienenverkehrslärm gelten ähnliche Leitlinienwerte mit 54 dB(A) bzw. 44 dB(A) nachts.

Um negative gesundheitliche Auswirkungen zu vermeiden, sollten die Zielwerte sowohl für den Tag als auch für die Nacht um mindestens 10-15 dB(A) niedriger liegen, als in der Schalluntersuchung angenommen. Gerade in Hinblick auf die Kita- und Schulplanung, ist zu beachten, dass Kinder vor dem Hintergrund kontinuierlicher Geräuschbelastung, eine besonders vulnerable Gruppe darstellen. Wiederkehrend zeigt sich in Studien, dass Lärm die kognitive Leistungsfähigkeit beeinträchtigt bis hin zum verzögerten Erwerb der Lesekompetenz.

Es sollten daher umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Ebenso sollten die Daten im Hinblick auf den Schutz vulnerabler Gruppen bei der Festlegung der Kita- und Schulstandorte berücksichtigt werden.

Lichtemission

Angaben zur Lichtemission liegen nicht vor.

Luftverschmutzung

Da der Bebauungsplan keine Entwicklung von Gewerbe- oder Industriegebieten vorsieht sind entsprechende Emissionen oder auch die produktionsbedingte Erzeugung von gefährlichen Abfällen und Sondermüll nicht zu erwarten.

Hauptverursacher von Emissionen ist der Verkehr.

Innerhalb der Karte „verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ des Geoportals wird der Planbereich als gering belastet für Feinstaub und NO₂ eingestuft. Daher sind nach Luftreinhalteplan keine lokalen Maßnahmen zur Verringerung des Schadstoffausstoßes vorgesehen. Hier ist auf Grund der zunehmenden Verkehrsdichte mit einer Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen.

Gesundheitsrisiko:

Laut einem Bericht der HEI-Arbeitsgruppe „Bewertung gesundheitlicher Effekte verkehrsbedingter Luftverschmutzung“ (01/2010) emittieren Kraftfahrzeuge große Mengen an Kohlendioxid (CO₂), Kohlenmonoxid (CO), Kohlenwasserstoffen (HC), Stickoxiden (NO_x), Feinstaub (PM) und andere Substanzen, die als „mobile source air toxics (MSATs)“ (Luftschadstoffe aus mobilen Quellen) bekannt sind, wie beispielsweise Benzol, Formaldehyd, Acetaldehyd, 1,3-Butadien und Blei (dort, wo noch verbleitetes Benzin verwendet wird). Jede dieser Substanzen, mitsamt den sekundären Nebenprodukten wie Ozon und sekundären Aerosolen (z. B. Nitrate, anorganische oder organische Säuren), kann negative Auswirkungen auf die Gesundheit haben.

Mit zunehmender Verkehrsdichte im Planbereich ist daher von einer steigenden Gesundheitsgefährdung durch eine zunehmende Luftverschmutzung auszugehen.

Regionalklimatische Verhältnisse

Das Baugebiet ist aktuell auf Grund einer ungehinderten Sonneneinstrahlung hitzebelastet.

Entlastend wirken das Schweinewäldchen, der Waldstreifen im Westen sowie gering der botanische Volkspark.

Nachts verläuft vom Bebauungsgebiet ausgehend, ein kühler Luftstrom in die benachbarten bereits stark hitzebelasteten Siedlungen.

Bei hoher Bebauungsdichte mit Versiegelung der Bodenflächen und reduzierter Belüftung ist damit zu rechnen, dass sich das regionale Klima in den angrenzenden Bereichen verschlechtern kann.

Gesundheitsrisiko

Im Rahmen der zahlreichen Verdichtungsmaßnahmen im Berliner Norden ist mit einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen zu rechnen und eine Zunahme der gesundheitlichen Belastung durch Hitze zu erwarten. Als Folge von Hitzebelastung können bei empfindlichen Personen Regulationsstörungen und Kreislaufprobleme auftreten. Das Baugebiet sollte daher klimagerecht gestaltet werden. Kaltluftströme in angrenzende Gebiete sind durch die Ausrichtung der Gebäude und der Begrünung zu fördern, um hier weitere thermische Belastungen zu vermeiden.

Zusammenfassung:

Die gesamtstädtische Situation ist vor allem durch einen erhöhten Wohnraumbedarf gekennzeichnet, welche sich auch auf den Bezirk Pankow niederschlägt. Aus diesem Grund ist die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau, insbesondere für den bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, sehr zu begrüßen.

Die oben dargelegten Einschätzungen und Hinweise seitens des Gesundheitsamtes Pankow berücksichtigen die Prognosen der Untersuchungen und Gutachten, welche mit dem Bebauungsplan 3-95 übermittelt wurden.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes Pankow geht die geplante Bebauung in diesem Gebiet mit einer Zunahme der gesundheitlichen Belastungen einher.

Gesundheitsrisiken für das Bebauungsgebiet sind vorwiegend im Bereich der Lärmbelastung und in geringerem Maße beim Hitzeschutz auszumachen.

Eine Anpassung der Bebauungspläne erscheint dringend geboten, da die Vorgaben für den Lärmschutz schon jetzt nicht eingehalten werden können und die alleinige Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen als nicht ausreichend anzusehen sind. Ferner ist bei ungünstigen Grundschnitten auszuschließen, dass sich die klimatischen Bedingungen im Wohnraum durch fehlende Belüftungsoptionen oder zusätzliche Verglasungen verschlechtern.

Eine Reduktion der Bebauungsdicht ist zu überlegen.

Belastungen des Bodens (ehemals Rieselfelder) durch Halb- und Schwermetalle stellen ein Gesundheitsrisiko, insbesondere für die vulnerable Gruppe der Kinder, dar. Die vorliegenden lediglich orientierenden Bodenuntersuchungen weisen schon ab 30 cm erhöhte Werte für Schwermetalle auf.

Es wird daher dringend empfohlen für Spiel- und Sportflächen detaillierte Bodenbeprobungen durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen



Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen


Abt. II Städtebau und Projekte Ref. II W
Wohnungsbauprojekte in der äußeren Stadt



Stellenzeichen
UmNat 

*

Dienstgebäude:
Storkower Str. 115
10407 Berlin

Telefon (030) 
Vermittlung 

E-Mail: 

Datum: . . .

Kommentare zum Artenschutz im Zuge der Bauplanung der Elisabeth Aue des AFB 2024 sowie der Leistungsbeschreibung aus Dezember 2024

Zusätzlich zu beachten sind die Kommentare meines Kollegen 

Folgende Aspekte sind aus Artenschutz Perspektive in den oben genannten Unterlagen zu Beachten.

Die geplante Bebauung der Elisabeth Aue in Bebauungsplänen und Bauabschnitten, bei der die Fläche getrennt in B1 und B2 betrachtet und geplant wird, ist aus artenschutzrechtlicher Perspektive problematisch. Bedenklich ist die Aufteilung einer großen, offenen Landschaft, die aufgrund ihrer besonderen topographischen Merkmale und als erweitertes Habitat für angrenzende Kerngebiete, Landlebensräume auch saisonal (z.B. als Winterquartier), fungiert. Die Trennung von Populationen Ihren Lebenszyklen und Lebensstätten, wie beispielsweise der Feldlerche oder der Knoblauchkröte, in unterschiedliche Bereiche der Kompensation oder als vermeintliche Vermeidungsmaßnahme ist irreführend.

Die zusätzlich vorgesehenen Ausgleichsflächen, insbesondere der obere Bereich des B2 Gebietes, reichen nicht aus, um den Gesamtflächenverlust der zu bebauenden Elisabeth Aue vollständig auszugleichen, zudem müssen dort bereits vorhandene Reviere kartiert werden um zu erschließen ob diese Flächen nicht schon aufgrund bereits vorhandener Reviere als „Kompensationsfläche“ überhaupt nutzbar ist. Der Verlust ökologischer Verbundflächen, die für reliktsch verbliebene Arten wie die Knoblauchkröte von großer Bedeutung sind, stellt ein erhebliches Problem im Fortbestand dieser Arten dar. Die Knoblauchkröte nutzt möglicherweise die Ackerflächen als Landlebensraum und Winterruheplatz. Ein Verlust der Flächen des Winterhabitats könnte daher den Fortbestand der Knoblauchkröte im benachbarten Krugpfuhl in Frage stellen.

Die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2016 (S.22) belegen, dass die Knoblauchkröte tatsächlich die Ackerflächen als Lebensraum nutzt. Umso wichtiger ist es, genauere Kartierungen bezüglich der Wanderbewegungen und Überwinterung der Knoblauchkröte durchzuführen. Sollte es erforderlich sein, die Kröten in Ersatzhabitate umzusiedeln, und lägen diese Außerhalb Berlins bsw Brandenburg, würde die Population somit unwiderruflich für das Land Berlin verloren gehen.

Ein Verlust solcher wertvollen Lebensräume ist aus artenschutzrechtlicher Sicht (EU- Recht und Nationales Recht) nicht hinnehmbar. Es ist entscheidend, dass die Planung und Durchführung der Bebauung der Elisabeth Aue so angepasst wird, dass die Lebensräume der betroffenen Arten geschützt werden und eine langfristige Sicherung der Populationen gewährleistet bleibt. Vor Eingriff müssen also geeignete Ausgleichsflächen definiert werden, bis dahin ist von einer Bebauung abzusehen.

Erhalt der Knoblauchkröte im Berliner Gebiet

Die Knoblauchkröte gilt als gefährdet und unterliegt der Schutzkategorie 2 der Roten Liste der Arten. Sie genießt nach dem BNatSchG strengen Schutz und ist zudem als FFH-Art geschützt und ebenfalls Zielart des Berliner Biotopverbundes. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind alle Lebensräume von streng geschützten Arten wie der Knoblauchkröte als geschützte Biotope zu betrachten, deren Störung oder Zerstörung verboten ist.

Der Überwinterungsbereich der Knoblauchkröte ist ein sehr empfindlicher Teil ihres Lebenszyklus, da die Tiere in diesen Bereichen vor allem in den Wintermonaten unterirdisch überdauern und so vor extremen Temperaturen geschützt sind. Eine Veränderung dieser Habitats könnte ernsthafte negative Auswirkungen auf die Population haben.

Nach dem Artenschutzprinzip des BNatSchG muss die Erhaltung von Arten in ihren natürlichen Lebensräumen sichergestellt werden. Ebenfalls das Erhaltungsziel der FFH-Richtlinie ist es, die bestehenden Populationen der betroffenen Arten in ihren natürlichen Lebensräumen zu erhalten. Das bedeutet, dass eine Umsiedlung, die zu einem Verlust der Art im ursprünglichen Lebensraum führt, nicht ohne Weiteres zulässig ist. Der Verlust eines lokalen Bestands ist ein Verstoß gegen die Artenschutzvorgaben. Die EU-Rechtsvorgaben und das nationale Recht zielen darauf ab, die Artenvielfalt und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume zu sichern. Eine Umsiedlung, die zu einem Verlust von Beständen in einem Bundesland führt, widerspricht den übergeordneten Zielen des Artenschutzes.

Jedwede Umsiedlung oder Veränderung von Lebensräumen der Knoblauchkröte ist nur unter sehr strengen Auflagen und nur dann erlaubt, wenn kein Verlust von Beständen im ursprünglichen Lebensraum zu befürchten ist und die ökologischen Bedingungen der Art gewährleistet bleiben.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG - Es ist verboten, wild lebende Tiere oder wild wachsende Pflanzen der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 29 Abs 1. (4), Abs. 2 BNatSchG - Schutz von Natur- und Landschaftsbestandteilen. Es ist verboten, einen Naturbestand oder Landschaftsbestandteil, der besonders geschützt ist (Lebensraum der Knoblauchkröte ist besonders geschützt), (Ebenso der Feldlärche), zu beseitigen oder erheblich zu beeinträchtigen.

§ 37 BNatSchG - es ist Aufgabe des Artenschutzes, den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier und Pflanzenarten zu gewährleisten.

§ 7 Abs. 9/10 (5) / § 34 BNatSchG - "Erhaltungsmaßnahmen" Erhaltung und Förderung von Lebensräumen gefährdeter Arten, verpflichtet dazu, Maßnahmen zu ergreifen, um den Erhalt und die Wiederherstellung von Lebensräumen und Populationen gefährdeter Arten zu fördern. Bzw. Über eine Verträglichkeitsprüfung auszuschließen das Geschützte Habitats durch Eingriffe gestört werden.

Weitere Anmerkungen

Hinzukommen folgende Anmerkung zur Kartierung anderer relevanter Artengruppen in den Gebieten BEIDER Bauvorhaben B1/B2 zum AFB 2024 und der Leistungsbeschreibung die zusätzlich zu den dort vorgeschlagenen Punkten zu beachten sind:

Fledermäuse

Im AFB S. 14-16 wurde die Kartierung von Fledermäusen beschrieben. Es wurden einerseits nur zwei Kartier-Termine durchgeführt, was nicht den anzuwendenden Methodenstandards Pankow 2024 (Angehängt) entspricht. Zudem wurde auf eine Kartierung an den Strukturen der Tempo-Homes vollständig verzichtet. Gerade hier können sich an den strukturreichen Dachabdeckungen Quartiere befinden.

Es muss also sowohl für den B1- als auch für den B2-Bereich eine ausführliche, den Methodenstandards entsprechende Kartierung von Fledermäusen durchgeführt werden, die auch die Gebäudestrukturen der Tempo-Homes beinhaltet. Eine Planung dieser Kartierungen muss auch in den Teilflächen-Artenkartierplanungen der Leistungsbeschreibung aufgenommen werden.

Avifauna

Im Bezug auf Nahrungs- und Rastplätze von Gastvögeln müssen die relevanten Zeiträume beachtet werden.

Die Erfassung von Spechten und Eulen muss den Anforderungen und Wiederholungen der Methodenstandards Pankow 2024 entsprechen und somit ebenfalls mindestens 6 Tages- und 2 Nachtbegehungen umfassen.

Reptilien

Es muss von einer wesentlich größeren Population der *Lacerta agilis* ausgegangen werden, deren Größe abgeschätzt und entsprechend große Ausgleichsflächen zu erwägen sind.

Amphibien

Methodenstandards von mindestens 6 Begehungen sind einzuhalten und auch für das B1-Gebiet zu übernehmen. Nachweise des durch die Stiftung Naturschutz dokumentierten Teichmolchs im Gebiet müssen ebenfalls berücksichtigt werden.

Die vorherige Kartierung von 4 Exemplaren der Knoblauchkröte im nordöstlichen und nordwestlichen Teil des Gebiets deutet auf die Elisabeth-Aue als Landlebensraum hin. Diese sind tatsächlich schwer zu kartieren und erfordern dadurch einen erhöhten Kartieraufwand.

S. 51 des AFB geht von einem geringen Potenzial des Landlebensraums der Ackerflächen aus, dennoch zeigt der Bodenatlas, dass das gesamte Gebiet der Elisabeth-Aue als Hauptbodenart der Bodentypen in allen Horizontschichten sandig ist und somit auch für die Knoblauchkröte ein geeignetes Ausgangsmaterial bietet. Es kann vermutet werden, dass die Knoblauchkröte hier wenig darauf achtet, dass weder Spargel noch Kartoffeln angebaut werden anders als im AFP vermutet.

Bezüglich des Landhabitats der Knoblauchkröte können aufgrund der erschwerten Kartierung der sehr versteckt lebenden Art die Hauptwandernächte ermittelt werden. Diese könnten im Grünzugbereich des Grenzweges, der als möglicher Wanderkorridor zwischen Krugpfuhl und den Ackerflächen der Elisabeth-Aue kartiert werden.

i.A. 

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung
Umwelt- und Naturschutzamt

Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)



Bearbeiter*in

Dienstgebäude:
Storkower Str. 115
10407 Berlin

Telefon

E-Mail:

Datum: . .

Einschätzung des Vorläufig erstellten AFB Berichtes und der VIKO Vorstellung vom 03.06.2025 mit eingereichtem Protokoll durch bgmr- Landschaftsarchitekten.

Grundsätzliche Hinweise

Seitens des UmNat wird darauf hingewiesen, dass keine der im Rahmen des VIKO-Termins getroffenen Aussagen als verbindliche Zugeständnisse oder Festlegungen zu werten sind. Verbindliche Aussagen erfolgen ausschließlich in schriftlicher Form durch das UmNat. Die durch die bgmr-Landschaftsarchitekten vorgenommene Protokollierung spiegelt hier nicht in allen Punkten den tatsächlichen Gesprächsverlauf wider.

Darüber hinaus liegen wesentliche Ergebnisse bzw. Vorergebnisse der Artkartierungen aus dem Jahr 2025 bislang nicht vor. Eine belastbare Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Die uNB ist in diesem Verfahren ausschließlich für die Prüfung von Maßnahmen im Rahmen der CEF zuständig. Andere artenschutzrechtliche Fragestellungen, die nicht im Zusammenhang mit CEF-Maßnahmen stehen, fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der uNB.

Ob es sich im konkreten Fall um CEF- oder FCS-Maßnahmen handelt, kann erst nach Vorlage und Auswertung der finalen Kartier Ergebnisse bewertet werden. Aussagen zu möglichen Eventualfällen erfolgen seitens der uNB grundsätzlich nicht im Vorgriff.

Bewertung des vorläufigen AFB-Berichts zum 1. Bauabschnitt (1BA) Elisabeth Aue

Der am Nachmittag des 23.05.2025, lediglich vier Arbeitstage vor dem VIKO-Termin, eingereichte AFB konnte aufgrund der sehr kurzen Vorbereitungszeit nur oberflächlich geprüft werden. Das Fehlen aktueller Artkartierungen bzw. Ergebnisse aus dem Jahr 2025 insbesondere für die relevanten Artgruppen Amphibien, Feldlärche und Zauneidechse erschwert eine belastbare Einschätzung der vorgesehenen Maßnahmen erheblich.

Dennoch wurde im Rahmen der VIKO bereits eine fachliche Einschätzung seitens der uNB zu möglichen CEF Maßnahmen erwartet obwohl die hierfür erforderliche Datengrundlage zum Zeitpunkt der Besprechung noch nicht vorlag.

Zu AFB, VIKO und dem ausgestellten Protokoll hier einige Hinweise:

Feldlärchenhabitat und Strom Trasse

Für die vorgesehenen Ausgleichsflächen im nördlichen Gebiet ist eine rechtliche Sicherung (dingliche Sicherung) für mindestens 25 Jahre mit den notwendigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Offenhaltung etc.) sicherzustellen. Eine Überschneidung mit der geplanten Strohm Trasse ist kritisch, da Feldlärchen mindestens 100 m Abstand zu Hochspannungsleitungen benötigen. Sollte die Trasse das Gebiet durchqueren, ist das Habitat für Ausgleichsflächen der Feldlärchen nicht geeignet. In diesem Fall käme das Gebiet nur als Ausgleich für Zauneidechsen in Betracht. Eine verbindliche Klärung ist durch die Vorhabenträger herbeizuführen.

Populationsdichte und CEF-Flächen für Feldlärchen

Eine Verdichtung des Habitats durch Umstellung der Nutzung im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen kann grundsätzlich nur dann als geeignete CEF-Maßnahme anerkannt werden, wenn die Fläche hinsichtlich Habitatqualität und Nahrungsangebot tatsächlich eine erhöhte Revierdichte zulässt. Ob eine erhöhte Brutpaardichte in 2024 im Untersuchungsgebiet auf den Verlust geeigneter Flächen im Umland und damit auf erhöhten Siedlungsdruck zurückzuführen ist, unklar. Ebenso offen, ob eine verdichtete optimierte Ersatzfläche durch die lokale Population angenommen würde.

Grundsätzlich ist es aus rechtlicher Sicht vorrangig anzustreben, die bestehende lokale Population möglichst am angestammten Standort zu erhalten. Eine Maßnahme außerhalb des bekannten Brutgebiets, insbesondere in anderen Bundesländern, wäre unter diesem Gesichtspunkt nicht vorzuziehen und käme nur als FCS-Maßnahme in Betracht, wenn eine lokale CEF-Lösung ausgeschlossen werden muss. Daher ist die Option der optimierten Verdichtungsfläche durchaus zu erwägen, aber zu prüfen.

Die Frage, ob die derzeitige Populationsdichte im Untersuchungsraum ein tragfähiges Konzept zur Habitat Verdichtung zulässt oder ob sie über der tragbaren Kapazität liegt, ist derzeit mangels belastbarer Kartierungsergebnisse nicht zu beantworten.

Berücksichtigung der Knoblauchkröte und weiterer Amphibienarten

Gemäß der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) ist der Erhaltungszustand lokaler Populationen besonders zu berücksichtigen (Gilt auch für die Feldlärche). Die Knoblauchkröte ist im

Berliner Raum als streng geschützte Art gemäß Bundesnaturschutzgesetz eingestuft, zählt zu den FFH-Arten und ist darüber hinaus Zielart des Berliner Biotopverbunds.

Trotz dieser Schutzstellung wurde die Art bislang im AFB nur unzureichend berücksichtigt. Aktuelle Kartierungsergebnisse oder Vorergebnisse liegen noch nicht vor, sodass aufgrund der methodischen Unsicherheiten derzeit keine abschließende Bewertung möglich ist. Bereits vorliegende Nachweise, u. a. Toffunde, bestätigen das Vorkommen der Art im erweiterten Wirkraum und deuten auf eine Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im direkten Baufeld als Landlebensraum hin.

Darüber hinaus wurden streng und besonders geschützte Amphibienarten wie Braunfrosch oder Moorfrosch und Erdkröte, die im Jahr 2016 im Gebiet nachgewiesen wurden, im vorliegenden AFB nicht angemessen berücksichtigt. Die Bewertung konzentriert sich ausschließlich auf die Knoblauchkröte, führt diese jedoch auch fälschlicherweise als nicht gebietsgeeignet, ohne eine nachvollziehbare fachliche Begründung.

Das Fehlen aktueller Kartierungen darf nicht als Ausschlussgrund für das Vorkommen der betreffenden Arten gewertet werden. Da es sich um schwer kartierbare Arten handelt und geeignete Leich - Lebensräume insbesondere im Bereich des Krugpfuhls nachweislich vorhanden sind, ist die Möglichkeit eines Vorkommens nicht auszuschließen bzw. ist diese sogar bestätigt. Kartier Ergebnisse und die verwendeten Erfassungsmethoden sind vollständig vorzulegen, um eine belastbare Einschätzung vornehmen zu können.

Zudem fehlen im Anhang (S. 1 Prüfrelevantes Artenspektrum) des AFB die Nachweise zur Knoblauchkröte aus dem Jahr 2016. Diese sind zu ergänzen und der Bericht entsprechend zu korrigieren.

Zauneidechse und CEF-Maßnahmen

Die Abstimmungen zur Zauneidechse erfolgten bislang zwischen [REDACTED] (oNB) und den Vorhabenträgern. Die uNB weist darauf hin, dass zur fundierten Einschätzung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen und zur Planung geeigneter CEF-Maßnahmen eine weitergehende Erfassung im Ausgleichsgebiet notwendig ist.

Im Rahmen der VIKO wurde durch [REDACTED] (oNB) auf Anfrage der uNB erläutert, dass aufgrund der derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Fläche keine größere Zauneidechsenpopulation im geplanten Ausgleichsgebiet zu erwarten sei. Diese Einschätzung wurde von [REDACTED] (uNB) zur Kenntnis genommen, jedoch nicht wie im Protokoll der bgmr- Landschaftsarchitekten dargestellt bestätigt. Vielmehr ist die Schlussfolgerung, dass intensive landwirtschaftliche Nutzung automatisch eine geringe Populationsdichte bedeutet, zu hinterfragen. So wurde beispielsweise auf derselben

Fläche ein Brutpaar der Feldlärche (oder Wiesenschafstelze) nachgewiesen, was grundsätzlich auf ein höheres ökologisches Potenzial der Fläche hinweist.

Sollte sich auf Grundlage der weiteren Kartierungen herausstellen, dass im Baufeld nur eine kleinere Population der Zauneidechse vorkommt und daher eine Umsetzung als CEF-Maßnahme vorgesehen ist, fordert die uNB eine standardisierte, mindestens sechsfach durchgeführte Kartierung des vorgesehenen CEF-Ausgleichsgebiets. Nur so kann eine realistische Einschätzung zur Eignung der Fläche und zur möglichen Integration der Individuen ohne Revierkonflikte erfolgen.

Unabhängig von der bisherigen Bewertung durch die oNB muss im Rahmen der CEF-Maßnahmen der tatsächliche Umsiedlungserfolg gewährleistet sein dies schließt eine fundierte Prüfung möglicher Konkurrenz mit bestehenden Populationen im Ausgleichsgebiet ausdrücklich ein.

Mollusken

Der gänzliche Ausschluss dieser Arten speziell der zu erwartenden Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) unter besonderem Schutz ist fraglich. Insbesondere im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens sowie entlang der angrenzenden Grabensysteme wäre ein Vorkommen dieser Art nicht auszuschließen. Eine Prüfung und ggf. Nachkartierung wird empfohlen.

Zu einzelnen Maßnahmen:

V1 - Bauzeitenregelung / Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Vegetationszeit

Es ist beim Oberbodenabtrag außerhalb der Vegetationsperiode besonders auf den potenziellen Landlebensraum von Amphibien Rücksicht zu nehmen. Um eine Einwanderung von Amphibien ins Baufeld zu verhindern, sind rechtzeitig vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen - z. B. Amphibien- und Reptilienschutzgitter erforderlich.

V2 - Bauzeitliche Beräumung von Wiesen- und Ackerflächen zur Verhinderung der Quartierbesetzung durch Bodenbrüter

ÖBB dauerhaft und zwingend, Gleiches gilt hier wie für V1 Absammeln der Reptilien zu den Schlagzeilen um Tier Ansammlungen (Amphibien Reptilien) zum Schutz vor Waschbären, Prädatoren etc. auszuschließen.

V5 - Bauzeitliche Einzäunung des Baufelds, inklusive Ausstiegshilfen

Die Einzäunung ist geeignet, Reptilien vom Baufeld fernzuhalten. Es ist jedoch sicherzustellen, dass mit Einrichtung der Zäune ein gezieltes Absammeln der Tiere erfolgt - insbesondere entlang von Linienstrukturen (z. B. Hecken, Gräben). Dies schützt die Tiere vor Einwirkung durch Prädatoren wie Waschbären, die sich an Sammelpunkten gezielt aufhalten könnten (S. V2).

V7 Die Maßnahmen des Kollisionsrisikos an Glas haben sich an den ständig neuen Erkenntnissen und entwickelten Produkten zu orientieren, dargestellt im zuletzt veröffentlichten Bericht:

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf.

