

# Begründung zum 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 Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich -



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89



INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	8
I	Planungsgegenstand .....	8
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	8
I.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	9
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	10
II	Ausgangssituation.....	11
II.1	Beschreibung des Plangebiets.....	11
II.1.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	11
II.1.2	Bebauung und Nutzung .....	12
II.1.3	Eigentumsverhältnisse .....	12
II.1.4	Verkehrerschließung.....	12
II.1.5	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen .....	13
II.1.6	Technische Infrastruktur.....	14
II.1.7	Denkmalschutz .....	15
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen .....	15
II.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	15
II.2.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	16
II.2.3	Stadtentwicklungspläne .....	18
II.2.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung .....	21
II.2.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	22
II.2.6	Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen .....	24
II.2.7	Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption .....	27
II.2.8	Geltendes Planungsrecht .....	27
II.2.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	28
II.2.10	Landschaftspläne .....	29
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	30
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte .....	30
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept .....	31
IV	Gutachten.....	32
IV.1	Verkehrstechnische Untersuchung.....	32

---

IV.2	Schalltechnische Untersuchung .....	32
IV.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, faunistische und Biotoptypen- sowie Baumkartierung .....	33
IV.4	CEF-Maßnahmen.....	33
IV.5	Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation.....	34
IV.6	Geotechnischer Bericht (Boden- und hydrologische Untersuchung, inkl. Altlasten).....	34
IV.7	Regenwasserbewirtschaftungs- und Hitzevorsorgekonzept.....	34
IV.8	Klimaökologische Untersuchung.....	34
V	Planinhalt .....	36
V.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung) .....	36
V.2	Art der baulichen Nutzung.....	36
V.2.1	Allgemeines Wohngebiet .....	36
V.2.2	Gemeinbedarfsfläche.....	39
V.3	Maß der baulichen Nutzung.....	40
V.3.1	Grundflächenzahlen .....	41
V.3.2	Geschossflächenzahlen .....	42
V.3.3	Oberkanten als Höchstmaß.....	44
V.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	46
V.5	Verkehrsflächen.....	47
V.5.1	Verkehrssituation und Untersuchung.....	47
V.5.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	51
V.5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	52
V.6	Grünflächen.....	53
V.7	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	54
V.7.1	Dachbegrünung, Begrünung unterbauter Flächen .....	54
V.7.2	Fassadenbegrünung .....	56
V.7.3	Gehölzanpflanzungen, Grundstücksbegrünung.....	57
V.7.4	Begrünung der Straßenverkehrsfläche Planstraße A / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	58
V.7.5	Gehölzpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	58
V.7.6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen .....	59
V.7.7	Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen .....	59
V.7.8	Erhaltung von Einzelbäumen im Rosenthaler Weg .....	60

V.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	60
V.8.1	Besonderer Artenschutz.....	61
V.9	Ausgleichsmaßnahmen.....	62
V.10	Immissionsschutz.....	62
V.10.1	Anlagen-/Gewerbelärm.....	64
V.10.2	Sportlärm.....	64
V.10.3	Straßen- und Schienenverkehrslärm.....	66
V.11	Entwässerung.....	73
V.12	Nachrichtliche Übernahmen .....	78
V.13	Hinweise .....	78
V.14	Flächenbilanz .....	79
VI	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen).....	80
VII	Verfahren .....	82
VII.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	83
VII.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	84
VII.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	86
VIII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	88
VIII.1	Öffentliche Belange .....	89
VIII.1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	89
VIII.1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern sowie die Schaffung sozial stabiler Bewohnendenstrukturen) (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	
	93	
VIII.1.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) .....	93
VIII.1.4	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) .....	94
VIII.1.5	Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	95
VIII.1.6	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB).....	96
VIII.1.7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) .....	97
VIII.1.8	Belange der Landwirtschaft (§ 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB) .	98
VIII.1.9	Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB).....	100

VIII.1.10	Belange der Wirtschaft und Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB) .....	102
VIII.1.11	Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB).....	102
VIII.1.12	Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 103	
VIII.1.13	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	104
VIII.1.14	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	104
VIII.1.15	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) 105	
VIII.2	Private Belange.....	105
VIII.2.1	Eigentümerrechte .....	105
VIII.2.2	Interessen von Schulverwaltung, Sportvereinen und sonstigen Nutzenden.....	106
VIII.2.3	Interessen der Nachbarschaft im Umfeld .....	106
IX	Auswirkungen der Planung .....	107
IX.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima .....	107
IX.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	107
IX.3	Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken .....	107
IX.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	108
IX.5	Verkehrliche Auswirkungen.....	108
IX.6	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur .....	109
B	Umweltbericht .....	110
I	Einleitung .....	110
I.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	110
I.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	112
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	118
II.1	Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung ....	119
II.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands ..	119
II.1.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 129	
II.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 130	

II.2	Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz.....	154
II.2.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich .....	154
II.2.2	Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft .....	157
II.2.3	Besonderer Artenschutz.....	160
II.2.4	Baumschutz .....	161
II.2.5	Wald.....	162
II.2.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	162
III	Zusätzliche Angaben.....	163
III.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	163
III.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	164
III.3	Referenzliste der Quellen .....	167
C	Rechtsgrundlagen .....	170
D	Abkürzungsverzeichnis.....	173
E	Anhang.....	175

## **A ALLGEMEINER TEIL**

### **I Planungsgegenstand**

#### **I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das Land Berlin erlebt seit mittlerweile zwei Jahrzehnten ein stetiges Bevölkerungswachstum. Zum Ende des Jahres 2023 (31. Dezember 2023) betrug die Zahl der Einwohnenden insgesamt rund 3,87 Millionen, was einen Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von rund 27.000 Personen bedeutet (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Berlin 2024 - 2040 prognostiziert für das Jahr 2040 rund 4,01 Millionen Einwohnende, was einen weiteren Zuwachs bedeutet, der sich unterschiedlich auf die Berliner Bezirke verteilt. Der Bezirk Pankow gehört dabei zu den Bezirken mit den größten prognostizierten Bevölkerungszunahmen. Es wird von einer realen Bevölkerungszunahme von 6,6 % (rund 28.080 Personen) ausgegangen. Aufgrund dieses Wachstums ist die Nachfrage nach, insbesondere bezahlbaren, Wohnraum sowie der damit einhergehenden sozialen Infrastruktur (sog. Wohnfolgeeinrichtungen, insbesondere Schulplätze) hoch, weshalb die Aktivierung vorhandener, potenzieller Wohnbauflächen unbedingt erforderlich ist.

Eine insgesamt 73 ha große Potenzialflächen im Bezirk Pankow ist die Elisabeth-Aue, eine weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Fläche im äußersten Südosten des Ortsteils Blankenfelde. Das Gebiet gehört zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen mit mehr als 2.000 Wohneinheiten (vgl. StEP Wohnen 2040, Kap. A II.2.3.4). Gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik soll sie als Neues Stadtquartier (im Folgenden "NSQ") entwickelt werden. Die NSQ sind neben der Nachverdichtung und Bebauung von Brachen notwendig, um den Anspruch an einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Berlin gerecht zu werden.

Die geplante bauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue ist nach derzeitigem Planungsrecht jedoch nicht möglich, da sich die Flächen im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befinden. Für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Zunächst sollen im Rahmen des Bebauungsplans 3-89 (auch Teilprojekt 1 genannt) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der südöstlichen Teilfläche der Elisabeth-Aue geschaffen werden (s. Abbildung 2). Das Teilprojekt 1 liegt am Rosenthaler Weg sowie der Blankenfelder Straße und befindet sich zudem in fußläufiger Entfernung zur Straßenbahndienststelle der Linie 50 und erfüllt so die erschließungstechnische Voraussetzung, vorgezogen entwickelt werden zu können. Das Teilprojekt 1 ist so zugeschnitten, dass die bereits jetzt notwendigen Nutzungen realisiert werden können und zugleich die zukünftige Entwicklung des NSQ Elisabeth-Aue und die dafür erforderliche städtebauliche Qualifizierung weiterhin ermöglicht wird. Die Teilung der gesamten Elisabeth-Aue in mehrere Bauabschnitte dient dazu, die beabsichtigte Entwicklung zu beschleunigen.

Der Bebauungsplan 3-89 wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Entwicklung der Elisabeth-Aue als NSQ ist von gesamtstädtischer Bedeutung. Die Aufstellung des

Bebauungsplanes ist daher von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Infolgedessen wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Verfahren auf der Grundlage des § 9 AGBauGB durchführen.



Abbildung 2: Übersichtskarte zur Einordnung des Plangebiets in die Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

In der Elisabeth-Aue soll ein lebendiges sowie ökologisch und sozial nachhaltiges Stadtquartier entstehen. Dazu sind neben dem dringend benötigten Wohnraum ergänzend auch Dienstleistungen, Einzelhandel, Büros sowie soziale und kulturelle Nutzungen geplant.

Im Teilprojekt 1 wird im Wesentlichen das Ziel verfolgt, vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von vornehmlich Wohngebäuden auf landeseigenen Flächen zu schaffen. Neben der Schaffung von Wohnraum besteht zudem die Möglichkeit, Planungsrecht für die Errichtung der bereits jetzt dringend benötigten Oberschule zu schaffen und diese so schnell wie möglich am Standort zu entwickeln, um dem hohen Bedarf an Sekundarschulplätzen Rechnung zu tragen. Denn unabhängig von dem geplanten neu entstehenden Wohnraum besteht im Bezirk Pankow und im Umfeld der Elisabeth-Aue bereits ein Defizit an Sekundarschulplätzen (SEK I). Ohne kapazitätssteigernde Maßnahmen wird sich

dieses Schulplatzdefizit bis zum Schuljahr 2030/31 auf insgesamt fast 8.000 Schulplätze erhöhen. Im Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirks Pankow ist die Elisabeth-Aue daher als potenzieller Standort für den Neubau einer Integrierten Sekundarschule (ISS) benannt worden, für den eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung festgelegt wurde. Auch im Flächennutzungsplan (FNP) wird diese Absicht durch die Darstellung eines Schulstandortes bereits deutlich. Der Schule vorgelagert ist entlang des Rosenthaler Weges eine straßenbegleitende Wohnbebauung vorgesehen, die zugleich die lärmsensiblen Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche vor Immissionen schützt.

Insgesamt wird im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch landeseigene Wohnungsunternehmen ein funktionales und eigenständiges Teilprojekt 1 entwickelt.

### **1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das ca. 10 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 3-89 befindet sich im Berliner Bezirk Pankow im äußersten Südosten des Ortsteils Blankenfelde. Das Plangebiet umfasst teilweise die Flurstücke 54, 593 und 594 in der Flur 106, die Flurstücke 8 und 9 in der Flur 105, das Flurstück 2 in der Flur 114 sowie das Flurstück 4 in der Flur 113, alle in der Gemarkung 0560 (Pankow).

Im Westen wie auch im Norden, verläuft die Grenze des Geltungsbereichs über die Ackerflächen der Elisabeth-Aue. Dabei wird der Geltungsbereich so abgegrenzt, dass das Plangebiet nördlich des mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets endet und die im Nordwesten bestehende Freifläche weiterhin freigehalten wird. Es ist beabsichtigt, die Elisabeth-Aue nach Abschluss eines Werkstattverfahrens für das gesamte NSQ mit dem Teilprojekt 2 weiterzuentwickeln.

Im Nordosten wird der Geltungsbereich des Plangebiets von der Buchholzer Straße, welche südlich der dort befindlichen Buswendeschleife in die Blankenfelder Straße übergeht, sowie den Grundstücksgrenzen eines Einfamilienhausgebiets begrenzt.

Im Osten und Süden wird der Geltungsbereich durch ein naturnahes Regenwasserrückhaltebecken und umgebende Frischwiesen sowie den Rosenthaler Weg begrenzt. Da weder das Regenwasserrückhaltebecken noch die südlich davon gelegene bestehende Wendeschleife der Straßenbahnlinie 50 am Rosenthaler Weg zum gegenwärtigen Zeitpunkt überplant werden sollen, besteht derzeit kein Planerfordernis für die Aufnahme dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft in der Straßenmitte des Rosenthaler Wegs. Im Südwesten bzw. Westen der Fläche für den Gemeinbedarf wird der Geltungsbereich durch die geplante Erschließungsfläche (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung) begrenzt.

Im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereichs wie auch im Norden über die Ackerflächen der Elisabeth-Aue.

Die Lage des Plangebiets hat einen starken räumlichen Bezug zum östlich unmittelbar angrenzenden vorstädtisch geprägten Ortsteil Französisch Buchholz, der durch eine Mischung aus Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäusern und Kleingärten gekennzeichnet ist. Westlich und nördlich des Plangebiets schließen die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Elisabeth-Aue an. Südlich des Rosenthaler Wegs liegt die Erholungsanlage „Frohsinn“.

## **II Ausgangssituation**

### **II.1 Beschreibung des Plangebiets**

#### **II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Die insgesamt rund 73 ha große Elisabeth-Aue im äußersten Südosten des Pankower Ortsteils Blankenfelde ist eine zusammenhängende überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich von Französisch Buchholz. Das im Rahmen des Bebauungsplans 3-89 betrachtete Teilprojekt 1 der Elisabeth-Aue befindet sich in seiner räumlichen Lage genau am Übergang vom östlich gelegenen kleinstädtisch geprägten Ortsteil Französisch Buchholz zum offenen Landschaftsraum mit dem Dorf Blankenfelde sowie kleingärtnerischen und kleinsiedlungsstrukturellen Bereichen. Das nächstgelegene Ortsteilzentrum ist Französisch Buchholz in ca. 1,5 km Entfernung.

Die unmittelbar östlich des Plangebiets befindliche Ortslage Französisch Buchholz, ist beiderseits der Blankenfelder Straße größtenteils durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung und darüber hinaus bis zu fünfgeschossigem Wohnungsbau sowie Kleingärten geprägt. Die Bebauung wurde überwiegend in den 1990-iger und 2000-er Jahren errichtet. Südlich des Rosenthaler Wegs liegt die Erholungsanlage „Frohsinn“. Im Westen des Plangebiets schließt die weitere Fläche der Elisabeth-Aue sowie daran anschließend dichte Gehölzstrukturen entlang des Blankenfelder Grabens (Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Blankenfelde) und der Bundesstraße 96a sowie der Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow an. Im Norden erstreckt sich die Fläche der Elisabeth-Aue bis hin zu nordöstlich gelegenen Siedlungsstrukturen von Blankenfelde sowie dem LSG Blankenfelde. Das ca. 800 ha große LSG umschließt im Westen und Norden das zukünftig Stadtquartier der Elisabeth-Aue.

Die Flächen der Elisabeth-Aue und damit das darin befindliche Plangebiet sind maßgeblich durch die Zeit der Industrialisierung und deren Folgen geprägt worden. Im 19. Jahrhundert wurde im Umgang mit dem Abwasser in der rasant wachsenden Stadt Berlin ein Entwässerungssystem errichtet, bei dem das Abwasser aus dem Stadtfinneren auf die neu angelegten, die Stadt umgebenden sogenannten Rieselfelder geleitet wurde. Dort wurde das Abwasser versickert und damit gereinigt. Die Fläche der Elisabeth-Aue gehörte zu der 1890 in Betrieb genommenen Anlage Blankenfelde. Zu diesem Zweck wurden auf der Elisabeth-Aue rechteckige Rieselfeldtafeln angelegt, die mit Dämmen und Wirtschaftswegen voneinander getrennt waren. Parallel zur Nutzung als Kläranlage erfolgte eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen.

Die Versickerung des Abwassers hatte die Belastung des Bodens mit Schwermetallen zur Folge, sodass eine landwirtschaftliche Nutzung zur Lebensmittelproduktion nur noch eingeschränkt und später nicht mehr möglich war. Nach Inbetriebnahme der Kläranlage Berlin-Nord konnten die Rieselfelder der Elisabeth-Aue im Jahr 1985 stillgelegt werden.

Gegenwärtig sind die ehemaligen Rieselfelder der Elisabeth-Aue eingeebnet und zu einer großen Ackerfläche zusammengefasst.

Östlich des Bebauungsplans befindet sich die Straßenbahnwendeschleife, ein Regenrückhaltebecken der Berliner Wasserbetriebe und eine öffentliche Grünfläche. Diese Flächen weisen mit ihrem Vegetationsbewuchs einen grünen, zum Teil naturnahen Charakter auf.

### **II.1.2      Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Lediglich der Nordosten des Geltungsbereichs war zwischenzeitlich mit sogenannten "Tempohomes" (Containerdörfer zur Unterbringung von Geflüchteten) bebaut. Am nordöstlichen Rand befindet sich eine Feldhecke und ein Weg, der den Rosenthaler Weg mit der Blankenfelder Straße verbindet.

### **II.1.3      Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich nahezu vollständig im Eigentum der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (EGE) als Tochtergesellschaft der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften HOWOGE und Gesobau. Nur die Straßenverkehrsflächen des Rosenthaler Weges sowie die Buswendeschleife in der Blankenfelder Straße sind im Eigentum des Landes Berlin.

### **II.1.4      Verkehrserschließung**

Die unmittelbare Erschließung des Plangebiets erfolgt für alle Verkehrsarten über den Rosenthaler Weg und die Blankenfelder Straße.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Flächen der Elisabeth-Aue sind im Osten über die Blankenfelder Straße/ Buchholzer Straße und im Süden über den Rosenthaler Weg erschlossen. Über den Rosenthaler Weg ist das Plangebiet an die westlich liegende Blankenfelder Chaussee (B 96a) und folglich das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Anschluss an die Autobahn A10 besteht über den Zubringer A 114.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Insgesamt ist das Plangebiet gut über den bestehenden Bus- und Straßenbahnverkehr mit Zubringerfunktion an das S- und U-Bahn-Netz erschlossen. Die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 50 Guyotstraße befindet sich südöstlich des Plangebiets auf Höhe der Straßenbahnwendeschleife. Bis zur nordöstlich des Plangebiets gelegenen Buswendeschleife in der Blankenfelder Straße verkehren die Buslinien 124, 154 und 259. Die Buslinie 124 wird entlang des Rosenthaler Wegs geführt, sodass auch eine Buserschließung aus südlicher Richtung möglich ist. Eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 50 in das Gebiet ist im Rahmen der Entwicklung des NSQ beabsichtigt. Darüber hinaus endet derzeit die Straßenbahnlinie M1 ca. 1,5 km Luftlinie südlich des Plangebiets (Endhaltestelle Schillerstraße). Eine Verlängerung der Straßenbahnlinie M1 in das neu entstehende Stadtquartier ist langfristig ebenfalls angedacht.

#### Fuß- und Radverkehr

Der Rosenthaler Weg und ein Teil der Blankenfelder Straße verfügen beidseitig über separate Rad- und Fußwege. Über diese lassen sich die umliegenden ÖPNV-Haltestellen, sowie das übergeordnete Radver-

kehrnetz erreichen. Nordöstlich des Plangebiets, auf Höhe der Buswendeschleife, enden die Rad- und Fußwege der Blankenfelder Straße. Gemäß Berliner Mobilitätsgesetz gehört die Blankenfelder Straße bis zum Rosenthaler Weg zum Radvorrangnetz, der Rosenthaler Weg und die B 96a zum Ergänzungsnetz. Entlang der B 96a erfolgt im Bereich des Plangebiets die beidseitige Führung der Fuß- und Radwege gemeinsam. Im Bestand weist das Radverkehrsnetz insgesamt verschiedene bauliche sowie anlagenseitige Defizite auf. Da die Elisabeth-Aue als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, bestehenden aktuell keine öffentlichen Rad- und Fußwege innerhalb des Plangebiets.

#### Ruhender Verkehr

Entlang des Rosenthaler Wegs und in dem östlich gelegenen Siedlungsstraßennetz befindet sich ein ausgeprägtes Angebot öffentlicher Stellplätze, überwiegend unbewirtschaftet und ohne zeitliche Beschränkung. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gibt es vereinzelt im Bereich der Haltestellen für den ÖPNV.

### **II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die Elisabeth-Aue befindet sich gemäß „Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur (2016)“ im Prognoseraum 2 der Bezirksregion II „Nördliches Pankow“ (Planungsraum Blankenfelde) und grenzt im Osten an die Bezirksregion III, Planungsraum Buch.

#### Allgemeinbildende Schulen - Primarstufe

Die nächstgelegene Grundschule ist die Schule am Birkenhof im Ortsteil Französisch Buchholz in rund 1 km Entfernung. Sie befindet sich in der Schulregion 9 (vgl. Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur (2016) des Bezirks Pankow). Das Plangebiet liegt in der Schulregion 8. Die in dieser Schulregion gelegenen Grundschulen befinden sich alle in einer Entfernung von mindestens 4 km südlich zum Plangebiet. Laut aktuellem Monitoring kann der aus dem Planvorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen nicht durch vorhandene Grundschulen im Umfeld des Plangebiets gedeckt werden, sodass ausreichende Kapazitäten im Planungsprozess mit bedacht werden müssen.

#### Allgemeinbildende Schulen - Sekundarstufe

Die nächstgelegenen Sekundarschulen im Einzugsbereich des Plangebiets sind die im Süden gelegene Konrad-Duden-Schule (ISS) sowie das Max-Delbrück-Gymnasium im Ortsteil Niederschönhausen, beide in rund 4 km fußläufiger Entfernung.

Das Schul- und Sportamt des Bezirks Pankow weist im Schulentwicklungsplan (SEP) für die Schuljahre 2021-2025 für das Schuljahr 2022/23 ein Defizit an Sekundarschulplätzen (SEK I) von mehr als 5.000 Plätzen aus, welches sich bis zum Schuljahr 2030/31 auf fast 8.000 Schulplätze erhöhen wird, wenn keine kapazitätssteigernden Maßnahmen erfolgen. Laut Monitoring 2023/24 fehlen derzeit 1.886 Plätze bzw. 19,0 Züge in der Sekundarstufe I (SEK I) an ISS und Gemeinschaftsschulen.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet eine ISS entsteht, wodurch sich das Schulplatzdefizit langfristig von 19,0 auf 12,5 Züge reduzieren würde. Die Bedarfe an 94 Grundschulplätzen, welche aus der Errichtung von ca. 870 Wohneinheiten (WE) im Teilprojekt 1 resultieren, können ggf. befristet in der ISS aufgenommen werden. Ein möglicher Bedarf an Schulplätzen von Geflüchteten könnte zusätzlich berücksichtigt werden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der gesamten Elisabeth-Aue in der für das NSQ vorgesehenen Größe mit insgesamt ca. 5.000 WE einen, entsprechend Berliner Modell, zusätzlichen rechnerischen Bedarf von 540 Grundschulplätzen (4,0 Züge) erzeugt. Hierbei ist das Teilprojekt 1 miteingerechnet.

#### Kindertagesstätten

Die Versorgung im Bereich der Kindertagesstätten ist im Bestand ausgewogen. Aufgrund nicht eingetrossener Prognosen befinden sich derzeit zahlreiche freie Plätze in vorhandenen Kindertagesstätten im Umfeld des Plangebiets. 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 ein Überschuss von etwa 80 Plätzen. In Bezug auf die ca. 870 geplanten WE resultiert ein Wohnfolgebedarf von 85 Plätzen in Kindertageseinrichtungen. Zum jetzigen Stand ist davon auszugehen, dass die Wohnfolgebedarfe für Kindertageseinrichtungsplätze aus der Entwicklung des Teilprojektes 1 der Elisabeth-Aue teilweise durch den prognostizierten Überhang in der Bezirksregion Blankenfelde gedeckt werden können.

#### Jugendfreizeitstätten

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.

#### Gedekte und ungedeckte Sportanlagen

Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet befinden sich gedekte und ungedeckte Sportanlagen im Bereich der allgemeinbildenden Schulen der Primar- und Sekundarstufe. Sowohl auf Ebene des Bezirks als auch für den betrachteten Prognoseraum 2 Nördliches Pankow besteht vor dem Hintergrund der steigenden Einwohnerzahlen jedoch weiterer Bedarf nach gedeckten und ungedeckten Sportanlagen (vgl. Kapitel II.2.6.4).

### **II.1.6 Technische Infrastruktur**

Im Rahmen einer stadttechnischen Voruntersuchung im Jahr 2016 wurde für die Flächen der Elisabeth-Aue ermittelt, dass die Versorgung mit Trinkwasser gesichert ist. Schmutzwasserkanäle sind im Geltungsbereich nicht 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 von Schmutzwasser ist voraussichtlich am westlichen Rand des künftigen Stadtquartiers ein Abwasserpumpwerk notwendig.

Die Energieversorgung aus dem öffentlichen Stromnetz ist grundsätzlich gesichert. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Weiterhin befinden sich kundeneigene Bauübergabestationen (B33923 und B33925) im Plangebiet.

Eine Versorgung des Gebiets mit Fernwärme ist nicht vorhanden. Das Medium Gas liegt an. Ein entsprechendes Konzept zur Wärmeversorgung wird im weiteren Planungsverlauf entwickelt.

Die künftige Bewirtschaftung des Regenwassers der Straßen und Grundstücke soll dezentral im Plangebiet erfolgen. Es soll ein weitgehend abflussarmes Siedlungsgebiet entstehen. Die Möglichkeiten der dezentralen Bewirtschaftung über Verdunstung und Versickerung wurde untersucht, daraufhin wird ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept entwickelt, welches auf eine gezielte Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung abzielt. Ggf. kann das Regenwasser für die Bevorteilung von Feuchtgebieten genutzt werden oder es erfolgt eine gedrosselte Ableitung in vorhandene technische Bauwerke.

Zudem wird im Rahmen der Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue untersucht, welche weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur (bspw. Umspannwerk, Abwasserpumpwerk etc.) benötigt werden.

### **II.1.7 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalschutzrelevanten Garten-, Boden- oder Baudenkmäler.

## **II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

Mit Beschluss vom 27.10.2015 wurde die Elisabeth-Aue insgesamt und somit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung nach § 9 Abs. 1 AG-BauGB eingestuft. Die Planungshoheit liegt somit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

### **II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich für den aufzustellenden Bebauungsplan 3-89 aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294).

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Gemäß § 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden.

Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und verkehrssparender Siedlungsstrukturen (§ 5 LEPro 2007) soll sich die Siedlungsentwicklung an schienengebundener Verkehrsinfrastruktur orientieren. Dabei kommt einer verbrauchernahen Grundversorgung eine besondere Bedeutung zu. Demgegenüber soll die Inanspruchnahme und Zerschneidung von Freiräumen vermieden bzw. durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Metropole Berlin stellt einen der räumlich-funktionalen Schwerpunkte dar (Z 3.4). Wohnsiedlungsflächenentwicklung soll demnach auf den Gestaltungsraum Siedlung konzentriert werden (Z 5.6) und dabei dem Vorrang der Innenentwicklung sowie der Funktionsmischung folgen (G 5.1). Daneben ist bei einer Inanspruchnahme des Freiraumes den Belangen des Freiraumschutzes ein besonderes Gewicht

beizumessen (G 6.1). Der Klimaschutz und die Anpassung an seine Folgen soll bei allen Planungen sichergestellt werden (G 8.1, G 8.2).

Für die Einheitsgemeinde Berlin übernimmt der Flächennutzungsplan (gemäß § 13 ROG) zugleich die Funktion als Raumordnungsplan für Teilräume des Landesgebiets (landesweiter Raumordnungsplan). Im unmittelbaren Zusammenhang des Geltungsbereichs existieren keine regionalplanerischen Festlegungen nach textlicher Festsetzung Nr. 1 des FNP.

Die Entwicklung des Teilprojektes 1 im Zuge des Bebauungsplans 3-89 steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen. Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung und orientiert sich an der bestehenden schienengebundenen Verkehrsinfrastruktur. Die Lage des Plangebiets am Ende der Straßenbahnlinie M50 ermöglicht einen direkten Anschluss und einen Ausbau in das Plangebiet. Durch den direkten Anschluss an die Bebauung von Französisch Buchholz wird die Zerschneidung von Freiräumen vermieden. Im Zuge der Planung werden die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt. Die beabsichtigten Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen, öffentliche / private Grünflächen) sind zur Differenzierung der Siedlungsentwicklung geeignet und zulässig.

## II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) enthält regionalplanerische Festlegungen und ersetzt eine gesonderte Regionalplanung in Berlin. Diese betreffen die in der textlichen Darstellung Nr. 1 enthaltenden Festlegungen des FNP, deren räumlicher Bezug durch die Darstellungen des FNP bestimmt wird und zu beachten ist. Im Geltungsbereich sind keine regionalplanerischen Festlegungen enthalten.



Abbildung 3: FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte - Plangebiet ist rot umgrenzt

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441), stellt für das Gebiet des NSQ Elisabeth-Aue folgendes dar: Die westliche Hälfte des Plangebiets wird

als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung dargestellt (GRZ bis 0,3; GFZ bis 0,8). Die östliche Teilfläche ist als Grünfläche dargestellt. Die genaue Führung, Ausgestaltung und planungsrechtliche Sicherung kann entsprechend der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang und zum Entwicklungsrahmen des FNP (AV FNP) vom 21. Juli 2021 (ABl. Nr. 40 S. 3677) im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert werden.

Auch die Überschreitungsmöglichkeiten der Dichtestufen sind in den Ausführungsvorschriften des FNPs dargelegt. So sind die Dichtestufen bezogen auf die tatsächlich festzusetzenden Baugebiete grundsätzlich als Orientierungswerte für Obergrenzen zu betrachten, um die gewünschte Wohnstruktur zu entwickeln. Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, bleiben davon unberührt, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt. Das ist in der gegenwärtigen Planungsabsicht nicht der Fall, da die GFZ bezogen auf das gesamte Plangebiet mit einer GFZ von rund 2,0 deutlich über der GFZ für die hier dargestellte Wohnbaufläche W3 liegt. Eine Überschreitung der GFZ ist jedoch zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (Entwicklungsgrundsatz 3). Die Entwicklungsabsicht der Elisabeth-Aue beruht in erster Linie darauf, dringend benötigten mehrgeschossigen Wohnungsbau einschließlich der damit einhergehenden sozialen Infrastruktur zu schaffen. Zudem gilt es die Bedarfe nach weiteren sozialen und kulturellen Einrichtungen im Bezirk zu decken sowie für die Wohnnutzung eine fußläufig erreichbare Nahversorgung bereitzustellen. Im Rahmen der Gesamtentwicklung wird ein NSQ in Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur entstehen, das nach Ausbau des vorhandenen ÖPNV-Angebots gut durch den ÖPNV erschlossen ist. Der Anlass der Planung sowie die Ziele und Zwecke, die mit dem Bebauungsplan 3-89 planungsrechtlich gesichert werden sollen, sind in den Kapiteln I.1 und I.2 dargelegt.

Mit Konkretisierung der Planungsabsichten auf den Flächen der Elisabeth-Aue hat sich der tatsächlich für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehende Anteil der im FNP dargestellten Wohnbaufläche auf etwa die Hälfte reduziert, um im Rahmen der Entwicklung eines NSQ weiterhin die landschaftlichen Qualitäten sowie ökologischen Ausgleichsfunktionen zu erhalten. So wird die Quartiersentwicklung auf der Elisabeth-Aue zum Schutz der prägenden Landschaftselemente und Biotope lediglich südlich des Graben 5 und nicht nördlich dessen vorgesehen. Weiterhin ist die Schaffung übergeordneter landschaftlicher Bezüge durch eine entsprechende Grün- bzw. Freiraumgestaltung beabsichtigt, die weitere Flächenanteile innerhalb des geplanten neuen Quartiers von einer baulichen Nutzung freihält.

Trotz Reduzierung der tatsächlich für eine Quartiersentwicklung nutzbaren Flächen muss vor dem Hintergrund der bestehenden Bedarfe an den städtebaulichen Zielen/Zielzahlen (insgesamt ca. 5.000 WE, 4-3-zügige ISS, ergänzende Einzelhandels-, Büro- und Gewerbeflächen) weiter festgehalten werden. Insgesamt lässt die im FNP dargestellte Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung die Entwicklung von bis zu 5.000 WE, unter den dargelegten Überschreitungsmöglichkeiten bzw. -erfordernissen zu. Im Ergebnis wird zwar die Dichteobergrenze für Wohnbauflächen W3 in Teilbereichen überschritten, gleichzeitig wird diese jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen. So soll u. a. der Anteil der Oberflächenversiegelung auf ein Minimum begrenzt und eine qualitative Durchgrünung und Vernetzung des Quartiers gesichert werden. Die landschaftliche Prägung der Wohnbaufläche wird durch die Freihaltung und landschaftsplanerische Aufwertung von großen Teilflächen des Gebiets gewahrt. Die Freihaltung dieser Flächen wird im Teilprojekt 1 mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan 3-89 gesichert.

Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im FNP zusätzlich das Symbol „Schule“ dargestellt. Die genaue Lagebestimmung erfolgt im Zuge der konkretisierenden Planung, sodass eine kleinräumige

Verschiebung einer Festsetzung einer Schule im Bebauungsplan möglich ist. Die Darstellung des FNP steht dieser konkretisierenden Planung nicht entgegen.

Im FNP ist die Elisabeth-Aue, eine ehemalige Rieselfeldfläche, mit der Signatur „Schadstoffbelasteter Boden“ gekennzeichnet. Damit erfüllt der FNP seine Hinweiskfunktion auf besondere Belange, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind und in dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren berücksichtigt werden.

Die mit dem Bebauungsplan 3-89 verfolgten Ziele und Zwecke sind daher mit den Darstellungen des FNP vereinbar. Eine Entwickelbarkeit des Bebauungsplans 3-89 ist unter den dargelegten Voraussetzungen gegeben.

## **II.2.3 Stadtentwicklungspläne**

Für das gesamte Stadtgebiet Berlins wurden im Sinne des § 246 Abs. 4 BauGB fünf Stadtentwicklungspläne (StEP) erarbeitet, die anhand von Darstellungen von Maßnahmenarten, -räumen und ggf. zeitlichen Stufungen die räumliche Entwicklung des Stadtgebiets beinhalten. In Berlin sind sie über § 4 Abs. 1 AGBauGB geregelt und werden vom Berliner Senat beschlossen. Rechtlich sind diese Stadtentwicklungspläne städtebauliche Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, womit sie eine verwaltungsinterne Verbindlichkeit entfalten und somit bei der Aufstellung des Bebauungsplans 3-89 im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Jeder der fünf StEPs widmet sich einem spezifischen räumlichen Planungsgegenstand bzw. Fachthema.

### **II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)**

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 wurde vom Berliner Senat am 20. Dezember 2022 beschlossen und schreibt den StEP Klima von 2011 sowie seine fachlich vertiefende Ergänzung StEP Klima KONKRET von 2016 fort. Der StEP Klima 2.0 steht in enger Beziehung zu bereits vorhandenen Instrumenten und dient der Positionierung der Stadtentwicklung in der Klimaanpassung und dem Klimaschutz in der Perspektive, die Klimaneutralität Berlins bis zum Jahr 2045 zu erreichen.

Sieben langfristige Leitlinien beschreiben die grundlegende Zielsetzung des StEP Klima 2.0:

- Intelligente (kompakt, grün, komfortabel und lebenswert) Weiterentwicklung Berlins und dadurch Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes
- Konsequente Nutzung von Neu- und Weiterbau von Wohn-, Misch- und Gewerbequartieren für Klimaschutz und -anpassung
- Abkühlen der Stadt mit blau-grünen Maßnahmen
- Klimagerechte Qualifizierung der Grünflächen für Tag und Nacht
- Sicherung und Nutzung von Wasser als kostbare Ressource für die klimaoptimierte Stadt
- Vorsorge gegen Überflutung, Reduzierung der Gewässerbelastung und attraktive und biodiverse Gestaltung der Gewässerräume
- Regionale Ausgestaltung von Klimaschutz und Klimaanpassung

Hierfür beinhaltet der StEP Klima 2.0 räumliche Maßnahmen zu Klimaanpassung und Klimaschutz im gesamtstädtischen Kontext, die im Sinne des Leitbildes einer kompakten Stadt dem Anpassungsprozess einen Rahmen geben. Die Planinhalte werden durch zusätzliche Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozesse erweitert, die auf die Abwägung und Steuerung von Planungen und Projekten einwirken.