Es ist auf die Reflexionseigenschaften der genutzten Glasfassaden zu achten, welche in Abhängigkeit ihrer Eigenschaften zu nutzenden Kollisionsschutz einzusetzen sind und bei Abschluss in Anwendung einen geprüft hochwirksamen Kollisionsschutz im Ergebnis zu bieten hat.

V8 - Ökologisch angepasste Beleuchtung im öffentlichen Raum

Es sind ergänzende Anforderungen zu berücksichtigen, Siehe Anhang.

V11 - Stellung eines Reptilienschutzzauns

Neben der fachgerechten Errichtung ist eine regelmäßige Kontrolle zwingend erforderlich. Es ist insbesondere sicherzustellen, dass Beifänge von Amphibien zeitnah erkannt und umgesetzt werden.

V12 - Abfang und Umsiedlung der Zauneidechse

Siehe Erläuterungen oben.

i.A.



Naturschutzfachliche Handlungshinweise zur Gestaltung der Außenbeleuchtung:

Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann. Die Flächen sollten präzise ausgeleuchtet werden und auf das notwendige konzentriert. Wenn überhaupt so sind Bäume/Büsche und Grasflächen sowie Fassaden nur mit geringster Helligkeit zu beleuchten.

Generell gilt für Einsatz von künstlichem Licht im Außenraum:

1. Nur im Zeitraum, in dem es benötigt wird (Regulierung: nachts ausschalten, Dimm-Funktion, Bewegungsmelder...).
2. Nur dort, wo es notwendig ist.
3. Bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt, Bündelung des Lichts auf die gewünschten Objekte.
4. Horizontal strahlendes Licht vermeiden, keine Abstrahlung nach oben, Beleuchtung von oben und so niedrig wie möglich, Verwendung voll abgeschirmter Leuchten mit URL=0% (upward light output ratio)
5. Geschlossenes Gehäuse verwenden mit Oberflächentemperatur unter 60 °C (IP 54).
6. Lichtstärke/-dichte: für naturnahe Nachtlandschaften maximale Leuchtdichte von 1-2 cd/m²
7. Umso breiter das Farbspektrum von Leuchten, desto mehr Organismen können potenziell beeinträchtigt werden. Daher Vermeidung ultravioletter, infraroter Strahlenanteile in Leuchtmitteln, da von Vögeln und Insekten wahrnehmbar.
8. Lichtfarbe /Farbtemperatur:

Verwendung von gelben und warmweißen Lichtfarben mit Farbtemperaturen unter 3000 K, je geringer desto weniger Insekten werden angezogen. -> am besten: PC Amber LED (2200 K) Empfohlen wird alle Leuchten > IP54 zu wählen, da diese somit keine Falle für Insekten darstellen.

9. Naturschutzrechtlich relevant sind Beleuchtungsanlagen, wenn durch sie der allgemeine Schutz von Natur und Landschaft gem. §§13 ff. BNatSchG oder die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des §44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG (Verletzungs- und Tötungsverbot, Störungsverbot und Lebensstättenchutz) berührt sind.

Weitere Informationen zu nachhaltiger Gestaltung Außenbeleuchtungsanlagen sind zu finden unter:
Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, BfN- Skripten 543, 2019:
www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2. Auflage:
Überarbeitete

<https://www.berlin.de/sen/uvk/naturundgruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/>

<http://lichtverschmutzung.de/seiten/vollabgeschirmt.php>

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung
Umwelt- und Naturschutzamt

Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

Entwicklungsgesellschaft
Elisabeth-Aue GmbH (EGE)
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin



Bearbeiter*in

Dienstgebäude:
Storkower Str. 115
10407 Berlin

Telefon

E-Mail:

Datum: 31.07.2025/Erw. 31.07.2025

Einschätzung des Vorläufig erstellten AFB Berichtes und der VIKO Vorstellung vom 03.06.2025 mit eingereichtem Protokoll durch bgmr- Landschaftsarchitekten. Mit in Rot ergänzten Kommentaren vom 31.07.2025 nach Einreichen des Prüfberichtes der Eignung des Zauneidechsen Ersatzhabitats vom 14.07.2025 und Austausch mit [REDACTED] bgmr.

Grundsätzliche Hinweise

Seitens des UmNat wird darauf hingewiesen, dass keine der im Rahmen des VIKO-Termins getroffenen Aussagen als verbindliche Zugeständnisse oder Festlegungen zu werten sind. Verbindliche Aussagen erfolgen ausschließlich in schriftlicher Form durch das UmNat. Die durch die bgmr-Landschaftsarchitekten vorgenommene Protokollierung spiegelt hier nicht in allen Punkten den tatsächlichen Gesprächsverlauf wider.

Darüber hinaus liegen wesentliche Ergebnisse bzw. Vorergebnisse der Artkartierungen aus dem Jahr 2025 bislang nicht vor. Eine belastbare Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Die uNB ist in diesem Verfahren ausschließlich für die Prüfung von Maßnahmen im Rahmen der CEF zuständig. Andere artenschutzrechtliche Fragestellungen, die nicht im Zusammenhang mit CEF-Maßnahmen stehen, fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der uNB.

Ob es sich im konkreten Fall um CEF- oder FCS-Maßnahmen handelt, kann erst nach Vorlage und Auswertung der finalen Kartier Ergebnisse bewertet werden. Aussagen und Prüfung zu möglichen Eventualvarianten erfolgen seitens der uNB grundsätzlich nicht im Vorgriff. **Bezüglich des weiteren Verfahrens geht das UmNat davon aus, dass eine erneute Begutachtung und Einschätzung möglicher CEF-Maßnahmen erst nach vollständiger Einreichung aller relevanten Unterlagen und Entscheidungen erfolgen kann.**

Die definitive Eignung der Ersatzhabitate können auch erst nach Bestätigung des Trassenverlaufes außerhalb des Gebietes angenommen werden.

Bewertung des vorläufigen AFB-Berichts zum 1. Bauabschnitt (1BA) Elisabeth Aue

Der am Nachmittag des 23.05.2025, lediglich vier Arbeitstage vor dem VIKO-Termin, eingereichte AFB konnte aufgrund der sehr kurzen Vorbereitungszeit nur oberflächlich geprüft werden. Das Fehlen aktueller Artkartierungen bzw. Ergebnisse aus dem Jahr 2025 insbesondere für die relevanten Artgruppen Amphibien, Feldlerche und Zauneidechse erschwerte eine belastbare Einschätzung der vorgesehenen Maßnahmen erheblich.

Dennoch wurde im Rahmen der VIKO bereits eine fachliche Einschätzung seitens der uNB zu möglichen CEF Maßnahmen erwartet, obwohl die hierfür erforderliche Datengrundlage bzw. Kartierergebnisse zum Zeitpunkt der Besprechung noch nicht vorlag.

Auch wenn die bisher vorgelegten Vorkartierungen, unter anderem aus dem Jahr 2024, in Teilen nachvollziehbar sind, können belastbare Aussagen nur auf Basis gesicherter Ergebnisse getroffen werden. Wie bereits betont, erfolgen Einschätzungen des UmNat nicht im Vorgriff, da eine mehrmalige Prüfung von Vorhaben aus Kapazitätsgründen technisch nicht umsetzbar ist.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass auf die Kartierergebnisse des AFB 2024 nicht verwiesen werden kann, da hierzu bereits Nachforderungen gestellt wurden. Eine abschließende Bewertung bleibt den Endergebnissen der Kartierungen 2025 vorbehalten.

Zu AFB, VIKO und dem ausgestellten Protokoll hier einige Hinweise:

Feldlerchenhabitat und Strom Trasse Missverständnis Seitens der uNB nicht Strom sonder Straßen Trasse

Für die vorgesehenen Ausgleichsflächen im nördlichen Gebiet ist eine rechtliche Sicherung (dingliche Sicherung) für mindestens 25 Jahre mit den notwendigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Offenhaltung etc.) sicherzustellen. Eine Überschneidung mit der geplanten ~~Strom Trasse~~ **Straßen Trasse ist kritisch, da sich dieses nach Zerschneidung weder als Feldlärchenhabitat noch als Zauneidechsen Ersatzhabitat in seiner vorgeschlagenen Form eignen würde.** ~~Feldlerchen mindestens 100 m Abstand zu Hochspannungsleitungen benötigen. Sollte die Trasse das Gebiet durchqueren, ist das Habitat für Ausgleichsflächen der Feldlerchen nicht geeignet. In diesem Fall käme das Gebiet nur als Ausgleich für Zauneidechsen in Betracht.~~ Eine verbindliche Klärung ist durch die Vorhabenträger herbeizuführen. **Eine Zerschneidung des Gebietes durch Straßen und Zerschneidung ist zu Prüfen.**

Populationsdichte und CEF-Flächen für Feldlerchen

Eine Verdichtung des Habitats durch Umstellung der Nutzung im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen kann grundsätzlich nur dann als geeignete CEF-Maßnahme anerkannt werden, wenn die Fläche hinsichtlich Habitatqualität und Nahrungsangebot tatsächlich eine erhöhte Revierdichte zulässt. Ob eine erhöhte Brutpaardichte in 2024 im Untersuchungsgebiet auf den Verlust geeigneter Flächen im Umland und damit auf erhöhten Siedlungsdruck zurückzuführen ist, unklar.

Kommentiert [FA1]: Bmgr: Wir sind davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Grundlagen vorliegen. Gerne stellen wir alle Unterlagen als downloadlink zur Verfügung.

Kommentiert [FA2]: bmgr: Ein Grobkonzept für Flächen nördlich des Graben 5 als CEF-Maßnahmen wird derzeit erarbeitet und zeitnah vorgelegt. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung als Maisacker weist die Landwirtschaftsfläche im Be-stand eine geringe Habitateignung für Feldlerchen und entsprechend der Bewirtschaftung eine damit ge-ringe Bestandsbesiedlung auf. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche durch geeignete Maßnahmen (Feldlerchenstreifen, Feldsäume) aufgewertet und die Populationsdichte erhöht werden kann. Die Kartierergebnisse 2025 für das Gesamtgebiet und die artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen liegen Mitte Juli vor. Das Grobkonzept wird auf Grundlage der Daten Mitte Juli aktualisiert. Damit verbun-den ist aber nur die Ableitung der konkreten Revieranzahl, die zusätzlich aufgenommen werden können.

Den Beteiligten ist bewusst, dass die Flächen nördlich des Graben 5 nicht als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen ausreichen werden. Externe Flächen werden geprüft.

Ebenso offen, ob eine verdichtete optimierte Ersatzfläche durch die lokale Population angenommen würde.

Grundsätzlich ist es aus rechtlicher Sicht vorrangig anzustreben, die bestehende lokale Population möglichst am angestammten Standort zu erhalten. Eine Maßnahme außerhalb des bekannten Brutgebiets, insbesondere in anderen Bundesländern, wäre unter diesem Gesichtspunkt nicht vorzuziehen und käme nur als FCS-Maßnahme in Betracht, wenn eine lokale CEF-Lösung ausgeschlossen werden muss. Daher ist die Option der optimierten Verdichtungsfläche durchaus zu erwägen, aber zu prüfen.

Die Frage, ob die derzeitige Populationsdichte im Untersuchungsraum ein tragfähiges Konzept zur Habitat Verdichtung zulässt oder ob sie über der tragbaren Kapazität liegt, ist derzeit mangels belastbarer Kartierungsergebnisse nicht zu beantworten.

Das Konzept zur Optimierung, die Kartier Ergebnisse und die geplanten FCS Flächen sind anzugeben, anhand dieser kann dann eine Einschätzung getroffen werden.

Berücksichtigung der Knoblauchkröte und weiterer Amphibienarten

Gemäß der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) ist der Erhaltungszustand lokaler Populationen besonders zu berücksichtigen (Gilt auch für die Feldlerche). Die Knoblauchkröte ist im Berliner Raum als streng geschützte Art gemäß Bundesnaturschutzgesetz eingestuft, zählt zu den FFH-Arten und ist darüber hinaus Zielart des Berliner Biotopverbunds.

Trotz dieser Schutzstellung wurde die Art bislang im AFB nur unzureichend berücksichtigt. Aktuelle Kartierungsergebnisse oder Vorergebnisse liegen noch nicht vor, sodass aufgrund der methodischen Unsicherheiten derzeit keine abschließende Bewertung möglich ist. Bereits vorliegende Nachweise, u. a. Toifunde, bestätigen das Vorkommen der Art im erweiterten Wirkraum und deuten auf eine Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im direkten Baufeld als Landlebensraum hin.

Darüber hinaus wurden streng und besonders geschützte Amphibienarten wie Braunfrosch oder Moorfrosch und Erdkröte, die im Jahr 2016 im Gebiet nachgewiesen wurden, im vorliegenden AFB nicht angemessen berücksichtigt. Die Bewertung konzentriert sich ausschließlich auf die Knoblauchkröte, führt diese jedoch auch fälschlicherweise als nicht gebietsgeeignet, ohne eine nachvollziehbare fachliche Begründung.

Das Fehlen aktueller Kartierungen darf nicht als Ausschlussgrund für das Vorkommen der betreffenden Arten gewertet werden. Da es sich um schwer kartierbare Arten handelt und geeignete Laich-Lebensräume insbesondere im Bereich des Krugpfuhls nachweislich vorhanden sind, ist die Möglichkeit eines Vorkommens nicht auszuschließen bzw. ist diese sogar bestätigt. Kartier Ergebnisse und die verwendeten Erfassungsmethoden sind vollständig vorzulegen, um eine belastbare Einschätzung vornehmen zu können.

Kommentiert [FA3]: [REDACTED] bmgr: wird geprüft, UBB [REDACTED] UmNat: Prüfung bzw. Kartierung sind dann vorzulegen. Das UmNat selbst hat das Vorkommen im Gebiet anhand einer Begehung des Krug Pfuhls 2025 bestätigt.

Zudem fehlen im Anhang (S. 1 Prüfrelevantes Artenspektrum) des AFB die Nachweise zur Knoblauchkröte aus dem Jahr 2016. Diese sind zu ergänzen und der Bericht entsprechend zu korrigieren.

Zauneidechse und CEF-Maßnahmen

Die Abstimmungen zur Zauneidechse erfolgten bislang zwischen [REDACTED] (oNB) und den Vorhabenträgern. Die uNB weist darauf hin, dass zur fundierten Einschätzung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen und zur Planung geeigneter CEF-Maßnahmen eine weitergehende Erfassung im Ausgleichsgebiet notwendig ist.

Im Rahmen der VIKO wurde durch [REDACTED] (oNB) auf Anfrage der uNB erläutert, dass aufgrund der derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Fläche keine größere Zauneidechsenpopulation im geplanten Ausgleichsgebiet zu erwarten sei. Diese Einschätzung wurde von [REDACTED] (uNB) zur Kenntnis genommen, jedoch nicht wie im Protokoll der bgmr- Landschaftsarchitekten dargestellt bestätigt. Vielmehr ist die Schlussfolgerung, dass intensive landwirtschaftliche Nutzung automatisch eine geringe Populationsdichte bedeutet, zu hinterfragen. So wurde beispielsweise auf derselben Fläche ein Brutpaar der Feldlerche (oder Wiesenschafstelze) nachgewiesen, was grundsätzlich auf ein höheres ökologisches Potenzial der Fläche hinweist.

Sollte sich auf Grundlage der weiteren Kartierungen herausstellen, dass im Baufeld nur eine kleinere Population der Zauneidechse vorkommt und daher eine Umsetzung als CEF-Maßnahme vorgesehen ist, fordert die uNB eine standardisierte, mindestens sechsfach durchgeführte Kartierung des vorgesehenen CEF-Ausgleichsgebiets. Nur so kann eine realistische Einschätzung zur Eignung der Fläche und zur möglichen Integration der Individuen ohne Revierkonflikte erfolgen.

Unabhängig von der bisherigen Bewertung durch die oNB muss im Rahmen der CEF-Maßnahmen der tatsächliche Umsiedlungserfolg gewährleistet sein dies schließt eine fundierte Prüfung möglicher Konkurrenz mit bestehenden Populationen im Ausgleichsgebiet ausdrücklich ein. **Nach Vorlage des Kartierberichts durch Natur+Text zur Ersatzhabitat Eignung vom 14. Juli 2025. Wird, Stand 31.07.2025 durch die uNB, die geplante Maßnahme trotz der nicht standartgemäßen Kartierung als geeignet eingestuft, unter Vorbehalt der Entscheidung zum Durchzug einer Straßentrasse.**

Mollusken

Der gänzliche Ausschluss dieser Arten speziell der zu erwartenden Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) unter besonderem Schutz ist fraglich. Insbesondere im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens sowie entlang der angrenzenden Grabensysteme wäre ein Vorkommen dieser Art nicht auszuschließen. Eine Prüfung und ggf. Nachkartierung wird empfohlen.

Zu einzelnen Maßnahmen:

V1 - Bauzeitenregelung / Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Vegetationszeit

Kommentiert [FA4]: [REDACTED] bmg: alle faunistischen Kartierung 2025 werden von Natur und Text entsprechend dem abgestimmten Untersuchungsumfang durchgeführt.

Für das Ersatzhabitat auf dem intensiv bewirtschafteten Maisacker wird durch eine 2-fache Begehung die Nichtbesiedelung festgestellt.

Es wird vorgeschlagen, eine fachliche Ausführung nachzureichen, warum das Vorgehen so gewählt wurde. Dies beinhaltet auch die fachliche Einschätzung der Habitatqualität des Maisackers und der Reduzierung der Begehung.

Zusätzlich wird vorgeschlagen während der Umsetzung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
[REDACTED] UmNat: Zustimmung, Bericht wurde am 30. Juli der uNB vorgelegt und ist so angenommen

Kommentiert [FA5]: [REDACTED] bmg: ix p. ist keine FFH-Art und daher im AFB nicht betrachtungsrelevant. Kein Überarbeitungsbedarf
[REDACTED] UmNat: Stimmt, Tötungsverbot ist trotz dessen Auszuschließen

Es ist beim Oberbodenabtrag außerhalb der Vegetationsperiode besonders auf den potenziellen Landlebensraum von Amphibien Rücksicht zu nehmen. Um eine Einwanderung von Amphibien ins Baufeld zu verhindern, sind rechtzeitig vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen - z. B. Amphibien- und Reptilienschutzzäune erforderlich.

V2 - Bauzeitliche Beräumung von Wiesen- und Ackerflächen zur Verhinderung der Quartierbesetzung durch Bodenbrüter

ÖBB dauerhaft und zwingend, Gleiches gilt hier wie für V1 Absammeln der Reptilien zu den Schlagzeilen um Tier Ansammlungen (Amphibien Reptilien) zum Schutz vor Waschbären, Prädatoren etc. auszuschließen.

V5 - Bauzeitliche Einzäunung des Baufelds, inklusive Ausstiegshilfen

Die Einzäunung ist geeignet, Reptilien vom Baufeld fernzuhalten. Es ist jedoch sicherzustellen, dass mit Einrichtung der Zäune ein gezieltes Absammeln der Tiere erfolgt - insbesondere entlang von Linienstrukturen (z. B. Hecken, Gräben). Dies schützt die Tiere vor Einwirkung durch Prädatoren wie Waschbären, die sich an Sammelpunkten gezielt aufhalten könnten (S. V2).

V7 Die Maßnahmen des Kollisionsrisikos an Glas haben sich an den ständig neuen Erkenntnissen und entwickelten Produkten zu orientieren, dargestellt im zuletzt veröffentlichten Bericht: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf.

Es ist auf die Reflexionseigenschaften der genutzten Glasfassaden zu achten, welche in Abhängigkeit ihrer Eigenschaften zu nutzenden Kollisionsschutz einzusetzen sind und bei Abschluss in Anwendung einen geprüft hochwirksamen Kollisionsschutz im Ergebnis zu bieten hat.

V8 - Ökologisch angepasste Beleuchtung im öffentlichen Raum

Es sind ergänzende Anforderungen zu berücksichtigen, Siehe Anhang.

V11 - Stellung eines Reptilienschutzzauns

Neben der fachgerechten Errichtung ist eine regelmäßige Kontrolle zwingend erforderlich. Es ist insbesondere sicherzustellen, dass Beifänge von Amphibien zeitnah erkannt und umgesetzt werden.

V12 - Abfang und Umsiedlung der Zauneidechse

Siehe Erläuterungen oben.

i.A.



Naturschutzfachliche Handlungshinweise zur Gestaltung der Außenbeleuchtung:

Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann. Die Flächen sollten präzise ausgeleuchtet werden und auf das notwendige konzentriert. Wenn überhaupt so sind Bäume/Büsche und Grasflächen sowie Fassaden nur mit geringster Helligkeit zu beleuchten.

Generell gilt für Einsatz von künstlichem Licht im Außenraum:

1. Nur im Zeitraum, in dem es benötigt wird (Regulierung: nachts ausschalten, Dimm-Funktion, Bewegungsmelder...).

Kommentiert [FA6]: **bmgr:** Nein, außerhalb des ZE Habitats wird nicht abgesammelt. Es existieren Ausstiegshilfen.

Ein Absammeln ist m.E. im Baufeld exkl. des ZE Habitats nicht verhältnismäßig

Sollte sich in der Erhebung herausstellen, dass der Eingriffsraum regelmäßiges Habitat von der Knoblauchkröte ist, muss V1 und V5 ggf. nachgeschärft werden.

UmNat: Ergebnisse der Kartierung abzuwarten

2. Nur dort, wo es notwendig ist.

3. Bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt, Bündelung des Lichts auf die gewünschten Objekte.

4. Horizontal strahlendes Licht vermeiden, keine Abstrahlung nach oben, Beleuchtung von oben und so niedrig wie möglich, Verwendung voll abgeschirmter Leuchten mit URL=0% (upward light output ratio)

5. Geschlossenes Gehäuse verwenden mit Oberflächentemperatur unter 60 °C (IP 54).

6. Lichtstärke/-dichte: für naturnahe Nachtlandschaften maximale Leuchtdichte von 1-2 cd/m²

7. Umso breiter das Farbspektrum von Leuchten, desto mehr Organismen können potenziell beeinträchtigt werden. Daher Vermeidung ultravioletter, infraroter Strahlenanteile in Leuchtmitteln, da von Vögeln und Insekten wahrnehmbar.

8. Lichtfarbe /Farbtemperatur:

Verwendung von gelben und warmweißen Lichtfarben mit Farbtemperaturen unter 3000 K, je geringer desto weniger Insekten werden angelockt. -> am besten: PC Amber LED (2200 K) Empfohlen wird alle Leuchten > IP54 zu wählen, da diese somit keine Falle für Insekten darstellen.

9. Naturschutzrechtlich relevant sind Beleuchtungsanlagen, wenn durch sie der allgemeine Schutz von Natur und Landschaft gem. §§13 ff. BNatSchG oder die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des §44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG (Verletzungs- und Tötungsverbot, Störungsverbot und Lebensstättenchutz) berührt sind.

Weitere Informationen zu nachhaltigen Gestaltung Außenbeleuchtungsanlagen sind zu finden unter:
Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, BfN- Skripten 543, 2019:
www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2. Überarbeitete Auflage:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/naturundgruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/>

<http://lichtverschmutzung.de/seiten/vollabgeschirmt.php>

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung
Umwelt- und Naturschutzamt

Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)



Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue
bgmr- Landschaftsarchitekten



Bearbeiter*in



Dienstgebäude:
Storkower Str. 115
10407 Berlin



Telefon (030)

Vermittlung

Telefax (030)



E-Mail:



Datum: 22.08.2025

Prüfung der Eignung des Ersatzkonzeptes für Zauneidechsen nördlich des Grabens 5 zum Ausgleich der Eidechsenhabitate als CEF, sowie weiterer Belange ebenfalls anhängend.

Inhalt: Prüfung des CEF-Zauneidechsenhabitatkonzeptes und der Ansaatmischung
Weitere Themen: Amphibienkartierung, Feldlerchen, Mail-Anfrage vom 12.08.2025 zur Antragstellung.
Maßnahmenblätter Eingriffsregelung.

Zauneidechsen

Da der im Juli 2025 eingereichte Bericht zur Besiedlungsfreiheit der geplanten Fläche nördlich des Grabens 5 nun vorliegt und die Begründung zur zweimaligen Begehung zum Ausschluss einer Revierpopulation nachvollziehbar ist, erfolgt im Folgenden die Prüfung des im Gebiet geplanten Ersatzkonzeptes für die Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation im Baufeld BA1. Die flächenmäßige, wahrscheinliche Überkompensation würde Stand Sommer 2025, auch eine Möglichkeit bieten, für den folgenden Bauabschnitt BA2 ebenfalls als Ersatzhabitat zu fungieren. Dieser muss jedoch abgegrenzt werden, um eine Weiterbesiedlung der eingesetzten Population aus dem BA1 auf das Gesamtgebiet zu verhindern.

Die Prüfung erfolgt unter der Annahme, dass das Ersatzhabitat eine CEF-Maßnahme ist. Dieses muss also bei Umsiedlung bereits als funktionsfähiges Ersatzhabitat fungieren. Vor Umsiedlung ist zu prüfen, ob die Einsaat des Vorjahres und die Strukturierung entsprechend der Habitateignung bereits funktional sind.

Nach Darstellung des Ersatzkonzeptes ist von keiner Auswirkung der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse auf die angrenzend geplanten CEF-Maßnahmen für die Feldlerche auszugehen. Sollte es jedoch zu einer unerwarteten Erhöhung der Population im Gebiet kommen, vor allem im Bereich des zweiten Bauabschnitts, muss nachgewiesen werden, dass sich die Ausweitung des Habitats nicht im Wirkraum der angrenzenden CEF-Maßnahmen für die Feldlerchen befindet.

Ansaat für Felldraine und Säume

Die gewählte Ansaat für Felldraine und Säume wurde geprüft und ist in ihrer Artenzusammensetzung als Lockmittel für Nahrungsinsekten geeignet. Es ist jedoch sicherzustellen, dass bereits bei der Erstantsaat ein Sog für derartige Nahrungsgäste entsteht, um die Nahrungsquelle der Zauneidechsen zu gewährleisten. Vor Umsetzung der Zauneidechsen muss dies zur Sicherstellung der Funktionalität geprüft und dokumentiert werden. Dazu ist ein Protokoll zu erstellen und zu übermitteln.

Zu den einzelnen Punkten des Ersatzkonzeptes:

Habitatanforderungen

Diese entsprechen den artspezifischen Bedürfnissen. Die genannten Habitatanforderungen, welche in der Umsetzung konzipiert sind, werden als artspezifisch entsprechend angenommen. Die Zustimmung hierzu ist erteilt.

Vorgezogene Begrünung

Allein die vorzeitige Ausbringung von Saatgut stellt keine ausreichende Grundlage zur Funktionalität der CEF-Maßnahme dar. Diese muss bei Einsatz auch funktional sein, d.h. die Pflanzen müssen sich bereits ausreichend entwickelt haben, um den Ansprüchen der Zauneidechse zu genügen. Weitere Details zur Saatmischung unter Punkt „Begrünung und Gehölze“.

Erdwälle und Eiablageplätze

Bei der Bodenbearbeitung ist darauf zu achten, keine grabfähigen Tiere wie Knoblauchkröten, die sich im Herbst bereits in das Winterquartier begeben, zu beeinträchtigen. Wie bereits vermerkt, muss auf eine geeignete Körnung des einzubringenden Sandes geachtet werden. Die Prüfung des ausgegrabenen schluffigen Sandes bzw. des alternativ verwendeten Sandkorngemisches ist einzureichen.

Ein Pflegeplan zum Offenhalten dieser Sandflächen in den nächsten Jahren ist zu konzipieren und vorzulegen. Die Pflege der Flächen muss für mindestens 25 Jahre sichergestellt werden.

Winterquartiere

Die Totholzstrukturen sollen aus heimischen Harthölzern entstehen. Hier wird die Robinie aufgelistet, welche eine invasive, nicht heimische Art ist und durch eine heimische Hartholzart ersetzt werden sollte. Die Ausbringung gebietsfremder Sukzessionspflanzen, welche zu einer kostspieligen Überwucherung des Gebietes führen würden, sind zu vermeiden. Daher muss bei Nutzung der Robinie zwingend darauf geachtet werden den Wurzelstock auszusparen. Ansonsten wird das Konzept so angenommen.

Generell gilt: Bei allen Erdarbeiten ist auf sich eingrabende Kröten zum Winterquartier zu achten und eine Beeinträchtigung dieser ist auszuschließen.

Begrünung und Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen, allesamt gebietsheimische Arten, werden als solche angenommen. Wenn möglich, ist ebenfalls gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden.

Die Hochstaudenfluren sind anzugeben.

Die angegebene Saatgutmischung für Feldraine und Säume von Regiozert HK 22 / UG 22 - Uckermark mit Odertal entspricht der genetischen Lokalisierung und bietet ausreichend Flora als Nähr- und Wirtspflanzen, um die Nahrungsverfügbarkeit für die Zauneidechsen anzulocken. Sollte keine Saatgutverfügbarkeit dieser Region bestehen, ist auch eine Saatgutmischung des ostdeutschen Tieflandes einsetzbar.

Die vorgelegte Liste für Feldraine und Säume wurde geprüft und ist angenommen. Kann also bestellt und unter Einhaltung des Artenschutzes ausgebracht werden.

Verbindende Strukturen

Das vorgelegte Konzept wird so angenommen.

Temporäre Verschattungselemente

Die Elemente müssen auch vor Umsiedlung der Zauneidechsen bereits funktionsfähig sein.

Reptilien- und Prädatorenschutzzaun

Dieser wird ebenfalls so angenommen. Die Entfernung des Reptilienschutzzaunes ist rechtzeitig abzusprechen. Bereiche, welche als Ersatzhabitat für den BA2 dienen, müssen vorzeitig abgegrenzt werden.

Dauerhafte Pflege

Das Pflegekonzept ist vorzulegen, insbesondere zum Schutz vor Verbuschung und zum Freihalten der Sandflächen.

Anpassung des Habitats


Sollte die Anpassung weiter in das Feldlerchenhabitat neben der FNP-Trasse hineinreichen, ist die Wechselwirkung mit diesem zu prüfen.

Kombinationsmaßnahme Neuntöter

Wird so angenommen.

Weitere Themen

Zu den Fragen aus Ihrer E-Mail (Blau) vom 12.08.2025; Antworten der uNB in Rot.

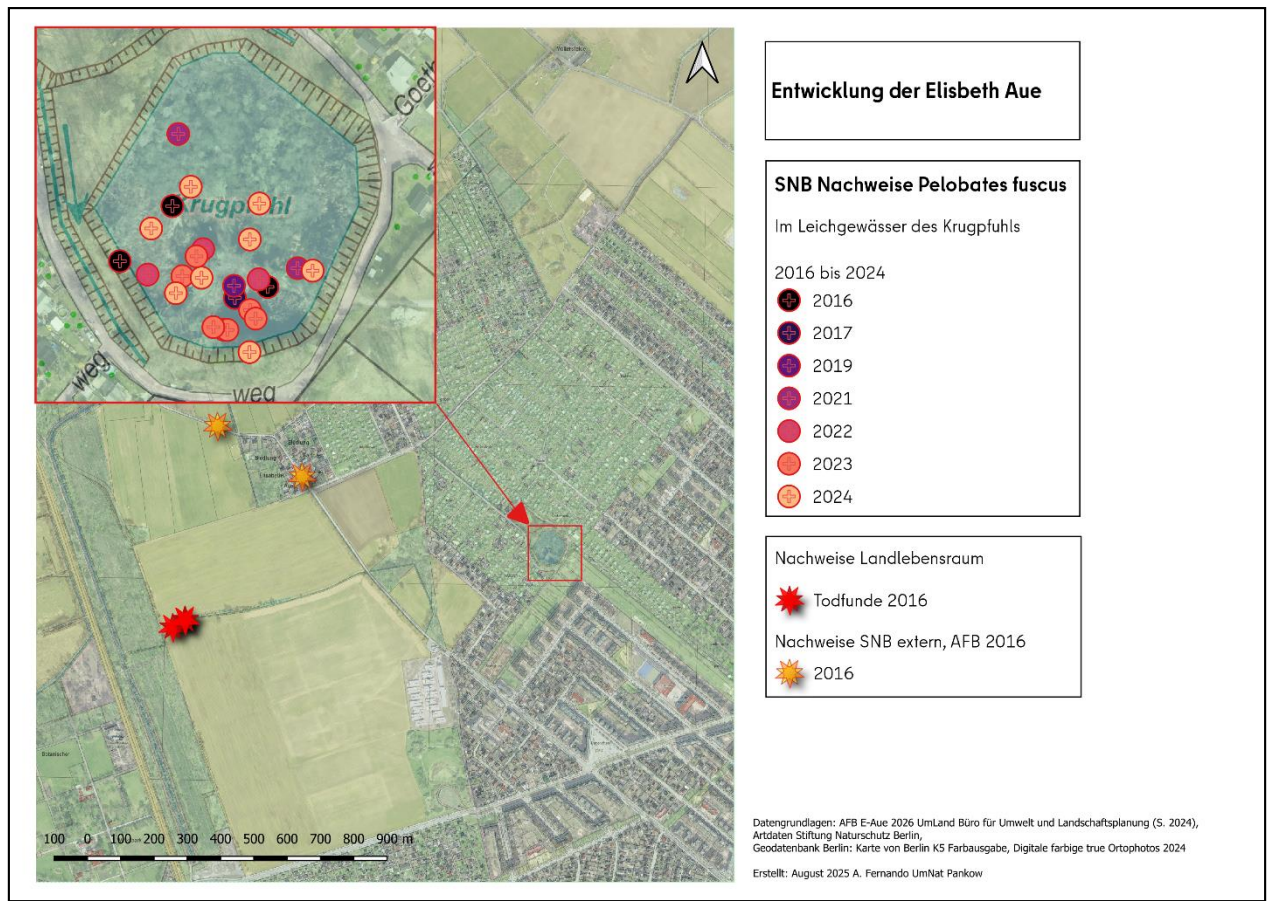
Die Antragstellerin für die Durchführung der CEF-Maßnahme wird die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue (in CC  von der EGE) sein, die auch die Eigentümerin der Fläche ist. Werden bestimmte Nachweise benötigt/Antragsschreiben? **Antwort zur nächsten Frage gilt hier ebenfalls.**

Wir gehen davon aus, dass das ein formloser Antrag ist. Oder gibt es bestimmte Vorgaben/Formblätter für die CEF-Maßnahme bei ihnen im Bezirk

CEF-Maßnahmen erfolgen durch Genehmigung bzw. Annahme des AFB, welcher auch die Ausführung und Grundlage für die CEF-Maßnahme bildet. Nach Prüfung und Abnahme durch die uNB gilt dies als genehmigt. Weitere Klärung erfolgt im Rahmen der TÖB.

Das Konzept für die Umsetzung der Tiere / Monitoring soll im Nachgang durch eine entsprechenden Fachgutachter erarbeitet und realisiert werden. Auch das Umsiedlungskonzept und der entsprechende Fachgutachter sind vorher der uNB zur Prüfung vorzulegen. Eine Zustimmung der uNB sowohl zum zu beauftragenden Fachgutachter als auch zum Umsiedlungskonzept sind einzuholen.

Amphibien



Nachweise der Knoblauchkröte *Pelobates fuscus* liegen für die vergangenen Jahre einschließlich 2024 und 2025 vor. Die Anfrage bei der Stiftung Naturschutz Berlin wurde positiv beantwortet. Für den Zeitraum bis 2024 sind Kartierergebnisse in der GIS-Datenbank dokumentiert. Die Kartierung für 2025 ist schriftlich bestätigt, liegt jedoch derzeit noch nicht als shp-File vor. Jedoch eine entsprechende schriftliche Bestätigung der durchgeführten Erhebung.

Das am 06.08.2025 eingereichte Gutachten zur Knoblauchkröte ist undatiert und enthält keine Methodenbeschreibung, außerdem lässt der dargelegte Kartierumfang Angaben zu den für die Art relevanten Schlagzeiten der Laichwanderung sowie zu geeigneten Zeiträumen und Örtlichkeiten vermissen. Eine eDNA-Analyse wurde zwar durchgeführt, ist jedoch im Zusammenhang mit der geforderten Erfassung der Populationen nicht relevant und daher zu vernachlässigen.

Bereits im Februar 2025 wurde durch das UmNat/uNB im Rahmen eines Kommentars zum Kartierumfang auf die geltenden Methodenstandards hingewiesen. Aufgrund der Schwierigkeit, die Art

im Gelände zu erfassen, waren die Methodenstandards des Landes NRW heranzuziehen. Diese scheinen jedoch nicht angewendet worden zu sein. Die angegebene Übersichtsbegehung sowie die alleinige Durchführung einer eDNA-Untersuchung reichen zur Beurteilung des Vorkommens dieser schwer nachweisbaren Art nicht aus und führen hier zu fehlerhaften Ergebnissen.

So wurde im Gutachten fälschlicherweise festgestellt, dass der Krugpfuhl im Jahr 2025 keine Bedeutung mehr als Fortpflanzungshabitat für die Knoblauchkröte habe, da ein negativer eDNA-Nachweis vorliege. Der tatsächliche Besatz belegt, dass auch der umgebende Landlebensraum des Krugpfuhls weiterhin planungsrelevant ist.

Wie im aktualisierten Bericht inzwischen zutreffend festgestellt wurde, eignet sich die Elisabeth-Aue als Landlebensraum für die Knoblauchkröte und ist auch als solcher bestätigt. Der Kartierumfang war ursprünglich darauf ausgelegt, die Nutzung der Elisabeth-Aue als Landlebensraum zu untersuchen, da dieser Lebensraumtyp schwer zu erfassen ist und Zufallsbeobachtungen nur selten erfolgen. Das Fehlen direkter Nachweise bedeutet daher nicht, dass die Flächen nicht genutzt werden. Vielmehr ist bekannt, dass Knoblauchkröten sehr versteckt leben. Aus diesem Grund sind entsprechende Anpassungen im Vorgehen erforderlich, da anzunehmen ist, dass die zu bebauenden Flächen als unkartierte Landlebensräume dienen. Hier müsste nun ein worst case-Szenario angenommen werden.

Auch dazu findet derzeit ein Austausch mit der oNB statt. Der genauere Umgang mit dieser planungsrelevanten Art (FFH-Art, Zielart des Berliner Biotopverbundes und streng geschützt nach BNatSchG) wird im Ergebnis des Austausches in den kommenden Wochen weiter kommuniziert.

Feldlerchenhabitat

Derzeit findet eine Absprache zur Annahmewahrscheinlichkeit eines optimierten Feldlerchenhabitats mit der oNB statt. Diese ist noch nicht abschließend erfolgt und wird nachgereicht. Jedoch soll erwähnt werden, dass die Annahme der optimierten Fläche bislang eine gute Akzeptanz der Feldlerche auf vergleichbaren Flächen gezeigt hat.

Seitens der uNB wird nach wie vor angestrebt, eine CEF-optimierte Maßnahme im Gebiet vorzuziehen und priorisiert, um den Verlust von Arten im Berliner Raum zu vermeiden und diese langfristig für Berlin zu erhalten. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten.

i.A.



Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung

Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

bgmr Landschaftsarchitekten

z.Hd. [REDACTED]

Stellenzeichen [REDACTED]

Bearbeiter*in [REDACTED]

Dienstgebäude:
Storkower Str. 115
10407 Berlin

Telefon (030) [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

17.10.2025

Stellungnahme zum vorgelegten CEF-Konzept für die Feldlerche auf der Elisabeth Aue (B-Plan 3-89; BA 1); Zusätzlich Stellungnahme zur Knoblauchkröte

Die Kartierungen der Jahre 2024 und 2025 im Eingriffs- und Wirkungsbereich des BA 1 haben ergeben, dass eine durchschnittlich auszugleichende Anzahl von 10 Feldlerchen-Brutpaaren vorliegt. Als Kompensationsfläche wird ein Bereich nördlich des Grabens 5 vorgesehen, der aktuell konventionell landwirtschaftlich genutzt wird, überwiegend in Fruchtfolge mit Maisanbau. Aufgrund der derzeitigen Habitatstruktur ist diese Fläche nur durch ein Brutpaar der Feldlerche besetzt. Durch einen Wechsel der landwirtschaftlichen Nutzung hin zu einer extensiveren Bewirtschaftung soll die Fläche ökologisch aufgewertet und als Ersatzhabitat für die Feldlerche entwickelt werden. Das vorgelegte Konzept sieht auf der 14 ha großen Fläche durch die Berücksichtigung von Abstandsregelungen (120 m zu Straßen, Siedlungen, Wäldern und Baumreihen, 60 m zu Hecken, 40 m zu Feldwegen) eine optimale Habitatfläche von 6,7 ha vor. Diese soll durch das Anlegen von zwei Feldlerchenstreifen à 50 × 300 m funktional ergänzt werden. Insgesamt wird angestrebt, 6 zusätzliche Brutpaare (neben dem einen bereits vorkommenden) auf der Fläche unterzubringen.

Die uNB nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Ausgleichsdichte:

Das vorliegende CEF-Feldlerchen-Konzept wird in seiner Umsetzung und Strukturierung größtenteils durch die uNB mitgetragen, jedoch nicht für die angegebene Zahl von 7 Brutpaaren. Für die uNB hat der Erhalt des Arteninventars im Berliner Raum Priorität, jedoch muss die Kompensation die fachlichen Standards berücksichtigen. Eine spätere Ansiedlung von mehr als den auszugleichenden Brutpaaren ist zwar erfreulich und willkommen, ändert jedoch wenig an der fachlichen Bemessungsgrundlage von 1,5 ha Flächenbedarf pro Brutpaar für die CEF-Flächen.

Feldlerchen sind als sehr reviergebundene Vogelart bekannt. Zwar kann die Reviergröße in optimalen Habitaten geringer als im Durchschnitt ausfallen, dennoch liegt die fachlich anerkannte Untergrenze für die Bemessung von CEF-Flächen bei 1,5 ha pro Brutpaar. Das vorgelegte Konzept sieht zwei Feldlerchenstreifen mit einer Gesamtfläche von ca. 3 ha vor und rechnet somit inklusive des gesamten optimalen Bereichs (6,7 ha) mit einer Flächeneffizienz von 0,5 bis 1 ha pro Brutpaar. Die im Gesamtareal enthaltenen optimalen und suboptimalen Flächen sind derzeit noch nicht hinreichend bewertbar, da sie noch nicht entwickelt sind, sodass ihre funktionale Eignung als Ersatzlebensraum noch nicht sichergestellt ist.

Eine erhöhte Besiedlungsdichte von Brutpaaren, wie sie durch die Kartierung im Jahr 2024 festgestellt wurde, kann nicht als Grundlage herangezogen werden, die erforderlichen Kompensationsflächen zu verdichten. Diese erhöhte gemessene Dichte in 2024 ist möglicherweise auch eine Folge des Verlusts geeigneter Lebensräume in der Umgebung, etwa durch Nutzungsintensivierung, Versiegelung oder den Rückgang von Offenlandflächen. Die Konzentration der Feldlerchen auf verbleibende Flächen stellt keinen Indikator für eine herabzusetzende Reviergröße dar.

Zudem ersetzen Referenzdaten aus benachbarten Gebieten oder Vergleichsflächen der Berliner Gebiete bzw. modellhafte Ableitungen kein konkretes Monitoring und eine belastbare, habitatbezogene Bewertung der tatsächlichen Lebensraumsituation vor Ort.

Für jedes verdrängte Brutpaar müssen mindestens 1,5 ha geeigneter Ersatzlebensraum dauerhaft gesichert werden. Das vorgelegte Ausgleichsvolumen reicht demnach rechnerisch nur für 4,4 Brutpaare (real 4), nicht jedoch für die im Konzept vorgesehenen 7 Brutpaare.

Umsetzung, Struktur und Pflege:

Gemäß § 15 bzw. § 45 Absatz 3 BNatSchG müssen CEF-Maßnahmen die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten gleichwertig und dauerhaft ersetzen. Dies setzt voraus, dass geeignete Ersatzflächen vor Beginn des Eingriffs funktionsfähig und dauerhaft gesichert sind. Die CEF-Maßnahmenflächen sind durch eine dingliche Sicherung sowie Pflegeverpflichtungen über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren sicherzustellen. Das beinhaltet das Festsetzen in Maßnahmenblättern und idealerweise zusätzlich als textliche Festsetzungen im B-Plan, falls Ausgleichsflächen Teil der B-Plankulisse sind. Alle im Besitz des Vorhabenträgers liegenden Flächen sollten idealerweise Teil des B-Plans sein. Ggf. auch Flächen des Bezirks bzw. Berlins. Fest darzulegen ist dies in Maßnahmenblättern.

Monitoring und Nachsteuerung stellen zwar zwingende Ergänzungen dar, können jedoch nicht die Verpflichtung zur sofortigen und vollständigen Bereitstellung geeigneter Ersatzlebensräume ersetzen und sind zusätzlich zwingend umzusetzen, um den Erfolg der CEF-Maßnahme zu belegen.

Eine schrittweise Extensivierung hin zu einem artenreichen, extensiv genutzten Grünland ist grundsätzlich zu begrüßen. Dennoch muss bereits zum Zeitpunkt des Eingriffs ein voll funktionsfähiges und optimales Ersatzhabitat im Sinne der CEF-Anforderungen vorliegen. Es ist daher zwingend erforderlich, dass eine verbindliche und rechtssichere Vereinbarung mit dem ausführenden Pflegebetrieb beziehungsweise dem Landwirt vorher getroffen wird, die eine dauerhafte und fachgerechte Umsetzung sicherstellt.

Die im Konzept vorgesehene Unterteilung in zwei Phasen lässt derzeit offen, wann genau der angestrebte „Optimalzustand“ erreicht sein wird. Diese Information ist nachzureichen.

Die strukturellen Angaben zu den Blühstreifen und den Feldlerchenstreifen sowie die beschriebenen Herstellungsmaßnahmen (S. 8) und wiederkehrenden Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen (S. 9) sind hingegen nachvollziehbar dargestellt. Das ausschließliche Verwenden gebietsheimischen Saatguts (UG22) wird als fachlich geeignet und standortgerecht eingeschätzt.

Die geplante landwirtschaftliche Kulturfolge sollte weiterhin so ausgestaltet sein, dass die habitattypischen Lebensraumansprüche der Feldlerche dauerhaft erfüllt werden. Eine detaillierte Ausführungsplanung ist spätestens mit dem Bauantrag, gerne jedoch bereits vorher, bei der uNB einzureichen.

Des Weiteren gelten die von der oNB dargelegten Angaben zur Ausgestaltung von Feldlerchenhabitaten.

Aus diesen Gründen bewertet die uNB das vorgelegte CEF-Konzept in seiner Entwicklung und geplanten Struktur, nach Anpassung der Revierdichte (wie weiter oben genannt), als fachgerecht um die gesetzlichen Anforderungen an eine CEF-Maßnahme zu erfüllen. Die UNB rechnet daher mit einem Ausgleichspotential auf den Flächen nördlich des Grabens 5, für 4 Brutpaare bei funktional optimiertem Habitat in der optimalen Eignungsfläche von 6,7 ha, bei Entwicklung, auch der suboptimalen Flächen sowie deren dauerhafter dinglicher Sicherung und Pflegeverpflichtung über mindestens 25 Jahre. Weiterhin ist für diesen Zeitrahmen ein umfassendes Monitoring zur Evaluierung der Wirksamkeit der Maßnahmen sicherzustellen.

Es müssen also 6 Brutreviere mit jeweils 1,5 ha außerhalb der Flächen der Elisabeth-Aue als FCS-Maßnahmen kompensiert werden. Die hierzu herangezogenen Angebote in Brandenburg sind auf Verfügbarkeit und Eignung mit der oNB abzustimmen.

Eine etwaige zukünftige Zunahme der Brutpaare auf den CEF-Ersatzflächen ist zwar erfreulich und belegt die Wirksamkeit der Maßnahme, kann jedoch nicht rückwirkend als Grundlage für eine Reduzierung der erforderlichen externen Kompensationsflächen herangezogen werden.

Knoblauchkröte

Ein vollständiger Kartierbericht liegt bislang nicht vor. In der Präsentation auf Seite 23 wird nicht darauf eingegangen, dass Verbindungsflächen der Knoblauchkröte nach den Daten der

Geoportal-Zielartenverbreitung, ebenso wie beim Moorfrosch, in den Wirkraum der Bauvorhaben BA 1 und BA 2 hineinragen, das Bild ist zudem verdeckt. Dabei ist nicht nur davon auszugehen, dass sich die Knoblauchkröte im Bereich des Grabens 5 befindet, sondern auch, dass sie über die Kleingartenanlage östlich des Tempohome-Bereichs entlang des Grünzugs vom Krugpfuhl in das Gebiet als Landlebensraum einwandert.

Zur Untersuchung des Landlebensraums in der Elisabeth-Aue war daher eine Kartierung nach dem Modell NRW im Februar gefordert worden. Das bedeutet nun, dass der Lebensraum der Knoblauchkröte im Worst-Case angenommen und entsprechend der fehlenden vollständigen Kartierung auch im Worst-Case ausgeglichen werden muss.

Die bisher eingereichte Kartierung lässt vermuten, dass keine Kartierung gemäß den NRW-Standards erfolgt ist, sondern lediglich eine fehlerhafte eDNA-Analyse vorliegt. Dies wird auch durch den Hinweis auf Seite 26 der Präsentation nahegelegt.

Vor diesem Hintergrund ist für das weitere Verfahren die Vorlage sowohl eines Vermeidungs- als auch eines Ausgleichskonzeptes erforderlich, die sicherstellen, dass eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Dies umfasst unter anderem Maßnahmen wie Bauzeitregelungen, den Aufbau von Schutzvorrichtungen (z. B. Zaunaufstellungen) sowie das Absammeln der Tiere.

i. A. 

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung
Umwelt- und Naturschutzamt

Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue
bgmr- Landschaftsarchitekten



Bearbeiter*in

Dienstgebäude:
Storkower Str. 115

Telefon (030)

E-Mail:

Datum: 30.10.2025

Kommentar zum Umsiedlungskonzept, Monitoring, Ökologische Baubegleitung CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat mit stand 23. Oktober 2025, eingereicht durch bgmr.

Der Eingereichte Bericht legt die Umsetzung der Maßnahme sowie die Ausführung der Umsetzung des Monitorings der CEF-Maßnahme „Zauneidechsenhabitat“ dar, welches durch die Firma bgmr ausgearbeitet wurde. UmNat hat in seiner Stellungnahme folgende Punkte zur Prüfung und Ergänzung angemerkt.

Das UmNat hat bereits die strukturelle Eignung des geplanten Habitats sowie die Habitat bezogenen Ansprüche in einer früheren Stellungnahme vom 22.08.2025 geprüft und für geeignet befunden, sofern die Maßnahme entsprechend umgesetzt wird. [REDACTED] bgmr hatte hierzu bereits am 23.10.2025 angegeben, dass das gebietseigene Saatgut erfolgreich ausgebracht wurde und ein Anwachsen zu erwarten ist. Hierzu sind noch folgende Punkte zu ergänzen:

- Für die Grabe- und Eiablageflächen muss noch die geeignete Sandkörnung spezifiziert werden.
- Ein Pflegeplan zum Offenhalten der Sandflächen über die nächsten Jahre muss noch konzipiert und vorgelegt werden. Es ist sicherzustellen, dass die Pflege der Flächen für mindestens 25 Jahre gewährleistet ist.
- Beim Umgraben und Erstellen der Erdwälle muss der mögliche Umgang mit Knoblauchkröten oder anderen Amphibienarten berücksichtigt werden. Es ist noch nicht ersichtlich, wie hier vorgegangen werden soll.
- Es fehlen bisher Angaben zu den Hochstaudenfluren und den dort anzusiedelnden Arten.
- Ein langfristiges Pflegekonzept für das Ersatzhabitat ist notwendig, um die Funktionsfähigkeit über die Zeit sicherzustellen. Der Bericht enthält bisher keine spezifischen Informationen dazu.

Zu den Teilabschnitten des Eingereichten Berichts

Methode des Absammelns: Die Eiablage könnte aufgrund des witterungs- und klimabedingten Jahresverlaufes bereits Ende Mai beginnen. Daher ist es ratsam, das Absammeln der Tiere vor Ei Ablage bereits bis Ende Mai einzuplanen, um sicherzustellen, dass keine Eier unabsichtlich verbleiben. Ansonsten ist das Vorgehen im Bericht mit der Haltung von UmNat übereinstimmend.

Reptilienschutzzaun: Der Aufstellungsprozess und die Instandhaltung des Reptilienschutzzaunes müssen in Übereinstimmung mit den Bedürfnissen aller betroffenen Arten erfolgen. Dabei muss insbesondere auf Beifänge und Barrierewirkungen geachtet werden. Es ist zu verhindern, dass der Zaun für andere wandernde Arten wie Amphibien eine Barriere darstellt oder zur Falle für geschützten Arten wird. Es ist zu empfehlen, regelmäßige Kontrollen und ggf. Anpassungen während des Betriebs des Zaunes durchzuführen. Der Schutz einer Art darf nicht zur Falle einer anderen werden. Der Schutzzaun muss daher auf Beifänge beidseitig kontrolliert werden.

Segmentierte Besiedelung: Die segmentierte Besiedelung des Ersatzhabitats wurde bereits in vorheriger Abstimmung durch die uNB als anwendbar genehmigt.