Im Mittelpunkt der Anpassung stehen Strategien des Umbaus und der Verbesserung und Erhaltung bestehender Strukturen. Dabei identifiziert der StEP Klima 2.0 drei Kernthemen:

- Klimaanpassung und integrierte Stadtentwicklung
- Hitzeangepasste Stadtentwicklung
- Wassersensible Stadtentwicklung

Um räumlich differenziert zu handeln, formuliert der StEP Klima 2.0 fünf ineinandergreifende Handlungsansätze, um auf die Erfordernisse des Klimawandels zu reagieren. Die folgenden Handlungsansätze lassen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt anwenden:

Handlungsansatz 1 – Mit kurzen Wegen das Klima schützen:

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich der kompakten Stadt der kurzen Wege sowie in schienenbezogener Gunstlage für eine kompakte Stadtentwicklung, weshalb sich dieses für eine bauliche Entwicklung eignet. Diesem Handlungsansatz folgend, sind gemäß StEP Klima 2.0 u. a. die Maßnahmen „Mobilität smart gestalten“, „Energie effizient nutzen“ und „Vernetzen/Anbinden“ vorgesehen.

Handlungsansatz 2 – Bestand und Neubau blau-grün anpassen:

Der Handlungsansatz sieht im Plangebiet die Herstellung von klimaoptimiertem Neubau vor. 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 auf nachgelagerter Planungsebene zu berücksichtigen.

Handlungsansatz 3 – Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren:

Nördlich des Geltungsbereichs ist die Stärkung der Regionalparks für Naherholung und Klimaanpassung vorgesehen. Das gesamte Gebiet der Elisabeth-Aue ist eingebettet in Grün- und Freiräume und bietet bioklimatische Aufwertungspotenziale zur Klimaoptimierung am Tag und in der Nacht, die zur Entlastung beitragen können.

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

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

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

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

Es werden konkrete Maßnahmen für die Erschließung von Neubaugebieten formuliert. Diese beinhalten die Erreichbarkeit und Erschließung des Quartiers durch den Umweltverbund, den Ausbau der Radinfrastruktur inklusive Abstellanlagen, den Ausbau von Mobilitätsstationen zur Verknüpfung von ÖPNV mit Fuß- und Radverkehr sowie Sharing-Angeboten. Die genannten Maßnahmen werden in der weiteren Ausgestaltung der Planung sowie im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes Berücksichtigung finden, welches für das gesamte NSQ der Elisabeth-Aue erarbeitet wird.

### **II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)**

Der Senat von Berlin hat am 3. September 2024 den StEP Wirtschaft 2040 beschlossen, welcher den bisherigen StEP Wirtschaft 2030 ersetzt und diesen fortschreibt. Ziel des StEP Wirtschaft 2040 ist insbesondere die Sicherung von Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen. Dabei bildet der StEP Wirtschaft 2040 den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren.

Der StEP Wirtschaft 2040 formuliert für die Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue die Zielsetzung, dass diese als lebenswertes Wohnquartier die Stadt maßvoll ergänzen soll. In der Karte „Räumliches Leitbild“, in der die raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2040 dargestellt werden, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89, wie auch das gesamte Entwicklungsgebiet der Elisabeth-Aue, als prioritäre Fläche der klimaschützenden Stadtentwicklung eingestuft. Sie dient somit dazu, die Ziele Berlins zur Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, indem die bauliche Entwicklung auf diesen Flächen in Bezug auf Stadtstruktur, Lage und ÖPNV-Anbindung unter den Maßgaben einer klimaschützenden Stadtentwicklung betrachtet wird. Kurze Wege und eine ausgewogene und kompakte Flächennutzung sind bei der Planung auf den Flächen zu berücksichtigen. Der StEP Wirtschaft 2040 setzt dabei auf die Handlungsansätze des StEP Klima 2.0 auf.

### **II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) wurde vom Senat von Berlin am 3. September 2024 beschlossen und ersetzt damit den StEP Wohnen 2030. Aufgrund der anhaltend starken Zunahme der Bevölkerung Berlins und der im StEP 2030 nur knapp ausreichenden Flächenpotenziale für den zusätzlich benötigten Wohnraum besteht die primäre Aufgabe des StEP Wohnen 2040 darin, ein ausreichendes Flächenangebot für den Wohnungsbedarf nachzuweisen. Dabei muss diese Fortschreibung neben den Herausforderungen, die das Bevölkerungswachstum und die steigenden Miet- und Kaufpreise mit sich bringen vor allem den Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Blick nehmen.

Im StEP Wohnen 2040 wird das Plangebiet als Teil des NSQ Elisabeth-Aue dargestellt. Auf gesamtstädtischer Ebene wird das Plangebiet in die Kategorie „Lebenswerte Wohnquartiere weiterbauen“ eingeordnet, für welches außerdem die Weiterführung des schienengebundenen Verkehrs in das Plangebiet der Elisabeth-Aue vorgesehen wird. Die Entwicklung auf der Elisabeth-Aue gehört zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen mit mehr als 2.000 WE. Der zeitliche Rahmen für den Baubeginn dieses NSQ ist mit „bis 2026“ angegeben. Darüber hinaus soll die Entwicklung der Elisabeth-Aue mit dem Fokus auf gemeinwohlorientierten Wohnungsbau einhergehen. Perspektivisch wird das NSQ für rund 10.000 Einwohnende geplant und kann damit einen

wesentlichen Beitrag zur Deckung des ermittelten Bedarfs an Wohnungen leisten. Die gegenständliche Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 stellt den Auftakt für die Gesamtentwicklung des gesamten NSQ dar.

### **II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)**

Der Senat von Berlin hat im Januar 2026 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040) beschlossen. Der StEP Zentren 2040 ersetzt den StEP Zentren 2030 aus dem Jahr 2019 und enthält rahmende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur und reagiert dabei auf aktuelle Trends und Entwicklungen, welche für die Entwicklung von Zentren und Einzelhandel unter Beachtung der Anforderungen einer klimagerechten Stadtentwicklung entscheidend sind. Bei den beachteten Trends und Entwicklungen handelt es sich um die Digitalisierung, den Strukturwandel im Einzelhandel, den demographischen Wandel, den Klimawandel und die Mobilitätswende.

Die Umsetzung des StEP Zentren 2040 erfolgt vor allem im Zusammenspiel von bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepten und Bebauungsplänen. Als rahmensetzendes informelles Instrument unterstützt der StEP Zentren 2040 eine transparente und einheitliche Stadtentwicklungsplanung in den zwölf Bezirken Berlins.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines der ausgewiesenen Zentren. Als nächstgelegenes Zentrum befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung vom Plangebiet in östlicher Richtung zunächst der durch die Straßenbahn erreichbare zentrale Versorgungsbereich bzw. das sog. "Ortsteilzentrum Französisch Buchholz" (Bezirk Pankow). Das nächstgelegene "Stadtteilzentrum Märkisches Zentrum" (Bezirk Reinickendorf) liegt ca. 4,0 km südwestlich des Plangebiets und ist mit dem Bus erreichbar. Das nächstgelegene "Hauptzentrum Pankow" (Bezirk Pankow) ist in ca. 4,0 km Entfernung in südlicher Richtung gelegen und mit der Straßenbahn erreichbar.

Neben der Bedeutung einer guten Erreichbarkeit bestehender Zentren zur Sicherung der Versorgungs- und Lebensqualität, sind die NSQ selbst mit engmaschig verteilter Nahversorgung auszustatten, um eine fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Der Fokus der Einzelhandelsausstattung liegt daher auf den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Perspektivisch werden im NSQ Elisabeth-Aue ca. 10.000 Einwohnende leben, für die eine geeignete Nahversorgung zu entwickeln ist. Im Rahmen des hier betrachteten Teilprojekts 1 zur Entwicklung einer Teilfläche der Elisabeth-Aue sind Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig, um einerseits bestehende Zentren bzw. zentrale Versorgungsbereiche und andererseits die städtebauliche Zielstellung im Rahmen des Teilprojekts 2 der Elisabeth-Aue, ein Quartierszentrum zu entwickeln, durch eine ungesteuerte Ansiedlung von Läden des täglichen Bedarfs nicht zu gefährden. Demzufolge finden die Maßgaben des StEP Zentren 2040 (beispielsweise Anforderungen an die Nahversorgungsstrukturen, Anpassung an den Klimawandel und die städtebauliche Integration) insbesondere im Zuge des Teilprojekts 2 Berücksichtigung, da davon auszugehen ist, dass für die Bevölkerung des 1. Teilprojekts eine Versorgung über die umliegenden Zentren sichergestellt ist.

## **II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Das 2014 eingeführte Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelt einheitlich und transparent den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin. Im Rahmen des Berliner Modells wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, sichergestellt.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Bei Bebauungsplanverfahren ist dies anzuwenden, wenn mindestens 5.000 m<sup>2</sup> GF Wohnen geplant werden. Durch den Bebauungsplan 3-89 wird Planungsrecht für Wohnungsbau mit einer GF von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> geschaffen. Somit ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde zum 01.11.2018 aktualisiert. Für Neubauvorhaben wurde in diesem Zuge u.a. eine Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30 % der GF Wohnen gesichert. Gemäß den Wohnungsbauförderbestimmungen Berlins beträgt der Bindungszeitraum für diesen Wohnraum 30 Jahre. Darüber hinaus haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsbau und soziale Wohnraumversorgung“ grundsätzlich verpflichtet, bei Neubauprojekten mindestens 50 % der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebundenen WBS-Berechtigten anzubieten.

## **II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

### **II.2.5.1 BerlinStrategie 3.0**

Die BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 wurde erstmalig am 11. November 2014 durch den Berliner Senat beschlossen. Im Jahr 2016 folgte die Fortschreibung zur BerlinStrategie 2.0, die wiederum im Jahr 2018 aktualisiert wurde, um auf die Prognose eines schnelleren Bevölkerungswachstums in Berlin reagieren zu können. Am 13. April 2021 wurde die BerlinStrategie 3.0 als „ressortübergreifendes Leitbild“ für Berlin vom Senat beschlossen, welches aktuelle Entwicklungen und Erkenntnisse in die zuvor erarbeiteten Strategien einbettet. Ziel des Konzeptes ist es, in Form eines integrierten Gesamtkonzeptes einen Rahmen für die gesamtstädtische Entwicklung Berlins mithilfe von richtungsweisenden Strategien, Zielen und Handlungsfeldern zu schaffen. Neben einer Analyse der Stärken Berlins und der Ausarbeitung von acht Einzelstrategien definiert die BerlinStrategie 3.0 im Stadtgebiet neun Schwerpunkträume der Stadtentwicklung, um die Zukunftschancen für verschiedene Bereiche der Stadt abzubilden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht direkt in einem Schwerpunktgebiet, grenzt aber unmittelbar an die räumliche Priorität des Gebiets „Pankow-Blankenburg-Karow“ an. Jedoch lässt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in die dritte Strategie „Bildung und Qualifizierung sichern gute Arbeit“ einordnen. Ziel dieser Strategie ist es u. a. eine qualitativ hochwertige Bildungsinfrastruktur herzustellen, das Bildungsniveau zu erhöhen, die Bildung für Nachhaltigkeit zu verbessern und Kitas und Schulen als zentrale Anker der Bildungslandschaft und der Integration/ Inklusion weiterzuentwickeln. An diese Ziele kann der geplante Schulstandort anknüpfen und zur Erreichung dessen beitragen.

### **II.2.5.2 Luftreinhalteplan, 3. Fortschreibung**

Die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde am 3. September 2025 vom Berliner Senat verabschiedet. Mit dem neuen Luftreinhalteplan reagiert Berlin auf eine erfreuliche Entwicklung: Seit 2020 können in Berlin alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten und überwiegend sogar deutlich unterschritten werden. Hierzu haben die zahlreichen Maßnahmen der bisherigen Luftreinhaltepläne beigetragen, zu denen u. a. die Einführung der Umweltzone und Tempo 30 zählen. Die nun erreichte Einhaltung der Grenzwerte führte zu einer Prüfung, ob die verkehrsbeschränkenden Maßnahmen weiterhin erforderlich sind. Demnach bleibt die

Umweltzone bestehen, während Tempo 30 nur noch an sieben von vormals 40 Hauptverkehrsstraßen aus Gründen des Luftschutzes erhalten bleibt.

Die das Plangebiet unmittelbar einfassenden Straßen gehören nicht zu den besonders hoch belasteten Straßen Berlins, sodass im Luftreinhalteplan keine speziellen lokalen Maßnahmen zur Verringerung des Schadstoffausstoßes vorgesehen werden.

### **II.2.5.3 Lärmaktionsplan 2024-2029**

Der Lärmaktionsplan 2024-2029 wurde am 2. September 2025 vom Berliner Senat beschlossen. Er verfolgt das Ziel, die Lärmbelastung für die Berliner Bevölkerung im Sinne des Gesundheitsschutzes spürbar zu reduzieren und die Lebensqualität in der Stadt zu verbessern. Dem aktuellen Plan liegen die Lärmaktionspläne von 2008, 2013-2018 sowie 2019-2023 zugrunde, deren bewährte Maßnahmenkataloge weiterhin Anwendung finden.

Der Verkehr wird als größter Lärmverursacher in Berlin identifiziert. Anhand unterschiedlicher Handlungsfelder und Maßnahmen soll der Aktionsplan auf gesamtstädtischer Ebene umgesetzt werden. Bewährte Strategien wie bspw. Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus, Maßnahmen bei Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnen sowie passiven Schallschutz haben sich bewährt und sollen fortgeführt werden. Besonders die Umsetzung des „Tempo-30-Konzept nachts“ führt zu erheblichen Lärmentlastungen für die Anwohnenden. Wichtige Elemente, wie die Festlegung von ruhigen Gebieten und städtischen Ruhe- und Erholungsräumen sowie die Reduzierung von lärmintensivem Verhalten im Straßenverkehr wurden in der Fortschreibung des Aktionsplans weiterentwickelt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-89 wurde eine entsprechende lärmtechnische Untersuchung erarbeitet, die Aussagen zu den Auswirkungen der Planung sowie zu der Lärmsituation innerhalb des Plangebiets trifft und entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen empfiehlt, um möglichen Lärmkonflikten mit der Umgebung zu begegnen. Dabei wird auch berücksichtigt, dass die Errichtung eines autoarmen Quartiers eine städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans 3-89 und der angestrebten Gesamtentwicklung ist.

### **II.2.5.4 Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung**

Im Rahmen eines gemeinsamen Arbeitsprozesses, der für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zuständigen Senatsverwaltungen und der Bezirke, wurde die „Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung“ (SIIP) erarbeitet und am 6. Juli 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Mit dieser Strategie sollen die komplexen, ämterübergreifenden stadtplanerischen Prozesse der integrierten räumlichen (Flächen-)Planung für die soziale und grüne Infrastruktur koordiniert und optimiert werden. Die Bereitstellung und die Nutzung der knappen Flächen für neue Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen insbesondere vor dem Hintergrund der Anforderungen an eine wachsende Stadt besser koordiniert werden. Die SIIP enthält Grundsätze für Bezirks- und Senatsverwaltungen und umfasst verschiedene ineinandergreifende Handlungsfelder, für die gemeinsamen Grundlagen und Vorgehensweisen festgelegt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 äußert sich das bezirklich beschlossene „Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024“ als SIKo-Fortschreibung des Bezirks Pankow. Dies wird in Kapitel II.2.6.2. näher erläutert.

### **II.2.5.5 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (2030)**

Am 20.12.2022 wurde die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) für die Umsetzungsphase 2022 bis 2026 vom Berliner Senat beschlossen. Das BEK dient als zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele: Berlin hat sich das Ziel gesetzt, bis spätestens 2045 klimaneutral zu werden und bis 2030 die CO<sub>2</sub> Emissionen um 70% zu reduzieren. Mit der Fortschreibung des BEK 2030 für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 wurden erstmals Sektorziele zur Emissionsminderungen für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt.

Im Klimaschutzbereich kommt im Handlungsfeld Energie der Umstellung auf fossilfreie Energieträger in der Strom- und Wärmeversorgung eine zentrale Rolle zu. Es gilt, alle verfügbaren Potentiale an erneuerbaren Energien in den Bereichen Solar, Wind, Abwärme, Geothermie und Bioenergie bestmöglich zu erschließen und entsprechende Infrastrukturen für Speicherlösungen aufzubauen. Im Handlungsfeld Gebäude sind die Steigerung der energetischen Sanierungsrate im Bestand, der klimaneutrale Neubau sowie der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen für die Versorgung der Gebäude als zentrale Schlüsselfaktoren benannt. Wichtige Maßnahmen sind hier die Entwicklung einer räumlichen Wärmeplanung sowie der Ausbau von Beratungsangeboten und Landesförderprogrammen für Gebäudeeigentümer\*innen. Im Handlungsfeld Verkehr gilt es, Maßnahmen für eine Mobilitätswende zu implementieren und umzusetzen. Dies ist im Personenverkehr der Ausbau von Rad- und Fußverkehrsinfrastrukturen oder die qualitative Verbesserung und quantitative Ausweitung des Angebotes öffentlicher Verkehrsmittel. Die Umstellung der kommunalen Fahrzeugflotte auf klimaschonende Antriebe soll dabei beispielgebend sein.

Das NSQ Elisabeth-Aue ist in dem Zusammenhang ein vorbildgebendes Projekt, welches vor dem Hintergrund der Stärkung des Umweltverbundes das Ziel eines möglichst autoarmen Quartiers verfolgt und damit der Maßnahmen G-4a des BEK Rechnung trägt (vgl. Kapitel V.5.1).

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

#### **II.2.6.1 Wohnungsbaukonzept für den Bezirk Pankow**

Das vom Bezirk Pankow aus dem Jahr 2016 veröffentlichte, jedoch nicht beschlossene Wohnbaukonzept (WBK) für den Bezirk Pankow ermittelt und bewertet, aufbauend auf dem damals gültigen gesamtstädtischen StEP Wohnen 2025, die bezirklichen Wohnbauflächenpotenziale und daraus abgeleitet die strategische Ausrichtung für den künftigen Wohnungsneubau im Bezirk Pankow. Das Konzept wurde im Zusammenhang mit den bezirklichen Fachkonzepten „Zentrenkonzept“ und „Entwicklungskonzept für die soziale und grüne Infrastruktur“ erstellt und verknüpft.

Im Ergebnis sind insbesondere Wohnungen mit günstigen Mieten erforderlich. Das entwickelbare Wohnungsneubaupotenzial beträgt dabei bis 2030 rund 39.500 WE, darunter u. a. der Standort Elisabeth-Aue mit ca. 5.000 WE. Bei einem erwarteten Bevölkerungszuwachs von rund 61.100 Einwohnenden kann der Mehrbedarf durch die Wohnungsneubaupotenziale gedeckt werden.

Die Qualifizierung der Potenzialflächen erfolgte in zwei Schritten:

1. Bewertung der Potenzialflächen anhand definierter Kriterien und anschließende Gewichtung mittels Bewertungsmatrix
2. Abschätzung der Realisierungswahrscheinlichkeit und zeitliche Priorisierung

Die Flächenpotenziale wurden entlang der Kategorien

- Erschließung und Erreichbarkeit
- Bebaubarkeit und Verfügbarkeit
- Wohnumfeld und Versorgungsgrad
- Planrecht

bewertet, um eine Vergleichbarkeit zu schaffen.

Das WBK empfiehlt, bezüglich der großen Potenzialgebiete, die Entwicklung vorrangig auf landeseigenen Flächen zu betreiben. Dieser Empfehlung wird durch die Planung des Teilprojektes 1 auf der Fläche der Elisabeth-Aue Rechnung getragen.

Die Fläche der Elisabeth-Aue und damit das Teilprojekt 1 (Bebauungsplan 3-89) wird im WBK als Standort für den Wohnungsneubau und künftige Entwicklungsschwerpunkte, sowie prioritärer Wohnungsbaustandort genannt und im WBK wird vermerkt, dass sich diese Fläche bereits in der Entwicklung befindet. Entsprechend des WBK Pankow wird mit der Planung des Teilprojektes 1 auf der Fläche der Elisabeth-Aue ein Teil eines der großen und für den Bezirk notwendigen Neubauverfahren umgesetzt.

#### **II.2.6.2 Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024**

Das am 17.09.2025 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024 (SIKo) dient dazu, die im Bezirk jeweils sektorale Betrachtung sozialer und grüner Infrastruktur gemeinsam zu bemessen und räumlich zu entwickeln. Hintergrund für die Erarbeitung des Konzeptes sind das rasante Bevölkerungswachstum im Bezirk und die damit verbundenen Anforderungen an die stadträumliche Entwicklung. Anlass für die Planaufgabe bildet die Strategie des Landes Berlin, den Wohnungsneubau in allen Bezirken zu forcieren und dadurch den Bestand zu erweitern, um den aktuell angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, die Mieten zu dämpfen und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dabei ist die Versorgung mit Einrichtungen und Angeboten im Bereich der sozialen und grünen Infrastruktur sowie deren standardgemäße Anpassung an aktuelle Anforderungen sicherzustellen.

Für die Ermittlung von demographischen und sozialen Veränderungen wurden 2006 in Berlin als territorialstrukturelle Basis die „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR) als Grundlage eingeführt. Demnach stellt der Bezirk Pankow innerhalb dieser Raumstruktur die Nr. 03 dar. Das Plangebiet des Bebauungsplans 3-89 befindet sich im Prognoseraum 0320 (Nördliches Pankow) bzw. in der Bezirksregion 032002 (Blankenfelde / Niederschönhausen) und in der Schulplanungsregion 09 (Franz. Buchholz / Blankenburg). Das Gebiet wird als Fläche mit Wohnbaupotenzial ausgewiesen.

Das aktuelle SIKo stellt einen hohen Mangel an Jugendfreizeitflächen, Spielplätzen und kulturellen Angeboten (Bibliotheken, Musik- und Volkshochschulen) in der Bezirksregion fest. Zudem wird ein dringender Handlungsbedarf bei Einrichtungen der Stadtteilarbeit, Seniorenfreizeitstätten und Familienzentren aufgezeigt. Ebenso fehlt es an gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen sowie Schulplätzen (insbesondere im Bereich von Gymnasien).

Im SIKo wird das Plangebiet des Bebauungsplans 3-89 als eine Potenzialfläche für soziale Infrastruktur mit hoher Priorität dargestellt. Durch die mit dem Bebauungsplan verbundene Planung einer ISS mit Sporthalle und Sportplatz, die auch für außerschulische Sport- und Spielangebote geöffnet sein sollen, wird die Fläche entsprechend ihrer Bedeutung entwickelt. Das quantitative Defizit an Sport- und Spielflächen lässt sich jedoch allein durch die Planungen im Plangebiet nicht ausgleichen, weshalb zukünftige Entwicklungen in der Bezirksregion derartige Flächenbedarfe berücksichtigen müssen.

### **II.2.6.3    Bezirkliche Schulentwicklungsplanung**

Der 2021 aufgestellte bezirkliche Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirks Pankow hat die Aufgabe, die quantitative Versorgung des bezirklichen Schulnetzes zu sichern. Neben der Bestandsanalyse wird hierbei die Schülerzahlentwicklung für die kommenden Schuljahre unter Berücksichtigung der dynamischen Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Der SEP bietet die planerische Grundlage für die notwendige Erweiterung des Schulnetzes und damit zugleich Bezugsgröße für die Haushaltsplanung und Fördermittelbeantragung des Bezirks, da auch in den kommenden Jahren eine deutliche Schwerpunktsetzung zugunsten der schulischen Infrastruktur zu erwarten ist.

Für das Plangebiet wird der Neubau einer ISS am Rosenthaler Weg als geplanter Schulstandort vorgesehen. Durch die Planungen im Rahmen des Bebauungsplan 3-89 und entsprechend das Teilprojekt 1 der Elisabeth-Aue wird den genannten Bedarfen entsprochen und es kann bestehenden sowie durch die geplante Wohnbebauung entstehenden Defiziten entgegengewirkt werden.

### **II.2.6.4    Integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung**

Der Bezirk Pankow hat im April 2021 die Integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung (ISEP) veröffentlicht. Ziel ist es, auf dieser Grundlage standortbezogene Analysen und Maßnahmen zu entwickeln, die sowohl Vereins- und Schulbedarfe als auch den Wandel des Sport- und Bewegungsverhaltens der Bevölkerung berücksichtigen.

Die ISEP dient dem Bezirk Pankow als eine Orientierung für den Ausbau der notwendigen Infrastruktur und geeigneter sportlicher Angebote. Im Zuge der Studie hat sich gezeigt, dass die Bewohnerschaft des Bezirks ein ausgeprägtes Sport- und Bewegungsverhalten aufweist, wodurch die Bedeutung der wohnortnahen Sportangebote wächst. Hierbei besteht ein deutliches Entwicklungspotenzial bei den normierten Anlagen wie Sporthallen und Sportplätzen. Die Studie zeigt zudem, dass es innerhalb des Bezirks erhebliche Unterschiede in der Aktivität der Bevölkerung gibt.

Gemäß der Befragung von Sportvereinen fehle es u. a. an kleineren Sport- und Bewegungsräumen und die Pankower Vereine wünschen sich, dass Sportaußenanlagen multifunktional geöffnet werden, sodass diese bestenfalls von Anwohnenden genutzt werden können. Darüber hinaus wird deutlich, dass eine hinreichende Versorgung mit gedeckten und ungedeckten Sportanlagen im Prognoseraum 2 (Nördliches Pankow) nicht gegeben ist. So verzeichnet der dem Plangebiet zugeordnete Prognoseraum mit einem Versorgungsgrad von 66,5 % bei gedeckten Sportanlagen sowie von 91 % für ungedeckte Sportanlagen ein klares Defizit.

Die Schaffung von zusätzlichen Sport- und Bewegungsflächen ist daher unbedingt erforderlich und kann durch eine planerische Bestimmung im Bebauungsplan 3-89, die Sportflächen auf dem Schulgrundstück auch außerschulisch für Vereinssport etc. zur Verfügung zu stellen, gewährleistet werden.

### **II.2.6.5 Zentren- und Einzelhandelskonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für den Bezirk Pankow ist ein übergeordnetes Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das am 1. Juni 2016 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Das EHZK 2016 für den Bezirk Pankow aktualisiert das bezirkliche Zentrenkonzept 2005. Es soll u. a. strategische für die künftige Bezirksentwicklungspolitik rahmengebende Entwicklungsperspektiven auf gesamtbezirklicher Ebene enthalten und dem Bezirk als Abwägungsdirektive bei der Einzelhandelssteuerung dienen. Zudem soll das EHZK als Steuerungsinstrument einer integrierten stadtteilorientierten städtebaulichen Entwicklung dienen und Planungs- sowie Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Investorinnen sowie die Grundstückeigentümer und -eigentümerinnen schaffen.

Zum Schutz der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk (Ortsteilzentrum Französisch Buchholz und Hauptzentrum Pankow, siehe auch Kapitel II.2.3.5 StEP Zentren 2030) ist eine Gefährdung durch die vorliegende Planung auszuschließen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-89 bzw. im Teilprojekt 1 sind weder Einzelhandelseinrichtungen, die das EHZK konterkarieren, noch ein neues Nahversorgungszentrum geplant.

### **II.2.6.6 Biotopverbundplanung im Bezirk Pankow**

Die bezirkliche Biotopverbundplanung wurde am 16.07.2019 beschlossen (vgl. BA-Beschluss Nr. VIII-0973/2019) und ist in allen anstehenden Planungsprozessen zu berücksichtigen.

Die Biotopverbundplanung für den Bezirk Pankow basiert auf dem Biotopverbundkonzept für das Land Berlin. Es werden Kern-, Verbindungs- und Entwicklungsflächen sowie Verbindungselemente des Biotopverbundes dargestellt. Dabei werden Zielbiototypen innerhalb der Lebensraumkomplexe naturnahe Wälder, Gewässerränder, Ruderalfluren, Parks/Grünanlagen definiert, die für die Erhaltung und Entwicklung der Zielarten des Biotopverbundes von Bedeutung sind.

Die ausführlichen Aussagen zur Biotopverbundplanung im Bezirk Pankow und deren Berücksichtigung werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht der Begründung erläutert.

### **II.2.7 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314), die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung und damit nicht auf den rechtlichen Status einer Fläche.

Die ausführlichen Aussagen zum LaPro und seine Berücksichtigung werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht der Begründung erläutert.

### **II.2.8 Geltendes Planungsrecht**

Die Fläche des Plangebiets liegt weder im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans, noch ist § 34 BauGB für die Zulässigkeit von Vorhaben anwendbar, da das Plangebiet nicht innerhalb eines erkennbaren Siedlungszusammenhanges liegt und demnach kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil besteht. Die bestehenden Ortsteile enden südlich des Rosenthaler Wegs und östlich der Blankenfelder Straße bzw. der nach Süden anschließenden Wegeverbindung (Blaubeerweg) sowie den dort befindlichen Gehölzstrukturen und dem Regenrückhaltebecken. Die genannten Strukturelemente stellen eine räumliche Zäsur dar, weshalb kein direkter Bebauungszusammenhang zu den angrenzenden Ortsteilen vorliegt und die Bebauung des Plangebiets nach § 34 BauGB ausgeschlossen ist. Demzufolge ist für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 derzeit § 35 BauGB (Außenbereich) anzuwenden.

Für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens bzw. der Umsetzung der Planung bedarf es eines Bebauungsplans, der im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB sind nicht gegeben, da diese Beschleunigung lediglich Bebauungsplänen der Innenentwicklung (in § 34-Gebieten) vorbehalten ist, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und dabei die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen erfüllen. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs erstmalig bebaut werden sollen und zudem die Möglichkeit besteht, dass im Zuge der Entwicklung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden, ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen.

## **II.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-89 befand sich der Bebauungsplan XIX-56, der als Planungsziel die Schaffung von Wohnungsbau vorsah. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde durch den Bezirk Pankow am 31. März 1998 beschlossen und der zuletzt durchgeführte Verfahrensschritt war die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum von 18.05.1998 - 05.06.1998.

Südlich des Geltungsbereichs befand sich der Bebauungsplan XIX-56a, der die Überplanung der Straßenverkehrsflächen des Rosenthaler Wegs zum Planungsziel hat. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Bezirk Pankow am 21. Oktober 1998 beschlossen und der zuletzt durchgeführte Verfahrensschritt war die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum von 07.04.1999 - 07.05.1999.

Der Bebauungsplan XIX-56b wurde von der Aufstellung der Bebauungsplan 3-89 mit Beschluss vom 06. Dezember 2005 durch den Bezirk Pankow eingestellt. Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 63 vom 23. Dezember 2005.

Mit Beschluss vom 12. Mai 2025 wurden die Bebauungsplanverfahren XIX-56 und XIX-56a für die Elisabeth-Aue aufgehoben; die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 30. Mai 2025. Im Osten, in der Ortslage Französisch Buchholz gelegen, befinden sich die festgesetzten, zum Teil unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne XIX-40g und XIX-40h (beide festgesetzt am 15.08.1995, GVBl. Nr. 49, S. 561) sowie XIX-40e und XIX-40f (beide festgesetzt am 15.08.1995, GVBl. Nr. 49, S. 560), die die Schaffung von Wohnungsbau und die dafür notwendigen Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich ermöglichten. Südlich davon befindet sich der festgesetzte Bebauungsplan XIX-C-1a (festgesetzt am

15.08.1995, GVBl. Nr. 49, S. 562), der die Straßenverkehrsflächen für den Rosenthaler Weg östlich der Wendeschleife der Straßenbahnlinie 50 planungsrechtlich sichert. Weitere Wohnbauflächen und die erforderlichen Infrastrukturf Flächen wurden mit dem festgesetzten Bebauungsplan XIX-40a (festgesetzt am 15.08.1995, GVBl. Nr. 49, S. 558), südlich des Rosenthaler Wegs, planungsrechtlich gesichert.

### **II.2.10 Landschaftspläne**

Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines geltenden Landschaftsplans und grenzt auch nicht unmittelbar an einen an.

### **III Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte**

Die Absicht, die Flächen der Elisabeth-Aue gemäß den Bedarfen einer wachsenden Stadt zu einem Wohnquartier zu entwickeln, reichen bis in die 1990er Jahre zurück. Bereits 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. Gegenstand der Planung war damals eine aufgelockerte Bebauung in allgemeinen Wohngebieten. Soziale Wohnfolgeeinrichtungen wie eine Kindertagesstätte und ein Jugendfreizeitheim sollten das Quartier ebenso wie großzügige Grün- und Waldflächen ergänzen. Im Bereich des Rosenthaler Weges sollte ein kleinteiliger Zentrenbereich mit Stadtplatz, umgeben von Mischgebieten, festgesetzt werden.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 20.10.1998 wurde der Bebauungsplan XIX-56 in die folgenden drei Pläne geteilt.

Der Bebauungsplan XIX-56a „Elisabeth-Aue, Rosenthaler Weg“ umfasste die Straßenverkehrsfläche des Rosenthaler Weges, einschließlich der Anbindung an die Blankenfelder Chaussee.

Der Bebauungsplan XIX-56b „Elisabeth-Aue, 1. Bauabschnitt“ bezog sich auf den ersten Bauabschnitt mit rund 400 WE 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 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 (vgl. Kapitel II.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne).

Erst im Jahr 2015 wurde die Entwicklungsabsicht der Elisabeth-Aue mit Beschluss als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung erneut bestätigt und die Planung aktiv vorangetrieben. Die Flächen wurden an die EGE mit dem Ziel der Realisierung von Wohnungsbau übertragen, die gemeinsam mit der Senatsverwaltung verschiedene städtebauliche Konzepte sowie ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten ließ und die Teilnahme am Förderprojekt „Erste Adresse“ durchführte. Dieser Prozess kam jedoch nicht zu einem Abschluss.

Mit Beginn der 18. Legislaturperiode im Jahr 2016 wurde die Entwicklung der Elisabeth-Aue zunächst nicht weiterverfolgt. Erst in der 19. Legislaturperiode wurden die Flächen als mögliches 17. NSQ geprüft und in diesem Zusammenhang insbesondere Entwicklungsziele definiert, welche die flächensparende Realisierung eines nutzungsgemischten Quartiers mit mindestens 5.000 WE, einer schienengebundenen Erschließung sowie eine zeitnahe Planung und Realisierung einer ISS umfassen. Im Jahr 2022 wurde zudem ein Flächen- und Strukturkonzept für das gesamte NSQ erarbeitet, dessen räumlichen und städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen einer Qualifizierung des Städtebaus konkretisiert werden.

### **III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept**

Für die Entwicklung des gesamten NSQ Elisabeth-Aue wird in den Jahren 2025 und 2026 ein Verfahren zur städtebaulichen Qualifizierung durchgeführt. Für den ersten Bauabschnitt des Bebauungsplans 3-89 (WA 1 und WA 2) wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ein städtebaulicher Konsensplan erarbeitet, dessen Erkenntnisse im Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden. Dabei wurden Vorschläge zur Nutzungsverteilung, Lage und Höhe von Gebäuden, verkehrlichen Erschließung, Integration von Grün- und Freiräumen und zu Klimaschutz und Klimaanpassung entwickelt.

Die grundsätzliche planerische Zielsetzung für den ersten Bauabschnitt des Teilprojekts 1 ist die Realisierung von etwa 680 WE in den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets. Grundsätzlich sind alle Arten von Wohnformen zulässig. Gleichzeitig besteht ein besonderer Bedarf an Wohnungen für geflüchtete Menschen. Ein Teil der Wohnungen soll daher in Anlehnung des Wohnraumvermittlungsprojekts „Wohnen statt MUF“ direkt an geflüchtete Menschen vermietet werden. Anzahl und Größe der Wohnungen werden so ausgelegt, dass den im ehemaligen „Tempohome“ Buchholzer Str. untergebrachten Personen entsprochen werden kann. Die Wohnungen sollen Geflüchteten mit einem geklärten Aufenthaltsstatus und einem damit verbundenen erhöhten Integrationsanspruch bessere Integrationschancen bieten als Containerunterkünfte, da die Wohnungen mehr Kontakt zur Gesellschaft ermöglichen und das Leben in einer menschenwürdigeren Umgebung fördern. Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs soll eine ISS samt Sporthalle und Großspielfeld errichtet werden. Davor soll eine straßenbegleitende und lärmschützende Wohnbebauung am Rosenthaler Weg entstehen (Teilfläche WA 3, rund 190 WE).

Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht soll an der Zufahrt Blankenfelder Straße sowie am Rosenthaler Weg in der Nähe der derzeitigen Endhaltestelle der Tram Linie 50 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zu der östlich angrenzenden Wohnbebauung soll ein behutsamer baulicher Übergang gesichert werden. Es ist an dieser Stelle ein Grünzug vorgesehen, der auch im FNP dargestellt ist. Auch die freiräumlichen Wegeverbindungen (Nord-Süd und Ost-West) werden im Bereich des Teilprojektes 1 gesichert. Der weitere Ausbau dieser im landschaftsräumlichen Zusammenhang soll im Zuge der Gesamtentwicklung des NSQ erfolgen. Die Schule soll in räumlicher Nähe zum Rosenthaler Weg und der vorhandenen Erschließung liegen, weicht jedoch hinter eine straßenbegleitende und lärmschützende Bebauung entlang des Rosenthaler Weges zurück. Zugleich soll die Schule u. a. im Hinblick auf die Gesamtentwicklung zur Belebung des Quartierszentrums beitragen. Sie wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr) erschlossen, die in der nächsten Ausbaustufe zu einem Quartiersplatz an der zentralen Achse ausgebaut werden könnte und die Eingangssituation für das NSQ bilden kann.