Das Monitoring: Für die ersten fünf Jahre kann das Monitoring auf Grundlage des Bewertungsschemas des BfN durchgeführt werden:

BfN (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ) (2017)(Hrsg.): Bewertungsschemata für die Bewertung des Erhaltungsgrades von Arten und Lebensraumtypen als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring. Teil I: Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie (mit Ausnahme der marinen Säugetiere) Stand: Oktober 2017 Herausgegeben von (BfN) und dem Bund-Länder-Arbeitskreis (BLAK) FFH-Monitoring und Berichtspflicht, BfN-Skripten 480

Die sonstigen Angaben dieses Punktes sind durch die uNB so angenommen.

Ökologische Baubegleitung während der Herstellung des Ersatzhabitats und /Ökologische Baubegleitung während der Zaunstellung am bestehenden ZE-Habitat und Begleitung der Umsiedlung
Die ÖBB während der Herstellung des Ersatzhabitats sowie während der Zaunstellung am bestehenden Zauneidechsenhabitat muss durch eine zertifizierte Stelle durchgeführt werden. Diese muss im Vorfeld der Maßnahme der uNB gemeldet werden.

Die Freigabe des Ersatzhabitats und der Maßnahmen erfolgt nur, wenn alle technischen, ökologischen und rechtlichen Anforderungen vollständig umgesetzt sind. Die Einhaltung der Vorgaben des UmNat stellt sicher, dass sowohl der Artenschutz als auch die langfristige Funktionsfähigkeit des Habitats gewährleistet sind. Das Ersatzhabitat ist dann unter vollständiger Habitat Funktionsfähigkeit freizugeben, dies erfolgt dann durch Prüfung nach Fertigstellung.

i.A. 

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung
Umwelt- und Naturschutzamt

Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue
bgmr- Landschaftsarchitekten



*
[REDACTED]
Dienstgebäude:
Storkower Str. 115
10407 Berlin

[REDACTED]
Telefon (030) [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Datum: 18.11.2025

Stellungnahme zur eingereichten Zusammenfassung zur Knoblauchkröte im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Die eingereichte Zusammenstellung der Abschnitte zur Knoblauchkröte weist eine sich selbst widersprechende Darstellung der Relevanz der Knoblauchkröte im Eingriffs- und Wirkraum auf. Zudem ist auch für das Jahr 2025 ein Besatz mit Knoblauchkröten im Krugpfuhl bestätigt, lediglich die Einpflegung in das GIS durch die Stiftung Naturschutz Berlin steht derzeit noch aus.

Es ist hiermit bestätigt, dass im Rahmen der bisherigen Untersuchungen nur im Laichhabitat der Knoblauchkröte nach entsprechenden Nachweisen gesucht wurde. Es hat jedoch nicht die durch die uNB geforderte Kartierung des Landlebensraums stattgefunden, wie dies nach den Bedingungen der Kartierungsmethodik für NRW im Landlebensraum (im Februar 2025 gefordert) notwendig gewesen wäre.

Der Landlebensraum ist ein wesentlicher Bestandteil des geschützten Lebensraums der Knoblauchkröte und als direkter Eingriffsraum, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren auf der Elisabeth-Aue, zwingend zu untersuchen. Der fehlerhafte Ausschluss des Laichhabitats im Krugpfuhl und die daraus resultierende Annahme, dass die Art im Gebiet nicht vorkommt bzw. nicht planungsrelevant ist, wurde aufgrund einer fehlerhaften eDNA-Analyse durchgeführt. Ein solcher Ausschluss kann jedoch nicht als Grundlage für die Beurteilung des Vorkommens der Knoblauchkröte im Gebiet herangezogen werden.

Wir möchten daher betonen, dass die Offenlandhabitats auf der Elisabeth-Aue weiterhin als Landlebensraum der Knoblauchkröte von höchster Bedeutung und Relevanz anzusehen sind. Die fehlende und fehlerhafte Kartierung des Lebensraums stellt eine gravierende Lücke im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dar, die dringend geschlossen werden muss.

Der geschützte Lebensraum der Knoblauchkröte umfasst nicht nur das im Frühling und Sommer genutzte Laich- und Fortpflanzungshabitat, in diesem Fall den Krugpfuhl, sondern auch den Landlebensraum der Art (Elisabeth-Aue), in dem sich adulte und subadulte Tiere außerhalb der Laichzeit aufhalten. Dieser Landlebensraum ist vornehmlich außerhalb der Laichablagephase, also zum größten Teil des Jahres, von Bedeutung, da die Tiere in dieser Zeit dort zu finden sind. Wichtige

Grundlage für die Nutzung als Landlebensraum ist für die Knoblauchkröte ein grabfähiger Boden. In diesen Böden kann sich die Art eingraben, um dort sicher zu überwintern oder im Sommer zu überdauern. Besonders in Gebieten, in denen naturnahe Flächen zunehmend verloren gehen, sind Landwirtschaftsflächen für die Knoblauchkröte von großer Bedeutung, da sie als sekundäre Lebensräume fungieren. Diese Ackerflächen stellen einen der wenigen verbleibenden Lebensräume dar, die den natürlichen Bedingungen für die Knoblauchkröte am ähnlichsten sind. In Anbetracht der fortschreitenden Verarmung naturnaher Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen umso wichtiger geworden.

In Abschnitt 3 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird der Krugpfuhl als Laichhabitat der Knoblauchkröte nur vermutet. Richtig ist, dass der Krugpfuhl einschließlich des Jahres 2025 als Laichhabitat bestätigt wurde. Die Elisabeth-Aue wird mit ihrem grabfähigen Boden als geeignetes Potentialhabitat für Tagesverstecke und Überwinterungsmöglichkeiten betrachtet. Zudem wird im Text angeführt, dass nicht „ausgeschlossen“ werden könne, dass Individuen im Bau- und Wirkraum vorkommen, dies wurde jedoch bereits durch zufällige Toffunde im Jahr 2016 im näheren Umfeld eindeutig bestätigt. Daher muss auch für den gesamten Bereich der Elisabeth-Aue, einschließlich des zu bebauenden Gebiets, davon ausgegangen werden, dass die Knoblauchkröte hier vorkommt.

Weiterhin wird im nächsten Abschnitt die Durchwanderung des Gebiets zum Eingriffs- und Wirkraum als unwahrscheinlich dargestellt, da Siedlungsriegel, eingezäunte Gärten und die Buchholzer Straße als Barrieren genannt werden. Dies wird jedoch durch die Toffunde und die anderweitig gefundenen Amphibienarten (wie Teichfrosch und Molch) widerlegt, die zeigen, dass das Gebiet von Amphibien genutzt wird, außerdem wurden auch in den Bereichen der Kleingärten, Knoblauchkröten nachgewiesen. Dies macht die Durchlässigkeit dieser Strukturen deutlich. Der „Grüne Korridor“ entlang und neben des Grenzweges stellt eine Verbindung dar, die durch wandernde Amphibien genutzt werden kann. Dies ist nur eine mögliche Verbindung. Auch zum Graben 5 hin, bestehen weitere mögliche Verbindungsstrukturen.

Die Aussage, dass eine regelmäßige ackerbauliche Nutzung das Gebiet als Landlebensraum der Knoblauchkröte unwahrscheinlich macht, ist nicht hinreichend und kann nicht als schlagkräftiges Argument verwendet werden. Es ist zu berücksichtigen, dass die Art vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen als Lebensraum beansprucht, da sie hier für sie günstige Bedingungen vorfindet. Die in diesem Zusammenhang angeführte erhöhte Mortalitätsgefahr für die Knoblauchkröte wird als Ausschlusskriterium des Landlebensraums als nichtzutreffend angesehen. Die Art ist sich der Gefahr durch die menschliche Nutzung sicher nicht bewusst und wird daher auch nicht auf die Besiedlung dieses Lebensraumes verzichten.

Im Abschnitt zu den Wirkfaktoren wird einerseits das Risiko einer Verletzung oder Tötung der Knoblauchkröte aufgeführt, andererseits wird behauptet, dass keine Nachweise im Eingriffsbereich vorlägen und diese auch nicht zu erwarten sind bzw. ein geringes Risiko dafür bestehe. Diese Diskrepanz ist darauf zurückzuführen, dass die geforderte Kartierung im Vorfeld des Projekts unterlassen wurde. Aufgrund dieser versäumten Kartierung kann keine vollständige und fundierte Einschätzung der Risiken für die Knoblauchkröte im betroffenen Bereich vorgenommen werden. Die

daraus resultierende Schlussfolgerung, dass lediglich ein geringes Tötungs- und Verletzungsrisiko bestehe, ist daher unzutreffend und beruht auf unvollständigen oder fehlerhaften Annahmen.

Diese sich widersprechenden Aussagen und die unzureichende Grundlage aufgrund der unterlassenen Kartierung führen dazu, dass weiterhin ein Worst-Case-Szenario für den Landlebensraum der Knoblauchkröte angenommen werden muss. Aus diesem Grund ist dieser Lebensraum in der weiteren Planung unbedingt zu berücksichtigen. Es müssen Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden, um die Tötung von Individuen während der Bauarbeiten zu verhindern. Das betrifft Bauzeitenregelungen, Absammeln von Amphibien, Amphibienschutzzaun sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Schaffung von gesicherten Ersatz-Landlebensräumen. Zudem muss ein Bericht erstellt werden, der die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Art der Knoblauchkröte beleuchtet und hier explizit Maßnahmen zum Schutz dieser planungsrelevanten Art darlegt.

i.A.



Bebauungsplanentwurf 3-89 | wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

**Wesentliche umweltbezogene Auszüge aus den Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen (<i>umweltbezogene Auszüge</i>)	Schutzgut / Schlagworte
Außerdem halte ich die Freifläche und das Grün der Elisabeth-Aue wichtig für das Klima im nördlichen Berlin.	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Freiflächen
Eine Aufheizung der Innenstadt ist zu erwarten, wenn diese Bebauungen erfolgen!	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Erwärmung
Jahre lang waren es Rieselfelder die Straßen Bahn fährt wie Sie möchte, Jeder kommt zu spät der sie benutzt. Chaos hoch 10. Gibt es in Berlin nicht genug unsanierte leere Gebäude. Muss man noch mehr Chaos veranstalten und den Berlinern noch mehr Natur zerstören?	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden/ Altlasten, Versiegelung, Flächenverbrauch • Schutzgut Mensch/ Verkehr
<p>1.) Im Berliner Naturschutzgesetz heißt es in § 1: „Der Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer dauerhaft umweltgerechten Entwicklung (Nachhaltigkeit) ist eine verpflichtende Aufgabe für den Staat und jeden Bürger.“ Deshalb: Landschaftsschutz für die Felder der Elisabeth-Aue!</p> <p>2.) Erhaltung der Felder der Elisabeth-Aue wegen ihrer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz, das Landschaftsbild, die Erholung, die Grundwasserneubildung, das Stadt-Klima und die bäuerliche Landwirtschaft im Dorf Blankenfelde.</p> <p>3.) Die Felder haben als Kaltluft-Entstehungsgebiet eine große Bedeutung für die Innenstadt und müssen deshalb erhalten bleiben. Juniorprofessorin für Stadtklima FU Berlin Sahar Sodoudi: „Unsere Messstation in der Elisabeth-Aue misst die niedrigsten Temperaturen von unseren insgesamt 34 Stationen. An einem Tag mit über 30 Grad Celsius geht die Temperatur dort nachts auf 16 Grad herunter. Baut man solche Kälteinseln zu, verschlechtert das das Stadtklima. Es wird heißer – es entsteht eine Wärmeinsel.“ (taz 8.8.2018)</p> <p>4.) Die Felder sind mit dem Dorf Blankenfelde, dem Tegeler Fließtal und dem Naturpark Barnim Teil einer Natur- und Kulturlandschaft von europaweiter Bedeutung. Sie sollten in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet integriert werden.</p> <p>5.) Ackerland gehört in Bauernhand – Erhalt der Felder der Elisabeth-Aue – keine Bebauung – wer Bauern quält wird nicht gewählt!</p> <p>6.) Das letzte Dorf Berlins braucht seine Felder – sie müssen unter Landschaftsschutz gestellt werden!</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Natur und Landschaft, Umweltschutz, Landschaftsschutzgebiet, Ausgleich, Kulturlandschaft • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Artenschutz • Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild / • Schutzgut Wasser/ Grundwasser • Schutzgut Klima/ Stadtklima, Kaltluftentstehungsgebiete • Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter/ Nutzung, Verlust Landwirtschaftsflächen • Schutzgut Boden/ Versiegelung

<p>7.) Nach § 35 Abs.3 des Baugesetzbuches stehen dem Vorhaben diverse öffentliche Belange entgegen. Es heißt da: „Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn ein Vorhaben ... Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.“ Deshalb: Keine Bebauung der Felder!</p> <p>8.) Die Felder sind nach dem Baugesetzbuch Außenbereich also „Nichtbaugebiet“, so soll es bleiben.</p> <p>9.) Sinnvolle Verdichtung in der Innenstadt – laut NABU Berlin gibt es dort 1.280 Hektar Potentialflächen, die man bebauen könnte. Keine weitere Versiegelung im Außenbereich! (§ 1a Baugesetzbuch)</p> <p>10.) In Berlin gibt es immer noch viel Leerstand, z.B. auch 1 Million m² leerstehende Bürofläche. Deshalb: keine Bebauung der Felder!</p> <p>11.) Die Felder in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet integrieren und biologisch bewirtschaften.</p> <p>12.) Ein neuer Stadtteil hätte verheerende Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum. Er wäre ein erheblicher dauerhafter Eingriff und auch nicht entsprechend auszugleichen.</p> <p>13.) Die bisherigen Biotopkartierungen haben den hohen Wert der Elisabeth-Aue für die Tier- und Pflanzenwelt noch einmal bestätigt, z.B. für die vom Aussterben bedrohte Schafstelze oder die nach der Roten Liste in ihrem Bestand bedrohte Feldlerche (Rückgang der Bestände von 1980–2011 in Europa um 50 %). Deshalb: Keine Bebauung.</p> <p>14.) „Berlin bezieht seine Lebensqualität aus den großen wald- und landwirtschaftlich geprägten Landschaftsräumen am Stadtrand. Diese Freiräume (...) werden wir erhalten.“ (aus: Koalitionsvereinbarung von SPD / CDU 2011–2016) Das gilt auch heute noch. Deshalb: Erhalt der 73 ha großen Felder der Elisabeth-Aue!</p> <p>Wann steht eigentlich mal das Naturschutzrecht über Baurecht? Muss Berlin ein Paradebeispiel sein? Das wäre doch mal was</p>	
<p>Die Felder der Elisabeth-Aue sind wegen ihrer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz, das Landschaftsbild, die Erholung, die Grundwasserneubildung, das Stadt-Klima und die bäuerliche Landwirtschaft im Dorf Blankenfelde.</p> <p>Sie haben als Kaltluft-Entstehungsgebiet eine große Bedeutung für die Innenstadt, wirken den Hitzezonen im Rahmen der Erderwärmung dort entgegen und müssen deshalb erhalten bleiben.</p> <p>Die Felder sind mit dem Dorf Blankenfelde, dem Tegeler Fließtal und dem Naturpark Barnim Teil einer Natur- und Kulturlandschaft von europaweiter Bedeutung und sollten in dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet integriert werden.</p> <p>Ein neuer Stadtteil hätte verheerende Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum. Er wäre ein erheblicher dauerhafter Eingriff und auch nicht entsprechend auszugleichen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Natur und Landschaft, Umweltschutz, Landschaftsschutzgebiet, Ausgleich • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Artenschutz • Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild • Schutzgut Wasser/ Grundwasser • Schutzgut Klima/ Stadtklima, Kaltluftentstehungsgebiete

<p>Gesetzlich stehen dem Bauvorhaben diverse öffentliche Belange entgegen (z.B. Baugesetz §35, Absatz 3); die Felder sind nach dem Baugesetzbuch "Nichtbaugelände." und sollten es bleiben</p> <p>Die bisherigen Biotopkartierungen haben den hohen Wert der Elisabeth-Aue für die Tier- und Pflanzenwelt noch einmal bestätigt. z.B. für die vom Aussterben bedrohte Schafstelze oder die nach der Roten Liste in ihrem Bestand bedrohte Feldlerche (Rückgang der Bestände von 1980 -2011 in Europa um 50 %! daher keine Bebauung.</p> <p>Sinnvolle Verdichtung in der Innenstadt – lt. NABU Berlin gibt es da 1.280 Hektar Potentialflächen, die man bebauen könnte. Keine weitere Versiegelung im Außenbereich! (§ 1a Baugesetzbuch); Und es gibt es immer noch viel Leerstand. Z.B. auch 1 Million m² leerstehende Bürofläche in Berlin als Alternative zum Bauen in der Elisabeth-Aue.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden/ Versiegelung
<p>Zudem würde die Zerstörung wertvoller landwirtschaftlicher Flächen, die Verdrängung von Landwirtschaft und Natur sowie die weitere Versiegelung in Zeiten der Klimakrise die Umwelt belasten. Die Elisabethaue ist eine wichtige Frischluftschneise für Berlin; ihre Bebauung würde die natürliche Luftzirkulation unterbrechen und das Stadtklima negativ beeinflussen. Statt im Außenbereich zu bauen, sollten Potentiale in der Innenstadt genutzt werden, etwa durch Nachverdichtung, Aufstockung oder Umnutzung von Brachflächen und Altbauten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Stadtklima, Kaltluftentstehungsgebiete • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Naturschutz • Schutzgut Boden/ Versiegelung
<p>Die Felder der Elisabeth-Aue sind ein wichtiger Teil der Kulturlandschaft rund um das Dorf Blankenfelde. Unter anderem dient die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Zwar ist es - obwohl auch dies zu hinterfragen ist - irgendwie möglich, die Lebensräume der Flora und Fauna durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen; durch eine Bebauung in welcher Form auch immer ist jedoch dieses Kaltluftentstehungsgebiet unwiederbringlich verloren. Keine angenehme Vorstellung vor dem Hintergrund der immer heißeren und trockeneren Sommer, die wir zu erwarten haben. Stoppen sie die Flächen Versiegelung der Felder!!</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Naturschutz, Kulturlandschaft • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Kompensation • Schutzgut Klima/ Kaltluftentstehungsgebiet
<p>Im Berliner Naturschutzgesetz heißt es in Paragraph 1: "Der Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer dauerhaft umweltgerechten Entwicklung (Nachhaltigkeit) ist eine verpflichtende Aufgabe für den Staat und jeden Bürger." Deshalb Landschaftsschutz für die Felder der Elisabeth-Aue!!!</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Naturschutz, Landschaftsschutz
<p>Die Elisabeth-Aue ist eine der letzten großen zusammenhängenden Freiflächen im Norden Berlins. Die geplante Errichtung von insgesamt 5.000 Wohnungen, beginnend mit 830 Einheiten im ersten Bauabschnitt, stellt einen erheblichen Eingriff in die bestehende Landschafts- und Siedlungsstruktur dar. Bereits in der Vergangenheit wurde im Bürgerdialog eine Randbebauung favorisiert, um den Charakter der Aue zu erhalten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Naturschutz, Kulturlandschaft • Schutzgut Boden/ Versiegelung

<p>Die Elisabeth-Aue dient derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche und ist Teil einer wertvollen Kulturlandschaft. Eine Bebauung würde nicht nur den Verlust von Agrarflächen bedeuten, sondern auch negative Auswirkungen auf das lokale Mikroklima und die Biodiversität haben. Der NABU Berlin hat in der Vergangenheit auf die Bedeutung der Aue aus landschaftsökologischer Sicht hingewiesen.</p> <p><u>Alternative Wohnbauflächen</u></p> <p>Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs in Berlin sollte geprüft werden, ob alternative Flächen mit besserer Anbindung und geringerer ökologischer Bedeutung für den Wohnungsbau genutzt werden können. Eine dezentrale Entwicklung könnte zudem zur Entlastung einzelner Bezirke beitragen.</p> <p><u>Forderung</u></p> <p>Ich fordere daher eine Überarbeitung des Bebauungsplans 3-89 mit dem Ziel, die Bebauung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und alternative Standorte für den Wohnungsbau zu prüfen. Zudem sollten umfassende Umweltverträglichkeitsprüfungen durchgeführt und die Ergebnisse transparent kommuniziert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Naturschutz, Kulturlandschaft • Schutzgut Klima/ Mikroklima • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biodiversität • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Umweltverträglichkeitsprüfung
<p>Als Nachbar der Elisabeth-Aue dürfte es nicht verwunderlich sein, dass ich einer Bebauung skeptisch gegenüberstehe, zumal es nach meinem laienhaften Dafürhalten innerstädtisch ausreichend versiegelte Flächen zur dringend benötigten Schaffung neuen und günstigen Wohnraumes gibt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden/ Versiegelung
<p>Die Elisabethaue ist eine Kaltluftschneise für Berlin.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Kaltluftschneise
<p>Der Schutz von Natur und Landwirtschaft im Sinne einer dauerhaft umweltgerechten Entwicklung (Nachhaltigkeit) ist eine verpflichtende Aufgabe für den Staat und jeden Bürger.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Naturschutz
<p>Es steht außer Frage, dass bezahlbarer Wohnraum fehlt und geschaffen werden muss. Die Bebauung freier Flächen im Randgebiet scheint eine einfache Lösung zu sein, doch genau diese Methode wird seit Generationen angewandt und führt dazu, dass Städte immer größer werden, mehr Fläche versiegelt wird und der Flächenfraß weiter voranschreitet. Eine Entwicklung, die weltweit zu beobachten ist und nicht mehr zeitgemäß erscheint. Eine Verdichtung in der Innenstadt wäre sinnvoller, laut NABU Berlin gibt es dort 1.280 Hektar Potentialflächen, die bebaut werden könnten, zudem stehen in Berlin über 1 Million m² Bürofläche leer. Keine weitere Versiegelung im Außenbereich. Der Schutz von Natur und Landschaft ist eine verpflichtende Aufgabe für den Staat und jeden Bürger, so heißt es im Berliner Naturschutzgesetz. Das Baugesetzbuch betont, dass öffentliche Belange beeinträchtigt werden, wenn ein Vorhaben Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz oder das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflusst. Dies trifft auf dieses Bauprojekt zu, da die genannten Belange, mit Ausnahme des Denkmalschutzes, beeinträchtigt sind. Angesichts der Klimakrise benötigen Städte Korridore für den</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Natur- und Landschaftsschutz • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild • Schutzgut Klima/ Kaltluftentstehung

<p>Transport kühler Luft. Die Felder sind ein bedeutendes Kaltluft-Entstehungsgebiet für die Innenstadt und müssen erhalten bleiben. Juniorprofessorin für Stadtklima an der FU Berlin, Sahar Sodoudi, erklärt, dass die Messstation in der Elisabeth-Aue die niedrigsten Temperaturen aller 34 Stationen misst. An Tagen mit über 30 Grad Celsius sinkt die Temperatur dort nachts auf 16 Grad. Eine Bebauung solcher Kälteinseln verschlechtert das Stadtklima und führt zur Entstehung einer Wärmeinsel.</p> <p>Biotopkartierungen haben den hohen ökologischen Wert der Elisabeth-Aue bestätigt, unter anderem für die vom Aussterben bedrohte Schafstelze und die in ihrem Bestand gefährdete Feldlerche, deren Population in Europa zwischen 1980 und 2011 um 50 % zurückgegangen ist. Berlin bezieht seine Lebensqualität aus den großen wald- und landwirtschaftlich geprägten Landschaftsräumen am Stadtrand, die laut Koalitionsvereinbarung von SPD und CDU erhalten werden sollen. Das gilt auch heute noch. Ich spreche mich gegen die Bebauung der Elisabeth-Aue aus.</p>	
<p>Schutz der Biodiversität, Erhalt von Erholungsflächen, Schutz des ländlichen Raums, Micro Klima in und um Städte verbessern, Entsiegelung statt Versiegelung von Flächen, Versickerungsflächen erhalten und schaffen für Starkregen, vertikale (Aufstockung, DG-Ausbau) statt horizontale Erweiterung der Stadt, Gelder statt in die Ausdehnung in die Stabilisierung der Verkehrsinfrastruktur, Umwidmung von leerstehenden Gewerbe- und Büroflächen zu Wohnflächen bzw. im privaten Sektor dafür starke finanzielle Anreize setzen (teuer und aufwendig, aber langfristig kostengünstiger und nachhaltiger als Bauen auf ökologisch intakter Fläche!), starke und anhaltende finanzielle Unterstützung bei Umzug von großen in kleinere Wohnungen und von Gewerbe (Ärzte, Consulting, RA) aus großen Wohnungen in Büroräume, leerstehende EG-Zonen zu barrierefreien Wohnungen, das alles sind Forderungen von Wissenschaftlern, Architekten und Stadtplänen, die auf evaluierten Erkenntnissen beruhen und gegen die mit der der Bebauung der Elisabeth-Aue Verstoßen wird.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biodiversität • Schutzgut Mensch/ Erholung • Schutzgut Boden/ Versiegelung, Entwässerung
<p>In Berlin gibt es immer noch viel Leerstand. Z.B. auch 1 Million m² leerstehende Bürofläche. Deshalb: keine Bebauung der Felder</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden/ Versiegelung
<p>Die sanfte Randbebauung geht nicht wegen Altlasten im Boden. Aber die Totalbebauung wo extrem viel kontaminierter Boden bewegt wird ist okay. Finde den Fehler.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden/ Altlasten
<p>Die Elisabeth-Aue stellt eines der letzten großen unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen im Stadtgebiet dar und hat sowohl für das Stadtklima als auch für die ökologische Vielfalt eine herausragende Bedeutung.</p> <p><u>1. Erhalt ökologisch wertvoller Flächen:</u></p> <p>Die Elisabeth-Aue bietet wertvollen Lebensraum für viele Pflanzen- und Tierarten. Eine Versiegelung dieser Fläche würde nicht nur den Artenreichtum bedrohen, sondern auch die natürliche Bodenfunktion</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz und -reichtum • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Landschaftsschutzgebiet • Schutzgut Boden/ Entwässerung, Bodenfunktion, Versiegelung

<p>beeinträchtigen, etwa im Hinblick auf Regenwasserversickerung und CO₂-Bindung.</p> <p><u>2. Bedeutung für das Stadtklima:</u></p> <p>Angesichts zunehmender Hitzesommer fungiert die Elisabeth-Aue als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise für die umgebenden Stadtteile. Ihre Bebauung würde das lokale Klima erheblich verschlechtern und zur Überwärmung angrenzender Wohngebiete beitragen.</p> <p><u>3. Infrastruktur und Verkehr:</u></p> <p>Bereits jetzt ist die Infrastruktur in der Umgebung stark belastet. Eine zusätzliche Bebauung würde den Verkehr sowie die Auslastung von Schulen, Kitas und medizinischen Einrichtungen weiter verschärfen, ohne dass hierfür tragfähige Lösungen vorliegen.</p> <p><u>4. Nachhaltige Stadtentwicklung statt Flächenverbrauch:</u></p> <p>Statt neue Siedlungen auf der „grünen Wiese“ zu errichten, sollte die Stadt Berlin auf Nachverdichtung im Bestand, Umnutzung leerstehender Gebäude sowie die Aktivierung innerstädtischer Brachflächen setzen. Dies entspricht auch den Leitlinien einer nachhaltigen Stadtentwicklung.</p> <p><u>5. Ausreichend Potenzial innerhalb der Stadtgrenzen nutzen:</u></p> <p>Die Bebauung wertvoller Freiflächen wie der Elisabeth-Aue ist nicht alternativlos. Innerhalb der bestehenden Stadt gibt es zahlreiche Flächen mit Potenzial für Wohnraumentwicklung – darunter Brachflächen, leerstehende Gebäude und untergenutzte Gewerbeareale. Der politische Wille zur Aktivierung dieser Flächen scheint jedoch oft zu fehlen. Stattdessen wird der Druck auf grüne Außenbereiche erhöht.</p> <p>Zudem sollte angesichts der angespannten Wohnraumsituation auch über einen vorübergehenden Zuzugsstopp in besonders überlasteten Bezirken nachgedacht werden. Eine ausgewogene Stadtentwicklung darf sich nicht nur auf Wachstum um jeden Preis konzentrieren, sondern muss auch ökologische, soziale und infrastrukturelle Belastungsgrenzen ernst nehmen.</p> <p>Ich fordere daher das Bezirksamt Pankow und den Berliner Senat auf, von einer Bebauung der Elisabeth-Aue Abstand zu nehmen und die Fläche dauerhaft als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Kaltluftentstehungsgebiet • Schutzgut Mensch/ Verkehr
<p>Zudem darf Berlin nicht die letzten großen Grünflächen verbauen und damit seinen eigenen Regeln, 15% Grünfläche, zuwiderhandeln.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Naturschutz
<p>Das letzte Dorf Berlins braucht seine Felder - sie müssen unter Landschaftsschutz gestellt werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild/ Landschaftsschutz • Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/ Landschaftsschutz

<p>! Betreiben sie lieber sinnvolle Verdichtung in der Innenstadt - lt. NABU Berlin gibt es da 1.280 Hektar Potentialflächen, die man bebauen könnte. Keine weitere Versiegelung im Außenbereich! (§ 1a Baugesetzbuch)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden/ Versiegelung
<p>Also bitte die Planung überdenken und den Klimawandel einbeziehen - wir brauchen Grünflächen und frische Luft für die Stadt!</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Klimawandel • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Naturschutz
<p>Das Gebiet ist ökologisch und klimatisch von großer Bedeutung: Es dient dem Natur- und Artenschutz, der Erholung, der Grundwasserneubildung und der bäuerlichen Landwirtschaft in Blankenfelde.</p> <p>Als Kaltluftentstehungsgebiet hat die Elisabeth-Aue eine wichtige Funktion für das Berliner Stadtklima. Laut Juniorprofessorin Sahar Sodoudi (FU Berlin) werden dort die niedrigsten Temperaturen aller 34 Messstationen verzeichnet – ein klarer Beleg für die klimatische Relevanz des Gebiets. Eine Bebauung würde zur Entstehung einer Wärmeinsel führen und das Stadtklima messbar verschlechtern.</p> <p>Das Vorhaben beeinträchtigt aus meiner Sicht öffentliche Belange, insbesondere den Naturschutz, das Landschaftsbild und den Erholungswert – und ist daher abzulehnen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Naturschutz, Kulturlandschaft, Artenschutz • Schutzgut Klima/ Kaltluftentstehungsgebiet • Schutzgut Mensch/ Erholung
<p>Erhaltung der Felder der Elisabeth-Aue wegen ihrer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz, das Landschaftsbild die Erholung, die Grundwasserneubildung, das Stadt-Klima und die bäuerliche Landwirtschaft im Dorf Blankenfelde. Die Felder haben als Kaltluft-Entstehungsgebiet eine große Bedeutung für die Innenstadt und müssen deshalb erhalten bleiben. Juniorprofessorin für Stadtklima FU Berlin Sahar Sodoudi: „Unsere Messstation in der Elisabeth-Aue misst die niedrigsten Temperaturen von unseren insgesamt 34 Stationen. An einem Tag mit über 30 Grad Celsius geht die Temperatur dort nachts auf 16 Grad herunter. Baut man solche Kälteinseln zu, verschlechtert das das Stadtklima. Es wird heißer - es entsteht eine Wärmeinsel. (taz 8.8.208)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Naturschutz, Artenschutz • Schutzgut Wasser/ Grundwasserneubildung • Schutzgut Klima/ Stadtklima, Kaltluftentstehung • Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/ Bäuerliche Landwirtschaft
<p>Diese Fläche wird benötigt um die Stadt abzukühlen, die grüne Lunge zu erhalten, die Artenvielfalt die dort herrscht einen geschützten Raum zu geben. Gehen Sie von der Guyotstraße. auf die Elisabeth Aue und Sie merken eine rapide Temperatur unterschied. Die Tiere die dort leben verlieren Ihr Zuhause und die Luft verliert einen wichtigen Teil, der Ihr bei der Reinigung hilft. Und das ist nur der Aufgrnd gegen eine Bebauung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima • Schutzgut Tiere/ Artenschutz
<p>Der Natur Schutz wird auch nicht berücksichtigt. 1000sende Bäume sind nicht ersetzt und Wasser wird nicht in der Region gehalten. Finger weg von Pankows restlichen grüner Natur, die allen Berlinern noch zugutekommt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Naturschutz

<p>Wenn hier tausende neue Wohnungen entstehen, braucht es von Anfang an eine leistungsfähige und direkte U-Bahn-Anbindung – sonst wird der Verkehr zwangsläufig auf die Straßen verlagert. Das würde mehr Staus, mehr Lärm und mehr Umweltbelastung für ganz Pankow bedeuten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Verkehrsbelastung, Lärm, Schadstoffe
<p>Keine Bebauung der Elisabeth-Aue das ist die grüne Lunge Berlins, Buchholz ist schon zu voll und ist bereits im Verkehrskollaps.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Erholung, Verkehrsbelastung • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Naturschutz
<p>Die Elisabeth Aue bietet nicht nur den Anwohnern die Möglichkeit die Natur zu genießen. Viele Menschen kommen am Wochenende und genießen dort ihre Freizeit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Erholung
<p>Anscheinend wird hier wieder eine viel zu enge Wohnbebauung geplant, ohne die Regeln zu gesundem Wohnen, zu Belichtung, Belüftung und Besonnung zu beachten. Die Einhaltung der reduzierten Abstandsflächen sagt leider nichts darüber aus, ob z.B. die Besonnung nach DIN eingehalten wird.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Belichtung, Belüftung
<p>Die Elisabeth Aue muss als Grünfläche erhalten bleiben, um die Artenvielfalt zu schützen. Die Bebauung würde Grünflächen zerstören und das Klima belasten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz • Schutzgut Klima/ Klimabelastung
<p>Berlin braucht größere unberührte Naturflächen als Kaltluftschneisen, um Leben und atmen zu können! Wird immer mehr durch Bebauung versiegelt und zubetoniert, kann die Stadt es nicht mehr und ist in absehbarer Zeit zum Sterben verurteilt. Das darf nicht geschehen!</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Kaltluftschneise • Schutzgut Boden/ Versiegelung
<p>Die Elisabeth-Aue muss als Grünfläche erhalten bleiben, um Lebensqualität und Artenvielfalt zu schützen! Die Bebauung würde Grünflächen zerstören und das Klima weiter belasten, sowie Tiere aus ihrem Lebensraum vertreiben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz • Schutzgut Klima/ Klimabelastung • Schutzgut Mensch/ Lebensqualität
<p>Die Grünfläche ist Erholungsort für Mensch & Tier. Der Nahverkehr ist eh schon völlig überlastet, jeden Nachmittag extremer Stau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Erholung, Verkehrsbelastung • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz
<p>1. Erforderlich ist unbedingt eine Übergangsbauung beginnend mit höchstens 3 Etagen, ausgehend von den bestehenden Einfamilienhäusern, mit sanften Anstieg bis zur beschlossenen Geschosshöhe. Der geplante Grünstreifen als muss verbreitert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Naturschutz

<p>2. Eine Schallschutzwand um den Sportplatz der geplanten Schule ist zwingend notwendig, um Konflikte zu vermeiden (siehe Schule am Birkenhof). 3. Der öffentliche Nahverkehr muss umfassender ausgebaut werden. Die geplanten 2 Straßenbahnlinien reichen nicht aus.</p> <p>3. Es besteht Bedarf an Ärzten, Kitas und Supermärkten.</p> <p>4. Wünschenswert wäre eine Parkanlage eventuell mit einem Biergarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Lärm, Verkehrsbelastung, Erholung
<p>Ich bin für die Erhaltung der Felder der Elisabeth-Aue wegen ihrer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz, das Landschaftsbild, die Erholung, die Grundwasserneubildung, das Stadt-Klima und die bäuerliche Landwirtschaft im Dorf Blankenfelde. Außerdem ist die aktuelle Verkehrssituation schon am Limit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Naturschutz • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz • Schutzgut Klima/ Stadtklima • Schutzgut Wasser/ Grundwasser • Schutzgut Mensch/ Erholung, Verkehr • Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/ bäuerliche Landwirtschaft
<p>Zudem ist es ökologisch der Super Gau. Es macht mehr Sinn leere Gebäude umzubauen und zwar erneuern. Die Elisabeth Aue ist ein ökologisch wertvoller Platz, der so nicht verstanden werden darf. Die reichhaltige Vielfalt von Flora und Fauna würde dadurch in Gefahr geraten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Naturschutz/ Ökologie • Schutzgut Tiere und Pflanzen
<p>Ich bin gegen die Bebauung. Pankow sollte ein Grüner Bezirk bleiben ohne Betonwüsten.</p> <p>Grüne Freiflächen haben Pankow immer ausgemacht. Auch jetzt schon sind sie angrenzenden Straßen überlastet. Im Berufsverkehr Staut es sich in allen Richtungen in und um Buchholz. Bei noch mehr Verkehr droht der Kollaps.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Schutzgut Mensch/ Verkehr • Naturschutz
<p>Elisabeth Aue ist die Belüftung für die Stadt. Ist sie bebaut, wird die Stadt noch wärmer. Hier sollte auch der Fakt Natur eine große Rolle spielen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Belüftung • Naturschutz
<p>Durch die Elisabeth-Aue wird der gesamte nördliche Bereich Pankows mit kühlender Luft versorgt. Bei stetig steigenden Temperaturen ist eine Bebauung dieses Areals der völlig falsche Weg. Es gibt darüber auch mehrere Gutachten. Ebenso sind hier seltene Insekten, Schmetterlinge u.Ä. beheimatet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Belüftung • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz
<p>Als erstes ist die Infrastruktur nicht gegeben um 1000de Menschen in die Stadt zu bekommen, die Straßen sind jetzt schon überlastet. Ein Konzept</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Verkehrsbelastung

<p>das funktioniert gibt es nicht. Des Weiteren sind diese grünen Oasen wichtig für das Klima der Stadt Berlin, sowie sind sie Lebensraum für Tiere und Insekten. Ich finde es wichtiger die Natur zu erhalten und nicht die Aue als Spekulationsobjekt zu nutzen für Wohnungen die sowieso niemand mehr bezahlen kann.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima • Schutzgut Pflanzen und Tiere • Naturschutz
<p>Meiner Ansicht nach ist die aktuelle Verkehrslage in Pankow, insbesondere im Bereich der Elisabeth Aue, bereits jetzt unzureichend für die bestehende Bevölkerung.</p> <p>Pankow ist ein zentrales Nadelöhr im Verkehrsnetz Berlins, und eine weitere Bebauung würde die Situation nur verschärfen. Statt zusätzlicher Bauvorhaben halte ich es für sinnvoller, den Ausbau der Straßenbahnlinien voranzutreiben, um den öffentlichen Nahverkehr zu stärken und den Individualverkehr zu entlasten. Zudem sollten die bereits bestehenden, brachliegenden Gebäude in den Bauplan integriert werden, um eine nachhaltige Nutzung vorhandener Ressourcen zu gewährleisten. Die Straßen in Pankow befinden sich in einem schlechten Zustand, und es besteht dringender Handlungsbedarf, um die Fahrbahnen zu sanieren und sichere Radwege zu schaffen. Gerade im Hinblick auf den Klimawandel ist eine weitere Bebauung im Sinne des Klimaschutzes hier wenig sinnvoll. Die Elisabeth Aue ist für mich die grüne Lunge für Mitte und die umliegenden Bezirke. Ich warne davor, diese wertvolle Grünfläche durch Bebauung zu gefährden, da dies zu einer Überhitzung der Stadt führen könnte. Ich appelliere an die Verantwortlichen, bei der Planung die Bedeutung der grünen Flächen für das Stadtklima und die Lebensqualität der Anwohner zu berücksichtigen und auf eine nachhaltige, umweltgerechte Entwicklung zu setzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Verkehr, Lebensqualität • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Schutzgut Klima/ Klimawandel, Überhitzung • Naturschutz
<p>Wir sind nicht ohne Grund ins Grüne gezogen. Jetzt kommt uns die Stadt hinterher durch Bebauung der Grünflächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Erholung
<p>Die Elisabeth-Aue ist zwar kein Landschaftsschutzgebiet (was eigentlich im Jahr 2017 von der Pankower CDU angeregt wurde) aber es ist umringt von diversen Natur- und Landschaftsschutzgebieten. In dem Artenschutzgutachten ist auch zu ersehen, welche Vielfalt an Tieren dort beheimatet ist. Unter anderem auch Tiere, die auf der Vorwarnliste stehen. Sofort ist mir in dem Gutachten der Igel aufgefallen. Man spricht davon, Flächen aufzuwerten und dann die Tiere dort umzusiedeln. Dies ist in meinen Augen schlicht und ergreifend unakzeptabel. Mit was für ein Recht, zerstören wir immer mehr Lebensraum der Tiere. Es findet eine beispiellose Verdrängung und Vernichtung des Lebensraumes der Tiere statt. Dies fördert das Aussterben von z. B. dem Igel. Von den Insekten ganz zu schweigen.</p> <p>Es wird immer über den Klimawandel und die Erwärmung gesprochen. Durch die immer weitere Verdichtung und Versiegelung von der Natur wird es nicht besser. Laut Umweltamt Berlin, besteht eine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Natur- und Landschaftsschutz • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Artenschutz, Ausgleich, Lebensraum • Schutzgut Klima/ Klimawandel, Erwärmung, Niederschlag • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Schutzgut Mensch/ Erholung

<p>Bodenversiegelung in Berlin von ca. 45 %. 1 kleines Beispiel der völligen Versiegelung von Flächen ist der Gendarmenmarkt</p> <p>Bevor man weiterhin alles versiegelt und sinnlos zubaut sollte man Ressourcen in Berlin nutzen. Es stehen laut offiziellen Informationen ca. 40.000 Wohnungen in Berlin leer. In Berlin-Neukölln ist ein komplettes Hochhaus nicht belegt. Gerade in den Medien zu sehen, ein großer Teil des Stasi-Geländes mit Gebäuden.</p> <p>Es stehen diverse Bürogebäude leer. Auch hier könnte man ggf. Abhilfe schaffen.</p> <p>Bevor man den Lebensraum für Tiere und eine Wohlfühloase der Bevölkerung vernichtet, sollte man sinnlose Bürogebäudebauten verbieten. Diese Bauten haben keine Zukunft mehr und stehen oft leer.</p> <p>Kontrolle, ob die ganzen halb leerstehenden Einkaufszentren noch eine Zukunft haben. Ggf. müsste da die Stadt Berlin einschreiten und einen Rückkauf veranlassen.</p> <p>Sehr wichtig ist auch bei der Elisabeth Aue, dass diese in einem Feuchtgebiet liegt. Auch dies sollte beachtet und nicht vernachlässigt werden.</p> <p>Heute schon ist im nördlichen Randbezirk ersichtlich, was durch die permanente Versiegelung von Flächen in Berlin passiert. Die Temperatur in Berlin ist hoch. Durch die Dunstglocke werden in den Randgebieten die Klimabedingungen m. E. verändert. Niederschläge werden durch die veränderten Windbedingungen m. E. "weggedrückt". Hier kommt kaum noch etwas an. Dies ist eine jahrelange Beobachtung.</p> <p>[...]</p> <p>Fazit:</p> <p>Im Zuge des Klimas, des Naturschutzes und des Artenschutzes sollte auf dieses Projekt verzichtet werden. Die Argumente, die bereits ca. 2017 gegen die Bebauung eingebracht wurden, haben sich nicht verändert. Ganz im Gegenteil, es hat sich verschlimmert. Man kann nicht immer den bequemen Weg gehen, sondern muss auch bei dem bereits vorhandenen Gebäudebestand tätig werden.</p>	
<p>Obwohl die Schaffung von Wohnraum in Berlin dringend erforderlich ist, wirft dieses Projekt erhebliche ökologische, infrastrukturelle und soziale Bedenken auf, die eine umfassende Neubewertung erforderlich machen.</p> <p><u>1. Klimatische Bedeutung und Flächenversiegelung</u></p> <p>Die Elisabeth-Aue fungiert als bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise für den Norden Berlins. Ein Gutachten (https://www.elisabeth-aue.de/wp-content/uploads/2019/04/Bericht.pdf) weist darauf hin, dass die Fläche vollständig von Kaltluft überstrichen wird und somit eine essenzielle Rolle im lokalen Klimageschehen spielt. Eine Bebauung würde den Luftaustausch beeinträchtigen und zur weiteren Erwärmung der Innenstadtbereiche beitragen. Dies steht im</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Kaltluftentstehung, Klimawandel • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz, Biodiversität • Naturschutz

Widerspruch zu den Zielen des Stadtentwicklungsplans Klima, der den Erhalt solcher Grünflächen für den Klimaschutz betont.

In der Klimaexpertise, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, werden neuere Daten und Modellierungen herangezogen, die den klimatisch wirksamen, großräumigen Luftaustausch nicht sehen. Diese Veränderung ist kein Beleg gegen eine zurückhaltende Bebauung, sondern für die Komplexität von klimatischen Verhältnissen. Dass die Daten und Modellierungen von 2022 noch nicht veröffentlicht sind, macht es zudem unmöglich, im Rahmen der aktuellen Bürgerbeteiligung darauf einzugehen.

Außerdem würde die Versiegelung wertvoller Acker- und Bodenflächen den Flächenverbrauch erhöhen. Dies ist steht den Zielen der Bundesregierung entgegen, diesen zu begrenzen.

Da das Risiko besteht, dass mit diesem Vorhaben das Stadtklima nachhaltig negativ beeinflusst wird, sollte eine wissenschaftlich umfassende und fundierte Untersuchung durchgeführt werden, um Klarheit bei einer möglicherweise weitreichenden Entscheidung zu haben. Die öffentliche Beteiligung sollte zudem aktiv jene Menschen einbeziehen, die von den klimatischen Veränderungen durch die Bebauung betroffen sein werden.

2. Artenschutz und Biodiversität

Das Areal beherbergt Lebensstätten europäisch geschützter Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten. Die geplante Entwicklung könnte zu erheblichen Beeinträchtigungen dieser Lebensräume führen und somit gegen § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes verstoßen. Obwohl Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität in die Planung einbezogen werden sollen, besteht die Gefahr, dass diese nicht ausreichen, um die Artenvielfalt zu erhalten.

Es sollte daher ein umfassendes und realistisches Konzept zum Artenschutz erstellt werden.

[...]

5. Alternative Nutzungskonzepte

Es gibt Vorschläge für eine alternative Nutzung der Elisabeth-Aue, die den Erhalt der Frischluftschneise und der Biodiversität ermöglichen würden. Dazu gehören die Umwandlung in Kleingartenanlagen und Urban-Gardening-Projekte, die sowohl ökologische als auch soziale Vorteile bieten würden. Beispiel: <https://www.initiative-elisabeth-aue.de>

Alternative Nutzungskonzepte sollten weiterhin betrachtet werden, damit eine vergleichende Abwägung zu den ökologischen, infrastrukturellen und sozialen Auswirkungen stattfinden kann. Dadurch wäre auch eine gegenseitige Befruchtung der Konzepte möglich. Falls die stadtklimatischen Auswirkungen gegen eine umfassendere Bebauung sprechen sollten (s.o.), stünde so eine umsetzbare Alternative auf dem Tisch, ohne den Prozess neu starten zu müssen.

Fazit

<p>Angesichts der genannten Punkte fordere ich eine grundlegende Überarbeitung und starke Erweiterungen der Planungen für die Elisabeth-Aue. Sie müssen eine angemessene Verkehrsanbindung und soziale Infrastruktur gewährleisten, die realistisch umgesetzt werden können.</p> <p>Vor allem aber müssen die Planungen gewährleisten, dass das Stadtklima Berlins in Zeiten des Klimawandels nicht negativ beeinflusst wird. Andernfalls droht eine sinkende Lebensqualität in der Hauptstadt – da wären zusätzliche Wohnungen auf lange Sicht ein schwacher Gewinn.</p>	
<p>Wir als Verein der Elisabeth-Aue e.V setzen uns für den Erhalt landwirtschaftlicher Fläche als Grünfläche ein und befürworten eine Randbebauung entlang des Rosenthaler Weges.</p> <p>[...]</p> <p><u>1. Unzureichende Verkehrsanbindung (insbesondere ÖPNV)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der ÖVAP fordert, dass neue Wohngebiete vorrangig dort entwickelt werden, wo bereits eine gute ÖPNV-Anbindung besteht. Die Elisabeth-Aue ist derzeit nicht erschlossen durch S-Bahn, U-Bahn oder Straßenbahn. • Nur Busverbindungen bestehen – das reicht nicht für ein großes Neubaugebiet. • Ohne leistungsfähigen ÖPNV würde der Autoverkehr drastisch zunehmen, was gegen alle Verkehrs- und Umweltziele Berlins verstößt. <p><u>2. Zersiedlung widerspricht dem ÖVAP-Ziel der Nachverdichtung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Plan setzt klar auf Innenentwicklung (Verdichtung bestehender Flächen), nicht auf die Erschließung neuer Randgebiete. • Eine Bebauung der Elisabeth-Aue wäre Flächenverbrauch statt Flächenschonung, also gegen die Strategie „Berlin kompakt“. <p><u>3. Verkehrliche Mehrbelastung ohne Infrastruktur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Erschließung würde neue Straßen und Verkehrsanlagen erfordern – die Kosten dafür sind hoch, der Nutzen fraglich. • Ohne vorherige Infrastrukturplanung wäre eine Bebauung verkehrlich unverantwortlich. <p><u>4. Klimaziele und Umweltschutz im ÖVAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Plan priorisiert klimaschonende Mobilität und Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV). • Eine Bebauung der Elisabeth-Aue fördert den Autoverkehr, da es keine attraktiven Alternativen gibt → Verstoß gegen CO₂-Ziele. <p><u>Fazit</u></p> <p>Der ÖVAP / StEP Verkehr spricht gegen die Bebauung der Elisabeth-Aue, da dieses Gebiet nicht nachhaltig erschlossen ist und die Verkehrs- und Umweltziele Berlins untergraben werden würden. Solange die Elisabeth-Aue nicht verkehrlich integriert ist, widerspricht ihre Bebauung dem</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter/ landwirtschaftliche Nutzung • Schutzgut Mensch/ Verkehr • Schutzgut Fläche/ Flächenverbrauch • Schutzgut Klima/ klimaschonende Mobilität, Luftverschmutzung

<p>geltenden Verkehrsentwicklungsplan. Aus diesem Grund darf eine Bebauung, wie sie der Senat der Stadtentwicklung vorschlägt, nicht umgesetzt werden.</p>	
<p>Wir setzen uns dafür ein, dass die Felder im Flächennutzungsplan insgesamt als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden und in das umgebende Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde integriert werden.</p> <p>[...]</p> <p>Zusammenfassung: In der von uns mit der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) 2017 veröffentlichten Broschüre (unter Einbeziehung der Ergebnisse des nicht fertiggestellten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK) ist bereits ausführlich die Bedeutung der Felder als Teil eines einzigartigen Landschaftsraumes im Nordosten Berlins um das Dorf Blankenfelde beschrieben. Der Landschaftsraum hat eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, für die Grundwasserneubildung, den Schutz einer vielfältigen, in ihrem Bestand gefährdeten Tier- und Pflanzenwelt und für die Erholung. Die bisherigen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren 3-89 bestätigen das.</p> <p>Planungsrechtlich wird festgestellt, dass eine Bebauung der Felder der Elisabeth-Aue „nicht zu begründen ist“.</p> <p>Der Landschaftsraum: Die Felder sind Teil des Berliner Barnim, der als eines von 4 großen Naherholungsgebieten für Berlin eine herausragende Bedeutung hat. Die drei anderen Naherholungsgebiete (Tegeler und Spandauer Forst, Grunewald und Köpenicker Wald- und Seengebiet) sind durch Wald und Seen geprägt. In keinem anderen Naherholungsgebiet ist die kultur- und naturlandschaftliche Prägung Berlins so deutlich sichtbar wie im Berliner Barnim. Für Erholungssuchende ist die überwiegend offene und abwechslungsreiche Landschaft mit ihren Äckern, Wiesen, Weiden, Feldgehölzen, Hecken, Obstbaumalleen und naturnahen Bereichen vor allem durch die weiten Sichtbeziehungen eine Besonderheit. Zusätzlich sind die Felder mit dem Dorf Blankenfelde, dem europäischen FFH-Schutzgebiet „Tegeler Fließtal“ im Norden, dem umgebenden „Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde“ und dem Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“ - der Länder Brandenburg und Berlin - Teil einer Kultur- und Naturlandschaft von europaweiter Bedeutung. Die geplante Bebauung der Felder wäre ein erheblicher Verlust für diesen Landschaftsraum.</p> <p>Artenschutz: neben vielen in ihrem Bestand gefährdeten Tier und Pflanzenarten brüteten allein im Bereich der Felder und der näheren Umgebung 2016 46 Vogelarten. Z.B. die auf den Feldern brütenden Schafstelzen (6 Brutpaare) und die Feldlerche (12 Brutpaare). Die Schafstelze ist in Berlin vom Aussterben bedroht (Abnahme von 2003 – 2013 um 20 %), die Feldlerche ist in ihrem Bestand gefährdet (Rückgang in Europa 1980 – 2011 um 50 %). Aktuell wurden allein im Bereich des B-Planentwurfes 3-89 noch 11 Brutpaare der Feldlerche festgestellt. Der Grund für deren Rückgang ist vor allem die Abnahme von Landwirtschaftsflächen! Der</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Landschaft/ Landschaftsschutzgebiet • Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Kulturlandschaft, Naturschutzgesetz • Schutzgut Klima/ Kaltluftentstehung • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Schutzgut Fläche/ Flächenverbrauch • Schutzgut Wasser/ Grundwasser • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biodiversität, Artenschutz • Schutzgut Mensch/ Erholung • Schutzgut Landschaft/ Stadt- und Landschaftsbild • Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/ Landwirtschaftliche Fläche

Verlust von weiteren Landwirtschaftsflächen durch den „Neuen Stadtteil“ wäre also ein weiterer Beitrag zum allseits beklagten Artensterben!