## **IV Gutachten**

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens 3-89 sind die folgenden Untersuchungen durchgeführt worden:

- Verkehrstechnische Untersuchung, inkl. Knotenpunkt Betrachtung
- Schalltechnische Untersuchung
- Faunistische-, Biotoptypen- und Baumkartierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Konzepte zur CEF-Maßnahmen Zauneidechse und Feldlerchen
- Boden- und hydrologische Untersuchung inkl. Altlasten
- Grobkonzept und Fachgutachten Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge (*in Zusammenhang mit dem Teilprojekt 2*)
- Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation (in Zusammenhang mit dem Teilprojekt 2)
- Kurzexpertise Klima sowie Klimaökologische Untersuchung

Die Entwicklung des Plangebiets des Bebauungsplans 3-89 (Teilprojekt 1) ist Teil der Entwicklung der Gesamtfläche der Elisabeth-Aue, bildet jedoch einen eigenständig funktionierenden Auftakt für die weitere Gesamtentwicklung. Die nötigen Untersuchungen sind immer auch im Kontext der Gesamtentwicklung zu betrachten. Eine strikte Trennung bzw. stufenweise Beauftragung der zu erstellenden Fachgutachten ist daher nicht für alle Themenbereiche zielführend, weshalb die jeweils zu untersuchende Fläche für jedes Fachgutachten abzustimmen war. Bestimmte Themen des Teilprojektes 1 wurden demnach als Teil eines umfassenden Gesamtgutachtens für die gesamte Fläche der Elisabeth-Aue untersucht. Ein integriertes Mobilitätskonzept wird derzeit erarbeitet und bezieht sich auf die Gesamtplanung. Bisherige Erkenntnisse aus dieser Planung sind jedoch bereits in die Verkehrstechnische Untersuchung für das Teilprojekt 1 eingeflossen, das eigenständig funktionieren muss.

### **IV.1 Verkehrstechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine "verkehrstechnische Untersuchung" (Stand: Februar 2026) erarbeitet. Diese stellt die Untersuchung der äußeren und inneren Erschließung des Plangebiets sowie die Auswirkungen der planinduzierten Mehrverkehre auf das umliegende Verkehrsnetz dar. Anhand der Ergebnisse werden die für die Erschließung des Plangebiets relevanten Knotenpunkte sowie umliegende Knotenpunkte in der Umgebung hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit überprüft. Ziel ist es, sicherzustellen, dass die geplanten Nutzungen verkehrlich verträglich umgesetzt werden können.

### **IV.2 Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine "schalltechnische Untersuchung" (Stand: März 2026) erarbeitet, in der die zu erwartenden Geräuschmissionen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch auf sein Umfeld prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sowie sonstigen planungsrelevanten Vorgaben beurteilt werden. Aufgrund der geplanten Nutzungen wurden Verkehrs-, Sportanlagen- und

Anlagenlärm untersucht. Basierend auf den Ergebnissen wurden Empfehlungen für Schallschutzmaßnahmen formuliert.

### **IV.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, faunistische und Biotoptypen- sowie Baumkartierung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden faunistische, Biotoptypen- und Baumkartierungen durchgeführt sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet:

- Im Zuge der "Baumkartierung" (Stand: Juli 2025) wurde der nach BaumSchVO geschützte Baumbestand innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Flächen der Elisabeth-Aue kartiert.
- In Zuge der "Biotoptypenkartierungen" (Stand: November 2024) wurden die erfassten Biotope bewertet und auf einen möglichen Schutzstatus hin überprüft. Die Biotope/Biotoptypen wurden über charakteristische Pflanzenarten gekennzeichnet und es wird auf wertgebende Arten und besondere Störungsanzeiger ggf. hingewiesen.
- Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wurden mehrere faunistischen Kartierungen vorgenommen, die in einem "Artenschutzgutachten" (Stand: Dezember 2024) und einem "faunistischen Gutachten" (Stand: Januar 2026) dokumentiert wurden. Die faunistischen Kartierungen umfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie einen artenbezogenen Wirkraum und sind u.a. Grundlage für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.
- Der "artenschutzrechtliche Fachbeitrag" (Stand Januar 2026) überprüft das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten (gemäß Anhang IV-Arten der FFH-RL und europäische Vogelarten der VS-RL) sowie deren Betroffenheit bzw. die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aufgrund der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planung. Weiterhin werden die sonstigen besonders geschützten Arten und sonstigen streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG in die Betrachtung mit einbezogen. Darauf basierend werden die daraus ergebenden Konfliktpotenziale mit dem Artenschutz dargestellt und Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) aufgeführt. Eine Grundlage für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag stellen die durchgeführten Kartierungen der Biotoptypen 2024 sowie Fauna 2024 und 2026 dar. Die Daten aus der landschaftsökologischen Untersuchung (Stand: 2016) wurden hierbei auch mit einbezogen.

Die Methodik der Erfassungen wurden mit der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde im Rahmen des Scopings während der Kick-Off-Veranstaltung am 10.10.2024 sowie in weiteren Beratungen abgestimmt.

### **IV.4 CEF-Maßnahmen**

Da die geplante Überbauung eine Habitatfläche mit Vorkommen der Zauneidechse betrifft, ist die Bereitstellung von Ersatzflächen erforderlich, um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, die durch ein konkretes Bauvorhaben, für das mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ausgelöst werden könnten, zu vermeiden. Die dafür erarbeitete Planung und Konzeption wurde in einer "Ausführungsplanung CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat" (Stand: Januar 2026) dokumentiert.

Im Zuge des "Grobkonzepts CEF-Maßnahme Feldlerchen" (Stand: Januar 2026) wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerchen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erarbeitet, wonach die durch den Bebauungsplan betroffenen Feldlerchenhabitate zumindest anteilig nördlich des "Graben 5" Ersatzhabitate kompensiert werden sollen. In diesem Kontext wird auch ein Ersatzhabitat für die Schafstelze geschaffen.

Da die Ersatzflächen für Feldlerchen im näheren Umfeld des Bebauungsplans nicht ausreichend sind, werden FCS-Maßnahmen im weiteren räumlichen Kontext erforderlich.

#### **IV.5 Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation**

Für die Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue wurde im Sinne einer integrierten Landschaftsentwicklung ein "Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation" (Stand: März 2026) erarbeitet. In diesem werden Artenschutzbelange, naturschutzfachliche Kompensation, Freiraumentwicklung, Wegeführung für Besuchende, Regenwasserbewirtschaftung und Klima integrativ zusammengeführt und koordiniert.

#### **IV.6 Geotechnischer Bericht (Boden- und hydrologische Untersuchung, inkl. Altlasten)**

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein geotechnischer Bericht (Stand: August 2025) erarbeitet, in dem Boden und Hydrologie untersucht und eine umwelttechnische Untersuchung nach BBodSchV und EBV durchgeführt wurde.

Auf Grundlage aktueller Beprobungen wurde die Altlastensituation bewertet sowie mögliche Wirkpfade Boden-Mensch und Boden-Wasser analysiert.

Darüber hinaus liegen Messergebnisse zu Grundwasserständen und Versickerungsversuche vor (Stand: Januar 2026).

#### **IV.7 Regenwasserbewirtschaftungs- und Hitzevorsorgekonzept**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde auf Grundlage der Untersuchungen zu Boden und Hydrologie (2025) und Untersuchungen zur Versickerung (2026) ein Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge (Stand: Januar 2026) sowie ein Fachgutachten Regenwasser und Hitzevorsorge (Stand: Januar 2026) mit dem Ziel eines weitgehend abflusslosen Gebiets erarbeitet. Dabei soll das Regenwasser als Resource im Gebiet verbleiben und vor Ort dezentral bewirtschaftet werden.

#### **IV.8 Klimaökologische Untersuchung**

Es liegt eine Einschätzung der stadtklimatischen Situation aus dem Jahr 2016 vor. Ergänzend wurde auf der Grundlage der neuen Daten der gesamtstädtischen Klimaanalyse Berlin 2022 eine Kurzexpertise Stadtklima (Stand: 2024) erarbeitet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde weiterhin eine klimaökologische Untersuchung (Stand: September 2025) erarbeitet. Hierzu werden im ersten Schritt die aktuelle Situation und die Wirkungen der Bebauung ermittelt und Anforderungen an die weiteren Planungen abgeleitet.



## **V Planinhalt**

### **V.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)**

Die Aufstellung des Bebauungsplans 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf landeseigenen Flächen zu schaffen. Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die langfristig gesicherte Wohnbaufläche dient zum einen der Realisierung des ersten Bauabschnitts in den Teilflächen WA 1 und WA 2 mit rund 680 Wohneinheiten. Zum anderen wird im WA 3 eine straßenbegleitende Bebauung am Rosenthaler Weg mit rund 190 Wohneinheiten ermöglicht. Die Entwicklung des Teilprojekts 1 erfolgt phasenweise und beginnt mit den Baugebieten WA 1 und WA 2. Im Rahmen der Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue ist vorgesehen, die erforderlichen Kfz-Stellplätze langfristig in Quartiersgaragen unterzubringen. Da diese jedoch erst in einem späteren Entwicklungsabschnitt errichtet werden, wird der Stellplatzbedarf des ersten Bauabschnitts zunächst temporär auf der Teilfläche WA 3 untergebracht. Die Bebauung des WA 3 kann erfolgen, sobald der Stellplatzbedarf durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gedeckt werden kann. Dies kann entweder durch die vorgesehenen Quartiersgaragen im weiteren Entwicklungsgebiet oder durch andere bauliche Lösungen, beispielsweise Parkpaletten oder Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken, sichergestellt werden. Die entsprechenden Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer festgelegt.

Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan 3-89 die Errichtung einer Integrierten Sekundarschule (ISS) mit einer Sporthalle, einem Großspielfeld sowie den entsprechenden Frei- und sonstigen Flächen durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gesichert. Zur Deckung der im Teilprojekt 1 entstehenden Bedarfe an Grundschulplätzen ist vorgesehen, dass an der ISS ein Grundschulzug integriert wird.

Um den Anforderungen an eine leistungsfähige Erschließung zu entsprechen und das ÖPNV-Angebot durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinien 50 und M1 künftig zu verbessern, wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Rosenthaler Wegs über die bestehende Breite hinaus erweitert. Dadurch wird zugleich die Erschließung des WA 3 ermöglicht und eine Trasse in geeigneter Breite freigehalten. Zur Anbindung des Plangebiets an die Blankenfelder Straße im Nordosten des Plangebiets werden weitere Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert (vgl. Kapitel V.5 Verkehrsflächen).

Ergänzend zu den festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen ist die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet des Bebauungsplans 3-89 vorgesehen, welche das bereits vorhandene Bestandsgrün sowie die Grünachse zwischen dem Botanischen Volkspark Blankenfeld-Pankow in westlicher Richtung des Plangebiets und der Grünverbindung östlich des Geltungsbereichs sichert.

### **V.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **V.2.1 Allgemeines Wohngebiet**

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan 3-89 auf einer Fläche von insgesamt rund 4,4 ha ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1

Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO fest, welches sich horizontal in die mit WA 1, WA 2 und WA 3 bezeichneten Teilflächen gliedert. Damit leistet der Bebauungsplan 3-89 einen Beitrag zum bestehenden Wohnraumbedarf des Landes Berlin und trägt zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei, welcher aufgrund eines großen Bevölkerungswachstums sowie sinkender Wohnungsmarkt-Reserven angespannt ist.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen und sichert folglich, dass Wohnen die Hauptnutzung dieses Teils des Plangebiets bildet. Zugleich verbleiben Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Funktionsmischung. Dies ermöglicht neben der überwiegenden allgemein zulässigen Wohnnutzung auch die Errichtung von Kitas bzw. anderen Einrichtungen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Auch Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind möglich. Darüber hinaus sind, ohne dass es einer gesonderten Regelung bedarf, Räume für freie Berufe, z. B. Physiotherapeuten, zulässig.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ermöglicht die Entwicklung von Wohnbebauung mit insgesamt rund 870 Wohneinheiten. Hiervon entfallen rund 680 Wohneinheiten auf den ersten Bauabschnitt in den Teilflächen WA 1 und WA 2 sowie weitere rund 190 Wohneinheiten auf der Teilfläche WA 3. Grundsätzlich besteht ein dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Berlin. Der Bebauungsplan wird den Anforderungen an eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB insoweit gerecht, dass in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet unterschiedliche Wohntypologien für verschiedene Bevölkerungsgruppen allgemein zulässig sind. Dazu werden entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Gleiches gilt für den förderfähigen Wohnraum, zu dem im Bebauungsplan keine flächenmäßige Verortung erfolgt. Somit werden Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan verankert (vgl. Kapitel II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und VI Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig wären, werden ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den städtebaulich angestrebten Quartierscharakter gefährden könnten:

*Textliche Festsetzung Nr. 1.1:*

*"In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig."*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

Planerisches Ziel ist, die Hauptnutzung Wohnen im Quartier zu sichern und vor Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen zu schützen. Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung erfolgen, die in ihrer Dichte und städtebaulichen Struktur einen behutsamen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung darstellt. Folglich sind an diesem Standort flächenintensive Betriebe städtebaulich nicht erwünscht. Insbesondere Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet aufgrund ihrer Typologie bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen nicht vertretbar und sollen deshalb unzulässig sein. Gartenbaubetriebe werden auch ausgeschlossen, weil sie in der Regel größere Flächen benötigen, um effizient wirtschaften zu können. Die damit einhergehenden Emissionen durch nächtliche Beleuchtung, den Betrieb von Bewässerungsanlagen und An- und Abfahrten können zu Störungen des Wohnumfeldes führen und damit zu einer Einschränkung der betrieblichen Abläufe.

Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit mit ausgedehnten, auch für größere Pkw und Lkw ausgelegten Rangierbereiche, eine Zäsur der angestrebten städtebaulichen Gestalt der Quartiere darstellen. Tankstellen bringen zudem durch ihre häufig 24-stündige Andienbarkeit ein erhebliches Störpotenzial für die Wohnnutzung mit sich. Ihr Ausschluss beugt möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vor. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren lassen und das anvisierte Ortsbild - auch durch ihre Werbeanlagen - deutlich entwerten würden. Der Ausschluss ist von besonderer Bedeutung, da der Rosenthaler Weg einen potenziell interessanten Standort für diese Nutzung darstellt. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets Tankstellen (in 1-2 km Entfernung) vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

Ausdrücklich ausgenommen von dem Ausschluss sind Ladesäulen für die E-Mobilität und ähnliche Einrichtungen für alternative Antriebsarten zu Verbrennungsmotoren im Individualverkehr.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sollen im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sein, um in erster Linie die planerisch gewollte Wohnnutzung zu stärken.

*Textliche Festsetzung Nr. 1.2:*

*"In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) können Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden."*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO*

Damit kann einerseits eine Beeinträchtigung des in etwa zwei Kilometer Entfernung liegenden zentralen Versorgungsbereichs, das Ortsteilzentrum Französisch Buchholz, verhindert werden, welches den historischen Ortskern umfasst und sich bandartig vorrangig auf die Teile der Hauptstraße, Mühlenstraße und des Rosenthaler Wegs erstreckt. Darüber hinaus besteht die Absicht, im Rahmen des Teilprojektes 2 der Elisabeth-Aue und der damit einhergehenden Bevölkerungsentwicklung ein Quartierszentrum zu entwickeln, an dessen Stelle mehrere öffentlichkeitswirksame Nutzungen, u. a. auch Einzelhandelsnutzungen, gebündelt werden sollen. Um diese städtebauliche Zielstellung durch eine ungesteuerte Ansiedlung von Läden des täglichen Bedarfs nicht zu gefährden, sind diese innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-89 nur ausnahmsweise zulässig. Damit sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen nicht gänzlich ausgeschlossen, die Zulässigkeit liegt jedoch im Ermessen der Genehmigungsbehörde und richtet sich nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirkes Pankow.

Ein wesentliches Ziel ist dabei der Schutz der u. a. zuvor genannten bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung. Bei Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, liegt der Fokus auf dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf und umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Anhang I, Nr. 1.1 der Sortimentsliste der AV Einzelhandel zählen dazu: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Büro Zwecke). Ein Laden muss sich deutlich von einem (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetrieb unterscheiden, die Verkaufsflächengröße eines Ladens dürfte im Regelfall demnach deutlich unter 800 m<sup>2</sup> liegen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden kann infolge einer Prüfung anhand der Vorgaben des Zentrenkonzepts sinnvoll sein, da sich das Plangebiet gemäß dem Zentrenkonzept des Bezirks nicht in einem definierten Nahbereich (Radius von 500 bzw. 700 m) um relevante Lebensmittelmärkte befindet. Es wird von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen, wenn sich Siedlungsbereiche innerhalb eines solchen Nahbereichs befinden. Grundsätzlich hat die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben prioritär in den zentralen Versorgungsbereichen zu erfolgen. Geringere Priorität hat die Ansiedlung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (dazu zählt auch die Erreichbarkeit von angrenzenden Wohngebieten aus) zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung. Dabei ist ein im Zentrenkonzept dargestelltes Prüfschema anzuwenden, welches die Kaufkraftabschöpfung, die Überschneidung mit Versorgungsradien nächstgelegener Versorgungsbereiche und die Optimierung der fußläufigen Nahversorgung bzw. der im Ansiedlungsleitsatz II durch die AV Einzelhandel vorgegebenen Kriterien zur Beurteilung einer angemessenen Versorgungsleistung und Verkaufsflächengröße berücksichtigt.

Grundsätzlich dürfen Neuansiedlungen zur Versorgung des Gebiets keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen.

## **V.2.2 Gemeinbedarfsfläche**

Im Plangebiet ist auf der Grundlage des Schulentwicklungsplans (SEP) des Bezirks Pankow, des bereits vorhandenen Defizits an Sekundarschulplätzen im Bezirk sowie dem aus der Gesamtentwicklung des NSQ Elisabeth-Aue resultierenden Bedarf an Schulplätzen die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche als Beitrag zur Deckung der Bedarfe an sozialer Infrastruktur erforderlich.

Daher werden mit dem Bebauungsplan 3-89 insgesamt ca. 2,7 ha im Südwesten des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hiermit werden diese Flächen im übergeordneten öffentlichen Interesse anderen, insbesondere marktwirtschaftlichen bzw. ökonomischen Nutzungsansprüchen entzogen. Bereits der SEP hat diesen Standort am Rosenthaler Weg für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung einer ISS festgelegt. Auch die Darstellung im FNP berücksichtigt die grobe Verortung eines Schulstandortes an dieser Stelle.

Darüber hinaus sind bspw. ergänzende kulturelle oder soziale Nutzungen, sofern sie der Zweckbestimmung untergeordnet und mit dem Gemeinbedarfszweck vereinbar sind, grundsätzlich denkbar. Demnach steht planungsrechtlich der temporären Nutzung von Räumlichkeiten der Schule für ggf. erforderliche Nutzungen in Abstimmung mit dem Bedarfsträger bzw. dem Bezirksamt nichts entgegen.

Die Größe, der Zuschnitt und die Lage der Fläche gewährleisten sowohl die quantitative als auch die qualitative Unterbringung aller notwendigen Anforderungen an eine Schulnutzung. Darüber hinaus sollen Sporthallen, Schulhofflächen, ein Großspielfeld sowie die erforderlichen Fahrradabstellplätze und sonstigen Nebenanlagen geschaffen werden. Die Fläche gliedert sich in eine westliche Teilfläche, auf der der Bau des Hauptgebäudes der Schule vorgesehen ist, und eine östliche Teilfläche (Fläche ABCDA), auf der die Sport- und Freiflächen sowie ggf. untergeordnete Funktions- und Nebengebäude untergebracht werden sollen.

Grundsätzlich werden im Land Berlin Anlagen für schulischen Gemeinbedarf auch für außerschulische Zwecke zur Verfügung gestellt. Um die außerschulische Nutzung von Teilen des Schulgebäudes, der Sportfreiflä-

chen sowie der Sporthalle außerhalb des Schulbetriebes planungsrechtlich zu ermöglichen (z. B. für Vereins-sport und nicht organisierten Sport) und damit einen zusätzlichen Mehrwert für öffentliche bzw. gemeinschaftliche Aktivitäten zu generieren, wird folgende Festsetzung getroffen:

*Textliche Festsetzung Nr. 3.1:*

*„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

Rahmen der Ausführungsplanung für den Schulkomplex ist sicherzustellen, dass für eine möglichst umfassende Teilhabe an den Angeboten für Vereins- und Freizeitsport ein barrierefreier, von der Schulnutzung unabhängiger Zugang zu den Sport- und Bewegungsflächen gewährleistet wird. Die schalltechnische Untersuchung des Sportlärms (V.10.2) hat bei der untersuchten Vorzugsvariante Lärmkonflikte zwischen der Nutzung Freizeit- und Vereinssport und dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (Teilfläche WA 2) ergeben. Diese Konflikte können im Zuge der Betriebsgenehmigung zu Einschränkungen der Betriebszeiten des Großsportfeldes führen. Aufgrund der Lärmproblematik steht das Sportfeld daher nicht uneingeschränkt für den Freizeit- und Vereinssport zur Verfügung.

### V.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Teilflächen WA 1 bis 3 des allgemeinen Wohngebiets durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe baulicher Anlagen als Oberkante über Normalhöhennull (ü NHN), sowie für die Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ und Höhe baulicher Anlagen als Oberkante ü NHN, jeweils als Höchstmaß, festgesetzt.

Der Bebauungsplan 3-89 setzt für die einzelnen Baugebiete sowie die Gemeinbedarfsfläche folgende Maße fest:

	GRZ	GFZ
WA 1	0,4	2,2
WA 2	0,4	1,8
WA 3	0,4	2,0
Gemeinbedarfsfläche	0,6	-

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt in § 17 Orientierungswerte für die verschiedenen Baugebiete fest, von denen in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Die Orientierungswerte betragen für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Bezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	GR (m <sup>2</sup> )	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m <sup>2</sup> )	GFZ
-------------	-----------------------------------	----------------------	-----	-----------------------------------	----------------------	-----

<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>rd. 26.840</b>	<b>rd. 16.100</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	-	-
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>rd. 44.080</b>	<b>rd. 17.630</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>	<b>rd. 87.000</b>	
davon WA 1	rd. 14.430	rd. 5.770	0,4	0,6	rd. 31.750	2,2
davon WA 2	rd. 20.300	rd. 8.120	0,4	0,6	rd. 36.540	1,8
davon WA 3	rd. 9.350	rd. 3.740	0,4	0,6	rd. 18.700	2,0
<b>Fläche Baugebiete</b>	<b>rd. 70.920</b>					

Abbildung 4: Dichteangaben in Tabellenform

### V.3.1 Grundflächenzahlen

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was dem geltenden Orientierungswert für die Dichteobergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO entspricht. Es ist somit grundstücksbezogen eine Überbauung von bis zu 40 % durch Gebäude und unmittelbar zu dieser Hauptanlage zu rechnende Gebäudeteile möglich.

Darüber hinaus besteht im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante (GOK), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % zu überschreiten, das bedeutet hier bis zu einer GRZ von 0,6 (= Versiegelung des Baugrundstücks von maximal 60 %).

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, welche die zur Schulnutzung erforderlichen Hauptanlagen (Schulgebäude, Sporthallen, Außensportanlagen inkl. ggf. erforderlicher Funktionsgebäude sowie Schulhof) umfasst. Bei einer Gemeinbedarfsfläche handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach den §§ 2 bis 11 BauNVO, so dass Nebenanlagen nicht nach § 14 BauNVO zu beurteilen sind und somit auch die Privilegierung nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO), wonach die zulässige GRZ durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf, nicht anwendbar ist. Für erforderliche Nebenanlagen trifft der Bebauungsplan deshalb die folgende Festsetzung:

*Textliche Festsetzung Nr. 2.1:*

*„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO*

Für die weiteren in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen gelten die Privilegien uneingeschränkt, durch sie darf die zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % bzw. bis höchstens 0,8 überschritten werden.

### V.3.2 Geschossflächenzahlen

Der Bebauungsplan 3-89 setzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung weiterhin durch die Festsetzung einer GFZ fest. Für die Teilfläche WA 1 wird eine GFZ von 2,2, für die Teilfläche WA 2 eine GFZ von 1,8 sowie für die Teilfläche WA 3 eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Demnach wird der Orientierungswert der GFZ für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO in allen drei Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets überschritten.

Durch die im Vergleich zu den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ermöglichten Dichtewerte kommt es im Plangebiet zu Auswirkungen auf die in die Abwägung einzustellenden Umweltbelange (siehe Umweltbericht in Kapitel B). Entsprechende Auswirkungen sind jedoch auch bei einer den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO entsprechenden Bebauung dem Grundsatz nach zu unterstellen. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen daher nur jene Auswirkungen betrachtet werden, zu denen es zusätzlich durch die Überschreitung kommt.

Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswert der GFZ kommt es im Plangebiet zu einer höheren baulichen Dichte (GFZ) als in der BauNVO vorgesehen. Insgesamt wird durch die geplanten und festgesetzten Dichtewerte im Vergleich zu einer Bebauung innerhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO eine zusätzliche Baumasse (Geschossfläche) von insgesamt rund 37.000 m<sup>2</sup> generiert. Aus der höheren baulichen Dichte können nachfolgend dargestellte Auswirkungen resultieren (Eine exakte Bestimmung oder Bezifferung der Auswirkungen ist dabei jedoch meist nicht möglich.):

- Es können klimatische Funktionen durch die große Baumasse, die als Wärmespeicher wirkt und die Aufheizung des Stadtraums fördert, nachteilig beeinflusst werden.
- Es kommt zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte, durch die auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Es kann somit auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung, zu einem vermehrten Ausstoß von Luftschadstoffen sowie zu punktuell weniger Grünflächen auf den einzelnen Baugrundstücken kommen.
- Die hohe bauliche Dichte kann zu gewissen Einschränkungen der Besonnung und Belichtung führen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Einhaltung der Orientierungswerte der BauNVO der Anteil der schlecht besonnten Bereiche geringer ausfallen würde und demnach die diesbezüglichen Einschränkungen als zusätzliche Auswirkungen der erhöhten Dichtewerte anzusehen ist.
- Weiterhin kann im Rahmen der Planrealisierung aufgrund der erhöhten Dichtewerte im Vergleich zu einer Einhaltung des Orientierungswerts der GFZ gemäß BauNVO mit einer Beeinträchtigung der Durchlüftungssituation gerechnet werden, da im Vergleich höhere bzw. massivere Baublöcke ausgebildet werden können.

Da es sich bei den in § 17 BauNVO angegebenen Werten dem Wortlaut nach um Orientierungswerte handelt, können diese – im Sinne der Mobilisierung von Bauland und dessen bestmöglicher Nutzung – in der geplanten Weise überschritten werden. Die Überschreitungen lassen sich insbesondere dahingehend begründen, dass

- städtebauliche Gründe dafür vorliegen,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### *Städtebauliche Gründe*

- Es soll ein attraktives und urbanes Quartier entstehen. Dazu soll raumbildender Städtebau mit klaren Raumkanten ermöglicht werden. Gemäß der angestrebten Bebauung sollen im Zuge des Teilprojektes 1 drei Baufelder mit einer Blockrandbebauung mit bis zu sechs Geschossen entstehen. Die somit entstehende bauliche Dichte ermöglicht eine kritische Masse für urbane Raumkanten, bezahlbaren Wohnraum und flexible Erdgeschosszonen.
- Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte ist insgesamt Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den Wohnungsmarkt im Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann.
- Die verhältnismäßig hohe bauliche Dichte ist zudem insofern städtebaulich gerechtfertigt, als dass durch eine Konzentration der Bebauung eine möglichst flächensparsame Entwicklung herbeigeführt werden soll. Durch die Überschreitung der Orientierungswerte soll eine bauliche Nutzung von Freiflächen minimiert und ein schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gewährleistet werden, bei gleichzeitiger Ausnutzung des vorhandenen Potenzials zur Bereitstellung des dringend benötigten Wohnraums und dem Ziel auf der zur Verfügung stehenden Fläche, die angestrebte Anzahl an Wohnungen realisieren zu können. Innerhalb des Plangebiets ermöglicht die hohe bauliche Dichte auch gleichzeitig die Freihaltung umfangreicher Grünflächen, welche zur Erhaltung des Kaltluftaustausches beitragen und der Ausbildung wohnortnaher Frei- und Aufenthaltsräume dienlich sind. Dabei ist das vorgesehene Dichtemaß zur Realisierung der verdichteten, urbanen Bebauung städtebaulich erforderlich und angemessen.

Die vergleichsweise hohe Dichte ist somit in erster Linie den städtebaulichen Erfordernissen in Kombination mit den Baugebiets- bzw. Grundstückszuschnitten geschuldet. Durch den hohen und damit flächensparenden Ausnutzungsgrad wird auch die planungsrechtliche Sicherung der qualitativ hochwertigen öffentlichen Parkanlage, in der u.a. Kinderspielflächen errichtet werden, ermöglicht. Letztlich kann somit den wohnungspolitischen Zielen des Landes Berlin Rechnung getragen und die im StEP Wohnen 2040 identifizierten Wohnbaupotenziale in einem der "Neuen Stadtquartiere" genutzt werden (vgl. Kapitel II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)).

### *Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO nicht zu befürchten:

- So wird durch Immissionsschutzmaßnahmen sichergestellt, dass es nicht zu Gesundheitsgefährdungen durch in Verbindung mit zusätzlichen Wohnungen entstehenden Verkehrsbewegungen kommt.
- Ein Ausgleich für eine mögliche punktuell schlechtere Durchlüftung des Quartiers, insbesondere in Innenhofbereichen, kann einerseits durch die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünflächen herbeigeführt werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass ein perforierter Städtebau angestrebt wird, bei dem die Kubaturen der Blockränder mit Öffnungen versehen werden.
- Probleme im Hinblick auf zu geringe Abstände zwischen den entstehenden Gebäuden und daraus folgenden Konflikten bezüglich Sozialabständen und Brandschutzthemen sind nicht zu befürchten, weil die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) uneingeschränkt gelten.
- Ferner ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet ein hochwertiger Gebäudebestand mit sehr guter Beschaffenheit (Neubaustandard) entstehen wird. Zudem wird das Plangebiet und dessen Umfeld durch ein

relativ konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt sein. Negative Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohnen und Arbeiten bestehen nicht.

#### *Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt*

Auch wesentliche zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die erhöhten Dichtewerte nicht zu befürchten. Mögliche nachteilige Auswirkungen bspw. auf den Wasserhaushalt und das Klima können wirksam durch Begrünungsfestsetzungen (Dachbegrünung sowie Anpflanzgebote), die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen sowie wasser- und luftdurchlässigen Wegen ausgeglichen werden (vgl. Kapitel V.6 Grünflächen, Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen und Kapitel V.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Da die Dichtewerte für die GRZ gemäß BauNVO nicht erhöht werden, werden die Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt. Der Grünflächenanteil wird nicht durch die höhere Dichte der GFZ beeinflusst.

In Bezug auf weitere mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sorgen die in Kapitel B (Umweltbericht) beschriebenen Maßnahmen für deren Vermeidung.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass das vorgesehene Dichtemaß zur Realisierung der verdichteten, urbanen Bebauung städtebaulich erforderlich und angemessen ist. Die hierdurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen ausgeglichen werden bzw. sind durch Umstände des Vorhabens selbst oder seiner Umgebung ausgeglichen. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglichen die Erhaltung grüner Freiflächen bzw. die Freihaltung von Bebauung. Somit kann für die Gesamtmaßnahme eine angemessene Dichte mit attraktivem und wohnortnahem Zugang zu Grünflächen erzeugt und eine landschaftliche Prägung erhalten werden.

### **V.3.3 Oberkanten als Höchstmaß**

Der Bebauungsplan 3-89 setzt für das allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche Oberkanten für die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü NHN) fest. Eine Begrenzung der Höhe ist für die Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung und dem verträglichen Einfügen in die umgebende Bebauung notwendig.

Für die Teilfläche WA 1, den Großteil der Teilfläche WA 2 sowie die Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets wird eine Oberkante von 74,0 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 22,0 m über GOK und ermöglicht die in den Baufeldern vorgesehene Errichtung von Gebäuden mit maximal sechs Vollgeschossen einschließlich der erforderlichen Dachaufbauten mit einer maximal zulässigen Höhe von 2,5 m. Letztere wird über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert (vgl. Kapitel VI), da es sich hierbei um eine gestalterische Detailregelung handelt, die über den im Bebauungsplan festzusetzenden städtebaulichen Rahmen hinausgeht. Eine entsprechende Festsetzung als örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO Bln wurde daher nicht getroffen. Die Sicherung erfolgt stattdessen im Wege des städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB, der eine flexiblere Regelung solcher gestalterischen Detailanforderungen ermöglicht (vgl. Kapitel VI). Zudem wird über die als Höchstmaß fest-

gesetzte Oberkante ermöglicht, dass, neben einer angenommenen Regelgeschosshöhe ab dem ersten Obergeschoss von 3,1 m, im Erdgeschoss eine Geschosshöhe von 4,0 m für potenzielle gewerbliche Nutzungen realisiert werden kann.

Im östlichen Teilbereich der Teilfläche WA 2 ist eine maximale Oberkante von 67,0 m ü NHN vorgesehen, was in etwa einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 14,0 m über GOK entspricht. Damit wird die zum östlichen Geltungsbereichsrand vorgesehene Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen einschließlich der erforderlichen Dachaufbauten gesichert, um dort ein ortsbildverträgliches Einfügen des neuen Quartiers in die westlich der Blankenfelder Straße liegende Bebauung von Französisch Buchholz zu gewährleisten. Diese zwischen dem Land Berlin und der landeseigenen EGE geplante städtebauliche Kubatur wird ergänzend über den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Weiterhin begünstigt die Lage der geplanten Bebauung ihr Einfügen in das Ortsbild, da östlich der Teilfläche WA 2 die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage vorgesehen ist, wodurch die geplante Bebauung zusätzlich von der bestehenden Einfamilienhausbebauung abgerückt ist. Es ist davon auszugehen, dass eine zweigeschossige Bebauung auf Höhe des vorhandenen Baumbestands im Bereich der öffentlichen Parkanlage eine vergleichbare Wirkung und Einsehbarkeit auf die bereits vorhandene Bebauung erzeugen würde, wie die geplante nunmehr angestrebte Bebauung mit dem vorgesehenen Abstand von ca. 30 m verursacht.

Grundsätzlich ist es städtebauliches Ziel, eine Varianz mit differenzierten Gebäudekubaturen im Plangebiet zu ermöglichen und so zu einem abwechslungsreichen und akzentuierten Städtebau zu gelangen, der eine eigene Identität entwickelt. Durch die Festsetzungen ist das flexibel möglich, ohne bereits auf der Ebene des Bebauungsplans, die Gebäude mit der jeweils gewünschten Höhe konkret zu verorten.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird im westlichen Teil für die Errichtung eines Schulgebäudes eine Oberkante der baulichen Anlagen von 68 m ü NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von etwa 16,0 m über GOK entspricht. Dadurch kann ein Schulgebäude in der für Oberschulen üblichen Höhe realisiert werden, beispielsweise als modulare Holz-Compartmentsschule. Für die Fläche ABCDA im Osten der Gemeinbedarfsfläche wird eine Oberkante von 58,0 m ü NHN festgesetzt. Die dadurch resultierende Höhe von ca. 6,0 m über GOK ermöglicht die Umsetzung von Ballfangzäunen und Nebenanlagen, wie beispielsweise Funktionsgebäuden für die dort vorgesehenen ungedeckten Sportanlagen der Schule, sowie wenn für den Schulbetrieb erforderlich ein Flachbau. Gleichzeitig wird damit der Freihaltung eines Korridors für die Frischluftzufuhr Rechnung getragen, indem im östlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche die Höhe baulicher Anlagen weitestmöglich eingeschränkt wird.

Um die bedarfsgerechte Nutzung der Sportanlagen für sportliche Zwecke dennoch zu gewährleisten, wenn die natürlichen Bedingungen den Einsatz von Anlagen zur Beleuchtung erforderlich machen, kann die in diesem Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Oberkante für die genannten baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 6,0 m überschritten werden.