Eingriff in Natur und Landschaft: Das Planungsziel wäre - neben dem Artenschutz - auch einen erheblicheren Eingriff in Natur und Landschaft durch dauerhafte Versiegelung, Veränderung des Landschaftsraumes, Reduzierung des Kaltluftentstehungsgebietes und Verlust von Landwirtschaftsfläche, der aus unserer Sicht nicht ausgeglichen werden kann.

Stadtklima: Die Bedeutung der Felder als Kaltluftentstehungsgebiet für die Innenstadt wird deutlich an den großen Temperaturunterschieden an heißen Sommertagen. Berlinweite Messungen der FU-Berlin ergaben, dass von insgesamt 34 Messstationen in der Elisabeth-Aue die niedrigsten Temperaturen gemessen wurden. „An einem Tag mit über 30 Grad Celsius ging die Temperatur auf der Elisabeth-Aue nachts auf 16 Grad herunter. Baut man solche Kälteinseln zu, verschlechtert das das Stadtklima. Es wird heißer – es entsteht eine Wärmeinsel (taz 8.8. 2018).

Dorf Blankenfelde und Felder: Das unter Denkmalschutz stehende Dorf Blankenfelde ist das einzige Dorf Berlins, das noch vollständig von Natur- und Kulturlandschaft umgeben ist. Die Felder der Elisabeth-Aue sind ein wesentlicher Bestandteil davon. Die Bäuerinnen und Bauern in Blankenfelde leisten einen wesentlichen Teil der Landschaftspflege in diesem wertvollem Landschaftsraum. Ohne Felder – keine Bauern und keine Landschaftspflege.

Potentiale für Wohnungen: z.B. hat der NABU ermittelt, dass es in Berlin 1.280 Hektar Potentialflächen gibt, die man bebauen könnte. Lt. RBB-Abendschau vom 23.5.2025 gibt es auch noch 1,6 Millionen m² leerstehende Büroflächen, die man in Wohnraum umwandeln könnte. Dazu kommen noch die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Potentiale, die mit deutlich weniger Eingriff in Natur- und Landschaft realisierbar wären, so wie es im § 1 des Baugesetzbuches gefordert wird.

Planungsrecht: Zur Umwandlung von Nichtbaugebiet in Baugebiet verweisen wir auf § 35 Abs. 3 des Baugesetzbuches. Den Zielen des Bebauungsplanentwurfes 3-89 stehen danach etliche öffentliche Belange entgegen. Es heißt da: „Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn ein Vorhaben Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet“.

Abschließend möchten wir feststellen, dass es uns nicht um egoistische Einzelinteressen geht, sondern dass wir uns dem Berliner Naturschutzgesetz verpflichtet fühlen in dem es in § 1 heißt: „Der Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer dauerhaft umweltgerechten Entwicklung (Nachhaltigkeit) ist eine verpflichtende Aufgabe für den Staat und jeden Bürger“.

Berlin leidet unter Wohnungsmangel. Neubau ist dafür kaum eine adäquate Lösung. Vielmehr sollten bestehende Flächen genutzt werden,

- Schutzgut Fläche/ Flächenverbrauch

<p>Leerstand bekämpft, Spekulationen vorgebeugt und Umgehung der Mietpreisbremse durch Vermietung möblierter Wohnungen und ähnlichen Tricks etwas entgegengesetzt werden! Neubau schafft bei den aktuellen Marktpreisen keinen bezahlbaren Wohnraum.</p> <p>Gleichzeitig ist die Elisabethaue ein wichtiger Naturraum, der nicht zerstört werden sollte.</p> <p>[...]</p> <p>Die Elisabeth Aue ist ein wichtiges Belüftungsfenster und gleichzeitig wichtiger Lebensraum und Naherholungsgebiet. Eine Verdichtung und damit einhergehende Flächenversiegelung ist Klimaunverträglich und steht somit einer Klimafreundlichen Stadtentwicklung absolut entgegen. Es gibt Ausweichflächen die bereits bekannt und diskutiert sind und die eine Bebauung unnötig machen würde. Es gibt des Weiteren ein unabhängiges Gutachten, das die Fläche als ökologisch Wertvoll ausweist. (siehe NABU) Beides wurde nicht berücksichtigt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Naturschutz, Ökologie • Schutzgut Klima/ Belüftung • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Lebensraum • Schutzgut Mensch/ Erholung
<ul style="list-style-type: none"> • Ein neuer Stadtteil hätte verheerende Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum. • Da es sich bei dem Bau Feld um ein ehemaliges Rieselfeld handelt, haben die direkt angrenzenden Anwohner bei einer Bebauung Bedenken, dass Schadstoffe freigesetzt werden. Dies war bei der damaligen Errichtung der Flüchtlingsunterkunft schon der Fall (Gutachten liegt vor). • Eine Wärmeversorgung des Gebiets mit Fernwärme ist nicht möglich. Die Versorgung mit Gas ist aus nachhaltiger Sicht nicht akzeptabel. Einer Bebauung gemäß B- Plan widerspreche ich. Es wäre für die Anwohner aus meiner Sicht eine unzumutbare und nicht umsetzbare Lösung. Ich behalte mir das Recht vor, sobald die finalen aufgelisteten Gutachten öffentlich einsehbar sind, dieser ebenfalls zu widersprechen. • Verkehrstechnische Untersuchung (in Bearbeitung) • Schalltechnische Untersuchung (in Bearbeitung) • Naturschutztechnische Untersuchungen (liegen nur z.T. vor oder sind veraltet) • Aktuelle Boden- und hydrologische Untersuchungen (letzter Stand 2016) • Klimaökologisches Gutachten (bisher nur Schätzung Stand 2016) 	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Landschaft/ Landschaftsraum • Schutzgut Boden/ Altlasten • Schutzgut Klima/ Wärmeversorgung
<p>Im Falle der Bebauung ist für mich in erster Linie der Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Es muss ein Straßenbau-Konzept erarbeitet werden. Nach jetziger Planung werden hier mindestens 10000- 15000 Menschen mehr wohnen. Sie alle werden zur Arbeit oder Schule müssen. Und nein!!! Es fahren nicht alle mit der Straßenbahn oder dem Bus, der dieselben wenigen Straßen benutzt wie die Autofahrer. Schon jetzt staut es sich täglich zu den Hauptverkehrszeiten. Es gibt sie noch- die Autofahrer- und auch</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Verkehrsbelastung, Lärm • Schutzgut Fläche/ Grünflächen • Schutzgut Tiere/ Artenschutz

<p>sie müssen in dem Konzept bedacht werden. Eine 5-Minuten-Taktung der Straßenbahn ist nicht hilfreich. Die Bahnen stehen dann hintereinander an der nächsten Ampel. Herr Bocian hat sich für eine Randbebauung ausgesprochen, die ich sehr begrüßen würde. Damit würde man viele Probleme vermeiden. Die geplanten Grünflächen sollten vergrößert werden. Ein Schelm, wer behauptet, es gäbe sie nicht mehr, die Feldlerchen. Als direkte Anwohnerin weiß ich das nur zu gut. Wir haben hier eine Artenvielfalt an Vögeln, die es zu schützen gilt. Das Wäldchen am Kanal zur Dietzgenstraße sollte Heimat für weitere Wildtiere bleiben, wie z.B. Rehe und Füchse.</p> <p>Eine Schule ist wichtig, aber auch sehr laut. Die Anwohner der Schule am Birkenhof leiden unter dem Lärm. Kann man den Bau der neuen Schule anwohnerfreundlich planen? Eine Lärmschutzwand wäre empfehlenswert.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenfassung: In der von uns mit der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) 2017 veröffentlichten Broschüre (unter Einbeziehung der Ergebnisse des nicht fertiggestellten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK) ist bereits ausführlich die Bedeutung der Felder als Teil eines einzigartigen Landschaftsraumes im Nordosten Berlins um das Dorf Blankenfelde beschrieben. Der Landschaftsraum hat eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, für die Grundwasserneubildung, den Schutz einer vielfältigen, in ihrem Bestand gefährdeten Tier- und Pflanzenwelt und für die Erholung. Die bisherigen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren 3-89 bestätigen das. Planungsrechtlich wird festgestellt, dass eine Bebauung der Felder der Elisabeth-Aue „nicht zu begründen ist“. • Der Landschaftsraum: Die Felder sind Teil des Berliner Barnim, der als eines von 4 großen Naherholungsgebieten für Berlin eine herausragende Bedeutung hat. Die drei anderen Naherholungsgebiete (Tegeler und Spandauer Forst, Grunewald und Köpenicker Wald- und Seengebiet) sind durch Wald und Seen geprägt. In keinem anderen Naherholungsgebiet ist die kultur- und naturlandschaftliche Prägung Berlins so deutlich sichtbar wie im Berliner Barnim. Für Erholungssuchende ist die überwiegend offene und abwechslungsreiche Landschaft mit ihren Äckern, Wiesen, Weiden, Feldgehölzen, Hecken, Obstbaumalleen und naturnahen Bereichen vor allem durch die weiten Sichtbeziehungen eine Besonderheit. Zusätzlich sind die Felder mit dem Dorf Blankenfelde, dem europäischen FFH-Schutzgebiet „Tegeler Fließtal“ im Norden, dem umgebenden „Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde“ und dem Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“ - der Länder Brandenburg und Berlin - Teil einer Kultur- und Naturlandschaft von europaweiter Bedeutung. Die geplante Bebauung der Felder wäre ein erheblicher Verlust für diesen Landschaftsraum. • Artenschutz: neben vielen in ihrem Bestand gefährdeten Tier und Pflanzenarten brüteten allein im Bereich der Felder und der näheren Umgebung 2016 46 Vogelarten. Z.B. die auf den Feldern brütenden Schafstelzen (6 Brutpaare) und die Feldlerche (12 Brutpaare). Die Schafstelze ist in 	<ul style="list-style-type: none"> • Natur- und Landschaftsschutz • Schutzgut Landschaft/ Landschaftsraum, Orts- und Landschaftsbild • Schutzgut Klima/ Kaltluftentstehung • Schutzgut Wasser/ Grundwasser • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz, Eingriffe • Schutzgut Mensch/ Erholung • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Schutzgut Fläche/ Flächenverbrauch • Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter/ Denkmalschutz

Berlin vom Aussterben bedroht (Abnahme von 2003 – 2013 um 20 %), die Feldlerche ist in ihrem Bestand gefährdet (Rückgang in Europa 1980 – 2011 um 50 %). Aktuell wurden allein im Bereich des B-Planentwurfes 3-89 noch 11 Brutpaare der Feldlerche festgestellt. Der Grund für deren Rückgang ist vor allem die Abnahme von Landwirtschaftsflächen. Der Verlust von weiteren Landwirtschaftsflächen durch den „Neuen Stadtteil“ wäre also ein weiterer Beitrag zum allseits beklagten Artensterben!

- Eingriff in Natur und Landschaft: Das Planungsziel wäre - neben dem Artenschutz - auch einen erheblicheren Eingriff in Natur und Landschaft durch dauerhafte Versiegelung, Veränderung des Landschaftsraumes, Reduzierung des Kaltluftentstehungsgebietes und Verlust von Landwirtschaftsfläche, der aus unserer Sicht nicht ausgeglichen werden kann.

- Stadtklima: Die Bedeutung der Felder als Kaltluftentstehungsgebiet für die Innenstadt wird deutlich an den großen Temperaturunterschieden an heißen Sommertagen. Berlinweite Messungen der FU-Berlin ergaben, dass von insgesamt 34 Messstationen in der Elisabeth-Aue die niedrigsten Temperaturen gemessen wurden. „An einem Tag mit über 30 Grad Celsius ging die Temperatur auf der Elisabeth-Aue nachts auf 16 Grad herunter. Baut man solche Kälteinseln zu, verschlechtert das das Stadtklima. Es wird heißer – es entsteht eine Wärmeinsel (taz 8.8. 2018).

- Dorf Blankenfelde und Felder: Das unter Denkmalschutz stehende Dorf Blankenfelde ist das einzige Dorf Berlins, das noch vollständig von Natur- und Kulturlandschaft umgeben ist. Die Felder der Elisabeth-Aue sind ein wesentlicher Bestandteil davon. Die Bäuerinnen und Bauern in Blankenfelde leisten einen wesentlichen Teil der Landschaftspflege in diesem wertvollem Landschaftsraum. Ohne Felder – keine Bauern und keine Landschaftspflege.

- Potentiale für Wohnungen: z.B. hat der NABU ermittelt, dass es in Berlin 1.280 Hektar Potentialflächen gibt, die man bebauen könnte. Lt. RBB-Abendschau vom 23.5.2025 gibt es auch noch 1,6 Millionen m² leerstehende Büroflächen, die man in Wohnraum umwandeln könnte. Dazu kommen noch die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Potentiale, die mit deutlich weniger Eingriff in Natur- und Landschaft realisierbar wären, so wie es im § 1 des Baugesetzbuches gefordert wird.

- Planungsrecht: Zur Umwandlung von Nichtbaugelände in Baugebiet verweisen wir auf § 35 Abs. 3 des Baugesetzbuches. Den Zielen des Bebauungsplanentwurfes 3-89 stehen danach etliche öffentliche Belange entgegen. Es heißt da: „Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn ein VorhabenBelange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet“.

Ich finde es echt furchtbar, das auf diesem Feld, die Hälfte der Anwohnerzahl von ganz Buchholz unterkommen soll, wo noch nicht mal die Verkehrsanbindung die Massen befördern können, da diese sich noch gar

- Schutzgut Mensch/ Verkehr

<p>nicht im Bau befinden. Außerdem ist dieses Gebiet die letzte Frischluftschneise nach Pankow, was bedeutet das es auch in der Stadt immer wärmer wird. Genauso rücksichtslos wird über die Artenvielfalt hinweggegangen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Frischluft • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz
<p>Ich bin gegen die Bebauung der Elisabeth-Aue, da kein Konzept vorliegt für die Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Straßen sind viel zu schmal und voll in Französisch Buchholz. Der derzeitige Schienenersatzverkehr funktioniert überhaupt nicht aufgrund der zu gestauten Straßen in franz. Buchholz und der vielen Baustellen. Seit 2017 hat der Verkehr enorm zugenommen und eine Verbesserung der öffentlichen Verkehrsmittel und kürzere Taktzeiten sind bisher nicht erfolgt. Durch noch mehr Bewohner wird der Verkehr zunehmen und ist schon jetzt nicht mehr zu ertragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch, Verkehr
<p>Die Elisabeth Aue gehört zu den größten Ozoneinflugschneise Berlins. Außerdem gibt es hier keine Infrastruktur und keine Pläne, die das Leben hier lebenswert machen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima • Schutzgut Mensch
<p>1.) Die Elisabeth-Aue mit ihren Feldern ist als Teil des Berliner Barnim ein wichtiger Naherholungsort und trägt somit zum Wohlbefinden der Stadtbevölkerung bei. Das darf uns nicht genommen werden Koalitionsvereinbarung von SPD / CDU 2011 - 2016:</p> <p>„Berlin bezieht seine Lebensqualität aus den großen wald- und landwirtschaftlich geprägten Landschaftsräumen am Stadtrand. Diese Freiräume [...] werden wir erhalten.“ An der Wichtigkeit dieser Landschaftsräume hat sich nichts geändert. Die Elisabeth-Aue sollte weiterhin erhalten werden. Sie ist Teil eines wichtigen Erholungsgebietes.</p> <p>Blankenfelde ist momentan das letzte Dorf Berlins, das noch als solches zu erleben ist, da es von allen Seiten von Feldern umgeben ist. Würde die Elisabeth-Aue bebaut werden, wäre dies nicht mehr der Fall und es würde kein solches Dorf mehr existieren.</p> <p>Die Elisabeth-Aue bietet Erholungsmöglichkeiten in naturnahen und bäuerlich bewirtschafteten Gebieten und ermöglicht eine Vorstellung davon, wie die Kulturlandschaft Berlins, bevor sie unter der dichten Bebauung verschwand, ausgesehen hat und die landwirtschaftlichen Betriebe stellen für naturfremde Städter anschauliche Beispiele für die landwirtschaftliche Arbeit dar.</p> <p>2.) Eine Bebauung der Elisabeth-Aue würde einen erheblichen dauerhaften Eingriff auf den Natur- und Landschaftsraum haben</p> <p>Die Elisabeth-Aue ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde, Naturpark Barnim, dem Naturschutzgebiet Niedermoorwiesen und dem Landschaftsschutzgebiet Tegeler Fließ, welches 1999 von der EU als "Natura 2000-Schutzgebiet" ausgewiesen wurde und somit von europaweiter Bedeutung ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Erholung • Natur- und Landschaftsschutz • Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter • Schutzgut Klima/ Kaltluftentstehung, Stadtklima • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Schutzgut Fläche/ Flächenverbrauch • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz • Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild • Schutzgut Wasser/ Grundwasser

Die Bewohner des neu gebauten Wohnraums würden auch den Raum außerhalb der geplanten Hochhaussiedlung durch vermehrte Erholungsnutzung, Sport und Hundausführungen stark übernutzen und stören; neue Wege und Straßen würden die Landschaft also auch außerhalb des Baugebiets belasten und auch die Schutzgebiete würden darunter leiden.

3.) Die Elisabeth-Aue ist wichtig für den Schutz und die Entlastung des Klimas und sollte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung geschützt werden!

Im Berliner Naturschutzgesetz heißt es in § 1: „Der Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer dauerhaft umweltgerechten Entwicklung (Nachhaltigkeit) ist eine verpflichtende Aufgabe für den Staat und jeden Bürger.“

Daran sollte sich gehalten werden! Die Elisabeth-Aue spielt aus verschiedensten Gründen eine wichtige Rolle für das Klima: Die Elisabeth-Aue hat eine wichtige Funktion als Kaltluftstehungsgebiet für das Stadtklima. Juniorprofessorin für Stadtklima FU Berlin Sahar Sodoudi : „Unsere Messtation in der Elisabeth-Aue misst die niedrigsten Temperaturen von unseren insgesamt 34 Stationen. An einem Tag mit über 30 Grad Celsius geht die Temperatur dort nachts auf 16 Grad herunter. Baut man solche Kälteinseln zu, verschlechtert das das Stadtklima. Es wird heißer – es entsteht eine Wärmeinsel. (taz 8.8.2008). Grund dafür sind die Grünflächen. Würden diese wegfallen, würde es zu geringerer Verdunstung von Wasser und somit auch zu geringerer Kühlung kommen. Von dieser Kühlung profitiert auch die Innenstadt, da die entstehende Frischluft auch dort benötigt wird. Damit die Frischluft ins Stadttinnere gelangen kann, darf der Weg zu den Kaltluftstehungsgebieten allerdings nicht zu weit entfernt sein, es ist also wichtig, die Kaltluftstehungsgebiete in Stadtnähe zu erhalten! Und zwar erst recht, wenn diese besonders niedrige Temperaturen aufweisen, wie es bei der Elisabeth-Aue der Fall ist.

Die Elisabeth-Aue hat eine wichtige Funktion für die Grundwasserneubildung.

Innerhalb der Elisabeth-Aue existiert zudem eine vielfältige, in ihrem Bestand bedrohte Tier- und Pflanzenwelt.

Die bisherigen Biotopkartierungen haben den hohen Wert der Elisabeth-Aue für die Tier- und Pflanzenwelt noch einmal bestätigt.

Z.B für die vom Aussterben bedrohte Schafstelze oder die nach der Roten Liste in ihrem Bestand bedrohte Feldlerche (Rückgang der Bestände von 1980 -2011 in Europa um 50%!

Diese zu schützen ist wichtig! Eine Bebauung der Elisabeth-Aue würde allerdings das genaue Gegenteil bewirken und die Pflanzen und Tiere in Gefahr bringen.

Auch die momentane landwirtschaftliche Nutzung der Elisabeth-Aue trägt zum Schutz des Klimas bei. Die fortschreitende Flächenversiegelung

sowie die Konzentration von landwirtschaftlichen Nutzflächen in immer weniger Händen trägt zum Klimawandel bei. Was wir eigentlich brauchen, sind viele Bäuer*innen, die in regionalen Nährstoffkreisläufen, zu fairen Konditionen, für lokale Märkte produzieren. Dies geht immer weiter verloren, ist in der momentanen Nutzung der Elisabeth-Aue allerdings noch gegeben. Im Kontrast zur Massentierhaltung findet hier regionaler Anbau und Verkauf statt. Es ist wichtig, das zu erhalten und zu fördern, anstatt zu mehr Massentierhaltung und somit zu einer Verschlechterung des Klimas beizutragen, in dem den wenigen Bäuer*innen, die diese Art der ökologischen Landwirtschaft betreiben, ihr Land weggenommen wird.

Das Erhalten der Felder und der landwirtschaftlichen Bearbeitung dieser trägt außerdem zur Bewahrung des kulturellen Erbes und zum Artenschutz bei: Die kleinen Felder bringen viele Feldränder mit sich, welche zu den Lebensräumen von vielen seltenen Tieren gehören und somit zum Artenschutz beitragen.

4.) Die Bebauung der Elisabeth-Aue ist bauplanrechtlich nicht zu begründen! Dem Wohnungsmangel soll mit Bebauung der Innenfläche entgegengewirkt werden: §1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB):

"Die Bauleitpläne sollen [...] dazu beitragen [...], die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." und § 1a Abs. 2 BauGB Bodenschutzklausel: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden [...]."

Die Felder der Elisabeth-Aue sind Außengebiet und somit "Nichtbaugebiet", solange der Wohnungsbedarf durch die Bebauung von Innenflächen gedeckt werden kann bzw. das Gegenteil nicht durch eine Bedarfsermittlung bewiesen wurde. Dies ist bisher noch nicht geschehen.

Laut der Stadtentwicklungsplanung Wohnen (StEP) hat Berlin ein Flächenpotenzial für 215.000 Wohnungen, was den errechneten Wohnungsbedarf überschreitet. Es werden also nicht alle diese Flächen benötigt.

Zudem gibt es in Berlin immer noch viel Leerstand. Z.B. auch 1 Million m² leerstehende Bürofläche und laut NABU Berlin ca. 1.280 Hektar Potentialflächen, die statt der Elisabeth-Aue bebaut werden könnten. Eine solche Bedarfsermittlung könnte also durchaus zu dem Ergebnis kommen, dass

<p>es genug innerstädtische Baumöglichkeiten gibt, deren Bebauung weit- aus weniger klimaschädigende Folgen haben würde, was bedeutet, dass eine baurechtliche Grundlage für die Bebauung der Elisabeth-Aue auch nach einer solchen Bedarfsermittlung nicht zwingend existieren würde.</p> <p><u>Schlussfolgerung:</u></p> <p>Die Elisabeth-Aue sollte nicht bebaut werden! Sie sollte stattdessen in das umgebende Landschaftsschutzgebiet integriert werden und die Felder der Elisabeth-Aue sollten als Landwirtschaftsfläche in den Flächennutzungsplan integriert werden. Für eine naturnahe und auf die Umwelt achtende Bewirtschaftung sollte weiterhin gesorgt und diese intensiviert werden. Der aufgrund des Bevölkerungszuwachses notwendige Bau von neuen Wohnungen sollte nicht auf Kosten der Umwelt durchgeführt werden, sondern, wie im BauGB beschrieben, durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung ermöglicht werden.</p>	
<p>Ich bin gegen die Vollbebauung der Elisabethhaue. Eine Randbebauung, wie von vielen Vereinen und Organisationen, sowie Anwohnern gefordert, wäre eine Lösung. Wenn dann doch die Häuser zum Blaubeerweg, max 2+ die angrenzenden Einfamilienhäuser sind bereits von der anderen Seite durch die Hochhäuser verschattet. Das jetzige Biotop sollte vergrößert werden, um diesen auch für die tausenden Neubewohner zur Erholung nutzen zu können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Verschattung, Erholung • Naturschutz • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz
<p>Wie Ihnen aus der Biotoptypenkartierung bekannt ist, existieren geschützte Biotope in diesem Gebiet, bei einer so dichten Bebauung wie vorgesehen, drohen diese Flächen vom Einzug der freien Landschaft abgeschnitten zu werden. Zudem unterliegen sie dann einem deutlich höheren Nutzungsdruck als Erholungsflächen durch das angrenzende "Neue Stadtquartier". Gerade bei der nun angestrebten Komplettbebauung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Natur- und Landschaftsschutz • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz • Schutzgut Mensch/ Erholung
<p>Mit der Verdichtung der Stadtränder nehmen Sie uns stetig das letzte Grün bis hin zur Landesgrenze Brandenburgs. So sollte und darf es nicht weitergehen. Zudem völlig unverständlich bei einem grün geführten Rathaus von Pankow. Solange in der Innenstadt (gerade auch das Projekt Pankower Tor!!!) unzählige Brachen und Objekte im Rohbau zur Verfügung stehen, die mit Masse bereits erschlossen und mit der notwendigen Infrastruktur versehen sind, versteht hier "draußen" niemand Ihren Wunsch nach einer großflächigen Versiegelung ehemaliger Rieselfelder. Darüber hinaus werden Sie sicherlich auch die vorliegenden Gutachten in Sachen "Kaltluftschneise" für die Innenstadt studiert haben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Naturschutz • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Schutzgut Klima/ Kaltluftschneise
<p>Auch ist mir mehr als unklar wie man sich über sämtliche Gutachten hinsichtlich der Kaltluftschneise hinwegsetzen kann. In Zeiten des Klimawandels sollte jede Möglichkeit der Abkühlung der Innenstadt genutzt werden. Soweit mir bekannt, gibt es derzeit eine große Aktion einer Krankenkasse wie man sich vor Hitzeschäden schützen kann. Natürlich</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Kaltluftschneise, Klimawandel, Hitze