*Textliche Festsetzung Nr. 2.2:*

*"Auf der Fläche ABCDA der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 6,0 m ausnahmsweise zugelassen werden."*

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

Somit ist im Bedarfsfall die Errichtung von Beleuchtungsanlagen bis zu einer Höhe von 12,0 m über Gelände möglich, das entspricht der Erfahrung nach einer angemessenen Höhe für solche Anlagen im Bereich von bspw. Großspielfeldern.

#### **V.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplanentwurf weist mit seinen überbaubaren Grundstücksflächen großzügige Baufenster aus, um langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und planerische Spielräume im Rahmen des Planvollzugs zu belassen. Aus diesem Grund wird die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Plangebiet mittels Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen in der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen erfolgen daher lediglich in Bereichen, wo ansonsten städtebauliche Fehlentwicklungen zu erwarten sind.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für den geplanten Schulstandort als auch alle Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets werden nahezu vollflächig als überbaubare Fläche ausgewiesen, jedoch wird die Baugrenze generell mit einem Abstand von 5,0 m zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen und Baugebietsgrenzen festgesetzt, um eine potenzielle Beeinträchtigung der angrenzenden Grünfläche durch unmittelbar auf der Grundstücksgrenze verortete Gebäude zu verhindern und Bewegungsflächen sowie Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken vorzuhalten. Für die zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ orientierten Vorzonen (Vorgartenzonen) mit einer Tiefe von 5,0 m wird im städtebaulichen Vertrag verankert, dass diese ausschließlich landschaftsplanerisch in Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu gestalten sind. In diesen Bereichen sind bauliche Anlagen wie eingehauste Einrichtungen, technische Aufbauten (z. B. Wärmepumpen, Lüftungsaggregate) oder vergleichbare Installationen unzulässig. Fahrradabstellmöglichkeiten sind gestattet, sofern sie in gestalterisch und funktional verträglichem Umfang ausgeführt werden und die Grünwirkung der Vorzonen nicht wesentlich beeinträchtigen (vgl. Kapitel VI Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)).

Zudem wird die Überbaubarkeit der östlichen Grundstückshälfte der Gemeinbedarfsfläche insoweit eingeschränkt, als dass diese im Zusammenspiel mit der festgesetzten Oberkante von ca. 6,0 m ü GOK vorrangig die Umsetzung von Ballfangzäunen und Nebenanlagen ermöglicht (vgl. Kapitel V.3 Maß der baulichen Nutzung).

Bei der Gemeinbedarfsfläche handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der BauNVO. Daraus folgt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht nach § 14 BauNVO zu beurteilen sind. Demnach sind Nebenanlagen nur insoweit zulässig, als dass sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Rosenthaler Wegs und der Planstraße A werden die Baugrenzen unmittelbar entlang der Straßenbegrenzungslinien ohne Abstand zu den Grundstücksgrenzen ausgewiesen, um die Ausbildung einer einheitlichen Bauflucht entlang aller straßenseitigen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der regelhaft geltenden Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln zu ermöglichen.

## V.5 Verkehrsflächen

### V.5.1 Verkehrssituation und Untersuchung

Im Zuge der verkehrstechnischen Untersuchung wurden zwei Planfälle betrachtet: Der Planfall 1 umfasst die im Zuge des ersten Bauabschnitts des Teilprojekts 1 anvisierte Realisierung von Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt etwa 680 WE auf den Teilflächen WA 1 und WA 2 sowie die geplante Schule. Der Planfall 2 berücksichtigt ergänzend die zusätzliche Bebauung auf der Teilfläche WA 3 mit weiteren rund 190 WE im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung.

#### Zusätzliches Verkehrsaufkommen und Verkehrsverteilung

Zur Beurteilung der vorhandenen Verkehrssituation des MIV wurden in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung insbesondere Verkehrserhebungen aus März 2025 zugrunde gelegt, die einen konservativen Ansatz darstellen, der sich bewusst an einem Worstcase orientiert. Die Verkehrsmittelwahl für das Teilprojekt 1 wurde nutzungsbezogen differenziert und auf Grundlage der Abstimmungen der zuständigen Senatsverwaltung, Vergleichswerten und Erfahrungswerten des Gutachters festgelegt. So wurde bspw. für die Nutzung "Wohnen" folgender Modal Split angenommen: 36 % MIV, 23 % ÖPNV, 13 % Rad und 28 % Fuß. Dabei bewegt sich der MIV-Anteil in dem mit der Fachbehörde abgestimmten Rahmen und berücksichtigt sowohl die Vergleichswerte für die äußere Stadt (35 % in der SrV 2013 bzw. 29 % in der SrV 2023) als auch die spezifischen Werte für Französisch Buchholz, wo für die Alte Schäferei ein MIV-Anteil von 43 % angesetzt wurde. Der deutlich geringere Wert der SrV 2013 von 16 % für Pankow ist für die periphere Lage der Elisabeth-Aue jedoch nicht unmittelbar übertragbar.

Für den potenziellen Anteil an Wohnungen für Geflüchtete ist jedoch von einer anderen Verteilung mit einem wesentlich geringeren MIV-Anteil auszugehen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Bebauungsplan 3-98 bzw. das Teilprojekt 1 umfasst

- im Planfall 1 rund 1.450 Kfz-Fahrten pro Tag. In der Spitzenstunde am Vormittag entstehen etwa 195 zusätzliche Kfz-Fahrten, in der Nachmittagsspitzenstunde rund 110 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Stunde.
- im Planfall 2 rund 1.840 Kfz-Fahrten pro Tag. In der Vormittagsspitzenstunde entstehen etwa 225 zusätzliche Kfz-Fahrten, in der Nachmittagsspitzenstunde rund 114 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Stunde.

Dies entspricht im Mittel jeweils einer Erhöhung des Gesamtverkehrsaufkommens an den maßgebenden Knotenpunkten um etwa 5 % vormittags bzw. 3 % nachmittags. Dabei ist am Vormittag der Betrieb der Schule (ISS) maßgebend, welcher zusätzlichen Hol- und Bringverkehr auslöst.

Die durch das Teilprojekt 1 erzeugten Verkehre werden über den Rosenthaler Weg und die Blankenfelder Straße abgewickelt. Relevant ist dabei, dass der Bewohnendenverkehr sich in der vorliegenden Betrachtung nahezu vollständig auf den neu entstehenden Knotenpunkt "Rosenthaler Weg / Stellplatzanlage WA 3" (Knotenpunkt 5) konzentriert, da die Stellplätze für die Nutzungen des allgemeinen Wohngebiets (Teilflächen WA 1 und WA 2) auf der Teilfläche WA 3 - bis zur Realisierung des Teilprojektes 2 und den dort vorgesehenen Quartiersgaragen - untergebracht werden (Planfall 1). Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass Bewohnende die Planstraße A auch direkt anfahren können, bspw. zum kurzfristigen Ausladen von Einkäufen etc.

Besuchende haben keinen Zugang zu der temporären Stellplatzanlage in der Teilfläche WA 3, da diese zweckgebunden ausschließlich den Bewohnenden vorbehalten ist. Sämtlicher Besuchendenverkehr wird daher über die Planstraße A abgewickelt und über den Anschluss an die Blankenfelder Straße geführt. Gleiches gilt für den Wirtschaftsverkehr der Wohnnutzung, etwa durch Liefer- und Entsorgungsfahrten oder Dienstleistungen.

Die räumliche Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Teilprojekt 1 stellt sich somit wie folgt dar:

- Der Bewohnendenverkehr konzentriert sich auf den Knotenpunkt "Rosenthaler Weg/Stellplatzanlage WA 3" (Knotenpunkt 5), da die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze temporär in der Teilfläche WA 3 untergebracht werden.
- Der Besuchs- und Wirtschaftsverkehr der Wohnnutzung läuft ausschließlich über den Knotenpunkt "Blankenfelder Straße/Planstraße A" (Knotenpunkt 4). Hierfür sind Kurzzeit-Stellplätze entlang der Planstraße A für Besuchende sowie eine Liefer-/Ladezone für den Wirtschaftsverkehr in der Planstraße A vorgesehen.
- Der Hol- und Bringverkehr der Schule wird auf straßenbegleitenden Kurzhaltebereichen vollständig über den Rosenthaler Weg abgewickelt. Für den Wirtschaftsverkehr (einschließlich Rettungskräfte) ist eine gesonderte Erschließung ausgehend vom Rosenthaler Weg vorgesehen.

Damit ergibt sich eine klare funktionale Trennung: Der Rosenthaler Weg übernimmt die Hauptlast durch Bewohnenden- und Schulverkehr, während die Blankenfelder Straße lediglich ergänzende Verkehre aus Besuch und Wirtschaft aufnimmt.

#### Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Die Untersuchung zeigt bereits im Bestand am Knotenpunkt 1 "B 96a / Rosenthaler Weg" deutliche Überlastungen, die insbesondere in der Spitzenstunde am Nachmittag auftreten. Insgesamt ist die Leistungsfähigkeit an dem Knotenpunkt im Bestand am Vormittag noch überwiegend gegeben, während am Nachmittag sämtliche Zufahrten die Qualitätsstufe E erreichen und somit keine ausreichende Verkehrsqualität mehr gewährleistet werden kann. Ausreichend wäre hingegen noch die Qualitätsstufe D (= ausreichende Verkehrsqualität). Die Kapazitäten sind hier ausgeschöpft, eine spürbare Entlastung durch die verkehrsabhängige Steuerung ist nicht mehr möglich.

Die implementierte verkehrsabhängige Steuerung kann aufgrund der gleichzeitigen Anforderungen sämtlicher Fahrrichtungen keine ausreichende Entlastung bewirken. An den übrigen Bestandsknotenpunkten (Rosenthaler Weg / Blankenfelder Straße, Buchholzer Straße - Blankenfelder Straße / Schillingweg) treten hingegen keine Engpässe auf, dies gilt sowohl für die Früh- als auch für die Nachmittagsspitze:

- Am Knotenpunkt 2 "Rosenthaler Weg/Blankenfelder Straße" stellt sich zur Vormittagsspitzenstunde insgesamt eine stabilere Verkehrssituation dar. Hier liegen ausschließlich die Qualitätsstufen B und C vor. Insgesamt kann der Knotenpunkt somit als leistungsfähig bewertet werden. In der Nachmittagsspitzenstunde stellt sich eine insgesamt noch ausreichende, aber deutlich angespanntere Verkehrssituation als am Vormittag dar. Die Hauptlastrichtungen entlang des Rosenthaler Wegs erreichen mitunter nur noch die QSV D, während die untergeordneten Ströme aufgrund ihrer geringen Verkehrsmengen weiterhin gut abgewickelt werden können (QSV B und C). Der Knotenpunkt kann jedoch weiterhin als leistungsfähig bewertet werden.

- Der Knotenpunkt 3 " Buchholzer Straße – Blankenfelder Straße /Schillingweg" ist als vorfahrts geregelter Knotenpunkt zu bewerten und weist sowohl zur Vormittags- als auch Nachmittagsspitzenstunde durchweg die QSV A und damit eine uneingeschränkt gute Verkehrsqualität auf.

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Teilprojekt 1 (hier: Planfall 1) ergibt sich für die betrachteten Knotenpunkte zu den Spitzenstunden folgende Situation:

- Am Knotenpunkt 1 "B 96a / Rosenthaler Weg" ergibt sich bereits in der Vormittagsspitzenstunde ohne verkehrliche Maßnahmen eine deutliche Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation, insgesamt kann der Knotenpunkt nicht mehr als leistungsfähig bewertet werden. Folglich sind grundlegende Überlegungen anzustellen, um den Knotenpunkt zu optimieren (s. unten Maßnahmenempfehlungen). Infolge der vorgeschlagenen Anpassung des Signalisierungskonzeptes kann am Knotenpunkt 1 eine deutliche Verbesserung einhergehen. Es können Verkehrsqualitäten von B bis D und insgesamt eine stabile Verkehrsentwicklung erreicht werden.
- Die Knotenpunkte 2 und 3 bleiben in der Vormittagsspitzenstunde weitgehend unbeeinträchtigt und somit weiterhin leistungsfähig. Unter Berücksichtigung der empfohlenen Optimierungen am Knotenpunkt 1
  - o ist am Knotenpunkt 2 sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag eine geringfügige Verschlechterung zu beobachten. Dennoch kann der Knotenpunkt insgesamt weiterhin als leistungsfähig bewertet werden.
  - o bleibt die Verkehrsqualität am Knotenpunkt 3 weiterhin unverändert leistungsfähig.
- Die infolge des Teilprojektes neu entstehenden Knotenpunkte 4 "Blankenfelder Straße/Planstraße A" und 5 "Rosenthaler Weg / Stellplatzanlage WA3" erweisen sich ebenfalls als leistungsfähig. Am Knotenpunkt 4 handelt es sich um einen vorfahrts geregelten Knotenpunkt, an dem alle Ströme in der QSV A abgewickelt werden. Am Knotenpunkt 5 wird eine Lichtsignalanlage implementiert und geprüft. Auch unter Berücksichtigung der empfohlenen Optimierungen am Knotenpunkt 1 erreichen die Knotenpunkte weiterhin eine gute Verkehrsqualität sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag.

In Planfall 2 ergeben sich infolge der Berücksichtigung der zusätzlichen Wohnnutzung auf WA 3 zwar geringfügig erhöhte Belastungen an den Knotenpunkten 1 und 2, diese sind im Verhältnis zum Gesamtverkehrsgeschehen mit 390 zusätzlichen Kfz-Fahrten/24 h aber nahezu nicht spürbar, insbesondere im Vergleich zu Planfall 1. Das unter *Maßnahmenempfehlung* (siehe Absatz unten) beschriebene, angepasste Signalisierungskonzept gewährleistet auch im Planfall 2 in beiden Spitzenstunden eine stabile und leistungsfähige Abwicklung am Knotenpunkt 1. An den Knotenpunkten 3 bis 5 zeigen sich identische Verkehrsqualitäten wie im Planfall 1. Damit ist die verkehrliche Erschließung (MIV) im betrachteten Netz weiterhin gewährleistet.

### Maßnahmenempfehlungen

Zur Behebung der festgestellten Defizite am Knotenpunkt 1 "B 96a / Rosenthaler Weg" wurde ein angepasstes Signalisierungskonzept entwickelt, um die verkehrliche Situation trotz des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu sichern. Vorgesehen ist die Umstellung der südlichen Zufahrt der B 96a auf getrennte Fahrstreifen, sodass die maßgebenden Verkehrsbeziehungen Süd-Ost und Ost-Süd mit einem Vorlauf parallel freigegeben werden können. Auf diese Weise wird eine signifikante Kapazitätssteigerung erreicht, ohne die Umlaufzeit oder die Grundstruktur der Steuerung zu verändern. Im Ergebnis zeigt sich, dass mit dieser Anpassung auch

an allen anderen Knotenpunkten ein stabiler Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Während die Situation ohne Maßnahmen defizitär wäre, ermöglicht das geprüfte Konzept eine verkehrlich verträgliche Erschließung. Die leichten Mehrbelastungen am Knotenpunkt 2 (siehe oben) bewegen sich in einem vertretbaren Rahmen und können durch betriebliche Feinsteuerungen weiter reduziert werden. Die Maßnahme trägt insgesamt zur Sicherung der Leistungsfähigkeit und zur Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung bei.

Im Ergebnis ist die Erschließung des Teilprojekts 1 mit Umsetzung des angepassten Signalisierungskonzepts am Knotenpunkt 1 - auch im Planfall 2 - verkehrlich verträglich ist. Während die Situation ohne Maßnahmen am maßgebenden Knotenpunkt 1 defizitär ist, stellt die geprüfte Anpassung eine ausreichende Stabilität und Leistungsfähigkeit im Untersuchungsraum sicher. Die resultierenden Effekte durch Verlagerung des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt 2 bewegen sich in einem vertretbaren Rahmen und können ferner durch geringfügige betriebliche Feinsteuerungen weiter abgemildert werden.

Damit wird im Gesamtnetz sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag ein stabiler Verkehrsablauf erreicht, der eine gesicherte Erschließung des Plangebiets gewährleistet.

#### Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Kfz-Verkehr wird rechnerisch ein Stellplatzschlüssel von 0,53 hergeleitet, als Zielwert für die weitere Planung wird somit der Zielwert 0,5 je WE abgeleitet. Dieser Zielwert orientiert sich an den Vorgaben des Landes Berlin, u. a. der Maßnahme G-4a des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) sowie den Leitlinien für Nachhaltige Stadtquartiere (NSQ). Danach ist zur Stärkung des Umweltverbunds darauf hinzuwirken, dass für NSQ grundsätzlich ein Stellplatzschlüssel von unter 0,5 Kfz-Stellplätzen je Wohnung angesetzt wird. Mit einem Stellplatzschlüssel von 0,5 Kfz-Stellplätzen je Wohnung wird dieser Zielwert weitgehend aufgegriffen und eine deutliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs unterstützt. Für die im Zuge des Teilprojektes 1 (erster Bauabschnitt) geplanten Wohneinheiten in den Teilflächen WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von rund 250 Stellplätzen. Dieser soll bis zur Fertigstellung der Quartiersgaragen im Teilprojekt 2 temporär in der Teilfläche WA 3 bereitgestellt werden. Alternativ kann der Stellplatzbedarf auch durch andere Maßnahmen, wie Parkpaletten oder Tiefgaragen, gedeckt werden. Optional besteht die Möglichkeit, durch Maßnahmen aus einem ergänzenden Mobilitätskonzept den Anteil des MIV zu verringern und damit den nachzuweisenden Stellplatzbedarf bzw. den Stellplatzschlüssel zu reduzieren.

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind gemäß AV Stellplätze in hinreichender Zahl und Qualität herzustellen, sowie nach Auffassung von SenMVKU auf den Flächen der Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets unterzubringen, und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Maßgeblich ist dabei nicht allein die Zahl der WE, sondern auch deren Größe. Je nach Wohnfläche ergibt sich ein Bedarf von ein bis vier Abstellplätzen pro Wohnung. Zusätzlich ist bei Gebäuden mit mehr als 20 WE mindestens ein Stellplatz für Sonderfahräder (z. B. Lastenräder, Fahrräder mit Anhänger) nachzuweisen. Auf Grundlage der aktuellen Planung ergibt sich für rund 680 Wohnungen (in den Teilfläche WA 1 und WA 2) und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> ein rechnerischer Gesamtbedarf von etwa 1.360 Fahrrad-Abstellplätzen. Bei voller Ausnutzung des geschaffenen Baurechts (einschließlich Teilfläche WA 3) ergibt sich eine Gesamtzahl von 1.740 Stellplätzen für das allgemeine Wohngebiet.

Für die Schule (hier die derzeit in Planung befindliche ISS) sind außerdem mindestens 208 Fahrradabstellplätze herzustellen und in unmittelbarer Nähe zu den Schulzugängen anzuordnen.

### ÖPNV, Umweltverbund

Ein zentrales Ziel der Entwicklung des NSQ Elisabeth-Aue ist die Stärkung des Umweltverbundes. Entsprechend kommt der Analyse der bestehenden Infrastrukturen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ÖPNV eine besondere Bedeutung zu. Die Bestandssituation ist Kapitel II.1.4 Verkehrserschließung zu entnehmen.

Grundsätzlich bestehen für den Umweltverbund gute Voraussetzungen. Die verkehrliche Untersuchung identifiziert in Bezug auf den Umweltverbund und ÖPNV schwerpunktmäßig Defizite im baulichen Zustand, der Dimensionierung und der Führung der Fuß- und Radverkehrsanlagen sowie bestehende Netzlücken des ÖPNV. Grundsätzlich ist von einer hochwertigen ÖPNV-Erschließung auszugehen, in Teilen sind aber Defizite in der Qualität der ÖPNV-Erschließung festgestellt worden.

Die Anbindung des Plangebiets durch den ÖPNV ist bereits im Bestand hinreichend. Mit der Straßenbahnlinie 50 (Endhaltestelle unmittelbar am Rosenthaler Weg) sowie den Buslinien 124, 154 und 259 bestehen leistungsfähige Verbindungen an das Berliner ÖPNV-Netz.

Für die Umsetzung des ersten Teilprojekts sind die fußläufigen Zuwegungen zu den Haltestellen entsprechend den Vorgaben der AV Geh- und Radwege auszugestalten. Qualifizierungsbedarf besteht vor allem an den Bushaltestellen im Umfeld des Plangebiets, die bislang nur eingeschränkt ausgestattet sind. Hierzu zählen insbesondere die Haltestellen entlang der Blankenfelder Straße. Eine Anpassung an die geltenden Standards der Barrierefreiheit und Nutzendenfreundlichkeit ist hier, spätestens im Zuge der Gesamtentwicklung des NSQ, vorzusehen.

Von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung ist ferner die Freihaltetrasse für eine perspektivische Verlängerung der Straßenbahn in das Gesamtquartier Elisabeth-Aue. Sie verläuft im Rosenthaler Weg zwischen der geplanten Fahrradstraße und den bestehenden Fahrspuren des Rosenthaler Wegs und ist mit einer Breite von 6,60 m dauerhaft freizuhalten (vgl. Kapitel V.5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen). Dabei sind bauliche Anlagen, technische Einbauten sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen auszuschließen, um eine spätere Integration in das Straßenbahnnetz möglichst ohne maßgebliche Eingriffe zu ermöglichen.

### **V.5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet wird im Osten über die Buchholzer Straße/Blankenfelder Straße sowie im Süden über den Rosenthaler Weg an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Haupteerschließung der mit WA1 und WA2 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets erfolgt ausgehend von der Blankenfelder Straße über die "Planstraße A", welche zwischen den Teilflächen WA 1 und WA 2 als öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 20,0 m festgesetzt wird. In Verbindung mit einer Straßenbegrenzungslinie wird die verkehrliche Erschließung der nördlichen Baufelder planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Die "Planstraße A" soll unbeschränkt befahrbar sein, ist zumindest im Zuge des Teilprojektes 1 jedoch eine Sackgasse ohne übergeordnete Verbindungsfunktion. Sie dient damit ausschließlich der inneren Erschließung.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind gemäß AV Geh- und Radwege beidseitig Gehwege mit einer Mindestbreite von 3,20 m vorzusehen, geplant sind Mindestgehwegbreiten von 3,50 m. Der Radverkehr ist voraussichtlich im Mischverkehr bei Tempo 30 zu führen. Für den MIV ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m vorzusehen, so sind perspektivisch auch Begegnungsfälle von Bussen möglich und somit auch die langfristige

Integration der "Planstraße A" in die Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue sichergestellt. Aus den vorgenannten Maßen ergibt sich eine Breite von 13,50 m. Die darüber hinaus zur Verfügung stehende Fläche von 6,50 m Breite ist neben Parkständen ("Kurzzeitparkende", Car-Sharing) und Lieferzonen insbesondere für Flächenbedarfe der Regenentwässerung sowie der Begrünung (20 % der Fläche, vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.5, Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen) vorgesehen. Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes ist außerdem die Festsetzung von Straßenbäumen vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.6, Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen).

Darüber hinaus wird südlich der Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets eine Erweiterung des Rosenthaler Wegs um 15,4 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbreiterung des Rosenthaler Wegs zur geplanten Verlängerung der Straßenbahntrasse sowie der Herstellung einer Fahrradstraße und eines Gehwegs, insbesondere zur Erschließung der Schule, zu schaffen. Die Fahrradstraße soll nach derzeitigen Planungsüberlegungen in einer Breite von 5,50 m mit einem einseitig straßenbegleitenden Gehweg auf der nördlichen Seite des vollausgebauten Rosenthaler Wegs mit einer Breite von 3,20 m ausgeführt werden. Des Weiteren verläuft zwischen Fahrradstraße und den bestehenden Fahrspuren mit einer Breite von 6,60 m innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Freihaltetrasse für eine perspektivische Verlängerung der Straßenbahn in das NSQ Elisabeth-Aue.

### **V.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Am westlichen Rand des Plangebiets wird zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ in einer Breite von 15,0 m eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, welche die Anbindung des geplanten Schulstandortes an den Rosenthaler Weg schafft. Um den gewünschten Charakter dieser Wegeverbindung eines intensiv vernetzten und belebten Quartiers zu stärken und um dem Ziel, die Dominanz des Pkw-Verkehrs zu unterbinden, zu entsprechen, soll diese verkehrsberuhigt ausgebildet werden. So kann im direkten Schulumfeld auch aus verkehrsunfallpräventiver Sicht eine sichere Umgebung geschaffen werden. Die Verkehrsfläche wird daher mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Es wird damit eine Wegeverbindung ermöglicht, die grundsätzlich dem Fuß- und Radverkehr sowie der Erschließung durch den Anlieferverkehr, Rettungsfahrzeugen, für die Erschließung der Flächen für Menschen mit körperlichen Einschränkungen sowie der Ver- und Entsorgung vorbehalten ist und in der Regel durch eine bauliche Gestaltung der Straße im Mischungsprinzip (niveaugleicher Ausbau, einheitliche Oberflächengestaltung, Pflanzbeete u.a.) erzielt werden. Eine Nutzung durch den MIV sowie den Hol- und Bringverkehr der Schule ist hier nicht vorgesehen. Durchfahrten sollen beispielweise durch absenkbare Poller oder ähnliches vermieden werden und sind idealerweise bereits auf Höhe der Einfahrt zur o.g. Fahrradstraße vorzusehen. Der Hol- und Bringverkehr der ISS ist über Kurzzeitparkplätze entlang des Rosenthaler Wegs beidseitig zwischen der Zufahrt zur Stellplatzanlage und der Wendeschleife der Straßenbahn abzuwickeln, hierfür sollen bereits bestehende Parkplatzflächen genutzt werden.

Für die vorgesehenen Nutzungen ist die Breite des verkehrsberuhigten Bereichs großzügig bemessen. Von der Verkehrsfläche sollen 30 % als begrünte Fläche zur Regenentwässerung sowie Anpflanzung von Bäumen

ausgebildet werden (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5.5 und 5.6 Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen). Rückwärtsfahrten durch Wirtschaftsverkehr sind aufgrund der Nähe zur Schule, zumindest im Bereich der Schulzugänge, jedoch auszuschließen. Hier ist im Weiteren eine entsprechende Lösung zu entwickeln.

Der verkehrsberuhigte Bereich soll nicht direkt an den Rosenthaler Weg angebunden werden, stattdessen soll die Erschließung über die geplante parallel verlaufende Anbindung der Stellplatzanlage auf der Teilfläche WA 3 an den Rosenthaler Weg erfolgen, die als Fahrradstraße ausgebildet werden soll (vgl. Kapitel V.5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen).

Damit wird eine weitestgehend autofreie Anbindung an die Schule sowie künftig auch an die zentralen Bereiche des gesamten NSQ Elisabeth-Aue gewährleistet. Darüber hinaus dient der „Verkehrsberuhigte Bereich“ der Freiraumversorgung und wird aller Voraussicht nach Bestandteil des Regenwassermanagements.

## **V.6 Grünflächen**

Zur Sicherung des Naturhaushalts, der städtebaulichen Zielsetzung, aus Gründen der Stadtbildgestaltung sowie zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität des geplanten Wohnquartiers durch ausreichende wohnungsnaher öffentliche Grünflächen werden im Plangebiet - ergänzend zu den festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen - öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Grünflächen entlang der östlichen Plangebietsgrenze dienen der Sicherung des Bestandsgrüns und der bestehenden Wegeverbindung (Blaubeerweg) sowie der Vergrößerung des bestehenden Gehölzstreifens im Übergang zur westlich der Blankenfelder Straße angrenzenden Wohnbebauung von Französisch Buchholz. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufene Grünfläche nimmt die im FNP und LaPro dargestellte Grünverbindung auf. Die in Ost-West-Richtung festgesetzte Grünfläche südlich des WA 2 hat zudem die planungsrechtliche Sicherung der Grünverbindung zwischen dem Botanischen Volkspark Blankenfelde-Pankow im Westen und der Grünverbindung östlich des Geltungsbereichs zum Ziel.

Grundsätzlich hat die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB das planerische Ziel, die dominante Nutzung auf der Fläche abzubilden, sodass 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 mit aufnehmen. Sie kann den zukünftigen Bewohnenden und Nutzenden des Quartiers für den Aufenthalt, zur Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen. Die Festsetzung einer Grünfläche mit der gewählten Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" ist u. a. vereinbar mit der Errichtung von Fußwegeverbindungen, Spielflächen und -geräten für Kinder. Das Radfahren ist nach § 6 Abs. 2 Berliner Grünanlagengesetz auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen ebenfalls gestattet. Mit der Festsetzung der Grünfläche wird sichergestellt, dass der vorhandene Baumbestand erhalten werden kann. Die kleinteilig vorhandenen geschützten Biotopflächen (vgl. Kapitel V.12 Nachrichtliche Übernahmen) können in die Gestaltung der Parkanlage integriert werden. Insgesamt werden die Voraussetzungen geschaffen, wertvolle Grünstrukturen zu sichern und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Zudem trägt die öffentliche Grünfläche der Freihaltung und Vernetzung von Grünflächen und Kaltluftleitbahnen Rechnung (siehe Kapitel VIII 1.9 Klimaschutz). Die Grünfläche übernimmt mit dem Wegenetz eine wichtige Erschließungsfunktion für das zukünftige Quartier, da hier die fußläufige Anbindung der temporären Parkplatzanlage auf der Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 3 verläuft. Der in der Parkanlage verlaufende Weg soll mit einer Breite von 4,5 m und entsprechender Beleuchtung bei Tag und Nacht

eine sichere Verbindung zwischen WA 1, WA 2 und WA 3 gewährleisten. Mit der weiteren Entwicklung des Gesamtquartiers (Teilprojekt 2) nimmt die Bedeutung dieser Wegeverbindung ab, da alternative Erschließungsmöglichkeiten vorgesehen sind. Die Ausgestaltung des Weges sowie die Verkehrssicherungspflichten werden im städtebaulichen Vertrag und im Erschließungsvertrag geregelt.

## **V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen**

Zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbild- und Freiflächengestaltung, zur Förderung des Naturschutzes, Landschaftsbildes sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser sowie zur Erhaltung und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden Begrünungsmaßnahmen bzw. Anpflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

### **V.7.1 Dachbegrünung, Begrünung unterbauter Flächen**

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, des Lokalklimas und im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird die extensive Begrünung der Dachflächen der Gebäude, sowie die Ausbildung von Biodiversitätsdächern vorgesehen. Diese mindern damit die Auswirkungen des Versiegelungseingriffs in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.

Damit wird das planerische Ziel verfolgt, die Folgen des Klimawandels auf das örtliche Klima bzw. die Aufenthaltsqualität abzumildern (siehe auch Kapitel VIII 1.9 Klimaschutz), sodass die Festsetzung den Zielen des § 1 EWG Berlin Rechnung trägt. Dachbegrünungen verbessern zudem das Wassermanagement im Quartier. Die begrünten Dachflächen können zu einem gewissen Anteil Funktionen der Wasserrückhaltung übernehmen. Die Flächenbedarfe für die Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung können anteilig reduziert werden.

Die festgesetzten Dachbegrünungen erhöhen die Verdunstungsrate. Sie tragen zumindest in der Zeit, in der Regenwasser zur Verdunstung zur Verfügung steht, zur Umgebungskühlung bei. Dachbegrünungen sorgen ebenso dafür, eine Aufheizung der Dachflächen zu vermeiden. Im Sommer sind die Dachbegrünungen für die darunterliegenden Wohnungen insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangswerts und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung.

Die festgesetzten Dachbegrünungen wirken daher auch klimatisch ausgleichend und mindern die Bildung städtischer Wärmeinseln. Darüber hinaus filtern sie Luftinhaltsstoffe, tragen zur Kohlenstoffspeicherung bei und binden Feinstaub. Durch Reflexions- und Absorptionsleistungen wirken Dachbegrünungen auch lärmindernd.

Die begrünten Dachflächen bilden zudem stadökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, bieten. In Verbindung mit weiteren möglichen Anpflanzungen in den Baugebieten und der festgesetzten Grünfläche tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei.

Die Gebäudedachflächen stehen meist nicht vollständig für eine Begrünung zur Verfügung. Von den potenziell zu begrünenden Dachflächen sind bspw. Technikaufbauten inkl. Wärmepumpen, Fahrstuhlüberfahrten,

Dachausstiege, Be- und Entlüftungsanlagen und Brandschutzstreifen abzuziehen, weshalb die Festsetzung eine Dachbegrünung auf 70 % der Dachfläche vorsieht.

In Bezug auf die Vereinbarkeit von Solaranlagen mit Dachbegrünungen ist festzustellen, dass nach dem Stand der Technik eine Nutzung extensiv begrünter Dachflächen mit Solaranlagen grundsätzlich kompatibel ist. Die Kombination von Biodiversitätsdächern und Solaranlagen hingegen ist nicht verträglich umsetzbar. Die Dachbegrünung wird daher differenziert als extensives Dach und als Biodiversitätsdach festgesetzt.

*Textliche Festsetzung Nr. 5.1:*

*"In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB*

Für das allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" sieht der Bebauungsplan eine extensive Begrünung für 40 % der Dachflächen vor. Für die Gewährleistung entsprechender Wuchsbedingungen wird die Substrathöhe für die Durchwurzelung mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Garagen oder Nebenanlagen sind dabei nicht in die Berechnung einzubeziehen.

Da mit dem Vorhaben Eingriffe in die biologische Vielfalt insbesondere an südwestexponierten Rainen und grasigen Randstrukturen an den Feldrändern im Übergang zu den Gehölzflächen verursacht werden, besteht das Erfordernis, diese Eingriffe auszugleichen oder zumindest zu minimieren. Auf den Dachflächen erfolgt das anteilig auf mindestens 30 % der Fläche durch die Ausgestaltung eines sogenannten "Biodiversitätsdach", das Zugunsten der Steigerung der Biodiversität und der Eingriffsminderung dient.

*Textliche Festsetzung Nr. 5.2:*

*"In allen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind ergänzend zu Nr. 5.1 mindestens 30 % der Dachflächen als Biodiversitätsdach anzulegen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht miteinzurechnen. Das Biodiversitätsdach ist einfach intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs muss auf mindestens 10 % der Fläche des Biodiversitätsdachs der durchwurzelbare Dachaufbau mindestens 80 cm betragen. Pro angefangener 10,0 m<sup>2</sup> Fläche des Biodiversitätsdachs ist mindestens ein Biotopoelement einzubringen. Biotopoelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 50 % der Biotopoelemente müssen Totholzelemente sein. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt können ausnahmsweise auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden."*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB*

Mit der Dachbegrünung, insbesondere in der Ausformulierung als Biodiversitätsdach werden Ersatzlebensräume für die Raine und grasigen Randstrukturen geschaffen, die dazu beitragen, die Eingriffe in die biologische Vielfalt zu mindern. Das Biodiversitätsdach weist eine hohe Struktur- und Habitatvielfalt auf, sodass Anhögelungen auf mindestens 10 % der Fläche des Biodiversitätsdachs sowie mind. ein Biotoperelement je angefangene 10 m<sup>2</sup> der Fläche des Biodiversitätsdachs herzustellen sind.

Insgesamt sind durch die textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 auf den Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche "Schule" in Summe 70 % der jeweiligen Dachflächen entsprechend zu begrünen. Sollte die festgesetzte Dachbegrünung aufgrund hoher Flächenkonkurrenzen oder technischer Anforderungen nicht vollständig umgesetzt werden können, können alternativ Maßnahmen ergriffen werden, die mindestens die gleiche ökologische Wertigkeit und Funktionsfähigkeit wie die ursprüngliche Begrünung aufweisen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die potenziell erforderliche Unterbauung von Freiflächen durch bspw. Tiefgaragen und/oder Keller- und Abstellräumen im Rahmen der zulässigen GRZ zu. Um die Auswirkungen des Eingriffs durch Versiegelung bzw. in das Schutzgut Boden zu minimieren, sind potenzielle Tiefgaragen und sonstige unterbaute Freiflächen in allen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets mit 80 cm Substrat abzudecken und zu begrünen. Der Bebauungsplan trifft dafür die folgende Festsetzung:

*Textliche Festsetzung Nr. 5.3:*

*"In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) sind die Dächer von Tiefgaragen und anderen unterbauten Freiflächen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage und den unterbauten Flächen muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege."*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB*

Damit können weiterhin ökologisch wirksame Standorte bzw. Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten werden. Der Substrataufbau bietet auch einer Vielfalt an Bodenorganismen einen nennenswerten Lebensraum, Regenwasser kann zurückgehalten und die Verdunstungsintensität gesichert werden. In Bezug auf das Schutzgut Boden und Wasser ist insbesondere die Stärke des Substrataufbaus von 80 cm relevant. Damit ist eine teilweise Befestigung von Flächen für Wege und Spielflächen in den Innenhöfen möglich, wobei wesentliche Schutzfunktionen erhalten bleiben.

Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 80 cm ist jedoch auch erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden.