<p>gegebene Möglichkeiten der Abkühlung werden trotz Warnung einfach vernichtet.</p>	
<p>Muss unbedingt erhalten werden. Wenn ich mit dem Bus am Feld vorbeifahre oder einen Spaziergang mache, ist das für mich Erholung pur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Erholung
<p>Ich bin gegen die Bebauung und Verdichtung der Elisabeth Aue, ebenso wie die Erweiterung der Tram Tangente da Flora und Fauna sowie die Belüftung der Stadt nicht mehr gegeben wäre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen • Schutzgut Klima/ Belüftung
<p>Die großflächige Bebauung schafft weitere Verkehrsprobleme - momentan ist hier schon vieles im Argen. Die öffentlichen Verkehrsmittel funktionieren nicht, die Straßenbahn fährt nicht - ständig sind Stausituationen auf den Straßen. Wie sollen die neuen Bewohner von A nach B kommen? die Straßen sind verstopft, die Öffis sind überfüllt. Außerdem fehlt dann die Kaltluftschneise, die die Stadt kühlen soll!</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Verkehr • Schutzgut Klima/ Kaltluftschneise
<p>Die Infrastruktur, insbesondere der Verkehr, hält nicht mit dem massiven geplanten Anstieg der Menschen dort Schritt. Die Lebensqualität der Buchholzerinnen und Buchholzer steht auf dem Spiel. Es ist nicht in Ordnung, dass man sich derart über die Interessen der Menschen vor Ort hinwegsetzt. Ich erinnere daran, dass zusätzlich noch die alte Schäferei entstehen soll. Beide Quartiere zusammen verdoppeln die Einwohnerzahl von Buchholz nahezu. Es ist nicht ersichtlich, wie das infrastrukturell aufgefangen werden soll.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Verkehr, Lebensqualität
<p>Ich werde mich vermutlich wiederholen, aber der Bau von neuem Wohnraum ist vielleicht eine nette Maßnahme, aber schlichtweg nicht nötig, gerade wenn es darum geht dafür eine Grünfläche (wo sensible Ökosysteme gedeihen) zu bebauen. Es gibt genügend leerstehende Gebäude in Berlin und es ist eine Schande, dass die Enteignung dieser nicht wichtiger erscheint, als neuen Wohnraum zu schaffen. Die Erhaltung dieser Grünflächen ist für unser Klima und unser Leben im allgemeinen dringlicher und ich finde, man kann den Menschen die sich dafür einsetzen nicht genug danken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Ökosystem • Schutzgut Fläche/ Flächenverbrauch • Naturschutz • Schutzgut Klima
<p>Die Infrastruktur ist bei weitem nicht für so viele Menschen ausreichend. Es wird noch mehr Stress, Verkehr, Stau, Lärm etc. geben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Verkehrsbelastung, Lärm
<p>Ein neuer Stadtteil kann und sollte auf den Feldern der Elisabethaue nicht gebaut werden. Begründung:</p> <p>Die Felder waren bis August 1985 Rieselfelder. Hier wurden nicht nur Haushaltsabwässer der Ostberliner verrieselt, sondern auch Industrieabwässer, zum Beispiel von Siemens und Borsig. Es ist daher nicht verwunderlich, dass bei Bodenproben, die auf diesen Feldern durchgeführt wurden, zahlreiche Schwermetalle nachgewiesen werden konnten, darunter</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden/ Altlasten • Schutzgut Mensch/ Schadstoffe • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz

<p>Kupfer, Quecksilber, Arsen und Blei. Diese Schadstoffe wurden auch bei Anwohnern nachgewiesen.</p> <p>Da die Rieselfeldbecken eine Tiefe von 3,80 Metern hatten, müsste der Boden auf mindestens 5,00 Metern ausgetauscht werden. Zudem waren die Becken mit Asbestrohren verbunden, die noch immer im Erdreich liegen.</p> <p>Ein weiterer kritischer Punkt sind die Altlasten aus dem Zweiten Weltkrieg. Hier befanden sich zwei Flak-Anlagen zur Luftabwehr, die bombardiert wurden. Die Felder sind bis heute nicht vollständig von diesen Altlasten befreit worden. Die Frage zu diesen Altlasten kann von der Abteilung X01 des Senats für Bauen, Klima, Umwelt und Verkehr in der Württembergischen Straße 6, 10707 Berlin, bestätigt werden.</p> <p>Zusätzlich sprechen weitere Faktoren gegen die Bebauung, darunter der Artenschutz für die Tierwelt, die unzureichende Infrastruktur, das Klima (letzte Kaltluftschneise) sowie die überlasteten Polizei- und Feuerwehrdienste in Pankow und Umgebung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima/ Kaltluftschneise
<p>Ich wohne seit 1997 in Französisch Buchholz und habe als BerlinerIn diesen Stadtteil aufgrund seiner Grünlage gewählt. Schon damals war bekannt, dass es sich um eine Frischluftschneise für Berlin handelt. Die Felder dienten bis 1985 als Rieselfelder und sind dadurch in tieferen Lagen stark belastet. Aus Umwelt- und Naturschutzgründen sollte hier nur landwirtschaftliche Nutzung stattfinden.</p> <p>[...]</p> <p>Die geplante Verkehrsanbindung führt direkt durch das bestehende Neubaugebiet. Dabei ist der Rosenthaler Weg Richtung Autobahn nicht ausgebaut – es fehlen Radwege und die Fußwege sind in schlechtem Zustand. Zudem befinden sich auf der rechten Seite Behindertenwerkstätten mit Hol- und Bringdiensten, wodurch die Straße bereits jetzt stark belastet ist.</p> <p>Richtung Blankenfelde gibt es lediglich einen landwirtschaftlichen Weg, ebenfalls ohne Geh- und Radwege. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nicht gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die nächstgelegene Straßenbahnlinie 50 ist 10 Minuten zu Fuß entfernt. • Der Zubringerbus zur S-Bahn-Linie 154 fährt nur alle 20 Minuten, und aufgrund seiner Linienführung bis Mahlsdorf ist er häufig unpünktlich. • Eine Erweiterung der Straßenbahnlinien 50 und M1 ist angesichts der aktuellen Haushaltslage Berlins fraglich. • Eine höhere Taktung der Straßenbahn würde zu Vorrangschaltungen an Ampeln führen, was zusätzliche Staus für Autos verursacht. • Für eine sinnvolle Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs wäre eine direkte Anbindung an die S-Bahn essentiell. 	<ul style="list-style-type: none"> • Naturschutz • Schutzgut Mensch/ Erholung, Verkehr, Schadstoffe, Lärm • Schutzgut Klima/ Frischluft, Hitze • Schutzgut Boden/ Altlasten, Entwässerung

<p>Die Behauptung, dass eine gute Erschließung durch den ÖPNV gegeben sei und das Gebiet ohne Kraftfahrzeuge erreichbar wäre, ist unzutreffend. Die Realität ist, dass Haushalte weiterhin mindestens ein Auto benötigen, um Arztpraxen zu erreichen, Einkäufe zu erledigen und in die Stadt zu fahren. Die Schadstoffbelastung der Luft steigt bereits jetzt durch den stockenden Verkehr Richtung Autobahn.</p> <p>Das Baugebiet verfügt zudem nicht über Fernwärme – stattdessen liegt Gas an. Dies steht im direkten Widerspruch zu den Klimazielen sowie zu Nachhaltigkeitsüberlegungen.</p> <p>Für eine fundierte Beurteilung sind dringend weitere Untersuchungen und Gutachten erforderlich. Daher behalte ich mir das Recht vor, gegen die noch nicht vorliegenden Untersuchungen und Gutachten Widerspruch einzulegen. Folgende Aspekte sind zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrskonzept unter Einbeziehung anderer Neubauvorhaben im Berliner Norden über die Stadtgrenzen von Pankow hinaus • Mobilitätskonzept ÖPNV mit besonderer Berücksichtigung von Menschen mit Einschränkungen und Senioren • Verkehrssicherheitskonzept für das gesamte Wohngebiet bis zum Bauhaus, da das Überqueren der Straße bereits jetzt gefährlich ist • Lärm- und Luftschadstoffuntersuchung (Hall über das Feld, Autobahn bereits jetzt hörbar) • Artenschutz- und Faunaschutzgutachten unter Einbeziehung von NABU und BUND • Boden- und hydrologische Untersuchung inklusive Altlasten • Regenwasserbewirtschaftungs- und Hitzevorsorgekonzept • Unabhängiges klimaökologisches Gutachten • Schadstoff- und Bodengutachten 	
<p>Sowie ein Expertengutachten aus dem die hohe Klima- und Umweltschutz Bedeutung der Felder hervorging. Die Felder dienten außerdem bis 1985 als Rieselfelder und sind stark belastet. Aus Umwelt und Naturschutzgründen sollte hier nur landwirtschaftliche Nutzung stattfinden. Dem widerspricht die Begründung zum Bebauungsplan in der steht auf S.35, das bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche geplant sind um eine GRZ von 0,6 zu rechtfertigen.</p> <p>Das Containerdorf sollte auch nur vorübergehend hier stehen. Auch hier war der Boden kontaminiert.</p> <p>Sie schreiben in ihrer Begründung zum B Plan das ihnen zurzeit so gut wie keine Untersuchung/Gutachten vorliegen und ich möchte mir das Recht auf einen Widerspruch nach Vorlage der Gutachten vorbehalten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Naturschutz • Schutzgut Klima/ Hitze, Klimaneutralität • Schutzgut Boden/ Altlasten • Schutzgut Mensch/ Lärm, Luft, Verkehr

Der Norden von Berlin ab Pankow Heinersdorf hat seine Verkehrskapazität bereits jetzt überschritten, um die Stadt zu verlassen benötigt man an Stoßtagen mehr als eine Stunde. Bauarbeiten, marode Brücken erschweren das Vorankommen.

Da ich in Mitte arbeite, nutze ich den ÖPNV und brauche ca. 1-1,5 Stunden, um zur Arbeit oder nach Hause zu kommen für eine Strecke von 15km. Die S Bahn ist durch Pendler, die oft ihr Fahrrad in die Stadt mitnehmen überfüllt. Der 154 Bus hat durch seine extrem lange Linienführung von Mahlsdorf/ Marzahn/ Hohenschönhausen bis ins Neubaugebiet und hat dadurch immer Verspätung. Außerdem fährt er nur alle 20 Minuten.

Die Straßenbahnlinien M50 fährt nicht in die Stadt, die M1 braucht viel zu Lange. Die S-Bahnhöfe Heinersdorf und Blankenburg als Knotenpunkte sind die Einzigen und weiter entfernt. Wie sieht es mit den neuen S Bahnhof aus? Wie ist das Verkehrskonzept, wenn die anderen BVs dazu kommen z. Bsp. Blankenburg, Alter Schäferei, Möbel Krieger Gelände? Als ich 1997 nach Buchholz zog, gab es keine Straßenbahn die richtige Verkehrsanbindung erfolgte erst später. Wie wollen sie jetzt eine zeitgleiche Verbesserung schaffen? Die Zuständigkeiten liegen ja hier nicht bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Hat Berlin dafür Geld? Ein Hinweis meinerseits, es wäre im Sinne aller Betroffenen bevor überhaupt mit dem Bau des Quartiers begonnen wird ein umfassendes Verkehrskonzept zu ERSTELLEN und UMZUSETZTEN.

Es steht zu befürchten das in derselben Art und Weise verfahren wird wie beim Bau des Quartiers Französisch Buchholz, Es wurde erst das Wohnquartier errichtet, dann die Sozial -und Verkehrsinfrastruktur, was ca. 6 Jahre dauerte und der krönende Abschluss, nach über 20 Jahren wurde der Rosenthaler Weg endlich fertig gestellt. Die für allgemeine Wohngebiete festgelegten Orientierungswerte nach BauNVO sind überschritten. Es soll 20m hoch bis zu 6 geschossig gebaut werden was nicht der Umgebungsbebauung und dem jetzigen Wohngebiet entspricht. Ich befürchte das es lauter wird, die Luft stärker belastet und die Stadt mehr aufgeheizt wird. Es gibt schon jetzt zu wenig Ärzte, Schulen und Kitas. Die neue Schule reicht sicher nicht um dem derzeitigen Bedarf zu decken. Es gibt keine Kultur und Freizeiteinrichtungen. Die Verkehrssicherheit im Neubaugebiet ist für Kinder, Schüler und die Nutzer der Nordberliner Behindertenwerkstätten durch die Durchgangsstraße und Nutzung von Schleichwegen gefährdet.

Richtung Blankenfelde gibt es nur einen landwirtschaftlichen Weg ohne Geh- und Radwege der als Schleichweg/Abkürzung genutzt wird und zu einem hohen Verkehrsaufkommen führt, was nicht im Sinne der Anwohner der Blankenfelder Straße sein kann. Dieses Verkehrsaufkommen würde sich bei einem neuen Wohngebiet unweigerlich weiter erhöhen. Die Anwohner sind weiterhin auf ein Kfz angewiesen, viele auch beruflich, als Handwerker oder es gibt auch Senioren und Schwerbeschädigte, die nicht Rad fahren oder lange laufen können, wie werden deren Belange berücksichtigt.

<p>Prinzipiell vermittelt eine Aufsplittung in Teilbereich 1 mit WA 1,2,3 und einen Teilbereich 2 eine Verschleierung der tatsächlichen Größe des Neuvorhabens sowie der Beziehungen von Gebäuden und Straßen untereinander. Gibt es für Teilbereich 2 schon Straßenführungen und Überlegungen der Bebauungsgrößen? Warum wird dieser Teil nicht mitbetrachtet? Oder ist es etwa ein beschleunigtes Bauvorhaben, weil hier Flüchtlinge untergebracht werden?</p> <p>Im Baugebiet gibt es keine Fernwärme, Gas liegt an. Ich interpretiere die Aussage der Planung das der Anschluss an das Fernwärmenetz nicht vorgesehen ist. Dies würde den selbstgesetzten Zielen des Berliner Senats zu wieder laufen, was das Erreichen der Klimaneutralität betrifft. Und da dieses Wohngebiet neu dazukommt, zu einer Erhöhung des CO2 Ausstoßes führt.</p>	
<p>Meiner Ansicht nach sollte die Elisabethaue als Klimaschneise erhalten bleiben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Klima
<p>Französisch Buchholz ist durch die stetig zunehmende Bebauung der letzten Jahrzehnte verkehrstechnisch sowie im ÖPNV völlig am Limit. Nach der Erneuerung der A114 wurde jetzt, Anfang des Jahres, die Brücke Schöneler Straße gesperrt und ist nur noch 1-spurig befahrbar. Durch das in der Nähe liegende Verteilzentrum von Netto ist ein reger Lieferverkehr vorhanden, im Berufsverkehr steht man 15-20 min im Stau, um überhaupt auf den Berliner Ring zu kommen. Berliner Straße, Pasewalker Straße, Rosenthaler Weg, Dietzgenstraße sind im Berufsverkehr total überfüllt, man benötigt mind. 20 min um aus Buchholz herauszukommen, gleiches wenn man zum Feierabend zurück möchte. Bei einem Unfall auf der A114 stadteinwärts quält sich der komplette Verkehr durch das Buchholzer Zentrum und überall werden Seitenstraße und Schleichwege genutzt, bis hin zum querfeldein fahren über geschützte Felder fahren (Dr.-Markus-Straße zur Ludwig-Quidde-Straße). Abkürzungen durch Wohngebiete und Nebenstraße im Eiltempo. Durch die weiterhin geplanten Bebauungen wie „Alte Schäferei – 2.500 WE“, „Blankenburger Süden – 8.500 WE“, „Stadtquartier Karow Süd“, „Ludwig-Quidde-Straße – 450 WE“, Pankower Tor – 2.000 WE“ wird sich die bereit jetzt bestehende katastrophale Situation weiter verschärfen. Lärm- und Schadstoffbelastungen steigen stetig weiter, es liegen aktuell dazu keine Gutachten vor (Schallschutzgutachten, Emissionsgutachten, gesamtheitliches Verkehrskonzept). Die geplante Verlängerung der M1 und M50 wird nicht ausreichen, um dem mehr an Menschen auf dem Weg zur Arbeit gerecht zu werden. Eine Verkürzung der Taktung muss auch mit den innerstädtischen Linien abgestimmt und koordiniert werden. Hierzu liegt nichts vor. Keine Bebauung ohne sinnvolles, realistischen und auch umsetzbares Verkehrskonzept, welches ALLE geplanten Großsiedlungsprojekte in Pankow gesamtheitlich betrachtet und einbezieht. Das muss VOR Baubeginn umgesetzt werden muss. Diese Inselbetrachtungen einzelner B-Pläne ist Augenwischerei und hat nichts mit nachhaltiger Planung zu tun.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Verkehr, Lärm, Schadstoffe, Erholung, Lebensqualität • Natur- und Landschaftschutz • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz • Schutzgut Klima • Schutzgut Boden/ Altlasten, Entwässerung • Schutzgut Fläche/ Flächenverbrauch

Die angrenzenden Landschaftsräume werden zu stark in Mitleidenschaft gezogen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Naturschutzgebiete die nachhaltig geschädigt werden. Aussagekräftige Gutachten von unabhängigen Stellen wie BUND oder NABU liegen nicht vor. Wir brauchen die Natur zur Erholung und für unsere Kinder. Wenn das erst einmal zerstört ist, lässt sich das nicht mehr rückgängig machen.

Der Artenschutz wird nicht ausreichend gewürdigt, geschützte Tier- und Pflanzenarten werden zu gering beachtet. Auch hier liegen keine aussagekräftigen Gutachten von unabhängigen Stellen vor. Dadurch wird das vorhandene Artensterben zusätzlich in großen Schritten vorangetrieben.

Der Klimaschutz wird nicht beachtet. Das Gutachten von 2016 wird nicht mehr zur Verfügung gestellt. Die vorgelegte Klimaexpertise wurde von privaten Unternehmen auf Honorar-Basis erstellt, eine Unabhängigkeit muss leider infrage gestellt werden, es ist eben nur eine Expertise und kein Gutachten. Hier ist die Erstellung von unabhängigen Stellen wie des BUND oder des NABUs die bessere Herangehensweise. Warum werden diese nicht mit einbezogen?

[...]

Es liegt kein Schadstoffgutachten zu den Bodenbelastungen vor. Nachweislich wurden die Felder nicht nur als Rieselfelder, sondern auch als Mülldeponie für Industrieabfälle aus dem Westteil der Stadt vor Wendezeiten genutzt. Selbst im FNP ist diese Flächen als schadstoffbelastet ausgewiesen. Schon bei der Errichtung der Flüchtlingsunterkunft kam es zu Unstimmigkeiten bei der Entsorgung der abgetragenen Böden. Nach Vorlage des Schadstoffgutachten ist die Erstellung eines Entsorgungskonzeptes erforderlich.

[...]

Für mich als An- und Bewohner von Französisch Buchholz verschlechtert sich die Lebensqualität in meinem Wohnquartier erheblich. Das trifft auch für alle anderen Anwohner zu.

Zuerst sollte eine innerstädtische Verdichtung geprüft werden, veraltete und nicht mehr zeitgemäße Bebauungspläne aus den 60-er und 70-er Jahren des letzten Jahrhunderts müssen überprüft, aufgehoben und neu, den aktuellen Anforderungen angepasst, festgesetzt werden. Dann kann eine Nachverdichtung in bestehenden Quartieren in nicht unerheblichen Größenordnungen erfolgen. Natürlich müssen die Grundzüge der ursprünglichen Planung gewürdigt werden, aber mit entsprechendem Feingefühl ist das machbar. Zuerst muss innerstädtisch jegliche Optionen ausgereizt werden bevor bestehende Ökosysteme geopfert werden, welche wichtig für das gesamte Stadtklima sind.

Der Bezirk Pankow ist schon jetzt der Einwohnerstärkste Bezirk in Berlin, es würden über 60.000 neue Einwohner dazukommen. Eine angemessene Verteilung in den Westteil der Stadt wäre eine gerechte Stadtplanung.

<p>Ich behalte mir das Recht vor, sobald die finalen aufgelisteten Gutachten öffentlich einsehbar sind, diesen ebenfalls zu widersprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrstechnische Untersuchung (in Bearbeitung) • Schalltechnische Untersuchung (in Bearbeitung) • Naturschutztechnische Untersuchungen (liegen nur z.Z. vor oder sind veraltet) • Aktuelle Boden- und hydrologische Untersuchungen (letzter Stand 2016) • Klimaökologisches Gutachten (Bisher nur Schätzung Stand 2016) • Schadstoff- bzw. Emissionsgutachten durch zusätzliche Verkehrsbelastung (in Bearbeitung?) 	
<p>Französisch Buchholz ist durch die stetig zunehmende Bebauung der letzten Jahrzehnte verkehrstechnisch sowie im ÖPNV völlig am Limit. Nach der Erneuerung der A114 wurde jetzt, Anfang des Jahres, die Brücke Schöneler Straße, Berliner Straße, Pasewalker Straße, Rosenthaler Weg, Dietzgenstraße sind im Berufsverkehr total überfüllt, man benötigt mind. 20 min um aus Buchholz herauszukommen, egal ob über die A114 oder über die Pasewalker Straße. Gleiches wenn man zum Feierabend zurück möchte. Hier steht man schon ab der Prenzlauer Promenade im Stau und benötigt mind. 30 min länger, um nach Hause zu kommen. Treten dann noch Störungen wie zB. ein Unfall dazu dauert es noch länger. Passieren diese Störungen Stadteinwärts, werden meist Seitenstraße und Schleichwege genutzt, bis hin zum querfeldein fahren über geschützte Felder (Dr.-Markus-Straße zur Ludwig-Quidde-Straße). Abkürzungen durch Wohngebiete und Nebenstraße werden im Eiltempo befahren. Durch die weiteren geplanten Bebauungen wie „Alte Schäferei – 2.500 WE“, „Blankenburger Süden – 8.500 WE“, „Stadtquartier Karow Süd“, „Ludwig-Quidde-Straße – 450 WE“, Pankower Tor – 2.000 WE“ wird sich die bereit jetzt bestehende katastrophale Situation weiter verschärfen. Lärm- und Schadstoffbelastungen steigen stetig weiter an. Aktuell liegen dazu keine Gutachten vor (Schallschutzgutachten, Emissionsgutachten, gesamtheitliches Verkehrskonzept). Die geplante Verlängerung der M1 und M50 wird nicht ausreichen, um dem mehr an Menschen auf dem Weg zur Arbeit gerecht zu werden. Eine Verkürzung der Taktung muss auch mit den innerstädtischen Linien abgestimmt und koordiniert werden. Hierzu liegt nichts vor. Keine Bebauung ohne sinnvolles, realistischen und auch umsetzbares Verkehrskonzept, welches ALLE geplanten Groß-Siedlungsprojekte in Pankow Gesamtheitlich betrachtet und einbezieht. Das muss VOR Baubeginn umgesetzt werden (und nicht wie bei der Errichtung des Neubaugebietes 1997, wo die Fertigstellung der M50 bis zur jetzigen Endhaltestelle 4 Jahre NACH Fertigstellung des Wohngebietes erfolgte). Diese Inselbetrachtungen einzelner B-Pläne ist Augenwischerei und hat nichts mit nachhaltiger Planung zu tun.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Verkehr, Lärm, Schadstoffe, Erholung, Lebensqualität • Schutzgut Klima/ Kaltluftentstehung • Natur- und Landschaftschutz • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz, Ökosysteme • Schutzgut Boden/ Altlasten, Entwässerung • Schutzgut Fläche/ Flächenverbrauch

Der Klimaschutz wird nicht beachtet. Das Gutachten von 2016 wird nicht mehr zur Verfügung gestellt. Die Bedeutung der Felder als Kaltluftentstehungsgebiet für die Innenstadt wird deutlich an den großen Temperaturunterschieden an heißen Sommertagen. Berlinweite Messungen der FU-Berlin ergaben, dass von insgesamt 34 Messstationen in der Elisabeth-Aue die niedrigsten Temperaturen gemessen wurden. An einem Tag mit über 30 Grad Celsius ging die Temperatur auf der Elisabeth-Aue nachts auf 16 Grad herunter. Baut man solche Kälteinseln zu, verschlechtert das das Stadtklima. Es wird heißer – es entsteht eine Wärmeinsel (taz 8.8. 2018).

Die angrenzenden Landschaftsräume werden zu stark in Mitleidenschaft gezogen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Naturschutzgebiete die nachhaltig geschädigt werden. Aussagekräftige Gutachten von unabhängigen Stellen wie BUND oder NABU liegen nicht vor. Wir brauchen die Natur zur Erholung und für unsere Kinder. Wenn das erst einmal zerstört ist lässt sich das nicht mehr rückgängig machen.

Der Artenschutz wird nicht ausreichend gewürdigt, geschützte Tier- und Pflanzenarten werden zu gering beachtet. Neben vielen in ihrem Bestand gefährdeten Tier und Pflanzenarten brüteten allein im Bereich der Felder und der näheren Umgebung 2016 46 Vogelarten. Z.B. die auf den Feldern brütenden Schafstelzen und die Feldlerche. Die Schafstelze ist in Berlin vom Aussterben bedroht (Abnahme von 2003 – 2013 um 20 %), die Feldlerche ist in ihrem Bestand gefährdet (Rückgang in Europa 1980 – 2011 um 50 %). Aktuell wurden allein im Bereich des B-Planentwurfes 3-89 noch 11 Brutpaare der Feldlerche festgestellt. Der Grund für deren Rückgang ist vor allem die Abnahme von Landwirtschaftsflächen! Der Verlust von weiteren Landwirtschaftsflächen durch den „Neuen Stadtteil“ wäre also ein weiterer Beitrag zum allseits beklagten Artensterben! Auch hier liegen keine aussagekräftige Gutachten von unabhängigen Stellen vor.

Es werden bewusst die Vorgaben des FNP bzw. BauNVO zu den zulässigen GRZ und GFZ überschritten. Die Überschreitung der BGF um 40% über das Orientierungsmaß für WA nach BauNVO von 1,6 entspricht nicht dem ländlichen Raum und dem Stadtbild in Französisch Buchholz. Von seitens der Senatsverwaltung kann erwartet werden, dass diese die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Bebauung in solch sensiblen Gebieten einhält.

Es liegt kein Schadstoffgutachten zu den Bodenbelastungen vor. Nachweislich wurden die Felder nicht nur als Rieselfelder, sondern auch als Mülldeponie für Industrieabfälle aus dem Westteil der Stadt vor Wendezeiten genutzt. Selbst im FNP ist diese Flächen als schadstoffbelastet ausgewiesen. Nach Vorlage des Schadstoffgutachten ist die Erstellung eines Entsorgungskonzeptes erforderlich, um Missbrauch auszuschließen und eine fachgerechte Entsorgung nachweisen und sicherstellen zu können.

Es werden keine Aussagen zur sozialen Infrastruktur getroffen. Es fehlen bereits jetzt Ärztehäuser, Kulturstätten, Dienstleistungsangebote, Nachbarschaftszentren usw.. Diese Infrastruktur muss VOR Baubeginn vorhanden sein bzw. vor dem Bau von Wohnungen errichtet werden und nicht

nachher, dann ist mal wieder das Geld alle. Kennen wir schon in Buchholz, das haben wir hier schon zu oft gehört.