## **V.7.2 Fassadenbegrünung**

Ein weiterer Baustein für die Verbesserung der stadtklimatischen Situation bildet insbesondere in verdichteten urbanen Quartieren die Fassadenbegrünung. Fassadenbegrünungen entfalten sowohl positive ökologische als auch lokalklimatische Wirkungen, können gebäudeklimatisch eine Minderung von negativen Hitze- und

Kälteeinflüssen bewirken und zur Gestaltung und Durchgrünung des Siedlungsraumes beitragen. Zur Sicherung einer flexiblen Ausgestaltung im Zuge der Ausführungsplanung wird die Umsetzung der Fassadenbegrünung über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag verbindlich festgeschrieben (vgl. Kapitel VI).

Demnach sind mindestens 20 % der Fassadenflächen der zu errichtenden Gebäude mit geeigneten Begrünungselementen auszustatten. Die Begrünung hat an solchen Fassadenflächen zu erfolgen, die unter Berücksichtigung gestalterischer, technischer und klimatischer Voraussetzungen als geeignet erscheinen. Dabei sind insbesondere die städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen der zwischen dem Land Berlin und der Projektträgerin abgestimmten Planung (Konsensplan) zu beachten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Die konkreten Flächen sind im Rahmen der Ausführungsplanung darzustellen.

### **V.7.3 Gehölzanpflanzungen, Grundstücksbegrünung**

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dienen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, tragen durch unversiegelte Flächen zur Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen bei, stärken die Biodiversität und verbessern die Luftqualität sowie das Mikroklima, etwa da sie zur Verdunstung beitragen und Bäume an heißen Sommertagen Schatten spenden.

Um die Entwicklung eines angemessenen Grünvolumens im Plangebiet zu gewährleisten, werden Anpflanzungen vorgesehen.

*Textliche Festsetzung Nr. 5.4:*

*"In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ist pro angefangene 330 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in 1,30 m über Gelände zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB*

Mit der Festsetzung einer Mindestzahl zu pflanzender Laubbäume soll eine angemessene Begrünung der Baugebiete mit Bäumen erreicht und das Wohnumfeld in Ergänzung zu den geplanten Gebäuden auch durch Anpflanzungen wirkungsvoll gestaltet werden. In Verbindung mit den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen wird eine intensive Durchgrünung des gesamten Quartiers angestrebt.

Die Festsetzung wird ferner aus ökologischen sowie aus kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Gehölze wirken mindernd auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen, bieten Schatten und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

Das festgesetzte Verhältnis von anzupflanzenden Laubbäumen zur jeweiligen Grundstücksfläche im Unterschied zu einer absoluten Zahl je Grundstück berücksichtigt die unterschiedliche Größe von Grundstücken. Zudem ermöglicht die Festsetzung, anders als räumlich verortete Anpflanzgebote, die individuell vom Grundstückseigentümer oder -eigentümerin wählbare Integration der Bäume in die jeweilige Freiflächengestaltung.

Die Festsetzung bezieht sich auf Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sowie der Gemeinschaftsfläche mit Zweckbestimmung "Schule".

Mit der Pflanzung mittelgroßkroniger Laubbäume wird sich an den im LaPro formulierten Zielen orientiert. Um den Anwuchserfolg zu vergrößern, wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt, da junge Bäume in der Regel anpassungsfähiger sind als ältere Bäume.

#### **V.7.4 Begrünung der Straßenverkehrsfläche Planstraße A / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten und dem Ziel eines durchgrünten Quartiers Rechnung zu tragen, sind auch für die unterschiedlichen Verkehrsflächen Mindestanteile für zu begrünende Flächen vorgesehen. Die begrüneten Flächen sind weiterhin für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und in diesem Zusammenhang die geplanten Mulden und/oder Mulden-Rigolen erforderlich. Mit der Begrünung von mindestens 20 % bzw. 30 % der Verkehrsflächen wird ausreichend Fläche geschaffen, um eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung umzusetzen (vgl. Kapitel V.11 Entwässerung). Die Grünflächen können als Mulde ausgeprägt Regenwasser aufnehmen und gleichzeitig dazu beitragen, ein begrüntes Straßenbild zu schaffen. Der erhöhte Grünanteil im verkehrsberuhigten Bereich ermöglicht eine dem Ort angemessene Gestaltung, die sowohl der Steigerung der Aufenthaltsqualität dient, als auch der Eingangssituation vor der Schule Rechnung tragen soll. Mit dem hohen Grünanteil wird gezeigt, dass die Durchgrünung in die Gesamtgestaltung der Verkehrsfläche eingebunden werden. Mit der Begrünung der Straßenverkehrsflächen werden die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima gemindert. Bei einer dauerhaften Pflege von Gräsern, Stauden und Kleingehölzen werden auch Voraussetzungen geschaffen, die biologische Vielfalt im Straßenraum zu fördern.

*Textliche Festsetzung Nr. 5.5:*

*"Die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" ist mit einem Mindestanteil von 20 % der Gesamtfläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Mindestanteil von 30 % der Gesamtfläche zu begrünen."*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB*

Darüber hinaus ist in den neu geplanten Verkehrsflächen die Anpflanzung von Straßenbäumen vorgesehen, die innerhalb der begrüneten Flächenanteile platziert werden sollen (siehe unten, vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.6).

#### **V.7.5 Gehölzpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Darüber hinaus ist sowohl im Bereich der Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" als auch der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" die Festsetzung von Bäumen vorgesehen, die im Ergebnis den Eindruck einer durchgehenden Baumreihe innerhalb dieses Straßenraums erzeugen.

*Textliche Festsetzung Nr. 5.6:*

*„Innerhalb der Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind jeweils mindestens 20 standortgerechte, großkronige*

*Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB*

Mit dieser Festsetzung wird das Stadtbild aufgewertet und der 20,0 m breite Straßenraum der "Planstraße A" sowie der 15,0 m breite "verkehrsberuhigte Bereich" gewinnen somit an Aufenthaltsqualität. Ebenso wirken sich die Anpflanzungen positiv auf das Mikroklima aus (siehe auch Kapitel VIII 1.9 Klimaschutz) und tragen dazu bei, die biologische Vielfalt zu erhöhen. Die Verwendung von großkronigen Bäumen soll sich dabei gezielt von der Struktur der Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete absetzen. Vorgesehen sind jeweils mindestens 20 standortgerechte, großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm. Dadurch entsteht eine durchgängige Baumreihe, die für Schatten sorgt. Die Bäume können auch in Gruppen abschnittsweise gebündelt gepflanzt oder die Baumreihen beidseitig als Allee mit größeren Pflanzabständen gepflanzt werden. Der Stammumfang von 20 cm wurde gewählt, damit gesichert ist, dass die Bäume möglichst frühzeitig wahrgenommen werden. Die Bäume können in den Grünstreifen mit Versickerungsmulden kombiniert werden, bei Rigolen müssen diese nebeneinander liegen. Damit wird gewährleistet, dass das Regenwasser mit zur Bewässerung und damit Vitalität der Bäume beiträgt.

#### **V.7.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen**

*Textliche Festsetzung Nr. 5.7:*

*„Die Fläche zur Anpflanzung 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.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB*

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" zwischen der möglichen Bebauung, den Sportanlagen und Pausenflächen mit einer hohen Versiegelung und der öffentlichen Parkanlage ein grünes Vegetationsband entsteht. Die Wegeflächen in der Parkanlage erhalten dadurch einen grünen Begleitraum, und zugleich entsteht eine räumliche Distanz auf der Baufläche. In den dafür vorgesehenen Pflanzflächen können auch Mulden zur Regenwasserbewirtschaftung angelegt werden. Damit wird auch ein Beitrag zur Hitze- und Dürrevorsorge geleistet. Mit dieser Maßnahme werden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie deren Auswirkungen gemindert, das Landschaftsbild entlang der Rückseite der Schule verbessert und die öffentliche Grünanlage erhält über die Gesamtlänge einen grünen Rand.

#### **V.7.7 Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen**

Im Osten des Plangebiets besteht innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" westlich entlang der bestehenden Wegeverbindung des Blaubeerwegs eine Baumhecke. Sie erstreckt sich nach Süden und weist eine besondere faunistische Bedeutung sowie ein hohes Entwicklungspotential auf. Es handelt sich um eine

Feldhecke, die teilweise von Bäumen (Hybrid-Pappeln) überschirmt ist und auch nicht heimische Gehölze aufweist.

Im Zusammenhang mit der Planung soll diese bestehende Feldhecke erhalten und als Feldhecke mit standortgerechten Gehölzarten schrittweise weiterentwickelt werden. Demnach wird folgende Festsetzung getroffen:

*Textliche Festsetzung Nr. 5.8:*

*„Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung mit der Bezeichnung "a" ist die bestehende Feldhecke zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Nicht heimische Gehölze sind zu entnehmen und standortgerechte heimische Gehölze nachzupflanzen. Bis zu zwei Durchwegungen in Ostwestrichtung sind zulässig.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB*

Die Festsetzung ist somit eine Maßnahme, die den Eingriff mindert und durch eine Biotopaufwertung dem Naturhaushalt zugutekommt. Die Feldhecke hat als Lebensraum und Rückzugsort eine hohe Bedeutung für verschiedene Tierarten und dient dem Biotopverbund.

Die vorhandene Feldhecke ist von vorwiegend nicht heimischen und ausbreitungsstarken Arten dominiert und weist einen vergreisten Pappelbestand auf. Ziel ist es, die Feldhecke zu einer baumüberschirmten Hecke mit standorttypischen heimischen Gehölzbeständen umzubauen. Dabei sollen heimische und nicht ausbreitungsstarke Arten erhalten werden. Der Umbau soll abschnittsweise bzw. in zeitlichen Etappen erfolgen. Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig. Da die Pappeln derzeit als Habitatbäume eine Bedeutung haben, sollen diese erst bei natürlichem Abgang entnommen werden. Altholz der Pappeln soll verbleiben, da damit für bestimmte Insekten Habitatfunktionen erhalten werden. Zudem soll im Bedarfsfall eine Durchwegung möglich sein, um eine Besuchendenlenkung durchzuführen und dadurch gleichzeitig ein unsachgemäßes Betreten zu verhindern.

### **V.7.8 Erhaltung von Einzelbäumen im Rosenthaler Weg**

Bei den fünf vorhandenen Bäumen entlang des Rosenthaler Weges handelt es sich um Ersatzbäume für Eingriffe, die durch den Ausbau des Rosenthaler Weges verursacht wurden. Diese sind daher entsprechend zu erhalten. Mit der zeichnerischen Festsetzung wird dieser Anforderung entsprochen.

## **V.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktionen sowie eines naturnahen Wasserhaushalts aber auch als Beitrag zur Klimaanpassung sollen Maßnahmen zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen getroffen werden. Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung getroffen:

*Textliche Festsetzung Nr. 6.1:*

*"In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen*

*nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig."*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Die Versiegelung nicht überbauter Flächen soll im Plangebiet möglichst minimiert werden, um die natürlichen Bodenfunktionen bestmöglich zu erhalten. Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten dient der Minimierung der Auswirkungen von Eingriffen in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Die Durchlüftung des Bodens sowie die Versickerung von Regenwasser sind weiterhin - wenn auch nicht im vollen Umfang - gegeben. Im allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, dazu gehören beispielweise Pflasterbeläge mit wasserdurchlässigen Fugen oder Drainpflaster. Die Regelung entspricht damit auch den gesetzlichen Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei der Herstellung ist auf die Anforderungen für eine Befahrbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge zu achten. Erforderliche Tragfähigkeiten des Unterbaus können unabhängig von der Oberflächengestaltung hergestellt und gewährleistet werden. Die Funktionsfähigkeit der Wege und Zufahrten wird durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

### **V.8.1 Besonderer Artenschutz**

Innerhalb des Plangebiets sind Vorkommen von Tieren gutachterlich nachgewiesen. Die Verwirklichung der Planung führt innerhalb des Geltungsbereichs zu einem Verlust von Lebensräumen dieser Arten. Auch Bodenbewegungen aufgrund der beabsichtigten Erschließungsmaßnahmen und Baufeldvorbereitungen werden notwendig, sodass dort der Boden weitgehend überprägt und die bestehende Vegetation der landwirtschaftlichen Nutzung vollständig verloren geht.

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, bleiben somit bei der Durchführung des Verfahrens unberührt. Zu betrachten sind hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG das mögliche Vorkommen und die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) und von nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) geschützten europäischen Vogelarten.

Die Quartier- und Lebensraumnachweise resultieren aus der Arterfassung im Rahmen einer Landschaftsökologischen Studie aus dem Jahr 2016 bzw. eines Tierökologischen Gutachtens, der Faunistischen Kartierung und einem Artenschutzgutachten aus 2024 bzw. Nachkartierungen aus 2025 sowie der Biotopkartierung aus 2024 (vgl. Kapitel IV Gutachten). Als Ergebnis der Relevanzprüfung wurden die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Insekten, Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel betrachtet.

Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands von Arten

Aufgrund des Vorkommens von gefährdeten europäischen Arten sind Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des §§ 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen. Hierzu zählen zum Beispiel Maßnahmen wie Bauzeitenregelung, Besatzkontrolle, Regelungen zu Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten oder Vergrämuungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Minderung der Auswirkung von Licht im Freiraum und zur Vermeidung von Vogelschlag sowie eine ökologische Baubegleitung (ÖBB), für die es im Bebauungsplan keine Festsetzungsgrundlage gibt. Gleichwohl werden Hinweise zur Verwendung überwiegend gebietsheimischer Pflanzenarten, zum Vogelschutz und zur insektenfreundlichen Beleuchtung (vgl. Kapitel V.13 Hinweise).

Im Falle der Betroffenheit von Arten können zur Wahrung einer kontinuierlichen ökologischen Funktionalität vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden, um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu vermeiden, wie bspw.:

- Herstellung eines Zauneidechsenersatzhabitats,
- Stellung eines Reptilienschutzzaunes,
- Abfang und Umsiedlung der Zauneidechsen,
- Herstellung von Feldlercheneratzhabitaten/ Verdichtung von Habitatflächen durch Nutzungsumstellung.

Aufgrund der hohen Bestandsdichten der Feldlerche wird deutlich, dass die diesbezüglichen CEF-Maßnahmen die durch das Vorhaben resultierenden artenschutzrechtlichen Konflikte nicht in Gänze aufheben können, um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erfüllen. Das verbleibende Kompensationsdefizit soll im Rahmen zulässiger Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die Herstellung weiterer Feldlercheneratzhabitats als Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands von Arten (FCS-Maßnahme) berücksichtigt und ausgeglichen werden, um die Erhaltung der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben zu sichern.

Detailliertere Ausführungen zum Artenschutz sind im Teil B Umweltbericht enthalten.

## **V.9 Ausgleichsmaßnahmen**

Um die notwendigen Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, werden im Bebauungsplan verschiedene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt sowie Hinweise zur Eingriffsminderung gegeben. Ergänzend werden im Städtebaulichen Vertrag weitere Regelungen getroffen. Die Eingriffe sowie Maßnahmen werden im Umweltbericht näher erläutert (siehe Kapitel B Umweltbericht).

## **V.10 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenverkehrslärm. Konkret wirken von außen folgende Lärmimmissionen (künftig) auf das Plangebiet ein:

- Schienenverkehrslärm der im direkten Umfeld bestehenden Straßenbahntrasse und Wendeanlage südöstlich des Plangebiets,
- Schienenverkehrslärm der geplanten Verlängerung der Straßenbahntrasse südlich des Teilprojekt 1 und
- Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßenabschnitte (Blankenfelder Straße, Rosenthaler Weg), wobei hier insbesondere aufgrund hoher Verkehrsbelastung vom Rosenthaler Weg erhebliche Emissionen ausgehen.

Zwar wirken von außen keine maßgeblichen Gewerbelärmemissionen auf das Plangebiet ein. Es muss aber im Rahmen des Planvollzugs vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit Gewerbelärmquellen gerechnet werden. Gemeint sind die Anliefervorgänge sowie die Geräte der technischen Gebäudeausrüstung auf dem Schulgelände, für die eine Beurteilung nach TA Lärm durchgeführt wird. Für diese Nutzungen ist zu prüfen, ob diese auch konfliktfrei umgesetzt werden können. Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit der geplanten Gemeinbedarfsfläche, aufgrund der zulässigen Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke, eine Beurteilung des potenziellen Sportanlagenlärms vorzunehmen.

Angesichts der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung daher geprüft,

- wie hoch die Verkehrslärmimmissionen (sich zusammensetzend aus Straßen- und Schienenverkehrslärm) innerhalb des Plangebiets sein werden und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind,
- ob und in welchem Maße im Umfeld des Plangebiets aufgrund des zusätzlich im Plangebiet generierten Verkehrs mit einer Verkehrslärmzunahme gerechnet werden muss,
- ob und in welchem Maße innerhalb des Plangebiets mit Immissionskonflikten resultierend aus einer Vereins- und Freizeitnutzung der geplanten Sporthalle und Außensportanlagen zu rechnen ist und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind und
- ob innerhalb des Plangebiets im Zuge des Planvollzugs mit Immissionskonflikten resultierend aus Anlieferungs- und Anlagenlärm auf dem Schulgelände gerechnet werden muss und unter welchen Voraussetzungen diese vorgesehene Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich ist.

Das Ergebnis der Lärmberechnungen basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der freien Schallausbreitung.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nur zum Teil (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV und die Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) und nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen festgelegt. Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt daher im Vorliegenden zunächst auf Grundlage der Norm DIN 18005-1:2002-07 einschließlich Beiblatt 1:1987-05. In Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung für Verkehrslärm schalltechnische Orientierungswerte angeführt. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um normative Vorgaben, sondern lediglich um Orientierungswerte, deren Überschreitung im Rahmen einer planerischen Abwägungsentscheidung hingenommen werden kann. Für das allgemeine Wohngebiet gibt die Tabelle 1 im Beiblatt einen Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angenommen.

Zur fachlichen Einordnung der ermittelten Lärmbelastung wurde aus der Rechtsprechung im Umgang mit Verkehrslärm außerdem der Schwellenwert herausgebildet, wonach bei einem Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Zusätzlich ist ein Pegel von 63 dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr) für den Außenwohnbereich als tolerable Obergrenze definiert worden. Bei dieser Lärmbelastung ist noch eine ungestörte Kommunikation möglich.

Für die Beurteilung der Sportlärmimmissionen fanden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert am 8. Oktober 2021

(BGBl. I S. 4644) Anwendung. Für allgemeine Wohngebiete liegt der Immissionsrichtwert außerhalb der Ruhezeiten tags sowie in der mittäglichen und abendlichen Ruhezeit bei 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeit am Morgen bei 50 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bei 40 dB(A). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, an bis zu 18 Kalendertagen im Jahr, die genannten Immissionsrichtwerte im Rahmen der sogenannten »seltenen Ereignisse« um bis zu 10 dB(A) oder bis zu den Höchstwerten von 70 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts zu überschreiten.

Geräuscheinwirkungen aus gewerblichen Nutzungen werden nachfolgend anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt. Zwar sind der originäre Anwendungsbereich der TA Lärm genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Nach der Rechtsprechung findet sie allerdings spiegelbildlich Anwendung auf schutzbedürftige Vorhaben, die z.B. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans in der Nachbarschaft einer genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlage angesiedelt werden sollen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschreitet. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um die Betrachtung einer klassischen Gewerbeanlage, jedoch wird zur Beurteilung der geplanten Schule hilfsweise die TA Lärm herangezogen. Als relevante Anlagenschallquellen werden in erster Linie die Anliefervorgänge sowie die Geräte der technischen Gebäudeausrüstung des geplanten Schulgebäudes eingeschätzt. Die Immissionsrichtwerte, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurden, liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

### **V.10.1 Anlagen-/Gewerbelärm**

Die Untersuchung hat ergeben, dass an den maßgebenden Immissionsorten - insbesondere an den nächstgelegenen Baugrenzen in den mit WA 2 und WA 3 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets - im Tages- und Nachtzeitbereich keine Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm resultieren.

### **V.10.2 Sportlärm**

Gegenstand der Beurteilung sind die aus der zulässigen Nutzung der geplanten Sporthalle und Außensportanlagen durch den Vereins- und Freizeitsport resultierenden Lärmimmissionen. Bei den durch die Kinder verursachten Geräuschen während des Schulsports handelt es sich laut § 22 Abs. 1a BImSchG nicht um schädliche Umwelteinwirkungen. Hier dürfen Immissionsgrenz- oder -richtwerte für diese Geräuschquellen nicht herangezogen werden. Sog. "Kinderlärm" ist nach geltender Rechtsprechung grundsätzlich sozial adäquat und nachbarschaftlich hinzunehmen.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen der durch Vereins- und Freizeitnutzung der geplanten Sporthalle und Außensportanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf die schutzbedürftige Nachbarschaft erfolgt nach der 18. BImSchV. Die Beurteilungszeiten gliedern sich nach Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen. Für letztere sind gesonderte Ruhezeiten auch im Tagzeitraum aufgeführt, um das Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung an Sonn- und Feiertagen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird der Beurteilungszeitraum am Tag um die Dauer der Nutzung durch Schulsport verkürzt und umfasst von Montag bis Freitag demnach den Zeitraum von 16:00 bis 22:00 Uhr.

Bislang liegen keine abschließenden Detailplanungen der geplanten Außensportanlagen vor. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für die Außensportanlagen als maßgebende Nutzung beispielhaft die schalltechnische Verträglichkeit eines Fußballspiels sowohl im Trainingsbetrieb montags bis freitags als auch im Spielbetrieb am Sonntag geprüft. Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit der Sportanlage analog zur Gewerbelärbetrachtung beim Schulbetrieb auch eine fiktive TGA-Anlage auf der Sporthalle untersucht.

Für den Sportlärm gilt, dass immissionsschutzrechtliche Vorgaben unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans Bestand haben. Die geplante Sporthalle und Außensportanlagen können daher, unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher bzw. planerisch sinnvoller Immissionsschutzmaßnahmen (siehe unten), stets nur in dem Maße betrieben werden, wie dies mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV zu vereinbaren ist.

Die lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass bei freier Schallausbreitung (exemplarische Höhe 5 m über Gelände) die Immissionsrichtwerte montags bis freitags sowie sonntags im Tagzeitraum - mit Ausnahme eines Immissionsorts zur Ruhezeit am Mittag - eingehalten werden. Auch die Richtwerte für die kurzzeitigen Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Die oben genannte Überschreitung der Immissionsrichtwerte zur mittäglichen Ruhezeit am Sonntag wurde im südwestlichen Bereich des mit WA 2 bezeichneten Teilbereichs des allgemeinen Wohngebiets prognostiziert und beträgt bis zu 1 dB(A). Sie ist konkret auf das angenommene Fußballspiel zurückzuführen.

Darüber hinaus sind in diesem Bereich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zur lautesten Nachtstunde um bis zu 5 dB(A) zu erwarten, maßgebende Schallquellen für die Überschreitungen ist die TGA-Anlage auf der Sporthalle. Im Wesentlichen sind die Überschreitungen auf die Nähe zwischen der Teilfläche WA 2 und der Gemeinbedarfsfläche bzw. der angenommenen Lage der Außensportflächen (im Nordosten der Gemeinbedarfsfläche) zurückzuführen.

#### Sicherung gesunder Wohnverhältnisse

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte wurden im Zuge der Untersuchung beispielhaft Schallschutzmaßnahmen geprüft, um die grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit der geplanten außerschulischen Nutzung zu Sportzwecken innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Schule" nachzuweisen.

Im Ergebnis kann die schalltechnische Verträglichkeit grundsätzlich durch die geprüften Maßnahmen

- Verzicht des Spielbetriebs sonntags in der mittäglichen Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr (stattdessen kann der Spielbetrieb am Sonntag auf 10:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 bis 18:00 Uhr ausgedehnt werden) und
- Begrenzung der Schalleistungspegel der TGA der Sporthalle im Nachtzeitbereich auf 90 dB(A)

hergestellt werden.

Aufgrund der potenziellen Konfliktbereiche innerhalb des Geltungsbereichs ist das Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Sportanlagenlärm wahrscheinlich gegeben. Die konkreten Konfliktbereiche und die daraus resultierenden Maßnahmen sind jedoch stark von der Lage der zukünftigen Schallquellen (z. B. Lage der Sport- und Spielflächen) abhängig. Diese werden jedoch nicht konkret festgesetzt, sodass die Aufnahme einer Festsetzung zum Schutz vor Sportanlagenlärm im vorliegenden Fall nicht sinnvoll möglich ist.

Demnach sind die Lärmeinwirkung durch die Sportanlagen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der finalen Planungen erneut zu untersuchen und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen konkret zu dimensionieren.

Sofern das geplante Sportfeld im südlichen Teil der Gemeinschaftsfläche realisiert wird, können aufgrund des geringen Abstands zur angrenzenden Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebiets (Teilfläche WA 3) Lärmkonflikte nicht ausgeschlossen werden. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans sehen passive Lärmschutzmaßnahmen zur Bewältigung des Verkehrslärms vor.

Weitergehende Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Sportlärm werden auf Ebene des Bebauungsplans bewusst nicht getroffen. Zwar wäre eine weitergehende schalltechnische Konkretisierung grundsätzlich möglich, sie würde jedoch einen erheblichen zusätzlichen Untersuchungs- und Detaillierungsaufwand im Rahmen des Lärmgutachtens erfordern und ist angesichts der derzeit fehlenden Konkretisierung des Sportfeldes auf dieser Planungsebene nicht verhältnismäßig.

Die Bewältigung möglicher Lärmkonflikte erfolgt daher im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren, insbesondere durch die Festlegung geeigneter Betriebszeiten sowie gegebenenfalls weiterer Nebenbestimmungen. Die im Gutachten durchgeführten Untersuchungen zeigen nachvollziehbar auf, dass geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte grundsätzlich zur Verfügung stehen.

### **V.10.3 Straßen- und Schienenverkehrslärm**

Die in der städtebaulichen Planung zur Beurteilung der Verträglichkeit von Lärmimmissionen primär heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet teilweise überschritten: In der lärmtechnischen Untersuchung werden bei freier Schallausbreitung (Aufpunkthöhe für die Berechnung: 8 m über Gelände)

- für die mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilbereiche des allgemeine Wohngebiets - entlang der nordöstlichen Baugrenzen - Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts,
- für den mit WA 3 bezeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets - entlang der südlichen Baugrenze - Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und
- für die Gemeinbedarfsfläche Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts

prognostiziert.

Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts in allen drei Baufeldern überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA) werden in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 jedoch eingehalten, in dem Teilbereich WA 3 sowohl tags als auch nachts überschritten. Zudem wird an der südlichen Baugrenze des Teilbereichs WA 3 der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht.

Die für die Gemeinbedarfsfläche zugrunde gelegten Orientierungswerte (für Mischgebiete) werden lediglich im Nachtzeitbereich marginal um 1 dB(A) überschritten. Die Grenze des Abwägungsspielraums wird sowohl tags als auch nachts eingehalten. Für den Außenbereich der Gemeinbedarfsfläche bzw. der Schule (Schulhof) wird ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) zugrunde gelegt, der vollständig eingehalten werden kann. Demnach ist sichergestellt, dass eine ungestörte Kommunikation (hier insbesondere: Gewährleistung der Aufsichtspflicht) gewährleistet wird.

Die hohen Lärmpegel im Plangebiet sind überwiegend auf den Straßenverkehr zurückzuführen. Im Vergleich dazu trägt der Schienenverkehr nur in deutlich geringerem Umfang zur Verkehrslärmbelastung bei.

#### Sicherung gesunder Wohnverhältnisse

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung zu einem Bebauungsplan die Abwägungsdirektive des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissions-trächtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Das in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommende Trennungsgebot verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, so weit wie möglich vermieden werden. Diesem sog. "Trennungsgrundsatz" stehen allerdings andere städtebauliche Belange gegenüber. Gemäß der Rechtsprechung kommt dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG kein genereller Vorrang zu. Es handelt sich nicht um ein zwingendes Gebot, sondern vielmehr um eine Abwägungsdirektive, die durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden kann.

Dieser Abwägungsdirektive kann angesichts der verfolgten Planungsziele nicht entsprochen werden. Ein bloßes Abrücken der geplanten baulichen Nutzungen von den Verkehrsstrassen wäre kein zielführender Lösungsansatz, da u. a. die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts für ein allgemeines Wohngebiet erst in einer Entfernung von etwa 200 m zum Rosenthaler Weg eingehalten werden können. Der nächtliche Grenzwert der 16. BImSchV ebenfalls erst ab einer Entfernung von 127 m. Dem folgend wäre eine Bebauung in der mit WA 3 bezeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets nicht möglich.

Auch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes sind im vorliegenden Fall nicht zielführend. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, haben zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms lediglich für die unteren Geschosse einen maßgeblichen Effekt. Für die Herstellung einer aktiven Lärmschutzwand wäre eine enorme Höhe sowie ein hoher Flächenbedarf erforderlich, was im vorliegenden Fall unverhältnismäßig und zudem aus visuellen Gründen, also vor allem aus Gründen der Stadtbildgestaltung, nicht gewünscht ist. Zudem führen Lärmschutzwände zu einer erheblichen Reflexionswirkung an den gegenüberliegenden Bestandsgebäuden am Rosenthaler Weg.

Planerische Zielsetzung muss es dennoch sein, die bestehende Konfliktlage, resultierend aus der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Verkehrsstrasse und der mit WA 3 bezeichneten Teilfläche, zu entschärfen. Für das Plangebiet werden daher Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude erforderlich. In erster Linie kommt eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung in Frage, welche dafür Sorge trägt, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Der Bebauungsplan trifft dazu die folgende Festsetzung:

#### *Textliche Festsetzung Nr. 4.1:*

*"In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang des Rosenthaler Wegs bis zu einer Tiefe von 20,0 m*

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,*
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt sein.*

*Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind."*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Diese Festsetzung hat zum Ziel, dass durch die Grundrissorganisation als Maßnahme der architektonischen Selbsthilfe ein maßgeblicher Beitrag zum passiven Lärmschutz geleistet werden kann, indem Aufenthaltsräume möglichst lärmabgewandt angeordnet werden. Eine solche Festsetzung führt bei der Grundrissgestaltung jedoch häufig zu der Schwierigkeit, dass an den entsprechenden lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht genügend Fassadenfläche zur Verfügung steht, um alle Aufenthaltsräume hier anordnen zu können. Daher wird festgesetzt, dass bei kleineren Wohnungen mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum, bei größeren Wohnungen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume lärmabgewandt angeordnet werden müssen. Das gilt insbesondere in der ersten Baureihe direkt entlang des Rosenthaler Wegs, so dass die Festsetzung diesen Bereich bis zu einer Tiefe von 20,0 m definiert. Die dahinterliegende Bebauung profitiert von der lärmabschirmenden Wirkung einer straßenbegleitenden Bebauung.

Sofern die sog. architektonische Selbsthilfe (Grundrissorganisation) bei Wohnungen nicht möglich ist, kann folglich der Lärmschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch bauliche Maßnahmen (z.B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien) erfolgen - mit dem Ziel, den Innenraumpegel nachts von 30 dB(A) bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht zu überschreiten. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

*Textliche Festsetzung Nr. 4.2:*

*"In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets müssen zum Schutz vor Verkehrslärm*

*- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*

*- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

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

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Der in der Festsetzung fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem auch in der Rechtsprechung wiederholt bestätigten Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr der Schlafenden ein ungestörter Schlaf gewährleistet. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den ungestörten Schlaf ermöglichen sollen. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt.

Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht nur auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung auch aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken.

Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein wesentlicher qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Die Ermöglichung eines Wohnens nur ohne zu öffnende Fenster ist daher städtebaulich nicht gewollt. Die sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern muss dabei ausreichend groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Das jeweils erforderliche Maßnahmenpaket der beiden vorgenannten textlichen Festsetzungen gilt für mindestens einen Aufenthaltsraum bzw. der Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Somit ist sichergestellt, dass es stets einen Raum in einer Wohnung (im Falle einer Ein- oder Zweizimmerwohnung) oder eine ausreichende Anzahl an Zimmern im Falle einer größeren Wohnung gibt, die die Bedingungen für eine ausreichende Nachtruhe erfüllen.

Mit Blick auf die Verkehrslärmbelastung tagsüber ist keine Regelung zur Schaffung eines ausreichenden passiven Lärmschutzes an den Gebäuden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

Die seit dem 01. August 2020 als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 (siehe Anlage der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), ABl. Nr. 31 vom 24. Juli 2020, S. 4017) stellen ein ausreichendes Schutzniveau sicher. Gleichzeitig wird durch die Anlage A 5.2/2 VV TB Bln zu DIN 4109-2 geregelt, dass der Schallschutznachweis zu führen ist. Einer gesonderten Festsetzung zur Sicherstellung eines ausreichenden Schalldämmmaßes von Bauteilen bedarf es daher nicht, da im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf vertraut werden kann, dass dieses durch entsprechende Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt wird.

Dennoch ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Norm DIN 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss und ob durch die passive Lärmschutzmaßnahme gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden können. Dies ist hier trotz der erhöhten Immissionspegel eindeutig noch der Fall. Konkret ergeben sich ohne Berücksichtigung möglicher Plangebäude für Aufenthaltsräume in Wohnungen erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 43 dB in der mit WA 3 bezeichneten Teilfläche, wobei mit zunehmender Entfernung vom Rosenthaler Weg die Anforderungen an den baulichen Schallschutz abnehmen. In der Gemeinbedarfsfläche ergeben sich Bau-Schalldämm-Maße zwischen 30 dB und 34 dB. Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilflächen werden lediglich erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 31 dB erreicht. Bei erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen bis maximal 31 dB ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben bereits eine ausreichende Schalldämmung erzielt wird.

#### Schutz des Außenwohnbereichs

Innerhalb der mit WA 3 bezeichneten Teilfläche ist zusätzlich sicherzustellen, dass im Falle auch private Außenwohnbereiche mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar sind. Ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität in einem Außenwohnbereich ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Als Schwellenwert, bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinn möglich ist, wird hier ein Tagpegel in Höhe von maximal 65 dB(A) herangezogen. Zur Berücksichtigung der Reflexionen am Gebäude

wird zu den ermittelten Beurteilungspegeln ein Zuschlag von 2 dB(A) hinzuaddiert. Demnach liegt bereits bei einem Beurteilungspegel von 63 dB(A) ein Erfordernis zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Außenwohnbereiche vor. Dieser Wert entspricht zudem der Immissionsbelastung, die tagsüber für die festgesetzten Baugebiete als zumutbar eingeordnet wurde (siehe Ausführungen hierzu weiter oben). Ist dieser Lärmpegel überschritten, sind die Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten oder Loggien zulässig, sodass sicher von einer Einhaltung des oben genannten Tagpegels ausgegangen werden kann.

In der mit WA 3 bezeichneten Teilfläche wird dieser Schwellenwert erst ab einer Tiefe von 47 m ausgehend vom Rosenthaler Weg eingehalten. Innerhalb des Bereichs bis zu einer Tiefe von 47 m wird zum Schutz der Außenwohnbereiche deshalb folgende Festsetzung getroffen:

*Textliche Festsetzung Nr. 4.3:*

*" In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets muss zum Schutz vor Verkehrslärm entlang des Rosenthaler Wegs bis zu einer Tiefe von 47,0 m durch die verglaste Ausführung oder durch andere geeignete Maßnahmen gewährleistet werden, dass bis zu einer Höhe von 1,6 m oberhalb des Fußbodens von baulich mit dem Gebäude verbundenen Außenwohnbereichen, ein Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) nicht überschritten wird.*

*Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich die genannten Anforderungen erfüllen."*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Durch die Festsetzung ist auch klargestellt, dass sich diese Forderung lediglich auf einen Außenwohnbereich einer Wohnnutzung bezieht. Verfügt eine Wohnung über zwei Außenwohnbereiche, ist es ausreichend, wenn die 63 dB(A) lediglich in einem der Außenwohnbereiche eingehalten werden.

#### Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangebiets

Im Rahmen der Abwägung ist auch die schalltechnische Auswirkung der planbedingten Einspeisung zusätzlicher Verkehre in vorhandene Straßen aber auch Reflexionen durch die Plangebäude von Relevanz. Für die Beurteilung der zusätzlichen planinduzierten Verkehrsgerausche sind die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten an den Straßenabschnitten mit Wohnbebauung in der Straße Blankenfelder Straße 68, 69, 74, 99 und 118, Gascogneweg 2, Rosenthaler Weg 3a und 21a herangezogen und ermittelt worden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es im Umfeld des Plangebiets an den Immissionsorten entlang des Rosenthaler Wegs und der Blankenfelder Straße zu Pegelzunahmen von überwiegend 0,2 bis 0,5 dB(A). An den Immissionsorten Blankenfelder Straße 118 und Gascogneweg 2 ergeben sich darüber hinaus Pegelzunahmen von 0,5 bis 0,8 dB(A). Diese größeren Zunahmen sind auf Reflexionen der Plangebäude in Plangebietsnähe zurückzuführen. Die übrigen Pegelerhöhungen an den anderen Gebäuden/Immissionsorten sind aufgrund des Abstandes zu den Plangebäude dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zuzuordnen.

Daraus resultiert, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) - die bereits im Bestand an fast allen Immissionsorten überschritten sind - infolge der planbedingten Verkehrslärmzunahme bzw. Reflexion an allen Immissionsorten erstmalig oder weitergehend überschritten werden. Demnach handelt es sich um gewichtige Pegelzunahmen, die gemäß dem Berliner Lärmleitfaden im Zuge der Abwägung eine Prüfung von Planungsalternativen erfordern (hohes Abwägungserfordernis).

Zudem wird am Immissionsort Blankenfelder Straße 69 bereits im Bestand die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. An den Immissionsorten Blankenfelder Straße 74 und 99 sowie am Rosenthaler Weg 3A, 21A und 34 gilt dies ebenso für den Nachtzeitbereich. Es ergeben sich dort Pegelzunahmen von 0,2 bis 0,5 dB(A).

Die für sich genommenen Pegelerhöhungen sind zwar nicht von den Betroffenen wahrnehmbar. Da sich die bestehende Belastung aber zum Teil bereits in der Bestandssituation oberhalb der durch die derzeitige Rechtsprechung definierten Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) bewegt, ist in einer solchen Situation mit Blick auf eventuelle Gesundheitsrisiken sorgfältig zu prüfen, ob die Erhöhungen hingenommen werden können, auch wenn sie letztlich nur marginal sind, oder ob Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Bei der Abwägung ist vor allem auch die quantitative Erhöhung der Pegel von Bedeutung. Im Rahmen der Abwägung ist gemäß dem Berliner Lärmleitfaden bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung sowohl der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als auch der Schwelle der Gesundheitsgefährdung die Prüfung von Planungsalternativen bzw. die Prüfung planinterner und planexterner Schallschutzmaßnahmen für betroffene Nutzungen erforderlich.

Da rechnerische Pegelerhöhungen im geringfügigen Bereich mit modellbedingten oder prognostischen Toleranzen ausgestattet sind, ist es sachgerecht, eine Schwelle zu definieren, ab der eine vertiefende Prüfung von möglichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen muss. Bezogen auf die zu Grunde liegende Berechnungsrichtlinie können verfahrensimmanente Toleranzen demnach z.B. auftreten durch

- die pauschalisierte Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften der Fassade, die zu Abweichungen von bis zu 0,2 dB(A) führen kann,
- das Verfahren der verwendeten Software zur Zerlegung der Schallquellen in Teilstücke und wo mit dieser Zerlegung begonnen wird; hierdurch sind etwa 0,1-0,2 dB(A) Abweichungen möglich,
- die Rundung von Zwischenergebnissen, wodurch ebenso Abweichungen von 0,1-0,2 dB(A) auftreten können.

Im vorliegenden Fall sind die Pegelerhöhungen zum Teil höher, sodass trotz Berücksichtigung von modellbedingten und prognostischen Ungenauigkeiten von einer wesentlichen Überschreitung der Pegel auszugehen ist. Gemäß dem Berliner Lärmleitfaden ist in dieser Fallkonstellation die Prüfung von Planungsalternativen und Prüfung von planinternen und planexternen Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Dabei kommen Planungsalternativen jedoch nicht in Betracht, da die Planung bereits auf einem intensiven Abstimmungsprozess basiert. Weiterhin ist auch zu berücksichtigen, dass es sich beim Gesamtprojekt Elisabeth-Aue um ein Gebiet handelt, das bereits seit den 1990er Jahren zur Bebauung vorgesehen ist und das mit Beschluss vom 27.10.2015 als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (gemäß § 9 AGBauGB) eingestuft wurde. Die Entwicklung der Elisabeth-Aue wurde im Zuge der 19. Legislaturperiode als sog. Neues Stadtquartier (NSQ) in die Richtlinien der Regierungspolitik aufgenommen. Das Land Berlin hat hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und dafür sind die Neuen Stadtquartiere von großer Bedeutung. Es handelt sich um eine Fläche, die sich bereits im Eigentum einer landeseigenen Gesellschaft befindet und somit schnell und kostenfrei für den Wohnungsbau verfügbar und zudem verkehrsgünstig gelegen ist. Die Planung stellt die geeignete Bebauung und Nutzung in diesem Bereich dar und wird nicht in Frage gestellt.

Im weiteren Verfahren sind deswegen für die schutzbedürftigen Nutzungen entlang der umliegenden Straßen außerhalb des Plangebiets, die in Folge der Planung von einer Pegelzunahme betroffen sind, zunächst städtebauliche (aktive) Maßnahmen zu prüfen:

- Der Einsatz von lärmarmem Asphalt kann grundsätzlich eine deutliche Minderung der Emissionspegel des Straßenverkehrs bewirken und wäre somit dem Grunde nach in der Lage, die Beurteilungspegel im Umfeld zu reduzieren bzw. die vorhabenbedingte Pegelzunahme weitgehend zu kompensieren. Angesichts des im vorliegenden Fall vergleichsweise geringen planinduzierten Verkehrsaufkommens wird eine Umsetzung dieser Maßnahme jedoch als unverhältnismäßig eingeschätzt, zumal zumindest der Rosenthaler Weg erst vor einigen Jahren hergestellt worden ist. Derartige Maßnahmen sind regelmäßig im Zusammenhang mit umfassenderen straßenbaulichen Maßnahmen sinnvoll. Sollte es unabhängig von der vorliegenden Planung künftig zu entsprechenden Straßenumbaumaßnahmen im Untersuchungsgebiet kommen, könnte eine Fahrbahnerneuerung mit lärmarmem Asphalt im Rahmen solcher Maßnahmen geprüft werden.
- Auch eine schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung der Plangebäude kann allgemein nur eine verhältnismäßig geringe Pegelminderung bewirken. Die mögliche Pegelminderung selbst bei hoch schallabsorbierender Wandausführung beträgt weniger als 1 dB(A). Zudem sind Pegelzunahmen auch an Immissionsorten festzustellen, die aufgrund ihrer Entfernung zu den Plangebäuden - insbesondere im Bereich des Knotenpunkts Rosenthaler Weg / Blankenfelder Straße - nicht auf Fassadenreflexionen, sondern auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen zurückzuführen sind. Eine schalltechnisch optimierte Fassadengestaltung wäre daher nicht geeignet, die planbedingten Pegelerhöhungen wirksam zu kompensieren. Darüber hinaus wären mit entsprechenden baulichen Lösungen erhebliche Kosten sowie gestalterische Einschränkungen verbunden, die in keinem angemessenen Verhältnis zum erreichbaren Schutzeffekt stehen.
- Eine schalltechnisch sinnvolle und städtebaulich verträgliche Anordnung und Errichtung von Schallschutzbauwerken ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Abstände, Gebäudehöhen etc.) im vorliegenden Fall nicht möglich und städtebaulich auch nicht gewünscht. Zudem stehen damit hohe Kosten in Verbindung, die angesichts der geringen planbedingten Pegelerhöhung als unverhältnismäßig anzusehen sind.
- Mit einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h entlang der Blankenfelder Straße und des Rosenthaler Wegs könnte eine Reduktion des Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärms von etwa 2 bis 3 dB(A) erreicht werden. Dies stellt demnach eine wirkungsvolle Maßnahme dar, um die Lärmbelastung wahrnehmbar zu reduzieren und die zu erwartenden Pegelzunahmen insbesondere im Bereich der beiden Hauptstraßen vollständig zu kompensieren.

Insgesamt stellt die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h im Umfeld des Plangebiets eine vergleichsweise schnelle und kostengünstige Maßnahme dar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklungen im Umfeld des Plangebiets - insbesondere das Gesamtprojekt Elisabeth-Aue. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass weiterer zusätzlicher Verkehr (Straße und Schiene) generiert wird, was zu weiteren Zunahmen der Immissionspegel in der Umgebung führen kann. Für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist die Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde erforderlich, nach jetzigem Stand und vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Pegelzunahmen aufgrund der vorliegenden Planung kann diese zurzeit jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.

Sofern die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht möglich ist, sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden zu prüfen, die die prognostizierten Zunahmen des Verkehrslärms

zumindest vollständig kompensieren. Dazu zählen beispielsweise der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder Lüftungseinrichtungen an den betroffenen Gebäuden.

In die Abwägung wird auch eingestellt, dass die prognostizierten Pegelerhöhungen wie oben erläutert modellbedingten oder prognostischen Toleranzen unterlegen sind. Zwar liegen die Pegelzunahmen teilweise oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung, überschreiten diese jedoch überwiegend um maximal 0,3 dB(A) sowie an einer Stelle (EG, Blankenfelder Straße 99) um 0,5 dB(A) und liegen damit insgesamt unterhalb der anerkannten Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Maßnahmen zur Kompensation wie beispielsweise Schallschutzfenstern, wären regelhaft nicht in der Lage lediglich die vorhabenbedingte Erhöhung zu kompensieren und würden im Ergebnis eine über das verursachte Maß hinausgehende Kompensation darstellen.

Höhere Überschreitungen um bis zu 0,8 dB(A) wurden zwar oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV prognostiziert, die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird dabei jedoch nicht überschritten. Insgesamt werden die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als vertretbar eingestuft und der Errichtung des dringend benötigten Wohnraums sowie des Schulneubaus ein höheres Gewicht eingeräumt. Zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz der umliegenden Wohnhäuser sind nicht geboten.

Auch bei Überschreiten der Schwelle der Gesundheitsgefährdung ist die Pegelerhöhung um bis zu überwiegend 0,2-0,3 dB(A) noch als vertretbar einzustufen. Aufgrund möglicher modellbedingter sowie prognostischer Ungenauigkeiten erscheint es als unangemessen aufgrund von geringfügigen Pegelerhöhungen aufwändige Minderungsmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, lärmarter Asphalt, Schallschutzbauwerke) zu ergreifen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Nutzungen auf den umliegenden Straßen keine höhere Gesundheitsgefährdung ausgelöst wird, als sie bereits vorhanden ist.

## **V.11 Entwässerung**

Übergeordnetes Ziel im Zusammenhang mit der Regenwasserbewirtschaftung im Gebiet der Elisabeth-Aue ist es, dieses weitestgehend als abflussloses Siedlungsgebiet zu entwickeln. Dabei soll das Regenwasser als Ressource im Gebiet verbleiben und vor Ort bewirtschaftet und damit der Vegetation, dem Boden und dem Wasserhaushalt zur Verfügung gestellt werden. Damit sind auch Synergien zur Hitze- und Dürrevorsorge durch die Steigerung der Verdunstung und die Stärkung eines vitalen Grüns verbunden. Sinnvolle Kombinationen von grüner Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sollen die Hitzeresilienz des Quartiers begünstigen.

Geplant ist eine möglichst dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, gemäß dem Prinzip der Schwammstadt, als Kaskade aus Rückhaltung, Nutzung (Bewässerung für die Dürrevorsorge, Bevorteilung Feuchtgebiete), Verdunstung/ Kühlung und Versickerung.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern, soll im Rahmen der Konzeption zu Teilprojekt 1 eine mögliche Bevorteilung des angrenzenden Feuchtgebiets (Schweinewäldchen) geprüft werden. Zudem ist eine Integration des bestehenden Regenrückhaltebeckens zu bewerten.

Im Zuge der Bearbeitung wurde zunächst ein Grobkonzept für das Gesamtgebiet der Elisabeth-Aue (Teilprojekte 1 und 2) erstellt, im Weiteren wurde für das Teilprojekt 1 ein Fachgutachten mit dem hier gegenständlichen Regenwasserbewirtschaftungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplan 3-89 erarbeitet, die Flächen des perspektivischen Teilprojekt 2 sind nicht Bestandteil dieses Konzeptes.

#### Rahmenbedingungen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet

Für ein dezentrales Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind die naturräumlichen Rahmenbedingungen maßgebend und wurden in Bezug auf die Versickerungseigenschaften und die Vorgaben der Berliner Gesetze und Regelblätter bewertet. Wesentlich ist dabei u.a. das in § 36a Abs. 1 BWG formulierte Versickerungsgebot, nach dem Niederschlagswasser soweit wie möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht versickert werden soll.

Betrachtet wurde weiterhin u. a. die Topografie hinsichtlich der oberirdischen Fließwege, die Geologie hinsichtlich der Durchlässigkeit der Böden für die Versickerung, die Bodengesellschaft sowie die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden.

Die Topografie zeigt die höchsten Punkte im Nord-Osten und Süd-Osten des Plangebiets, der niedrigste Punkt befindet sich am nördlichen Ende der geplanten Gemeinbedarfsfläche.

Im Ergebnis lässt die hydraulische Leistungsfähigkeit des anstehenden Bodens, eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich zu. Eine Versickerungsfähigkeit ist jedoch nur dann gegeben, wenn die Auffüllungen als unbedenklicher Boden eingestuft werden können. Anderenfalls ist der Boden auch dann als nicht versickerungsfähig zu betrachten, wenn der  $k_f$ -Wert (Wasserdurchlässigkeit des Bodens) ausreichend ist, da ggfs. Schadstoffe mobilisiert werden können. Für die Anlage von ungedichteten Versickerungselementen ist in diesem Fall zwingend ein Bodenaustausch erforderlich.

Im Plangebiet liegen infolge der Versickerungsversuche sehr heterogene Versickerungsbedingungen vor. Grundsätzlich wird auch bei geringeren Versickerungswerten eine Bewirtschaftung einschließlich Versickerung empfohlen, da mit Hilfe von Maßnahmenkaskaden und ggf. einer gedrosselten Ableitung auch hier eine dezentrale Bewirtschaftung möglich ist.

Aufgrund von vorliegenden Belastungen (Altlasten) bzw. Belastungen im Eluat ist im Bereich von Versickerungsanlagen der Boden bis min. 1,0 m Tiefe auszutauschen und mit durchlässigen unbelasteten Böden zu ersetzen. Im Bereich der Teilflächen WA1, WA 2 und der Planstraße A ist ein Austausch bis 1,5 m Tiefe nötig. Sollte eine Abdichtung der Versickerungsanlagen erfolgen und somit keine Versickerung stattfinden, ist unterhalb der Versickerungssohle kein Bodenaustausch nötig.

Für das Regenentwässerungskonzept wird, basierend auf dem derzeitigen Kenntnisstand, davon ausgegangen, dass der Grundwasserflurabstand für eine oberflächige Versickerung grundsätzlich ausreichend groß ist und es keine Einschränkungen hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung gibt.

#### Regenwasserkonzept Teilprojekt 1

Das Regenentwässerungskonzept beruht auf der Festlegung, dass 70% der Dachflächen begrünt werden und 30% keine Begrünung aufweisen (vgl. dazu Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen).

Das auf den Dächern anfallende Regenwasser wird zum Teil auf den Gründächern zunächst zurückgehalten und dann auf die Ebene des Freiraums geleitet. Dort wird es anhängig von der Untergrundverhältnissen über

Mulden und/oder Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung gebracht. Dabei ist eine reine Muldenversickerung nur in der mit WA3 bezeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets und im Rosenthaler Weg möglich. In den Bereichen der Gemeinbedarfsfläche, der mit WA1 und WA2 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets, der Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind zur Muldenversickerung zusätzliche unterirdische Speicher mit gedrosselter Ableitung (Mulden-Rigolen) notwendig. Die Versickerungswerte erfordern eine gedrosselte Ableitung der privaten Baufelder in das öffentliche Kanalnetz/Drosselleitung.

Die Ableitung des Drosselabflusses aus dem Mulden-Rigolen-System ist, abhängig von der Lage der Mulden-Rigolen-Elemente sowie der höhentechischen Machbarkeit, grundsätzlich zu folgenden Einleitungszielen denkbar:

- Graben 5 im Schweinewäldchen (Variante 1)
- öffentlicher Regenwasserkanal Rosenthaler Weg (Bestand) (Variante 2 & Variante 4)
- Regenrückhaltebecken (Variante 3)

Mit der **Variante 1** wird versucht, das Feuchtgebiet Schweinewäldchen zu stützen und damit einer Austrocknung, die in entsprechenden Gebieten seit einigen Jahren deutlich zunimmt, entgegenzuwirken. Aufgrund der vorliegenden zum Teil nur mäßigen Versickerungs- bzw. Infiltrationseigenschaften des Bodens ist es möglich, einen Teil des Regenwassers aus dem Gebiet gedrosselt in den Graben 5 zu leiten und für die Entwicklung feuchtgeprägter Biotope zu nutzen. Dies wurde bereits im Pflege- und Entwicklungsplan zum LSG Blankenfelde als eine mögliche Maßnahme beschrieben.

Für die Variante 1 teilt sich das Plangebiet in einen nördlichen (WA1, WA2, Planstraße A) und südlichen Teilbereich (Gemeinbedarfsfläche, verkehrsberuhigter Bereich), wobei eine Einleitung des Regenwassers aus dem nördlichen Teil in den Graben 5 im Schweinewäldchen aufgrund der Topografie grundsätzlich denkbar ist. Im Zuge der Planung ist ein entsprechend Drosselabfluss bzw. Durchlass zwischen Plangebiets und Graben 5 herzustellen. Die Einleitung des Drosselabflusses des südlichen Teilbereichs in den Graben 5 im Schweinewäldchen ist aufgrund der Topografie nur erschwert umsetzbar. Deshalb sieht die Variante vor, den Drosselabfluss des Mulden-Rigolen-Systems in den öffentlichen Regenwasserkanal im Rosenthaler Weg zu leiten.

Die **Variante 2** berücksichtigt, die angrenzenden öffentlichen Regenwasserkanäle im Rosenthaler Weg (im Süden) und in der Buchholzer Straße (im Nordosten). Höhentechisch ist eine Zuleitung des nördlichen Plangebiets in den Regenwasserkanal Buchholzer Straße jedoch nur schwer bzw. nur mit Pumpen umsetzbar, deshalb sieht die Variante vor, den gesamten Drosselabfluss des Mulden-Rigolen-Systems im Plangebiet in den Regenwasserkanal im Rosenthaler Weg einzuleiten. Diese Variante stellt eine gesicherte Ableitung des Drosselabflusses von  $2 \text{ l/(s*ha)}$  im Freigefälle dar.

Die **Variante 3** bezieht das südöstlich vom Plangebiet bestehenden Regenrückhaltebecken (RRB) der Berliner Wasserbetriebe konzeptionell mit ein. Sowohl der Regenwasserkanal in der Blankenfelder Straße nordöstlich des Plangebiets als auch ein Regenwasserkanal im Rosenthaler Weg leiten in das RRB ein. Das RRB ist nach unten abgedichtet (und ist somit kein Versickerungsbecken) und der Drosselabfluss wird in den Nordgraben (Entwässerungsgraben in Verbindung zwischen Panke und Tegeler See, südlich des Rosenthaler Wegs) eingeleitet.

Bei einem Anschluss des südlichen Bereichs des Plangebiets (Gemeinbedarfsfläche und verkehrsberuhigter Bereich) werden 5 l/s zusätzlich in das RRB eingeleitet. Bei Anschluss des gesamten Plangebiets sind 12 l/s zusätzlich zu berücksichtigen. Bei Anschluss darüberhinausgehender Flächen an das RRB ist es ggf. zu erweitern.

Die **Variante 4** basiert auf Variante 2 und sieht eine Einleitung des Drosselabflusses in den Regenwasserkanal im Rosenthaler Weg vor, berücksichtigt jedoch den Fall, dass die derzeitigen Grundwassermessungen (Ergebnis vsl. im April 2026) einen ungünstigeren, als bislang angenommenen, Grundwasserstand ergeben. In der Folge wäre eine Abdichtung der Rigolen erforderlich. Folglich würde nur eine Speicherung und gedrosselte Ableitung ohne Versickerung erfolgen. Die Grundwasserneubildung würde dabei allerdings stark herabgesetzt und der Erhaltung des oberflächennahen Grundwasserleiters aus quantitativer Sicht stark gefährdet. Eine solche Abdichtung würde eine Vergrößerung der Rigolen zur Kompensation des entfallenden Versickerungsanteils bei gleichbleibendem Drosselabfluss ( $2 \text{ l/(s*ha)}$ ) nach sich ziehen. Auf das Gesamtkonzept und die Flächenbilanz hat die Abdichtung keine Auswirkung.

Die aufgezeigten Variante legen dar, dass die Entwässerung des Regenwassers auf unterschiedliche Weise möglich ist und einer Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht entgegensteht. Dabei bietet lediglich die Variante 1 die Möglichkeit das angrenzende Biotop des Schweinewäldchens zu stärken.

Im Fachgutachten sind außerdem die Flächen- und Volumenbedarfe der erforderlichen Entwässerungsanlagen ermittelt und berücksichtigt worden, um die flächenbezogene Umsetzbarkeit im Plangebiet zu verifizieren. Zudem wurde der Einfluss auf den Wasserhaushalt untersucht, mit dem Ergebnis bzgl. der Varianten 1 bis 3, dass der Anteil der Verdunstung reduziert, während der Anteil an Versickerung erhöht wird, was den Bodenwasserhaushalt der zunehmend trockener werdenden Barnim-Hochebene begünstigt. Zudem erhöht sich der Abfluss aufgrund der gedrosselten Ableitung. Damit Variante 4 keine Versickerung erfolgt, würde die Grundwasserneubildung dabei herabgesetzt und die Erhaltung des oberflächennahen Grundwasserleiters aus quantitativer Sicht gefährdet.

Im Fachgutachten erfolgt eine Bewertung der vier Varianten anhand mehrerer Kriterien bezugnehmend auf den Wasserhalt, die Planung und Unterhaltung sowie die Kosten. Im Ergebnis stellt die Variante 1 aus fachgutachterlicher Sicht die Vorzugsvariante dar und bildet die geeignetste Grundlage für die weitere Planung, vorausgesetzt ausstehender Zustimmung aller Beteiligten sowie weitere ausstehende bodenkundlichen Untersuchungen und Grundwassermessungen im Schweinewäldchen. Vor dem Hintergrund ist unter Abwägung der Bewertungsergebnisse und der Umsetzbarkeit die Variante 2 derzeit als die sicherste Lösung einzustufen. Variante 4 sollte vor dem Ziel, den natürlichen Wasserhaushalt zu stützen, nur zur Umsetzung kommen, wenn die Grundwasserhältnisse eine Versickerung über Rigolen nach Leitfaden der Fachbehörde genehmigungsfähig ist. Variante 3 schneidet im Vergleich der untersuchten Varianten deutlich schlechter ab und wird daher nicht empfohlen.

#### Regelung im städtebaulichen Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag wird zur Umsetzung des Regenentwässerungskonzepts grundsätzlich aufgenommen (vgl. Kapitel VI Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)), dass die Projektträgerin sich dazu verpflichtet, das anfallende Regenwasser dort, wo es anfällt, den örtlichen Gegebenheiten entsprechend durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften und wenn möglich dem natürlichen Wasserkreislauf

wieder zuzuführen. Dazu ist das Regenwasser durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung möglichst im Gebiet zurückzuhalten und zu verdunsten und/ oder über die belebte Bodenschicht zu versickern. Weiterhin wird festgehalten, dass sofern eine vollständige Versickerung aufgrund der (grundstücksbezogenen) Bodenverhältnisse nicht möglich ist, eine gedrosselte Ableitung entsprechend dem Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ zulässig ist. Entsprechende Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Sofern es aufgrund der mäßigen Versickerungsleistung zu einem gedrosselten Abfluss kommt, erfolgt dieser mit max. 2 l/s\*ha.

#### Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Zuge der Planungsüberlegungen der öffentlichen Erschließungsflächen sind bereits Flächenbedarfe für eine oberflächennahe Regenentwässerung berücksichtigt worden. Ziel ist das Regenwasser zu fassen und unter den Voraussetzungen des § 36a Abs. 1 BWB oberflächlich zu versickern.

In der Planstraße A und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist u. a. zum Zwecke der Regenentwässerung die Herstellung begrünter Flächenanteile festgesetzt (s. Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen).

#### Starkregenvorsorge

Für seltene Starkregenereignisse (T=30-100 Jahre) ist nachzuweisen („Überflutungsnachweis“), dass die Abflüsse schadlos auf den Grundstücken zurückgehalten werden können (DIN 1986-100) bzw. schadlos aus den Siedlungsgebieten herausgeführt werden (DIN EN 752). Seit 2024 gelten für die Starkregenvorsorge neue technische Regeln mit der Neuauflage des DWA-A 138-1 und des DWA-A 118.

Hinsichtlich der Regelwerke und Zuständigkeiten ist bei der Starkregenvorsorge zw. öffentlichen und privaten Flächen zu unterscheiden: Für die Grundstücksentwässerung gemäß DIN 1986-100 gilt u.a., dass ab einer Grundstücksgröße von > 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein entsprechender Nachweis für eine schadlose Überflutung zu führen ist. Die Abflüsse eines mindestens 30-jährlichen Regenereignisses müssen auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden und ein entsprechendes Rückhaltevolumen ist demnach auf den Grundstücken einzuplanen. In bestimmten Fällen (überwiegend Dachflächen und nicht schadlos überflutbare Flächen, auch Innenhöfe) muss die Überflutungsprüfung in Verbindung mit der Notentwässerung für ein 100-jährliches Regenereignis nachgewiesen werden. Auch für die Entwässerung öffentlicher Flächen ist nunmehr eine Überflutungsprüfung empfohlen.

Im Zuge der Bebauung müssen demnach zum einen in überflutungsgefährdeten Bereichen Retentionsräume geschaffen werden, damit die Oberfläche zeitweise mehr Wasser aufnehmen kann und zum anderen grundstücksübergreifend Notwasserwege entwickelt werden, um die Starkregenabflüsse schadlos zu leiten. Für die Festlegung von geeigneten Retentionsräumen und Notwasserwegen werden die topografischen Senken und Fließwege analysiert. Die Analyse hat ergeben, dass sich insbesondere im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine ausgeprägte natürliche Senke befindet, welche bis zu 1,00 m bei extremen Starkregen eingestaut wird. Dieser Bereich sollte entweder von Bebauung und empfindlichen Nutzungen freigehalten, das Höhenniveau durch Aufschüttung angepasst oder der Objektschutz am Gebäude entsprechend ausgelegt werden. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des

Untersuchungsgebiets (auf Höhe der Teilfläche WA 3) erkennbar, dass Niederschlagswasser von Westen dem Untersuchungsgebiet zufließen. Diese Randbedingungen sind im Weiteren zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Konzept wurden die extensiven Gründächer bisher ohne eine Retentionsschicht betrachtet. Durch die temporäre Rückhaltung auf den Dachflächen könnten die anfallenden Abflussmengen und -spitzen zugunsten der Starkregenvorsorge signifikant reduziert werden und somit auch nachgelagerte Regenbewirtschaftungsanlagen wie Mulden und Rigolen ggf. kleiner dimensioniert werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Gründächer grundsätzlich auf ein Starkregenereignis (T=30 Jahre) zu bemessen.

## **V.12 Nachrichtliche Übernahmen**

### Gesetzlich geschützte Biotop ( § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln)

In die Planzeichnung sind Teilflächen von gesetzlich geschützten, flächenhaften Biotopen nachrichtlich übernommen worden. Die Teilflächen liegen im östlichen Randbereich des Geltungsbereichs innerhalb der öffentlichen Grünfläche und sind Teile von größeren Biotopflächen im Bereich der naturnahen Grünanlage am Regenrückhaltebecken südöstlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich um Frischwiesen verarmter und typischer Ausprägung. In diesem Bereich wird keine Baufläche festgesetzt, sondern öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage". Damit können die gesetzlich geschützten Biotop erhalten werden.

## **V.13 Hinweise**

### Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### Förderfähiger Wohnraum

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

### Pflanzliste

Bei Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung der Baumarten der beigefügten Pflanzliste empfohlen (siehe Anhang).

Aufgrund besonderer extremer Standortbedingungen an den Straßen und in den bebauten Bereichen sind bei Bedarf auch die Arten der GALK-Liste Zukunftsbäume für die Stadt zulässig.

### Vogelschlag

Aus Gründen des Artenschutzes werden zum Schutz vor Vogelschlag an spiegelnden und durchsichtigen baulichen Elementen wirksame, im Umweltbericht genannte Maßnahmen empfohlen, um einen Konflikt mit dem § 44 BNatSchG zu vermeiden.

### Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Wildtiere ist als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung einer insektenfreundlichen, nach unten abstrahlenden Beleuchtung zu empfehlen (LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht oder Natriumdampf-Lampen, Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendigste Maß).

#### Bodenschutz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin als ein Teil einer Verdachtsfläche Nr. 10777 erfasst.

Der Umgang mit Bodenaushub ist dem Bodengutachten zu entnehmen.

### **V.14 Flächenbilanz**

Bezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	rd. 44.080	44
Gemeinbedarfsfläche	rd. 26.840	27
(öffentliche) Grünflächen	rd. 15.380	15
öffentliche Verkehrsflächen	rd. 13.620	14
davon Straßenverkehrsflächen	rd. 9.870	10
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	rd. 3.745	4
Gesamtfläche	rd. 99.920	100

Abbildung 5: Tabellarische Flächenbilanz

## VI Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Zum Bebauungsplan wird mit der EGE als Vorhabenträgerin und Eigentümerin der Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, der ergänzend zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans weitere planergänzende Vereinbarungen trifft. Der städtebauliche Vertrag enthält insbesondere Regelungen zu folgenden Themen:

- **Übernahme der Planungskosten und der Kosten zur Entwicklung** des allgemeinen Wohngebiets, der Planstraße A und der öffentlichen Grünfläche durch die Projektträgerin.
- **Fristen** zur Antragstellung und Umsetzung der Baumaßnahmen.
- Konkretisierung des Städtebaus für die Teilflächen WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets in einem **Konsensplan** sowie **Verpflichtung zur umfassenden Beteiligung Berlins** bei der Durchführung von Verfahren zur Qualifizierung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen z. B. im Generalübernehmerverfahren.
- **Errichtung von förderfähigen Wohnungen** (mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen) zur Sicherung einer den städtebaulichen Zielen entsprechend gemischten Bewohnendenstruktur auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens rund 26.100 m<sup>2</sup> nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin durch die Projektträgerin. Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre. Die anfängliche Miethöhe (nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für die gebundenen Wohnungen maximal 7,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Temporäre Unterbringung von **94 Grundschulplätzen** (durch das Vorhaben ausgelöster Bedarf) in der ISS (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule) und anteilige **Übernahme der Kosten** der Bereitstellung der 94 Plätze sowie Anzeige, sobald die Hälfte der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind.
- **Errichtung einer Kindertageseinrichtung** für den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf an 85 Plätzen einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen durch die Projektträgerin.
- Vorgaben zur **maximalen Höhe von 2,5 m** über der Dachfirstlinie und **mindestens 2,0 m Rücksprung der technischen Dachaufbauten** im allgemeinen Wohngebiet.
- **Unterbringung von 250 Stellplätzen** aus den Wohnungen in den Teilflächen WA 1 und WA 2 **in der Teilfläche WA 3** des allgemeinen Wohngebiets und Regelungen zur Sicherstellung des Stellplatzbedarfs bei einer Bebauung des WA 3 durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen (Mobilitätskonzept).
- Planung und **Herstellung von Erschließungsanlagen**, der **öffentlichen Grünfläche** inkl. Beleuchtung sowie eines **öffentlichen Kinderspielplatzes** innerhalb der Grünfläche durch die Projektträgerin. Maßgabe zur Herstellung der Grünfläche ist ein mit dem Land Berlin abgestimmter **Freiflächenplan**. Die Herstellungspflicht umfasst die Fertigstellung und die daran anschließende Entwicklungspflege.
- **Herstellung und Erhaltung von Freiflächen** auf Grundstücken entsprechend eines mit dem Land Berlin abgestimmten Freiflächenplan durch die Projektträgerin.

- **Landschaftsplanerische Gestaltung und dauerhafte Unterhaltung** der zur öffentlichen Grünfläche "öffentliche Parkanlage" orientierten 5,0 m tiefen Vorzonen (**Vorgartenzonen**) im Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche.
- **Durchführungsverpflichtung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.** Hierzu gehören insbesondere artenschutzrechtliche Maßnahmen für Feldlerchen, darunter die Anlage von sechs Ersatzhabitaten auf einer Fläche von 15,5 ha in der Gemarkung Pankow (Flur 105) sowie ergänzende FCS-Maßnahmen für vier weitere Feldlerchenbrutpaare auf Flächen in Brandenburg. Darüber hinaus werden verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase, die rechtliche Sicherung der Maßnahmenflächen, deren Pflege und Monitoring über einen Zeitraum von 25 Jahren sowie eine ökologische und bodenkundliche Baubegleitung geregelt.
- **Zurückhaltung und Verdunstung** anfallenden Regenwassers über **Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme** oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung möglichst im Gebiet und/oder **Versickerung** über die belebte Bodenschicht. Aufgrund der begrenzten Versickerungsfähigkeit der Böden kann ein gedrosselter Abfluss abgestimmt und zugelassen werden.
- Ausstattung von mindestens **20 % der Fassadenflächen** der zu errichtenden Gebäude im allgemeinen Wohngebiet mit geeigneten **Begrünungselementen**.
- Bestellung einer Grunddienstbarkeit für das zur Verfügung stellen eines dauerhaft öffentlich zugänglichen Quartiersplatzes.
- Erstellung **Energie und Klimaschutzkonzept**, das auch die weitere geplante Entwicklung im Teilprojekt 2 mit einbezieht.

Die Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zu den Verpflichtungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist am 30.09.2025 erfolgt.

## VII Verfahren

Der Bebauungsplan 3-89 wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Entwicklung der Elisabeth-Aue als NSQ ist von gesamtstädtischer Bedeutung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Infolgedessen führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Verfahren auf der Grundlage des § 9 AGBauGB durch.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 20.10.2022 Datum der Veröffentlichung: 11.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 20.11.2024 bis 20.12.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 05.05.2025 bis 05.06.2025 Datum der Veröffentlichung: 02.05.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 20.10.2025 bis 21.11.2025
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: März 2026
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: März 2026 Angaben zur Amtsblattveröffentlichung: 13.03.2026
BA-Beschluss/Senatsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
BVV-Beschluss/Beschluss des Abgeordnetenhauses	Datum des Beschlusses: <i>vsl. im 3. Quartal 2026</i>
Festsetzung	Datum des Beschlusses: <i>vsl. im 3. Quartal 2026</i>
Verkündung	Datum:

Abbildung 6: Tabelle der Verfahrensschritte

## **VII.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind 41 Stellungnahmen eingegangen. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Themen:

- Ziele der Raumordnung,
- übergeordnete Pläne, Konzepte und Bedarfe,
- Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (insbesondere zur Art der baulichen Nutzung und zu den Grünfestsetzungen)
- Wohnungsbauförderbestimmungen, Unterkünfte/ Wohnungen für Geflüchtete, Brand- und Gefahrenschutz, Kriminalprävention,
- Fachgutachten und städtebaulicher Vertrag, Denkmalschutz, Denkmalpflege, archäologische Fundstellen,
- Geltungsbereich und stufenweise Gebietsentwicklung,
- Mobilität und Barrierefreiheit, verkehrliche Dimensionierung und Kapazitätsbetrachtung, ruhender Verkehr, Verkehrslenkung- und Verkehrswegebau, öffentliche Ver- und Entsorgung sowie Durchwegung,
- Luftrecht und Anlagenschutz, Richtfunk,
- Immissionsschutz (Lärm, Licht, Luft),
- Grün- und Freiflächen, Spielplätze,
- Klimaschutz und Energie, Natur- und Artenschutz,
- Boden und Kampfmittel, Altlasten und Grundwasser,
- Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge,
- bauliche Anforderungen sowie Planungs- und Bauzeiten auf öffentlichen Flächen bzw. von öffentlichen baulichen Anlagen,
- technische Infrastruktur,
- Kostenschätzung und Finanzierung (insbesondere zum Grundstücksankauf für die Schule),
- Zuständigkeiten und Beteiligung von Fachämtern und Behörden,
- redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen.