Einer Bebauung der Elisabeth Aue widerspreche ich hiermit ausdrücklich.

Für mich als An- und Bewohner von Französisch Buchholz verschlechtert sich die Lebensqualität in meinem Wohnquartier erheblich. Das trifft auch für alle anderen Anwohner zu.

Zuerst muss eine innerstädtische Verdichtung geprüft werden, jegliche innerstädtische Optionen müssen ausgereizt werden bevor bestehende Ökosysteme geopfert werden. Diese sind wichtig für das gesamte Stadtklima.

Der Bezirk Pankow ist schon jetzt der Einwohnerstärkste Bezirk in Berlin, es würden über 60.000 neue Einwohner dazukommen. Eine angemessene Verteilung in den Westteil der Stadt wäre eine gerechte Stadtplanung.

Ich behalte mir das Recht vor, sobald die finalen aufgelisteten Gutachten öffentlich einsehbar sind, diesen ebenfalls zu widersprechen:

- Verkehrstechnische Untersuchung (in Bearbeitung)
- Schalltechnische Untersuchung (in Bearbeitung)
- Naturschutztechnische Untersuchungen (liegen nur z.Z. vor oder sind veraltet)
- Aktuelle Boden- und hydrologische Untersuchungen (letzter Stand 2016)
- Klimaökologisches Gutachten (Bisher nur Schätzung Stand 2016)
- Schadstoff- bzw. Emissionsgutachten durch zusätzliche Verkehrsbelastung (in Bearbeitung?)

Wie viele junge Menschen in Berlin besitze auch ich keine Fahrerlaubnis; die Preise für Führerschein, Auto, Versicherungen, Sprit etc. kann ich mir nicht leisten. Dadurch bin ich bis heute jeden Tag auf den ÖPNV angewiesen. Innerhalb von Berlin ist dies kein Problem, je weiter man sich jedoch Richtung Pankow raus bewegt wird das nach Hause kommen schwieriger. Kommen jetzt noch Streiks und Ausfälle hinzu, ist es nahezu unmöglich, nach Französisch Buchholz zu kommen. Die geplante Verlängerung der M1 und M50 wird nicht ausreichen, um die hinzukommenden Menschen zu Arbeit, Schule, Terminen und wieder zurück zu bringen. Eine Verkürzung der Taktung muss auch mit den innerstädtischen Linien abgestimmt und koordiniert werden. Hierzu liegt nichts vor. Eine andere Möglichkeit zur Fortbewegung für mich und viele andere ist das Fahrrad; sowohl um damit in die Stadt, aber auch einfach nur um zum nächsten Bahnhof zu kommen. Leider fehlen dafür vor allem in Französisch Buchholz an vielen Stellen sowohl geeignete Fahrradwege, als auch genügend Stellplätze an Bahnhöfen und Stationen. Von Französisch Buchholz zum nächsten S-Bahnhof, dem S-Bahnhof Bankenburg, gibt es teilweise, wenn überhaupt,

- Schutzgut Mensch/ Verkehr, Lärm, Schadstoffe
- Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz, Biotope
- Natur- und Landschaftsschutz
- Schutzgut Klima
- Schutzgut Boden/ Altlasten
-

nur einen Radweg in eine Richtung, und dieser dann auch so schmal, dass nur ein Rad auf einmal darauf fahren kann. Der Stellplatz am S-Bahnhof Blankenburg ist regelmäßig so voll, dass sich Fahrräder nur umständlich anschließen lassen. Zudem kommt es auf diesem Stellplatz regelmäßig zu Diebstählen. Auch hierzu sind keine Änderungen geplant.

Eine Bebauung darf nur erfolgen, wenn zuvor ein sinnvolles, realistisches und umsetzbares Verkehrskonzept entwickelt und vor Baubeginn umgesetzt wurde.

Als Biologie-Studentin und angehende Ornithologin liegen mir die Natur und ihr Schutz besonders am Herzen. Ich bin der Meinung, dass Lebensräume aller Tiere und so viele Biotopie wie möglich erhalten und gefördert werden müssen. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf die Artenvielfalt, sondern auch auf Lebensqualität für Menschen und Kinder aus. Durch die Bebauung werden die angrenzenden Landschaftsräume zu stark in Mitleidenschaft gezogen. Naheliegende Naturschutzgebiete werden nachhaltig geschädigt. Aussagekräftige Gutachten von unabhängigen Stellen wie BUND oder NABU liegen nicht vor. Zudem wird der Artenschutz nicht ausreichend gewürdigt. Geschützte und vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten werden nicht ausreichend beachtet. Besonders der Lebensraum und vor allem die 11 nachgewiesenen Brutquartiere der als gefährdet eingestuften Feldleche werden komplett zunichtegemacht. Grund für die Gefährdung solcher Vogelarten ist vor allem die Abnahme solcher Flächen, die jetzt bebaut werden sollen. Ein Erhaltungsprojekt ist meines Wissens nach nicht geplant. Das ist meiner Meinung nach absolut nicht zu rechtfertigen.

Auch Aspekte des Klimaschutzes finden in der Planung keine angemessene Berücksichtigung. Das Klimagutachten aus dem Jahr 2016 steht nicht mehr zur Verfügung. Die vorgelegte Klimaexpertise wurde im Auftrag von privaten Unternehmen auf Honorarbasis erstellt, die Unabhängigkeit ist daher kritisch zu hinterfragen. Es handelt sich lediglich um eine Expertise, nicht um ein vollwertiges, wissenschaftlich abgesichertes Gutachten. Eine unabhängige Begutachtung, etwa durch Organisationen wie den BUND oder den NABU, wäre hier der deutlich geeignetere Weg.

Zudem liegt bislang kein Schadstoffgutachten zur Bodenbelastung vor. Es ist jedoch belegt, dass die Flächen nicht nur als Rieselfelder, sondern auch zur Einlagerung von Industrieabfällen aus dem Westteil Berlins vor der Wende genutzt wurden. Bereits beim Bau der Flüchtlingsunterkunft kam es zu Unstimmigkeiten bei der Entsorgung der belasteten Böden. Nach Vorlage eines Schadstoffgutachtens ist die Erstellung eines verbindlichen Entsorgungskonzepts zwingend erforderlich.

Angesichts der massiven Eingriffe in Natur, Klima und Umwelt ist es unverantwortlich, eine Bebauung ohne unabhängige Prüfungen und tragfähige Schutzkonzepte weiter voranzutreiben; im Interesse der Artenvielfalt, der kommenden Generationen und einer lebenswerten Zukunft für alle.

<p>Angesichts der genannten Argumente lehne ich die Bebauung der Elisabeth-Aue ausdrücklich ab.</p> <p>Vorrang muss die Prüfung und Ausschöpfung innerstädtischer Verdichtungsmöglichkeiten haben, bevor wertvolle Ökosysteme unwiederbringlich zerstört werden.</p> <p>Ich behalte mir das Recht vor, sobald die finalen aufgelisteten Gutachten öffentlich einsehbar sind, diesen ebenfalls zu widersprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrstechnische Untersuchung (in Bearbeitung) • Schalltechnische Untersuchung (in Bearbeitung) • Naturschutztechnische Untersuchungen (liegen nur z.Z. vor oder sind veraltet) • Aktuelle Boden- und hydrologische Untersuchungen (letzter Stand 2016) • Klimaökologisches Gutachten (Bisher nur Schätzung Stand 2016) • Schadstoff- bzw. Emissionsgutachten durch zusätzliche Verkehrsbelastung (in Bearbeitung) 	
<p>Das wir Wohnungen brauchen in Berlin ist unumstritten, das die jedoch alle in Pankow (Elisabethaue /Blankenburger Süden) gebaut werden sollen ist eine Zumutung für die dort ansässigen Bürger. Hier werden Wohngebiete in enormer Größe aus dem Boden gestampft, ohne Rücksicht auf Natur, Klima (grüne Lunge von Pankow = Elisabethaue) und nicht zuletzt zu Lasten der Infrastruktur! Der Rosenthaler Weg ist jetzt schon als Verbindungsstraße zwischen dem östlichen Berliner Randgebiet und dem westlichen völlig überlastet, wenn hier insgesamt fast 15000 Wohnungen entstehen sollen ist ein Verkehrsinfarkt vorprogrammiert! Daher fordere ich keine Bebauung ohne Infrastruktur!</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Naturschutz • Schutzgut Klima • Schutzgut Mensch/ Verkehrsbelastung
<p>1. Meine Sorge gilt dem Schutz der Landschafts- und Naturschutzgebiete. Wie soll verhindert werden, dass diese durch Spaziergänger, freilaufende Hunde, herumstreundende Katzen entwertet werden. Das kann nur durch Zäune oder Hecken geschehen. Ist derartiges vorgesehen? Wie können seltene und geschützte Arten wie Zauneidechse und Wiesenlerche (Bodenbrüter) wirksam geschützt werden? [...]</p> <p>3. Ist der mit Schwermetallen verseuchte Boden für großflächigen Wohnungsbau geeignet? Was wird unternommen, um künftige Bewohner sowie - während der Bauarbeiten - Anwohner und Spaziergänger vor Bodengiften zu schützen? [...]</p> <p>5. Der MIV wird durch über 10.000 neue Buchholzer zunehmen. Gibt es Konzepte zur Reduzierung des Kfz- und Lkw-Verkehrs. Kann die anvisierte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz, Natur- und Landschaftschutz, Renaturierung • Schutzgut Boden/ Altlasten • Schutzgut Mensch/ Verkehr •

<p>Ringschließung der 50 und der M1 den zu erwartenden ÖPNV aufnehmen?</p> <p>6. Sind Maßnahmen zur Renaturierung der Feuchtfelder, insbesondere der Elisabeth-Aue ganz im Norden des Plangebietes vorgesehen?</p>	
<p><u>1. Die Elisabeth-Aue als wichtiger Erholungsraum und Kulturlandschaft</u></p> <p>Die Elisabeth-Aue mit ihren offenen Feldern ist ein bedeutender Bestandteil des Berliner Barnim und ein beliebter Naherholungsort für viele Menschen. Für mich und viele andere Anwohnende bedeutet sie Lebensqualität, Ruhe und vor allem eine gewisse Zeit dem stressigen und hektischen Alltag entkommen zu können.</p> <p>Die Koalitionsvereinbarung von SPD und CDU (2011–2016) hielt einst fest: „Berlin bezieht seine Lebensqualität aus den großen wald- und landwirtschaftlich geprägten Landschaftsräumen am Stadtrand. Diese Freiräume [...] werden wir erhalten.“</p> <p>Diese Aussage ist aktueller denn je. Blankenfelde ist derzeit das letzte echte Dorf in Berlin – umgeben von Feldern, mit einem dörflichen Charakter, der durch die Bebauung unwiederbringlich verloren ginge. Die Elisabeth-Aue erlaubt Einblicke in eine landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft, wie sie früher typisch für Berlin war – eine Landschaft, die es heute kaum noch gibt. Auch landwirtschaftliche Betriebe tragen zur Umweltbildung bei, gerade für Kinder und Stadtkinder, die kaum noch Kontakt zur Landwirtschaft haben.</p> <p><u>2. Bedrohung von Natur und Schutzgebieten</u></p> <p>Die Elisabeth-Aue grenzt direkt an mehrere ökologisch bedeutende Schutzräume: das Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde, den Naturpark Barnim, das NSG Niedermoorwiesen und das EU-weit bedeutende Natura-2000-Gebiet Tegeler Fließ. Eine Bebauung würde nicht nur das direkte Areal beeinträchtigen, sondern auch durch Erholungsdruck, neue Wege und Nutzung die umliegenden Schutzgebiete belasten.</p> <p>Eine zusätzliche Nutzung im großen Ausmaß, die allein schon durch die Bebauung der Elisabeth-Aue entsteht, würden die angrenzende Landschaft sehr stark beanspruchen – ob durch Joggen, Hundespaziergänge oder auch jeglicher Freizeitverkehr. Selbst wenn in den Schutzgebieten nicht direkt gebaut würde, hätte die Umgebung der Elisabeth-Aue dennoch schwerwiegende ökologische Folgen zu tragen.</p> <p><u>3. Die Elisabeth-Aue ist klimapolitisch unverzichtbar</u></p> <p>Die Elisabeth-Aue erfüllt mehrere zentrale Funktionen für das Berliner Stadtklima:</p> <p>Kaltluftentstehung: Messungen zeigen, dass in der Elisabeth-Aue die niedrigsten Temperaturen Berlins gemessen werden. Diese nächtliche Abkühlung ist essenziell für das Stadtklima – sie versorgt selbst Innenstadtbereiche mit Frischluft.</p> <p>Verdunstung und Kühlung: Die landwirtschaftlichen Flächen tragen zur Luftbefeuchtung und damit zur Kühlung bei – ein Effekt, der mit Beton, Asphalt und dichter Bebauung vollständig verloren ginge.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Erholung • Schutzgut Tiere und Pflanzen, Natur- und Landschaftsschutz/ Kulturlandschaft, Ökologie • Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“ • Schutzgut Kultur und andere Sachgüter/ landwirtschaftlicher Betrieb • Schutzgut Klima/ Kaltluftentstehung, Stadtklima • Schutzgut Boden/ Grundwasser, Entwässerung, Flächenverbrauch • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz

<p>Grundwasserneubildung: Offene Böden ermöglichen das Einsickern von Regenwasser – ein zunehmend kostbares Gut, dass mit der Bebauung einfach "weggeworfen" wird.</p> <p>Dazu kommt die hohe Artenvielfalt der Elisabeth-Aue: bedrohte Arten wie die Feldlerche oder die Schafstelze finden hier noch Lebensraum. Der Erhalt dieser Arten ist nicht nur moralische, sondern auch gesetzlich geforderte Aufgabe – der Verlust solcher Biotope ist nicht wieder rückgängig zu machen.</p> <p>Auch aus Sicht der nachhaltigen Landwirtschaft ist die Elisabeth-Aue schützenswert. Hier findet noch kleinteilige, regionale Landwirtschaft statt – im Kontrast zu industrialisierter Massenproduktion. Diese Strukturen zu zerstören bedeutet einen weiteren Schritt in Richtung Flächenkonzentration und ökologischer Verarmung.</p> <p><u>4. Bauplanrechtliche Bedenken</u></p> <p>Nach dem Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB) soll die Stadtentwicklung vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Außenflächen – wie die Elisabeth-Aue – dürfen nur bebaut werden, wenn es keine Alternativen gibt. Diese Bedingung ist NICHT erfüllt.</p> <p>Laut Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP) gibt es ausreichend innerstädtische Flächenpotenziale für den Wohnungsbau – bis zu 215.000 Wohnungen sind theoretisch realisierbar. Auch der große Leerstand (z. B. leerstehende Büroflächen) wird bislang nicht ausgeschöpft. Eine fundierte Bedarfsermittlung, wie sie das BauGB verlangt, liegt offenbar nicht vor oder ist nicht nachvollziehbar. Ohne diese fehlt der Bebauung jede rechtliche Grundlage.</p> <p><u>Schlussfolgerung:</u></p> <p>Die Elisabeth-Aue ist aus ökologischer, stadtklimatischer, sozialer und rechtlicher Sicht kein geeigneter Ort für eine Bebauung. Ich fordere daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Integration der Elisabeth-Aue in das bestehende Landschaftsschutzgebiet, • den Schutz der Flächen als dauerhafte Landwirtschaftszonen im Flächennutzungsplan, • und eine konsequente Förderung von Innenentwicklung statt Flächenverbrauch am Stadtrand. • Berlin braucht neuen Wohnraum – ja. Aber dieser darf nicht auf Kosten unserer natürlichen Lebensgrundlagen entstehen. <p>Es ist Zeit, verantwortungsvoll mit dem umzugehen, was noch an Natur in Stadtnähe vorhanden ist</p>	
<p>Ich sehe der Verkehrssituation mit großem Entsetzen entgegen. Es ist jetzt schon schwer, aus unserem Gebiet in die Stadt zu kommen! Mit der Tram-Verlängerung wird es nicht getan sein, dass ca 15000 Menschen MEHR in die Stadt kommen können! Desweiteren kann diese massive Bebauung nicht in das Stadtbild integriert werden! Sie möchten ein zweites Märkisches Viertel bauen, aber kümmern sich nicht um die Bewohner vor Ort! Wir sind an den Stadtrand gezogen, um dem Trubel zu entfliehen!</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Mensch/ Verkehr • Schutzgut Fläche/ Flächenverbrauch

<p>Und ich denke und weiß, dass es genug Baupotenzial in der Stadt gibt! Man muss nur wollen! Ganze Häuser stehen leer, Bürogebäude könnten in Wohnraum umgewandelt werden. Aber man muss wollen!!!</p> <p>Ich danke, dass sie sich die Zeit nehmen, sich mit unseren Belangen auseinander zu setzen und hoffe, sie nehmen unsere Belange auch ernst!</p>	
<p>Da wird ein riesiges Hochhausviertel am Stadtrand geplant, ohne dass drängende Themen wie Denkmalschutz, Klimawandel und Natur- und Landschaftsschutz und der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen bei der Bebauung der Elisabethaue eine Rolle spielen. Ein Mammutprojekt mit Konsequenzen für die Umwelt und die betroffenen, angrenzenden Ortschaften.</p> <p>Ich hoffe, dass dieses riesige Bauungsprojekt im Interesse der besonders betroffenen Orte, wie Luebars, Blankenfelde, Rosenthal, Französisch Buchholz, die schon jetzt unter einem hohen Verkehrsaufkommen leiden, nicht zu Stande kommt. Der Individualverkehr wird weiter zunehmen, besonders durch Blankenfelde und Luebars, zwei denkmalgeschützte Dörfer mit Landwirtschaft, über Strassen ohne Fuss- und Radfahrwege. Das Tempolimit hält Autofahrer nicht davon ab andere Strassen zu benutzen. Es wird ständig erheblich überschritten. Wie soll das werden, wenn die Elisabethaue zugebaut wird.?</p> <p>Die Unzufriedenheit wächst und auch die AFD wächst in diesen Ortsteilen! Können Sie das wollen?</p> <p>Hochhausburgen sind nicht die besten Lösungen. Sie haben ein hohes Konfliktpotenzial. Kleinere Projekte auf verschiedenen möglichen Bauflächen in der Stadt zu realisieren halte ich für eine soziale integrative Gesellschaft für sinnvoller und sehr wichtig.</p> <p>[...]</p> <p>Aber gibt es nicht andere Konzepte ausser der Bebauung und Versiegelung wertvoller Agrarflaechen . Es gibt sicher noch andere Standorte, um das Wohnungsproblem zu lösen ,da muss nicht ein ganzes Stadtrand-Viertel aus dem Boden gestampft werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Kultur und andere Sachgüter/ Denkmalschutz, Agrarflächen • Schutzgut Klima/ Klimawandel • Natur- und Landschaftsschutz • Schutzgut Mensch/ Verkehrsbelastung • Schutzgut Boden/ Versiegelung
<p><u>Stellplätze im WA 3</u></p> <p>Die EGE und die Mütter HOWOGE und GESOBAU beabsichtigen, alle notwendigen privaten Stellplätze der geplanten 660 WE von WA 1 und WA 2 im WA 3 unterzubringen. Es wird ein Stellplatzschlüssel von 0,3 angenommen. Die Verortung der Stellplätze im WA 3 erfolgt temporär. Sobald mit der weiteren Entwicklung des Gesamtprojektes Quartiersgaragen gebaut werden, sollen die Stellplätze zurückgebaut und im WA 3 Geschosswohnungsbau errichtet werden. Die genaue Dimension und Versiegelungsgrad der temporären Stellplatzanlage wird aktuell mit einem Verkehrsgutachterbüro geplant. Die Stellplatzanlage soll eine möglichst geringe Versiegelung aufweisen, soll jedoch – auch bei temporärer Anlage – wirtschaftlich sein. Die EGE weist darauf hin, dass die GRZ im weiteren Bebauungsplanverfahren diesbezüglich ggf. angepasst werden muss.</p> <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden/ Versiegelung • Schutzgut Boden/ Versickerungsflächen

<p><u>4. Öffentliche Verkehrsflächen</u></p> <p><u>Allgemein</u></p> <p>Die Dimensionierung der Planstraße inkl. Versickerungsflächen ist im weiteren Verfahren und nach Fertigstellung des Verkehrsgutachtens ggf. erneut zu überprüfen bzw. zu optimieren und hinsichtlich der künftigen Festsetzungen ggf. anzupassen.</p>	
<p><u>Nach Einsicht der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</u></p> <p>die geplante Entwicklung der Elisabeth-Aue zu einem "Neuen Stadtquartier" (NSQ) mit insgesamt ca. 5.000 Wohneinheiten, einer Integrierten Sekundarschule (ISS), ergänzenden Einzelhandels-, Büro- und Gewerbeflächen sowie Unterbringung für Geflüchtete stellt einen tiefgreifenden Eingriff in eine bislang offene Agrarlandschaft bzw. Offenlandschaft dar.</p> <p>Im Bebauungsplan 3-89 (Teilprojekt 1, 9,3 ha) wird Baurecht für rund 830 Wohneinheiten und eine Oberschule geschaffen. Der Eingriff betrifft ca. 8,5 ha vegetationsgeprägter Biotop, vorrangig Acker- und Ruderalflächen.</p> <p><u>Elisabeth-Aue als Trittstein im Biotopverbund</u></p> <p>Die Elisabeth-Aue stellt aufgrund ihrer Offenlandbereiche, Saum- und Gehölzstrukturen einen vielfältigen, strukturreichen Lebensraum für Flora und Fauna dar und hat wegen ihrer Lage, umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde (LSG 49) und dem Naturpark Barnim, dem ersten Großschutzgebiet der Länder Berlin und Brandenburg, eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund. Daher ist das Plangebiet im Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm als Kernfläche für den landesweiten Biotopverbund ausgewiesen. Die geplante Bebauung steht im Widerspruch zu den Zielen des LaPro, wie der Zielartenverbreitung von Goldschmied, Schwalbenschwanz, Knoblauchkröte oder Feldhase.</p> <p>Zudem ist die Fläche Teil einer Frischluftschneise, die für die Belüftung des Bezirks Pankow und angrenzender Stadtgebiete wichtig ist.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Im Geltungsbereich wurden 14 Brutvogelarten festgestellt, darunter Feldlerchen und Schilfrohr-sänger, die beide nach der Roten Liste Berlin als gefährdet eingestuft werden (Kategorie 3). In der Begründung zum B-Plan heißt es:</p> <p>„Durch CEF- und FCS-Maßnahmen auf den nördlich des Grabens 5 angrenzenden Kompensationsflächen (Schaffung von Ersatzhabitats Zau-neidechsen und Vogelarten) und im Geltungsbereich (Ausbringen von Ersatznistmöglichkeiten für Vögel) sind Potenziale für die Kompensation vorhanden.,,</p> <p>Feldlerchen als Offenlandbrüter benötigen große zusammenhängende Flächen, wobei von 1,5 ha pro Brutpaar ausgegangen wird. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der weiteren Entwicklung der Elisabeth-Aue weitere Brutpaare festgestellt werden. Die Fläche nördlich des Grabens 5 dürfte mittelfristig nicht ausreichen, um den erforderlichen Ausgleich sicherzustellen. Zudem muss geprüft werden, ob diese Fläche bereits von</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Natur- und Landschafts-schutz, Schutzgebiete • Schutzgut Landschaft/ Orts- und Landschafts-bild, Agrarlandschaft • Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz, Kompensation, Biotop, Biotopverbund • Schutzgut Klima/ Frei-luftschneise • Schutzgut Mensch/ Er-holung

Feldlerchen genutzt wird, was den Flächenbedarf an anderen externen Flächen erhöhen würde.

Zudem unterscheiden sich die Habitatansprüche von Feldlerchen und Zauneidechsen.

Wir begrüßen die im Artenschutzgutachten vorgeschlagene Errichtung von Wanderkorridoren zwischen dem Waldgebiet im Westen der Elisabeth-Aue und der naturnahen Grünfläche im Südosten, die die Barrierewirkung der Bebauung reduzieren soll und den wandernden Tierarten (Säugetiere, Reptilien, Amphibien) die Erschließung neuer Lebensräume und den genetischen Austausch ermöglichen.

Wanderkorridore und ihre Gestaltung müssen rechtlich verbindlich in die Grünfestsetzungen des B-Plans festgeschrieben werden.

Nutzungsdruck auf Freiflächen

Durch den Zuzug von etwa 10.000 Menschen in diesem Gebiet ist ein enormer Nutzungsdruck auf angrenzende Natur- und Erholungsräume zu erwarten, darunter das Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde, der Naturpark Barnim sowie die naturnahe Grünfläche mit Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes.

Grundsätzliches

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) und die Bürgerinitiative Elisabeth-Aue haben sich seit 2014 mit breiter Unterstützung für den Erhalt der gesamten Felder als offene, unbebaute Landschaft eingesetzt. Sie sind Bestandteil der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft um das Dorf Blankenfelde im Berliner Barnim. Der Bau eines neuen Stadtteils mit 5.000 Wohnungen wäre ein erheblicher, dauerhafter Eingriff in diesen wertvollen Landschaftsraum.

Im Flächennutzungsplan sollten die Felder als Landwirtschaftsfläche dargestellt und in das sie umgebende Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde integriert werden.

Die Felder liegen nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Außenbereich, sind also „Nichtbau- gebiet“. Nach § 35 ist ein Bauvorhaben im Außenbereich ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn „öffentliche Belange nicht entgegenstehen ...“. Eine Beeinträchtigung nach § 35 BauGB liegt jedoch insbesondere vor, wenn ein Bauvorhaben: „Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.“ Und: „die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt“. Dies alles würde bei den Feldern der Elisabeth-Aue zutreffen.

Die BLN sieht in der geplanten Bebauung einen ersten Schritt, die bisher unverbaute Landwirtschaftsfläche der Elisabeth-Aue stückchenweise einer anderen Nutzung zuzuführen. Bei der weiteren Umsetzung der Planung würde der aus Naturschutzsicht wertvolle Landschaftsraum entwertet werden. Die naturschutzfachliche Bedeutung und die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bebauung sind aus Sicht der BLN in der Broschüre „Landschaftsschutz für die Felder der Elisabeth-Aue“ (Juni

2017), Hrsg. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., dargestellt:

<https://bln-berlin.de/2017/07/05/broschuere-landschaftsschutz-fuer-die-felder-der-elisabeth-aeue/>.

Die Darstellungen und Bewertungen haben auch heute noch Gültigkeit. Die BLN fordert, die Anregungen und Bedenken der BLN in den weiteren Abwägungsprozess im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Die BLN lehnt eine Bebauung der Elisabeth-Aue aus grundsätzlichen Erwägungen ab und fordert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auf, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.