Die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs bzw. Bearbeitungs- und Prüfbedarfen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandel (neu: textliche Festsetzung Nr. 1.2)
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Beleuchtungsanlagen in der Gemeinbedarfsfläche (neu: textliche Festsetzung Nr. 2.2)
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Pflanzung von Straßenbäumen (neu: textliche Festsetzung Nr. 5.6)
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung (jetzt Nr. 5.1)
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen (jetzt Nr. 5.2)

- Verlegung und Anpassung der Breite der Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) von 10,0 m auf 20,0 m
- Anpassung der Breite der Straßenverkehrsfläche (Rosenthaler Weg)
- Anpassung der Breite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von 10,0 m auf 15,0 m
- Anpassung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Aktualisierung und Ergänzung der Maßfestsetzungen

## VII.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind 111 Stellungnahmen fristgerecht eingegangen. Eine Privatperson hat zwei Stellungnahmen abgegeben. Zwei Stellungnahmen wurden von Vereinen und Institutionen abgegeben. Insgesamt sprechen sich die Stellungnahmen überwiegend gegen die Planungsabsichten des Bebauungsplan-Entwurfs 3-89 aus. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Themen:

**Natur- und Artenschutz:** Die Einwendenden betonen den hohen ökologischen Wert der Elisabeth-Aue als Lebensraum zahlreicher, teils streng geschützter Arten wie Feldlerche, Schafstelze und Zauneidechse. Sie kritisieren, dass die Bebauung diesen einzigartigen Naturraum im überregionalen Biotopverbund stark beeinträchtigt. Unabhängige Gutachten und Naturschutzverbände bewerten die Planung als nicht ausreichend naturschutzverträglich. Viele fordern umfassendere Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen.

**Klimaschutz:** Die Elisabeth-Aue wird als wichtige Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet für den nördlichen Berliner Raum gesehen. Befürchtet wird, dass die Bebauung die klimatischen Funktionen stört und Hitzeinseln erzeugt. Trotz bekannter Begrünungs- und Regenwassermanagementmaßnahmen werden die geplanten Maßnahmen als nicht ausreichend angesehen, um Nachteile auszugleichen.

**Erholung und Landwirtschaft:** Viele schätzen das Plangebiet als wertvollen Erholungsraum mit charakteristischer Kulturlandschaft und landwirtschaftlicher Nutzung, die Ernährungssicherung und Artenschutz stärkt. Die Bebauung wird als Verlust dieser Funktionen kritisiert, ebenso wie der kulturelle Wert der Fläche. Alternative naturverträgliche Nutzungen und die Erhaltung der Landwirtschaft werden gefordert.

**Verkehr:** Es wird erhebliche Kritik an Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr geübt und diese als mangelhaft bezeichnet. Weder S-Bahn- noch U-Bahn-Anbindung bestehen, Buslinien sind stark belastet. Der Mehrverkehr wird zudem als Problem für die Straßeninfrastruktur gesehen. Gefordert wird ein umfassendes Mobilitätskonzept (inkl. Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue) mit ÖPNV-Ausbau, Verkehrssicherheit und ausreichenden Stellplätzen.

**Immissionsschutz:** Bedenken bestehen zu Lärm- und Luftschadstoffbelastungen durch erhöhten Verkehr mit negativen Folgen für die Wohnqualität. Zudem wird auf vorhandene Altlasten auf dem Gelände hingewiesen. Es wird gefordert, Belastungen zu minimieren, Immissionsgrenzwerte strikt zu überwachen und Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

**Bauliche Dichte:** Die geplante Dichte mit sechs Vollgeschossen wird als unverhältnismäßig gegenüber der kleinteiligen Umgebung in Französisch Buchholz empfunden. Überschreitungen bei Grund- und Geschossflächenzahl sowie Bedenken zur Wohnqualität und sozialen Verträglichkeit werden genannt. Es wird eine Anpassung der Bebauung an die vorhandene Struktur gefordert.

**Planverfahren und Planalternativen:** Viele schlagen vor, verstärkt innerstädtische Flächen zur Nachverdichtung und Umnutzung für Wohnungsbau zu nutzen, um Umweltbelastungen und Flächenverbrauch zu vermeiden. Eine Steuerung des Zuzugs und dezentrale Entwicklung sollen den Druck auf Grünflächen verringern. Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne einer offenen und ernsthaften Partizipation wird hinterfragt.

**Soziale Infrastruktur:** Die überlastete soziale Infrastruktur mit Schulen, Kitas, Ärzten und Nahversorgung in Französisch Buchholz wird kritisiert. Sozialer Druck durch Bevölkerungszuwachs wird befürchtet, ebenso fehlen Kultur- und Sportangebote.

**Städtebauliche Missstände:** Es bestehen Defizite bei Abwasser und technischer Infrastruktur. Es wird gefordert, Mängel vor Baubeginn zu beheben und die Interessen der Anwohnenden zu berücksichtigen.

**Finanzen:** Zweifel an Baukosten, Finanzierbarkeit und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums bestehen, da viele sich die Wohnungen nicht leisten könnten. Außerdem wird eine gesicherte Finanzierung von Infrastruktur und Erschließung vor Baubeginn sowie eine Abwägung der Mittelverwendung angesichts anderer städtischer Prioritäten verlangt.

Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs bzw. Bearbeitungs- und Prüfungsbedarfen:

- Reduzierung der Höhe baulicher Anlagen, so dass im Osten der Teilfläche WA 2 des allgemeinen Wohngebiets nur noch maximal vier Vollgeschosse möglich sind, um einen ortsbildverträglichen Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung zu gewährleisten,
- Ausarbeitung grünordnerischer Festsetzungen zur Gewährleistung einer klimaangepassten Entwicklung des Teilprojekts 1 der Elisabeth-Aue durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete sowie entlang der Verkehrsflächen, von Dachbegrünungen sowie zur Erhaltung der Bestandsgehölze,
- Erstellung/ Fortschreibung von Fachgutachten zu den Themen Artenschutz, Regenwasserbewirtschaftung, Klimaschutz, Immissionsschutz und Verkehr,
- redaktionelle Anpassungen der Begründung.

Darüber hinaus hat im Beteiligungszeitraum am 26. Mai 2025 eine Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft stattgefunden. Diese wurde als Veranstaltung konzipiert, welche sowohl als Öffentlichkeitsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dieses Bebauungsplanverfahrens als auch als Auftaktveranstaltung für das NSQ bzw. das anstehende Wettbewerbsverfahren konzipiert wurde. Im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte wurden überwiegend Anregungen hervorgebracht, die sich inhaltlich mit den oben genannten Themen decken und vordergründig die städtebauliche Dichte (Reduzierung der Höhe baulicher Anlagen und damit die mögliche Anzahl der Vollgeschosse in der Teilfläche WA 2) als auch die gewählte Verortung des Schulgrundstücks thematisieren.

### VII.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind 36 Stellungnahmen eingegangen. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Themen:

- Ziele der Raumordnung,
- übergeordnete Pläne, Konzepte und Bedarfe,
- Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (insbesondere zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den Grünfestsetzungen),
- Unterkünfte/ Wohnungen bzw. Wohnraumvermittlungsprojekt für Geflüchtete,
- Fachgutachten und städtebaulicher Vertrag,
- Denkmalschutz, Denkmalpflege, archäologische Fundstellen,
- Geltungsbereich und stufenweise Gebietsentwicklung,
- ÖPNV, verkehrliche Dimensionierung und Kapazitätsbetrachtung, Leistungsfähigkeit der Erschließung, ruhender Verkehr (Bedarf, Verortung und Stellplatzschlüssel), Verkehrslenkung- und Verkehrswegeausbau, öffentliche Ver- und Entsorgung sowie Durchwegung,
- Luftrecht und Anlagenschutz, Richtfunk,
- Immissionsschutz (Lärm, Licht, Luft),
- (wohnungsnahe) Grün- und Freiflächen, Schutzgebiete und Biotopschutz, Freiflächenplan, Spielplätze,
- bezirkliche Spielplatzversorgung und -planung,
- Klimaschutz und -anpassung, Energieversorgung, Natur- und Artenschutz, Kompensation der Eingriffe sowie Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung,
- Boden und Kampfmittel, Altlasten und Grundwasser,
- Regenwasserbewirtschaftung (privat und öffentlich), -management und Überflutungsvorsorge, Starkregenereignisse,
- technische Infrastruktur (Leitungsbestand),
- Brand- und Gefahrenschutz, Löschwasserversorgung,
- Finanzierung und Rückübertragung (insbesondere zum Grundstücksankauf für die Schule),
- Zuständigkeiten und Beteiligung von Fachämtern und Behörden sowie externe Projektsteuerung,
- Bürger:innenbeteiligung,
- redaktionelle Anpassungen und Korrekturen der Planunterlagen.

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führt zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs bzw. Bearbeitungs- und Prüfbedarfen:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung der GRZ für untergeordnete Nebenanlagen auf der Gemeinbedarfsfläche (neu: textliche Festsetzung 2.1) - nicht infolge der Stellungnahmen, sondern als Klarstellung
- Anpassung der textlichen Festsetzung zur Überdeckung der Dächer von Tiefgaragen auf 80 cm (textliche Festsetzung Nr. 5.3)
- Aufnahme der gesetzlich geschützten Bäume im Rosenthaler Weg als zeichnerische Festsetzung anstelle der nachrichtlichen Übernahme

- geringfügige Anpassung des Wortlauts der textlichen Festsetzung für die Fläche zur Anpflanzung mit der Bezeichnung „b“ (textliche Festsetzung Nr. 5.7)
- Ergänzung und Anpassungen der Bemaßungen der zeichnerischen Festsetzungen
- redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung und des Planlayouts
- redaktionelle Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht
- redaktionelle und teilweise inhaltliche Überarbeitungen von Fachgutachten

## VIII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-89 werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der Bebauungsplan soll – entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB – eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln und den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung, im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sind Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans.

Mit der Umsetzung der Planung entsteht auf ca. 10 ha landeseigener Potenzialfläche im Südosten Blankenfeldes ein lebendiges, nachhaltiges Stadtquartier. Hier werden rund 870 WE in einem allgemeinen Wohngebiet sowie eine dringend benötigte ISS mit Sporthalle, Sportplatz und Freiflächen planungsrechtlich ermöglicht – ein Beitrag zur Linderung des Wohnraumbedarfs und des Schulplatzdefizits. Für eine leistungsfähige Erschließung inklusive perspektivischer Straßenbahnverlängerung wird die Straßenverkehrsfläche des Rosenthaler Wegs erweitert sowie neue Erschließungsflächen geschaffen. Eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche am östlichen Rand zum Plangebiet sichert wertvolle Grün- und Erholungsflächen.

Im Bebauungsplanverfahren werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden **öffentlichen Belange** berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern sowie die Schaffung sozial stabiler Bewohnendenstrukturen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft und Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB)
- die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB),
- die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB),

- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

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

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- die Belange der Landwirtschaft (§ 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Belange der Denkmalpflege, des Zivilschutzes und des Hochwasserschutzes sowie der Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sind im Plangebiet nicht relevant.

Bei den **privaten Belangen** wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt:

- Eigentümerrechte
- Interessen von Sportvereinen
- Interessen von Mietern und Mieterinnen, Pächtern und Pächterinnen sowie der Nachbarschaft im Umfeld

Darüber hinaus lässt sich die mögliche Betroffenheit der jeweiligen Belange im Detail aus den vorgebrachten Stellungnahmen der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Begründung der einzelnen Festsetzungen ableiten.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf die privaten Belange Dritter, die unangemessen sind oder eine wesentliche Härte darstellen.

## **VIII.1 Öffentliche Belange**

### **VIII.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen werden die Voraussetzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen. Die Festsetzungen gewährleisten, dass auf den Grundstücken ein angemessener Flächenanteil nicht bebaut wird und bspw. für die Begrünung, Bepflanzung oder gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung steht. Der § 6 BauO Bln bleibt unberührt und die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Plangebiets als auch in Bezug auf die Umgebung können eingehalten werden.

Durch die Festsetzungen zur Begrünung wird eine angemessene Begrünung der Baugebiete sowie der Gemeinbedarfsfläche mit Bäumen erreicht und das Wohnumfeld in Ergänzung zu den geplanten Gebäuden auch durch Anpflanzungen wirkungsvoll gestaltet. In Verbindung mit den Straßenbaumpflanzungen und der öffentlichen Grünfläche wird eine wahrnehmbare Durchgrünung des gesamten Quartiers angestrebt, das trägt sowohl den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch den Erfordernissen des Umweltschutzes Rechnung.

In die Abwägung werden auch die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft berücksichtigt, da mit den zusätzlichen Nutzungen eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden ist, aus der Lärm- und Luftbeeinträchtigungen für die Anwohnenden und Nutzenden resultieren könnten.

#### *Verkehr*

Das durch den Bebauungsplan bzw. die Planung erzeugte Verkehrsaufkommen kann - unter Berücksichtigung eines angepassten Signalisierungskonzeptes am Knotenpunkt 1 (B 96a / Rosenthaler Weg) - leistungsfähig abgewickelt werden.

Im Ergebnis der Untersuchung der Leistungsfähigkeit ist die Erschließung des Teilprojekts 1 unter Berücksichtigung eines angepassten Signalisierungskonzeptes am Knotenpunkt 1 - auch im Planfall 2 - verkehrlich verträglich umsetzbar. Resultierende Effekte durch Verlagerung des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt 2 bewegen sich in einem vertretbaren Rahmen und können ferner durch geringfügige betriebliche Feinsteuerungen weiter abgemildert werden.

#### *Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm auf geplante Wohngebäude*

Im Hinblick auf die geplante Bebauung gewährleisteten Festsetzungen zum Schallschutz (Grundrissgestaltung, passiver Schallschutz, Schutz von mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereiche), dass keine gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen in den Wohnungen auftreten und das Schlafen auch bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen wurde hier ein höheres Gewicht eingeräumt, als den damit verbundenen finanziellen Belastungen der Projektträgerin.

#### *Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm auf benachbarte Wohngebäude*

Bereits im Bestand sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) an fast allen untersuchten Immissionsorten - abgesehen vom Immissionsort Blankenfelder Straße 118 (EG) - sowohl tags als auch nachts überschritten, darüber hinaus ist zum Teil bereits die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten.

Gegenüber der Bestandssituation kommt es aufgrund der planinduzierten Mehrverkehre zu Verkehrslärmzunahmen in der Umgebung. An den Immissionsorten entlang des Rosenthaler Wegs und der Blankenfelder Straße kommt es zu Pegelzunahmen von überwiegend 0,2 bis 0,5 dB(A). An den untersuchten Immissionsorten Blankenfelder Straße 118 und Gascogneweg 2 ergeben sich darüber hinaus Pegelzunahmen von 0,6 bis 0,8 dB(A). Diese größeren Zunahmen sind auf Reflexionen der Plangebäude in Plangebietsnähe zurückzuführen. Daraus resultiert, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten überschritten werden.

Zudem wird an dem Immissionsort Blankenfelder Straße 69 bereits im Bestand die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. An den Immissionsorten Blankenfelder Straße 74 und 99 sowie am Rosenthaler Weg 3A, 21A und 24 gilt dies für den Nachtzeitbereich. Es ergeben sich dort Pegelzunahmen von 0,2 bis 0,5 dB(A). Die für sich genommenen Pegelerhöhungen sind zwar nicht von den Betroffenen wahrnehmbar, da sich die bestehende Belastung aber zum Teil bereits in der Bestandssituation oberhalb der durch die derzeitige Rechtsprechung definierten Schwelle der Gesundheitsgefährdung bewegt, ist in einer solchen Situation mit Blick auf eventuelle Gesundheitsrisiken sorgfältig zu prüfen, ob die

Erhöhungen hingenommen werden können oder, auch wenn sie letztlich nur marginal sind, ob Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Aufgrund der erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Zuge der Abwägung Planungsalternativen bzw. planinterne und planexterne Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Im Ergebnis dieser Prüfung kommen Planungsalternativen nicht in Betracht, da die Planung bereits auf einem intensiven Abstimmungsprozess basiert. Bei dem Gesamtprojekt Elisabeth-Aue handelt es sich um ein Gebiet, das bereits seit den 1990er Jahren zur Bebauung vorgesehen ist und das mit Beschluss vom 27.10.2015 als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (gemäß § 9 AGBauGB) eingestuft wurde. Die Entwicklung der Elisabeth-Aue wurde im Zuge der 19. Legislaturperiode als sog. NSQ in die Richtlinien der Regierungspolitik aufgenommen. Das Land Berlin hat hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und dafür sind die NSQ von großer Bedeutung. Es handelt sich um eine Fläche, die sich bereits im Eigentum einer landeseigenen Gesellschaft befindet und somit schnell und kostenfrei für den Wohnungsbau verfügbar und zudem verkehrsgünstig gelegen ist. Die Planung stellt die geeignete Bebauung und Nutzung in diesem Bereich dar und wird nicht in Frage gestellt.

Planexterne Maßnahmen, wie der Einsatz von lärmarmem Asphalt, die Errichtung einer schallabsorbierenden bzw. schallstreuenden Fassadengestaltung der Plangebäude oder die Errichtung von Schallschutzbauwerken sind im vorliegenden Fall nicht geeignet oder im Vergleich zu ihrer Wirkung unverhältnismäßig. Auch die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h kann nicht ohne Weiteres angeordnet und somit nicht zugrunde gelegt werden.

Insgesamt werden die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als vertretbar eingestuft und der Errichtung des dringend benötigten Wohnraums sowie des Schulneubaus ein höheres Gewicht eingeräumt. Zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz der umliegenden Wohnhäuser sind nicht geboten.

Auch bei Überschreiten der Schwelle der Gesundheitsgefährdung ist die hier prognostizierte Pegelerhöhung noch als vertretbar einzustufen. Aufgrund möglicher modellbedingter sowie prognostischer Ungenauigkeiten erscheint es als unangemessen aufgrund von geringfügigen Pegelerhöhungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle aufwändige Minderungsmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, lärmarmen Asphalt, Schallschutzbauwerke) zu ergreifen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Nutzungen auf den umliegenden Straßen keine höhere Gesundheitsgefährdung ausgelöst wird, als sie bereits vorhanden ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die möglichen Gesundheitsgefährdungen bewusst erkannt und in die Abwägung eingestellt wurden. Vor diesem Hintergrund werden in der Abwägung der dringende Bedarf an Wohnraum und die Möglichkeit, diesen zügig auf einer stadteigenen Fläche realisieren zu können, höher gewichtet als die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Steigerungen der Lärmpegel an wenigen, bereits heute hoch belasteten Immissionsorten.

#### *Boden*

Da das Plangebiet sich auf einem ehemaligen Rieselfeld befindet, sind Bodenbelastungen mit dem Pfad Boden-Mensch nicht auszuschließen. Eine Bewertung für den Pfad Boden-Mensch auf einer ca. 2 ha großen beprobten Fläche hat ergeben, dass keine Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV vorliegt. Die Grenzwerte für Kinderspielflächen werden nach diesen Untersuchungen durchgängig eingehalten. Bohrungen aus

anderen Verfahren haben lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen ergeben, so dass aufgrund der Flächengröße auch Verdünnungseffekte sich ergeben können. Insofern bedarf es nutzungsbezogen einer Nachprüfung bei einer Freiflächennutzung mit offenen Böden. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden für Feststoffe ebenfalls keine kritischen Belastungen ermittelt, abgesehen vom Eluat für das Belastungen insbesondere im Bereich zwischen 0,60 und 1,00 m Tiefe ermittelt wurden.

Zusammenfassend ist aufgrund der vorliegenden flächendeckenden Untersuchungsergebnisse davon auszugehen, dass in der Gesamtheit die Belastungen nicht erheblich sind und den geplanten Nutzungen entgegenstehen. Da aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung jedoch punktuell Belastungen auftreten können sind Einzelprüfungen im Rahmen der Projektumsetzung erforderlich. Konflikte in Bezug auf Menschliche Gesundheit – Bodenbelastungen können so dann ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der flächendeckenden Untersuchungen ist eine Kennzeichnung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, jedoch nicht geboten.

#### *Luftschadstoffimmissionen*

Die das Plangebiet unmittelbar einfassenden Straßen gehören nicht zu den hoch belasteten Straßen Berlins, so dass eine Beeinflussung des geplanten Quartiers sowie der umgebenden Bebauung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen voraussichtlich nicht zu erwarten ist. Insgesamt stellt die Entwicklung des NSQ, einschließlich des Teilprojektes 1, auf die Nutzung des Umweltverbundes und die Reduzierung des MIV ab, was mit der verkehrsgünstigen Lage und Berücksichtigung des Ausbaus der Straßenbahn zu begründen ist. Positiv in Bezug auf die Luftschadstoffsituation wirken sich zudem die Festsetzungen sowie vertragliche Regelungen zu Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Anpflanz- und Erhaltungsflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) im Bebauungsplan aus.

Die Festsetzungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten insgesamt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

### **VIII.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern sowie die Schaffung sozial stabiler Bewohnendenstrukturen) (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Die Belange der Wohnbedürfnisse erfahren mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), welches vorwiegend dem Wohnen dient und für den überwiegenden Teil der Bauflächen im Plangebiet festgesetzt wird, eine besondere Gewichtung. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von ca. 870 WE geschaffen. Damit wird dem übergeordneten Ziel der Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zur Realisierung von (teilweise öffentlich geförderten) Mietwohnungen nachgekommen. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Umsetzung der Ziele des StEP Wohnen 2040 geleistet, welcher die Entwicklung eines langfristigen Wohnbaupotenzials mit mehr als 2.000 WE im NSQ Elisabeth-Aue vorsieht (vgl. Kapitel II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040). Zudem soll gemäß StEP Wohnen 2040 diese Entwicklung mit dem Fokus auf gemeinwohlorientierten Wohnungsbau einhergehen, weshalb ein Teil durch gemeinwohlorientierte Träger wie Baugruppen und Genossenschaften entwickelt werden wird. Die Förderung der sozialen Wohnraumförderung und einer gemischten und sozial stabilen Bewohnendenstruktur wird über einen vertraglich gesicherten Anteil von mindestens 30 % der GF für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gewährleistet.

Der Bebauungsplan leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes und trägt den gesamtstädtischen und bezirklichen Zielen der Wohnraumversorgung Rechnung. Durch die ergänzende Sicherung von Bildungs- und Sportflächen sowie wohnungsnahen Grün- und Freiräumen werden zugleich die für ein funktionales und ausgewogenes Wohnumfeld erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen (insbesondere für Familien) gewährleistet.

Im Rahmen der Abwägung erhalten die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung daher ein besonderes Gewicht und andere Belange, wie die Fortsetzung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft müssen zurücktreten.

### **VIII.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Im Rahmen des Bebauungsplans 3-89 werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung in besonderer Weise berücksichtigt, da das Teilprojekt 1 der Elisabeth-Aue zugleich Wohnraum, schulische Angebote und wohnungsnaher Frei- und Sportflächen bereitstellt. Die Planung knüpft damit an die gesamt- und bezirkliche Zielsetzung an, ein neues Stadtquartier mit kurzen Wegen zwischen Wohnen, Lernen, Freizeit und Erholung zu entwickeln.

Für das Plangebiet werden durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rund 870 WE sowie den Neubau einer ISS mit Sporthalle und Großspielfeld geschaffen. Die ISS ist Bestandteil des SEP und dient der Reduzierung des bestehenden erheblichen Defizits an Sekundarschulplätzen im nördlichen Pankow, das sich ohne kapazitätserweiternde Maßnahmen in den kommenden Jahren weiter erhöhen würde. Ergänzend wird der durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Bedarf an Grundschulplätzen temporär innerhalb der

ISS aufgefangen, sodass die Entwicklung des Quartiers zugleich zur Sicherung der Bildungsinfrastruktur beiträgt.

Im Bereich der frühkindlichen Bildung wird der aus der geplanten Wohnnutzung resultierende Bedarf von 85 Plätzen in Kindertageseinrichtungen durch eine im Plangebiet zu errichtende Kita gedeckt, deren Realisierung vertraglich gesichert ist. Trotz derzeit vorhandener Überhänge im Kita-Angebot der Bezirksregion wird so mittel- und langfristig eine wohnortnahe Versorgung für die künftigen Bewohnenden gewährleistet und der prognostizierte Wohnfolgebedarf im Quartier selbst abgefangen. Damit leistet die Planung einen Beitrag zur Stabilisierung der sozialen Infrastruktur im Prognoseraum Nördliches Pankow.

Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden insbesondere durch die Mehrfachnutzung der Schul- und Sportanlagen sowie durch die Sicherung öffentlicher Grün- und Spielflächen berücksichtigt. Die im Zuge der ISS geplanten Sportflächen (Sporthalle und Großspielfeld) sollen auch außerschulisch für den Vereins-sport und weitere Bewegungsangebote geöffnet werden, womit auf das im Prognoseraum ausgewiesene Defizit an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen reagiert wird. Zusätzlich wird mit der Festsetzung einer rund 1,5 ha großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ sowie eines öffentlichen Kinderspielplatzes die Grundlage für wohnungsnaher Erholungs- und Spielangebote geschaffen.

Vor dem Hintergrund der im SIKo des Bezirks Pankow festgestellten hohen Bedarfe an Jugendfreizeitangeboten, Spielplätzen, kulturellen Einrichtungen und wohnortnahen Sportmöglichkeiten wird das Plangebiet als Potenzialfläche mit hoher Priorität ausgewiesen. Durch die Bündelung von Schulstandort, Sportanlagen, Kita und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Quartiers entsteht ein sozialräumlicher Schwerpunkt, der die Versorgung der künftigen Bewohnenden der Elisabeth-Aue und der angrenzenden Bestandsquartiere verbessert. Die geplanten Nutzungen unterstützen damit sowohl die soziale Integration – auch von geflüchteten Menschen – als auch die Ausbildung einer sozial stabilen Bewohnerschaft in einem neuen, auf den Umweltverbund ausgerichteten, autoarmen Gesamtquartier.

#### **VIII.1.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Der Bebauungsplan 3-89 dient nicht der Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs, sondern der städtebaulich verträglichen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur am Rand des Ortsteils Französisch Buchholz und der Einbindung des NSQ Elisabeth-Aue in das bezirkliche Zentren- und Versorgungssystem. Durch die geplanten Nutzungen im Teilprojekt 1 werden die vorhandenen Ortsteile sowie die bestehenden Zentrenstrukturen funktional gestärkt, eine Beeinträchtigung ist nicht anzunehmen.

Das Plangebiet liegt am Übergang zwischen dem vorstädtisch geprägten Ortsteil Französisch Buchholz und dem offenen Landschaftsraum mit dem Dorf Blankenfelde und ist nicht als Zentrum im Sinne des StEP Zentren 2030 oder des bezirklichen EZK Pankow ausgewiesen. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Ortsteilzentrum Französisch Buchholz in etwa 1,5 km Entfernung, das Stadtteilzentrum Märkisches Zentrum sowie das Hauptzentrum Pankow, die über den ÖPNV erreichbar sind.

Im Sinne der Sicherung und Fortentwicklung dieser Zentren sieht die Planung des Teilprojektes 1 keine zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen und kein neues Nahversorgungszentrum vor. Einzelhandelseinrichtun-

gen sind lediglich ausnahmsweise als Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig, um eine unbeabsichtigte Konkurrenz zu den bestehenden Zentren und dem in einem späteren Bauabschnitt geplanten Quartierszentrum innerhalb des NSQ Elisabeth-Aue zu vermeiden.

Die städtebauliche Konzeption des Teilprojekts 1 berücksichtigt die ortsbildverträgliche Anbindung an die bestehende Bebauung in Französisch Buchholz durch eine abgestufte Baukörper- und Höhenentwicklung sowie durch die Sicherung landschaftlich geprägter Grünzüge im Übergang zum Landschaftsraum. Hierdurch wird ein geordneter Übergang zwischen Bestandsquartier und neuem Stadtquartiersbaustein hergestellt, der die Eigenart des bestehenden Ortsteils respektiert und zugleich die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Siedlungsrandes schafft.

Das Vorhaben fügt sich in die gesamt- und bezirkliche Entwicklungsstrategie ein, wonach die Elisabeth-Aue als prioritäres Wohnbaupotenzial in Ergänzung vorhandener Strukturen genutzt werden soll, ohne neue, nicht abgestimmte Einzelhandels- und Versorgungsstandorte zu etablieren. Die Planung trägt damit dazu bei, das bestehende Zentrengefüge zu sichern und die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Ortsteile zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### **VIII.1.5 Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Die Planung des Bebauungsplans 3-89 trägt den Belangen der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in besonderem Maße Rechnung, da das Teilprojekt 1 an einer stadträumlich sensiblen Schnittstelle zwischen dem vorstädtisch geprägten Ortsteil Französisch Buchholz und dem offenen Landschaftsraum der Elisabeth-Aue liegt. Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel, ein NSQ zu entwickeln, das sich durch Maßstäblichkeit, bauliche Gliederung und freiräumliche Durchgrünung in die vorhandenen Strukturen einfügt und gleichzeitig eine eigenständige, zeitgemäße Quartiersidentität ausbildet.

Die Baukörperpositionierung und -höhen werden so gewählt, dass zum bestehenden Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau in Französisch Buchholz ein abgestufter Übergang entsteht und ortsuntypische Überformungen vermieden werden. Entlang des Rosenthaler Weges bildet eine straßenbegleitende Wohnbebauung den adressbildenden Rand des Quartiers und schirmt zugleich die lärmempfindlichen Frei- und Sportflächen der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ gegen verkehrliche Immissionen ab. Innerhalb des Quartiers wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche eine differenzierte Block- und Baukörperstruktur ermöglicht, die kleinteilige, nutzungsnahe Freiräume sichert.

Dem Landschaftsbild und den prägenden Freiraumstrukturen kommt aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand des LSG Blankenfelde eine besondere Bedeutung zu. Zweifelsohne wird sich das Landschaftsbild durch die Errichtung von einer bis zu sechsgeschossigen Bebauung auf der bisher landschaftlich genutzten Fläche wesentlich verändern, um somit den Belangen des dringend benötigten Wohnraums sowie dem Schulstandort Rechnung zu tragen. Die bauliche Entwicklung wird dabei bewusst südlich des Graben 5 und somit südlich der landschaftlich wertvollen Bereiche konzentriert, sodass wesentliche Landschaftselemente, Biotope und Blickbeziehungen in den offenen Raum gesichert und gestärkt werden. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie weiterer Grün- und Pflanzfestsetzungen wie die Begrünung der Straßenräume wird ein grün geprägter

Übergang zwischen Siedlungsrand und Landschaft geschaffen, der das Landschaftsbild aufwertet und die Einbindung des neuen Quartiers in die umgebende Kulturlandschaft unterstützt.

Die Leitlinien einer klima- und freiraumsensiblen Quartiersgestaltung – etwa eine Begrenzung der Oberflächenversiegelung, die Sicherung durchgrünter Höfe und Straßenräume sowie die Berücksichtigung blau-grüner Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung – sind integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Sie tragen nicht nur zur Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung des Mikroklimas bei, sondern beeinflussen auch die Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes positiv, indem sie eine hohe Aufenthaltsqualität und eine sichtbar grün geprägte Quartiersstruktur ermöglichen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt zum Teil durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Insbesondere Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Regenentwässerung werden im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen gesichert.

Insgesamt unterstützt der Bebauungsplan 3-89 somit eine qualitätsvolle, gestalterisch eingebundene Stadterweiterung, die den Charakter der angrenzenden Ortsteile respektiert, die landschaftlichen Qualitäten der Elisabeth-Aue wahrt und weiterentwickelt und zugleich ein eigenständiges, bau- und freiraumkulturell anspruchsvolles Stadtquartier ermöglicht.

### **VIII.1.6 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Der Bebauungsplan 3-89 berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes durch eine umfassende Ermittlung, Bewertung und Steuerung der mit der Inanspruchnahme der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen der Elisabeth-Aue verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Grundlage bilden der Umweltbericht sowie fachliche Gutachten, die den Bestand der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen (Biologische Vielfalt), Landschaftsbild sowie Mensch und Gesundheit erfassen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung bewerten.

Für den Geltungsbereich sind insbesondere die ehemalige Nutzung als Rieselfeld mit entsprechenden Bodenbelastungen, die Lage am Rand des LSG Blankenfelde und das Vorhandensein gesetzlich geschützter Biotope in den Randbereichen maßgeblich. Die planerische Konzeption sieht daher vor, die bauliche Entwicklung auf die Teilflächen südlich des Grabensystems zu konzentrieren, wertgebende Landschaftselemente und Biotope freizuhalten und im östlichen Randbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festzusetzen, in der die geschützten Biotope erhalten und landschaftsplanerisch aufgewertet werden.

Die durch die bauliche Entwicklung verursachten Eingriffe in Bodenfunktionen, Vegetation, Biotope und das Landschaftsbild werden im Umweltbericht als erheblich eingestuft und gemäß den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB durch ein Bündel von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen behandelt, die teilweise durch Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch die Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zählen u. a. die Begrenzung der GRZ, die Sicherung eines hohen Grünanteils auf Grundstücken und im Straßenraum, die Festsetzung öffentlicher Grünflächen, Pflanzbindungen für Bäume und Strauchpflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz von Boden, Wasserhaushalt und Klima (z.B. Begrünung von Dächern und Fassaden, wasserdurchlässige Beläge, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ermittelt für die im Plangebiet vorkommenden besonders und streng geschützten Arten sowie deren wesentlichen Habitatstrukturen die möglichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und leitet daraus konkrete Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-, CEF- und FCS-Maßnahmen ab. Vorgesehen sind bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, Kontrolle potenzieller Quartierbäume, Schutz vorhandener Gehölze), dauerhaft wirkende CEF-Maßnahmen wie die Nist- und Quartierhilfen, die Anlage von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen und Feldlerchen sowie zur Eingriffskompensation die Entwicklung artenreicher Grünlandflächen, Blühstreifen, Baumpflanzungen sowie Strauch- und Saumstrukturen. Es wird eine öffentliche Parkanlage festgesetzt, die den Freiraumverbund in Nord-Süd-Richtung stärkt. Ein Teil der Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt, ein Teil im städtebaulichen Vertrag verankert und im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert umgesetzt. Über den Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation erfolgt eine abgestimmte Steuerung der Kompensationsflächen nördlich des Grabens. Im Bebauungsplan erfolgen weiterhin eine nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope und Hinweise (z. B. zu insektenfreundlicher Beleuchtung, Vogelschlagvermeidung). Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sowie der Hinweise des Artenschutzfachbeitrages werden die Anforderungen des § 44 BNatSchG eingehalten und verbleibende Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich als nicht erheblich bewertet.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird aufgestellt und dabei angestrebt die durch die Planung verursachten Eingriffe möglichst weitgehend zu kompensieren. Die Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden so langfristig gesichert und zum Teil aufgewertet.

### **VIII.1.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

Die große zusammenhängende verfügbare Fläche der Elisabeth-Aue im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft sowie die Lage mit gutem Anschluss für den MIV und die Möglichkeit der Verlängerung der Tramlinien 50 und M1 und damit dem Anschluss an den ÖPNV ermöglichen eine Entwicklung, welche den Bezirk Pankow und die Stadt Berlin sinnvoll erweitern. Eine Ausweitung der Siedlungsflächen auf weniger gut geeignete Flächen würde den Flächenverbrauch noch sehr viel deutlicher beeinflussen. Des Weiteren würde ein Verzicht auf die Siedlungsentwicklung Einfluss auf bspw. weiter steigende Mieten und Kaufpreise, Abwanderung von Einwohnenden, erhöhtes Aufkommen von Pendelbewegungen haben. Er wäre mithin nicht nachhaltig.

Das BauGB verpflichtet in § 1 a dazu, insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese „Bodenschutzklausel“ enthält aber kein „Versiegelungsverbot“ und keine „Baulandsperr“ in dem Sinne, dass eine Siedlungsentwicklung auf bislang unbebauten Flächen nicht oder nur dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Das Gesetz lässt die Weiterentwicklung von Siedlungsräumen als planerische Option uneingeschränkt offen. Diese bedarf aber besonderer planerischer Bewertung bzw. Abwägung. Das bedeutet, dass die Frage einer Inanspruchnahme von Flächen nicht gänzlich ohne Rücksicht auf die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu entscheiden ist, dass die rechtlichen, finanziellen und sonstigen tatsächlichen Möglichkeiten der Gemeinde sowie ein städtebauliches Gesamtkonzept berücksichtigt werden und dass ein Abgleich mit sonstigen, insbesondere auch anderen Umweltbelangen (u.a. energiesparenden Bauweisen; naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen), getroffen werden muss. Diese Auseinandersetzung ist zum einen auf der

Ebene des FNP relevant und findet zum anderen aber auch im derzeit durchgeführten Bebauungsplanverfahren statt.

Durch die zulässige bauliche Entwicklung werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte und unversiegelte Flächen der Elisabeth-Aue in Anspruch genommen, was zu erheblichen Eingriffen in Bodenfunktionen und Versiegelung führt. Vor diesem Hintergrund wurde dem Aspekt der künftigen Flächenversiegelung im Rahmen der Abwägung besonderes Augenmerk gegeben. Ein wesentliches Ergebnis der frühen Vorüberlegungen war das Flächenstrukturkonzept, das die bauliche Entwicklung räumlich bündelt, klare Baufeldzuschnitte vorsieht und damit eine kompakte Quartiersstruktur schafft, anstatt die Bebauung flächig über die Elisabeth-Aue zu verteilen. Dabei wurde die Wohnnutzung konsequent auf die südlich des Grabens 5 gelegenen Flächen fokussiert, während die nördlich anschließenden Bereiche vorrangig für naturschutzfachliche Kompensation, Freiraumentwicklung und Artenschutzmaßnahmen (z. B. Feldlerchen- und Zauneidechsenhabitate) vorgesehen sind, wodurch zusätzliche Inanspruchnahmen von Boden vermieden werden.

Dieser Ansatz wird im Bebauungsplan durch eine hohe bauliche Dichte (GFZ 1,8-2,2) konkretisiert, die trotz Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO einen vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad ermöglicht und somit eine flächensparende Entwicklung gewährleistet. Auf Basis der festgesetzten zulässigen GR ergibt sich eine GRZ von 0,4 (WA 1-3) bzw. 0,6 (Gemeinbedarfsfläche), was effektiv ca. 0,5 entspricht und große Teile der Baugrundstücke von Bebauung freihält, die zur Begrünung und Bepflanzung, Regenwasserversickerung und Freiraumgestaltung bereitstehen.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch weitere Festsetzungen gestützt, wie die wasser- und luftdurchlässigen Beläge für Wege, Zufahrten und Stellplätze, extensive Dachbegrünungen, Baumpflanzgebote sowie die Sicherung einer zusammenhängenden öffentlichen Parkanlage (ca. 15.400 m<sup>2</sup>) und einer grünen Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung. Für die Straßen wird eine Mindestbegrünung (Grünflächen und Baumpflanzungen) festgesetzt. Zusätzlich wird die Fassadenbegrünung über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Diese Maßnahmen stärken die Bodenfunktionen, den Kaltluftaustausch und die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und kompensieren so die Versiegelung teilweise. Insgesamt ermöglicht die Planung trotz Eingriffen in das Schutzgut Boden eine effiziente Nutzung der Potenzialfläche für rund 870 WE und einen Schulstandort bei gleichzeitiger Freihaltung wesentlicher Kompensations- und Freiraumflächen.

### **VIII.1.8 Belange der Landwirtschaft (§ 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)**

Die Belange der Landwirtschaft sind durch den Bebauungsplan 3-89 deutlich berührt, da bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen der Elisabeth-Aue in Bauflächen für Wohnen und Gemeinbedarf überführt werden und damit für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft entfallen. Die bisherige Nutzung erfolgte im Wesentlichen als Acker- bzw. Grünland auf ehemaligen Rieselfeldern, ohne dass standortprägende Hofstellen oder betriebsnotwendige Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs betroffen wären.

In die Abwägung ist einzustellen, dass der Wohnraumbedarf im Land Berlin aufgrund der zu verzeichnenden und prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sehr hoch ist. Die Entwicklung von Wohnungsbau, insbesondere auch von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau ist eine dringende, gesamtstädtische Aufgabe, der mit der Planung Rechnung getragen werden soll. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein Verfahren von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung und umfasst den Auftakt für eines der im

StEP Wohnen 2040 definierten NSQ auf landeseigenen Flächen, die somit schnell und kostenfrei für den Wohnungsneubau zur Verfügung stehen.

Um den Anforderungen an Wohnraum gerecht zu werden, muss die Entwicklung neuer Wohnungen auf unterschiedlichen Wegen umgesetzt werden, dazu zählt neben der Innenentwicklung, welche allein nicht ausreichend ist, auch die Aktivierung bislang baulich nicht genutzter Bereiche. Um die Flächenbedarfe für Wohnen und in einer sich weiterhin dynamisch entwickelnden Großstadt wie Berlin decken zu können, ist es erforderlich, an städtebaulich geeigneten und teilweise infrastrukturell bereits gut erschlossenen Standorten maßvoll auch Baugebiete in bisher unbebauten, meist dem planerischen Außenbereich zuzuordnenden Bereichen zu entwickeln.

Der Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen 2040 identifiziert einen Bedarf an 222.000 zusätzlichen Wohnungen und eine Flächenvorsorge für weitere 50.000 Wohnungen. Gleichzeitig weist er ein Flächenpotenzial von rund 249.000 Wohnungen bis 2040 aus. Die Flächenkulisse für den Wohnungsneubau unterteilt sich dabei neben bereits realisierten Vorhaben (Stand 2022) in kleinteilige Innenentwicklung (unter 50 WE), mittelgroße Wohnungsbaupotenziale (bis 199 WE) und große Wohnungsbaupotenziale (ab 200 und mehr WE). Die "Neuen Stadtquartiere (NSQ)", zu denen die Elisabeth-Aue gehört, nehmen davon einen Anteil von rund einem Viertel ein. Die Elisabeth-Aue erfüllt bietet dabei große Wohnungsbaupotenziale.

Der StEP führt ebenfalls aus, dass mehr als 85 % der realisierbaren Wohnungen auf Flächen innerhalb der bestehenden Stadtstruktur, auf bereits baulich genutzten, ehemals baulich genutzten oder (teil-) versiegelten Flächen liegen. Nur knapp 15 % der Flächenkulisse entfällt auf Erweiterungsflächen am Stadtrand oder andere zusammenhängende Freiflächen innerhalb der Siedlungsfläche. Diese 15 % liegen überwiegend auf Bauflächen des FNP. Diese Flächen, ebenso die Elisabeth-Aue, sind erforderlich, um den zuvor genannten Wohnraumbedarf zu decken und waren deshalb bereits in die Betrachtung des StEP Wohnen 2030 einbezogen. Der Berliner Senat hat den StEP Wohnen 2040 am 3. September 2024 beschlossen, wonach dieser als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der Abwägung ist außerdem zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, was die Zielstellung des Landes Berlins das Plangebiet betreffend für den Wohnungsneubau bekräftigt.

Vor diesem Hintergrund kommt der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Betriebs- und Produktionsfläche ein geringeres Gewicht zu als der Sicherung von Wohnbaupotenzialen auf landeseigenen Flächen und der Bereitstellung sozialer Infrastruktur (Schulstandort).

Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich steht zudem nicht einer generellen Sicherung der Landwirtschaft in dem weiteren Umfeld entgegen, da außerhalb des Plangebiets weiterhin umfangreiche Agrar- und Freiflächen zur Verfügung stehen. Durch das Flächenstrukturkonzept, die Fokussierung der Bebauung auf die südlich des Grabens 5 gelegenen Teilflächen und die Sicherung zusammenhängender Grün- und Kompensationsflächen wird zudem sichergestellt, dass der landschaftsräumliche Charakter im weiteren Umfeld erhalten bleibt und die in Anspruch genommenen Flächen auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt werden. Die Kompensationsmaßnahmen nördlich des Grabens 5 werden zu einem Großteil als produktionsintegrierte Maßnahmen in Form von Blühstreifen, Extensivierung der Bewirtschaftung und

Felderchenstreifen umgesetzt. Damit wird erreicht, dass trotz der Kompensationsmaßnahmen eine landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen nördlich Graben 5 weiter fortgesetzt werden kann.

In der Abwägung überwiegen damit die öffentlichen Belange der Wohnraumversorgung und der Entwicklung eines NSQ mit Schulstandort die Belange der Landwirtschaft. Die Inanspruchnahme der Flächen für die städtebauliche Entwicklung wird daher als vertretbar eingestuft, zumal sie bereits der übergeordneten Planungskonzeption entspricht und durch umfangreiche Freiraum- und Kompensationsmaßnahmen flankiert wird.

### **VIII.1.9 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)**

Im Rahmen der Bauleitplanung kommt dem Schutzgut Klima eine zentrale Bedeutung zu, insbesondere hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel und der Förderung klimagerechter, städtebaulicher Entwicklungen. Durch die zulässige bauliche Entwicklung werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen der Elisabeth-Aue in ein dicht bebautes Wohn- und Schulquartier umgewandelt, was zu einer erhöhten Wärmespeicherung durch zusätzliche Baumasse sowie zu Veränderungen im lokalen Klimahaushalt führen kann. Vor diesem Hintergrund wurden die Erfordernisse des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Grundlage bilden u. a. die Kurzexpertise Stadtklima (2024), die klimaökologische Untersuchung sowie die gesamtstädtische Klimaanalyse Berlin 2022, die Auswirkungen auf Hitzeinseln, Kaltluftaustausch und Mikroklima bewerten.

Die Analyse des Istzustands zeigt, dass das Plangebiet und seine Umgebung durch einen natürlichen Kaltluftstrom aus umliegenden Grün- und Freiflächen gut durchlüftet werden. Dies führt zu einer günstigen nächtlichen Abkühlung, welche die Wärmebelastung in den angrenzenden Siedlungsbereichen deutlich reduziert. Der Kaltluftvolumenstrom, der den Zufluss kühler Luft in das Quartier steuert, wird durch die neue Bebauung nur kleinräumig leicht gemindert und nicht qualitativ verschlechtert. Die bodennahen Strömungsmöglichkeiten und der lokale Luftaustausch bleiben jedoch weitgehend erhalten, sodass die klimatischen Ausgleichsfunktionen weiterhin bestehen.

Die vorhandene lockere Bebauungstypologie mit hohen Grünflächenanteilen im Umfeld zum Plangebiet trägt maßgeblich zur klimatisch positiven Situation bei. Im Rahmen der Klimauntersuchungen wurde festgestellt, dass das nähere Umfeld mit einem hohen Anteil an Gärten, Kleingärten und Grünflächen klimatisch überwiegend entlastet ist (Ausnahme Bebauung im Bereich Guyotstraße/La Rochelle Straße). Es gibt keine übergeordnete Kaltluftbahn, die nächtlich wirkt. Die vorhandene Grünfläche am Regenrückhaltebecken wird erhalten und noch vergrößert. Damit ist die klimatische Entlastungswirkung gesichert. Weitere thermische Wechselwirkungen zu den benachbarten (Wohn-) Nutzungen sind nicht zu beobachten. Die planbedingten Auswirkungen im Bestand können mit Blick auf die nächtliche Lufttemperatur als unerheblich angesehen werden.

Die geplante bauliche Entwicklung bewirkt gegenüber dem Istzustand auf der Fläche des Plangebiets innerhalb der Baufelder, sowie über versiegelten Flächen eine Anhebung der nächtlichen Lufttemperaturen um bis zu ca. 5 Grad Celsius. Die Zunahme ist aufgrund der kleinräumigen Ausprägung und des kühleren Umfelds aus klimatischer Sicht unbedenklich.

Am Tag ist die Ackerfläche ohne Schatten eine Hitzeinsel. Daher zielte das Konzept vor allem darauf ab, dass Belastungen im Gebiet selbst vermieden werden und die Bebauung nicht selbst zum Belastungsgebiet wird. Dafür dienen Begrünungsmaßnahmen.

Der humanbiometeorologische Index PET zeigt, dass durch die geplanten Gebäude und deren Schattenwurf sowie durch vorgesehene Baumpflanzungen eine Minderung der menschlichen Wärmebelastung im Plangebiet erreicht wird. Östlich und südlich zum Plangebiet treten durch die geplante Bebauung und den damit einhergehenden verminderten Windgeschwindigkeiten in einem begrenzten Umfang lokale Erwärmungseffekte auf, die allerdings zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität führen.

Im Ergebnis der Untersuchung lässt sich festhalten, dass der Bebauungsplan dem Ziel einer klimatischen Verträglichkeit und eines wirksamen Klimaschutzes im städtebaulichen Kontext gerecht wird. Die durch die Bebauung induzierten Veränderungen am lokalen Klima sind gering und durch gezielte Anpassungs- und Ausgleichsmaßnahmen steuerbar. Insbesondere die Bedeutung der Freihaltung und Vernetzung von Grünflächen und Kaltluftleitbahnen zur Sicherung des natürlichen Luftaustauschs wird im Gutachten hervorgehoben und durch Festsetzung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche am östlichen Plangebietsrand entsprochen (siehe Kapitel V.6 Grünflächen).

Im Rahmen der Planungsüberlegungen und im Bebauungsplan wurde insbesondere Wert auf klimaanpassungsrelevante Maßnahmen gelegt. Die hohe bauliche Dichte (GFZ 1,8-2,2) wird umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünungen, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, wasser- und luftdurchlässige Beläge sowie ein Fachkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadtprinzip mit dezentraler, abflussarmer Versickerung) abgeglichen, um Verdunstung, Verschattung und Grundwasserneubildung zu fördern. Ergänzend sichert die Freihaltung einer öffentlichen Parkanlage (ca. 15.400 m<sup>2</sup>) den Kaltluftaustausch zur Umgebung.

Weiterhin wird Dachbegrünung vorgesehen, die zur Minderung der lokalen Wärmebelastung und zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt. Darüber hinaus sind neben Erhaltungsbindungen auch Anpflanzgebote für Bäume und weitere Begrünungen im Bereich der Bauflächen sowie entlang der Verkehrsflächen beabsichtigt (siehe Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen). Diese Maßnahmen entsprechen dem Leitbild einer vielfältigen und heterogenen Freiraumgestaltung, die verschiedene Mikroklimata schafft und sowohl die nächtliche Abkühlung als auch den Aufenthalt am Tag optimiert. Die Verbindung von baulichen und freiraumgestalterischen Vorgaben sorgt für eine integrative Umsetzung der klimatischen Planungsziele und stellt sicher, dass das NSQ klimatisch verträglich entwickelt wird.

Damit wird nicht nur die natürliche Durchlüftung des Quartiers erhalten, sondern auch die Wärmebelastung reduziert, was zu einer deutlich verbesserten Aufenthaltsqualität führt. Damit trägt das Planvorhaben sowohl den gesetzlichen Anforderungen als auch den stadtklimatischen Erfordernissen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes wiegen somit nicht gegen die Planung, da durch diese Maßnahmen nachteilige Auswirkungen (z. B. Aufheizung, reduzierte Durchlüftung) wirksam minimiert und teilweise kompensiert werden. Ergänzend sind die gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes sowie des Solargesetzes Berlin (SolarG Bln) einzuhalten. Die Anforderung der Photovoltaik-Ausstattung der Dachflächen nach Solargesetz wurde bei den Festsetzungen zur Dachbegrünung berücksichtigt. Die Entwicklung entspricht den Zielen des StEP Klima sowie der Kurzex-pertise Stadtklima und trägt durch die Konzentration der Bebauung im Einzugsbereich des Schienennetzes zur Vermeidung flächenintensiver Alternativen bei, wodurch insgesamt ein klimaverträglicher Beitrag zur Wohnraumversorgung erfolgt.

### **VIII.1.10 Belange der Wirtschaft und Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB)**

Insgesamt wird den Belangen der Wirtschaft in der Abwägung des Bebauungsplans 3-89 eine untergeordnete Bedeutung beigemessen, da im Plangebiet die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein besonderes Gewicht erfahren. Dies begründet sich in dem Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes, welcher aufgrund eines großen Bevölkerungswachstums sowie sinkender Wohnungsmarkt-Reserven insgesamt angespannt ist.

Zum Schutz der Wohnnutzung werden daher Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Gleichwohl können die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen im Plangebiet zugelassen werden. Zudem sind freiberufliche Tätigkeiten, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Im Hinblick auf Einzelhandelsnutzungen sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, nur ausnahmsweise zulässig. Dies verfolgt im Rahmen des hier betrachteten Teilprojekts 1 zur Entwicklung einer Teilfläche der Elisabeth-Aue die städtebauliche Zielstellung, im Rahmen des Teilprojekts 2 der Elisabeth-Aue ein Quartierszentrum zu entwickeln und dieses durch eine ungesteuerte Ansiedlung von Läden des täglichen Bedarfs im Plangebiet des Bebauungsplans 3-89 nicht zu gefährden.

Zudem ist mit der Festsetzung einer 2,7 ha großen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ die dauerhafte Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Bildungsbereich sowie bei der notwendigen Betreuung, Verwaltung und Bewirtschaftung der Einrichtung verbunden.

Insgesamt wird der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein höheres Gewicht beigemessen, dennoch können die oben aufgeführten Nutzungen einen kleinen Beitrag zur Wirtschaftsstruktur im Quartier leisten.

### **VIII.1.11 Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)**

Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser einschließlich der Versorgungssicherheit, sind durch den Bebauungsplan 3-89 nicht nachteilig berührt. Sowohl die Trinkwasser- als auch die Stromversorgung wurden für das Plangebiet bestätigt.

Schmutzwasser kann über den Kanal in der Blankenfelder Straße abgeleitet werden, wobei ggf. ein Pumpwerk am westlichen Rand erforderlich wird. Fernwärme ist nicht vorhanden, Gas liegt an. Ein nachhaltiges Energie- und Wärmekonzept wird im Zuge der weiteren Planung des Quartiers entwickelt. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt dezentral nach dem Schwammstadtprinzip mit Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung.

Darüber hinaus stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans auch einer nachhaltigen Energieversorgung nicht entgegen, die im weiteren Verlauf der Planung im Zuge einer gesamtheitlichen Konzeption unter Berücksichtigung des Teilprojektes 2 entwickelt wird.

Eine sichere, effiziente Versorgung des neuen Quartiers kann als gewährleistet betrachtet werden.

### **VIII.1.12 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 3-89 wurden die Belange der Mobilität der Bevölkerung und die Verkehrsbelange im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung betrachtet und durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 3-89 berücksichtigt.

Das Plangebiet ist im Osten über die Blankenfelder Straße/ Buchholzer Straße sowie im Süden über den Rosenthaler Weg an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Haupterschließung der mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets erfolgt ausgehend von der Blankenfelder Straße über die "Planstraße A", welche als öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 20,0 m festgesetzt wird und ausschließlich der inneren Erschließung dient. Südlich der Teilfläche WA 3 wird der Rosenthaler Weg in seinem bestehenden Querschnitt um 15,4 m erweitert festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Verbreiterung, die geplante Verlängerung der Straßenbahntrasse sowie die Herstellung einer Fahrradstraße und eines Gehwegs zu schaffen.

Am westlichen Rand des Plangebiets wird zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ in einer Breite von 15,0 m eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, welche die Anbindung des geplanten Schulstandortes an den Rosenthaler Weg schafft und zur Stärkung des gewünschten Charakters des Quartiers verkehrsberuhigt ausgebildet werden soll (vgl. Kapitel V.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

An den öffentlichen Personennahverkehr besteht bereits im Bestand eine hinreichende Anbindung. Mit der Straßenbahnlinie 50 (Endhaltestelle unmittelbar am Rosenthaler Weg) sowie den Buslinien 124, 154 und 259 bestehen leistungsfähige Verbindungen an das Berliner ÖPNV-Netz. Gleichzeitig werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinien 50 und M 1 in das Neue Stadtquartier hinein geschaffen, welche das ÖPNV-Angebot signifikant verbessern würden.

Zudem wird für das NSQ Elisabeth-Aue, einschließlich des Teilprojektes 1, angestrebt, ein autoarmes Quartier zu schaffen. Diesem städtebaulichen Ziel wird mit dem Stellplatzschlüssel von 0,5 begegnet. Der aus dem Planvorhaben resultierende Stellplatzbedarf soll kurzfristig auf einer Stellplatzanlage auf der Teilfläche WA 3 und mittelfristig - bei Umsetzung des Teilprojektes 2 - in Quartiersgaragen gedeckt werden. Der Fokus liegt insgesamt auf der Stärkung des Umweltverbundes, im Zuge der Gesamtentwicklung soll dahingehend ein Mobilitätskonzept entwickelt werden. Damit kann ein Beitrag zu den Zielen des StEP MoVe, mit verstärktem Fokus auf dem Umweltverbund und einer konsequenten Mobilitätswende durch bspw. Ausbau der Radinfrastruktur sowie ÖPNV-Angebote, geleistet werden.

Im Ergebnis erfüllen die Festsetzungen der Verkehrsflächen die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung und stellen sicher, dass das Verkehrsaufkommen über das Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Den Zielen und Leitgedanken des StEP MoVe stehen die Festsetzungen nicht entgegen.

### **VIII.1.13 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung**

#### **(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Die Festsetzungen stehen im Einklang mit vorliegenden übergeordneten Planungen (vgl. Kapitel II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen). Sie sind aus den landesplanerischen Regelungen (LEPro 2007, LEP HR) entwickelbar als auch mit den Darstellungen des FNP vereinbar. Wenngleich die Dichteobergrenze für die Darstellung von Wohnbauflächen W3 des FNP in Teilbereichen des Plangebiets überschritten werden, wird diese gleichzeitig durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen. So soll u. a. der Anteil der Oberflächenversiegelung auf ein Minimum begrenzt und eine qualitative Durchgrünung und Vernetzung des Quartiers gesichert werden, sodass eine Entwickelbarkeit des Bebauungsplans 3-89 aus dem FNP gegeben ist.

Im StEP Wohnen 2040 wird der Geltungsbereich als Teil des NSQ Elisabeth-Aue dargestellt, dessen Gesamtentwicklung zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen mit mehr als 2.000 WE gehört und perspektivisch für rund 10.000 Einwohnende geplant ist. Demzufolge wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans den Zielen des StEP Wohnen 2040 entsprochen.

Die formulierten Maßnahmen für die Erschließung von Neubaugebieten des StEP MoVe werden im Rahmen der Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes für die Gesamtentwicklung des NSQ Berücksichtigung finden, die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Zielen des StEP MoVe nicht entgegen. Ebenso werden die Maßgaben des StEP Zentren 2030 insbesondere im Zuge des Teilprojektes 2 Berücksichtigung finden und mit dem Bebauungsplan für das Teilprojekt 1 der Elisabeth-Aue werden Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig sein, um sowohl angrenzende Versorgungsstrukturen als auch perspektivisch die städtebauliche Zielstellung für die Entwicklung eines Quartierszentrums im Rahmen des Teilprojektes 2 nicht zu gefährden. Die Ziele des StEP Klima 2.0 sind ebenfalls in die Abwägung eingeflossen.

### **VIII.1.14 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung**

#### **(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)**

Wenngleich sich das bestehende Tempohome für Geflüchtete im Plangebiet aktuell im Rückbauprozess befindet, ist eine Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung auch langfristig mit der Entwicklung des Teilprojektes 1 vorgesehen. So wird im Plangebiet zwar keine Festsetzung getroffen, welche die Wohnnutzung für besondere Bedarfsgruppen im Plangebiet eingrenzt, jedoch werden über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Projektträgerin und dem Land Berlin 160 regulär vermietete Wohnungen für Geflüchtete gesichert. Diese voraussichtlich im Teilgebiet WA 1 dezentral verteilten Wohnungen werden in Anlehnung an das Wohnraumvermittlungsprojekt „Wohnen statt MUF“ vermietet und stellen regulär vermieteten Wohnraum (voraussichtlich geförderter Wohnraum) dar, welcher an wohnungslose Menschen mit Fluchtgeschichte vergeben wird. Eine Zulässigkeit im Allgemeinen Wohngebiet dieser Nutzungen ist gegeben, sodass keine gesonderte planungsrechtliche Festsetzung erfolgt.

Grundsätzlich wird damit den Belangen von Geflüchteten oder Asylbegehrenden mit ihrer Unterbringung Rechnung getragen und das Teilprojekt 1 unterstützt durch die Schaffung eines durchmischten Angebots an

Wohnraum sowie wohnungsnaher sozialer Infrastruktur die Bildung stabiler Bewohnendenstrukturen und fördert damit mittelbar auch die Integration von Menschen mit Fluchtgeschichte im Quartier.

### **VIII.1.15 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)**

Im Bebauungsplan 3-89 werden ausreichende Grün- und Freiflächen gesichert, die sowohl ökologische Funktionen als auch wohnungsnaher Erholungsangebote für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gewährleisten.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie südlich des ersten Bauabschnitts werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt, die insgesamt rund 15.400 m<sup>2</sup> umfassen. Diese dienen der Sicherung bestehender Gehölzstrukturen, der Einbindung des Quartiers in den umgebenden Landschaftsraum sowie der Freizeit- und Erholungsnutzung. Zudem wird damit auch eine Grünverbindung in Ost-West-Richtung vorbereitet, die den Botanischen Volkspark Blankenfelde-Pankow mit östlich anschließenden Freiräumen verknüpft und somit die übergeordnete Freiraumstruktur stärkt. Innerhalb der Grünflächen können Wege, Aufenthalts- und Spielbereiche angeordnet werden, wodurch wohnungsnaher Freiflächenangebote entstehen.

Ergänzend sorgen Begrünungsfestsetzungen, Baumpflanzgebote sowie die Freihaltung von Vorgartenzonen für eine zusätzliche Durchgrünung der privaten Grundstücke. Insgesamt ist damit eine angemessene Versorgung des Quartiers mit Grün- und Freiflächen sichergestellt.

## **VIII.2 Private Belange**

### **VIII.2.1 Eigentümerrechte**

Die betroffenen Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin bzw. der landeseigenen Elisabeth-Aue GmbH. Mit dem Bebauungsplan 3-89 werden die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen einer neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt. Vorgesehen sind ein allgemeines Wohngebiet (Teilflächen WA 1-3), eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule sowie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen. Die Planungsziele stehen im Einklang mit den Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer und berücksichtigen zugleich die gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen des Landes Berlin.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption werden die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Realisierung der geplanten rund 870 WE geschaffen. Durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen werden zwar Eigentumsrechte berührt, da diese Flächen nach Durchführung der Planung an das Land Berlin abzutreten sind; gilt dies jedoch vor dem Hintergrund der Gesamtplanung als sachgerecht und zumutbar.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4/0,6; GFZ 1,8-2,2; Oberkanten) sowie zur überbaubaren Fläche, Begrünungspflichten, wasser- und luftdurchlässige Wegebefestigungen und zum Immissionsschutz steuern die künftige Nutzungsdichte und Baugestaltung. Sie sind städtebaulich begründet, dienen gesunden Wohnverhältnissen, dem Klima- und Umweltschutz sowie der Sicherung eines geordneten Stadtbilds. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentums- oder Baufreiheit ist damit nicht verbunden.

Die Planung wahrt auch die Belange der angrenzenden Wohngebiete. Gegenüber der östlich anschließenden Bebauung in Französisch Buchholz wird durch geringere Gebäudehöhen und die Anordnung des Grünzugs ein behutsamer Übergang geschaffen. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind daher nicht zu erwarten bzw. sind durch die Projektträgerin ggf. angemessen zu kompensieren (siehe Kapitel VIII.1.1).

### **VIII.2.2 Interessen von Schulverwaltung, Sportvereinen und sonstigen Nutzenden**

Den Belangen der Schulverwaltung wird durch die Festsetzung einer rund 2,7 ha großen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ Rechnung getragen. Vorgesehen ist eine ISS mit Sporthalle und Großspielfeld. Mit dieser Festsetzung wird auf das bestehende Defizit an Schulplätzen der Sekundarstufe I (rund 1.890 Plätze bzw. 19,0 Züge) sowie auf den bis zum Schuljahr 2030/31 prognostizierten Bedarf von bis zu 8.000 Plätzen reagiert. Die Standortwahl entspricht den Vorgaben des SEP und den Darstellungen des FNP. Die geplante Gemeinbedarfsfläche ermöglicht eine qualitativ hochwertige schulische Unterbringung einschließlich notwendiger Nebenanlagen und trägt zur nachhaltigen Verringerung des Platzdefizits von derzeit 19,0 auf 12,5 Züge bei.

Darüber hinaus dient die öffentliche Sportnutzung der Förderung des Vereinssports und weiterer außerschulischer Aktivitäten. Die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ermöglicht eine multifunktionale Nutzung der Sportanlagen (Sporthalle, Großspielfeld) auch außerhalb der Schulzeiten. Ein barrierefreier Zugang wird planungsseitig berücksichtigt. Damit werden die in der ISEP und dem SIKo identifizierten Versorgungslücken im Prognoseraum Nördliches Pankow (Versorgungsgrad 66,5 %) adressiert und die Defizite im Freizeit- und Vereinssportangebot gemindert.

### **VIII.2.3 Interessen der Nachbarschaft im Umfeld**

Private Belange der angrenzenden Nachbarschaft, insbesondere im Bereich Französisch Buchholz, werden durch eine angepasste städtebauliche Gestaltung gewahrt. Ein behutsamer Übergang zur bestehenden Bebauung wird durch reduzierte Gebäudehöhen in der östlichen Teilfläche WA 2 sowie durch die Anlage des im FNP dargestellten Grünzugs hergestellt. Ergänzend sichern eine lärmschützende Bebauung entlang des Rosenthaler Wegs sowie die vorgesehenen Freiraumverbindungen in Nord-Süd- und Ost-Westrichtung eine funktionsfähige, verträgliche Einbindung in die Umgebung.

Die vorliegenden Fachgutachten zum Verkehr und Schallschutz bestätigen, dass aus der Planung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Da die Kompensationsflächen nördlich des Graben 5 als produktionsintegrierte Maßnahmen angelegt werden, können die Flächen zum Großteil weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke umgenutzt werden und weiterhin mit bestimmten Auflagen verpachtet werden.

Insgesamt wird eine ausgewogene Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange erreicht, sodass keine unangemessene Härte für Dritte entsteht.

## **IX Auswirkungen der Planung**

### **IX.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima**

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung ausführlich untersucht und im Kapitel B Umweltbericht dargestellt.

### **IX.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Im Plangebiet ist keine Wohnnutzung vorhanden. Die Festsetzungen haben daher keine Auswirkungen auf bereits im Plangebiet wohnende Menschen.

Das Bebauungsplanverfahren 3-89 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rund 870 WE, die für den Bedarf der ansässigen und zuziehenden Bevölkerung sowie für Wohnungen für geflüchtete Menschen dienen sollen. Vornehmlich soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf den hohen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum reagiert werden. Darüber hinaus sind durch diese Festsetzung auch ergänzende Nutzungen wie Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke, Dienstleistungs- und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften mit inbegriffen. Einzelhandelsnutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet in Form von kleinen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden in der Regel allgemein zulässig sind, werden im Plangebiet nur ausnahmsweise zugelassen, da mit Entwicklung des Teilprojekts 2 die Ausbildung eines gemeinsamen Quartierszentrums im NSQ beabsichtigt ist, wo sich derartige Nutzungen bündeln werden. Zusätzlich zur Wohnnutzung setzt der Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf fest, um die Errichtung einer ISS samt Sportflächen zu ermöglichen und somit dem dringend benötigten Bedarf an Sekundarschulplätzen im Bezirk zu begegnen. Die beabsichtigten Nutzungen im Quartier (auch unter Einbezug des Teilprojekts 2) sollen eine nachhaltige Nachbarschaft mit kurzen Wegen zwischen Wohnen, Lernen, Arbeiten und Freizeit fördern.

Anhand der bereits vorliegenden Untersuchungen wurde der Nachweis erbracht, dass trotz der hohen baulichen Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Angesichts der geplanten Verkehrserschließung und der vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen soll insgesamt eine hohe Wohnqualität im NSQ angestrebt werden.

### **IX.3 Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken**

Die überwiegenden Grundstücke im Plangebiet wurden der landeseigenen EGE als Tochtergesellschaft der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften HOWOGE und Gesobau zur Entwicklung und Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens übertragen. Nach Umsetzung des Vorhabens ist eine Rückübertragung der Flächen, die künftig öffentlichen Zwecken dienen, an das Land Berlin erforderlich. Diese sind dann den entsprechenden Fachvermögen zuzuordnen. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um folgende Flächen:

- Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung): ca. 13.600 m<sup>2</sup>,
- Öffentliche Grünflächen: ca. 15.400 m<sup>2</sup>,
- Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule: ca. 26.800 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksübertragungen erfolgen nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages kostenfrei. Diese Regelung ist nach den Gesamtumständen angemessen.

#### **IX.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Die Umsetzung und Finanzierung des Vorhabens im Plangebiet erfolgt durch die EGE als Eigentümerin der Flächen. Von ihr werden die öffentlichen Straßen - abzüglich der Fläche, die zur Herstellung der Straßenbahntrasse benötigt wird - und die öffentlichen Grünflächen hergestellt. Entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag trägt diese die erforderlichen Herstellungskosten. Sie übernimmt auch die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für einen Zeitraum von zwei Jahren. Die Flächen werden nach Fertigstellung kostenfrei an das Land Berlin übertragen. Darüber hinaus übernimmt die Projektträgerin die Kosten für den Bau einer Kindertagesstätte mit 85 Plätzen und die Kosten für 94 Grundschulplätze.

Die Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Anlagen (Straßen, Grünfläche) sind nach Fertigstellung durch das Land Berlin zu finanzieren.

#### **IX.5 Verkehrliche Auswirkungen**

Die Entwicklung der südöstlichen Teilfläche der Elisabeth-Aue im Rahmen des Bebauungsplans 3-89 führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen. Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurde durch die geplante Realisierung von rund 680 WE im Zuge des ersten Bauabschnitts und einer ISS ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.450 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Unter Berücksichtigung einer ergänzenden wohnbaulichen Entwicklung auf der Teilfläche WA 3 und insgesamt 870 WE wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.840 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Damit steigt auch der Bedarf an leistungsfähigen Verkehrsstrukturen für sämtliche Verkehrsarten.

Das Plangebiet wird bereits im Bestand im Osten über die Blankenfelder Straße sowie im Süden über den Rosenthaler Weg an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Im Zuge der Entwicklung des Teilprojekts 1 wird der Rosenthaler Weg in nördlicher Richtung um 14,5 m verbreitert, um die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen (Verlängerung der Straßenbahnlinie, Herstellung einer bedarfsgerechten Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr, insb. zugunsten der Erschließung der geplanten Schule) vorzubereiten. Der nördliche Bauabschnitt des Plangebiets wird von der Blankenfelder Straße über die "Planstraße A" erschlossen, die in einer Breite von ca. 20,0 m das Rückgrat der inneren Erschließung für die Teilflächen WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets bildet und zunächst in einer Sackgasse endet. Der Bewohnendenverkehr der Teilflächen WA 1 und WA 2 wird vorerst - bis zu Umsetzung des Teilprojektes 2 - über die temporäre Stellplatzanlage in Teilfläche WA 3 abgewickelt, Besuchenden- und Lieferverkehr über die "Planstraße A", während der Hol- und Bringverkehr der Schule straßenbegleitend am Rosenthaler Weg abgewickelt wird. Eine Integration der "Planstraße A" im Rahmen der Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue ist durch die gewählte Querschnittsbreite möglich.

Die aktuelle und langfristig vorgesehene Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist ein zentrales Ziel der Entwicklung des Gesamtquartiers Elisabeth-Aue. Bereits heute ist das Plangebiet fußläufig an Bus und Straßenbahn angebunden; im weiteren Ausbau wird eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 50 in das Quartier (Teilprojekt 2) vorbereitet. Buslinien am Rosenthaler Weg und der Blankenfelder Straße sichern kurzfristig

die Anbindung, mittelfristig erleichtert die neue Straßenbahn eine leistungsfähige, attraktive ÖPNV-Verbindung zu benachbarten Stadtteilen.

Zur Förderung des Umweltverbunds werden weiterhin neue, breite Geh- und Radwege sowie erforderliche Fahrradstellplätze geschaffen. Die Blankenfelder Straße ist Bestandteil des Berliner Radvorrangnetzes; die "Planstraße A" soll Radverkehr im Mischverkehr führen und über beidseitige Gehwege verfügen. Die Erschließung der Schule erfolgt über verkehrsberuhigte Bereiche, die vorrangig auf sichere Schulwege und den schwächeren Verkehrsteilnehmer ausgerichtet sind.

Der Stellplatzbedarf wird durch ein zukunftsweisendes Quartierskonzept gedeckt: Kurzfristig sollen die aus den Nutzungen auf den Teilflächen WA 1 und WA 2 erforderlichen 250 Stellplätze in Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets untergebracht werden, mittelfristig - bei Umsetzung des Teilprojekt 2 - werden die Stellplatzbedarfe über Quartiersgaragen gedeckt werden. Der Stellplatzschlüssel von 0,5 entspricht der Lage des Gebietes in der äußeren Stadt und der aktuellen Erschließungssituation. Mit der Gesamtentwicklung und dem geplanten Straßenbahnausbau wird das Ziel eines autoarmen Gesamtquartiers fortentwickelt.

Aufgrund der temporären Unterbringung der Stellplatzbedarfe aus dem nördlichen Teilbereich auf der Teilfläche des WA 3, liegt die Hauptlast des Verkehrsaufkommens (bestehend aus Bewohnende- und Schulverkehr) auf dem Rosenthaler Weg. Das im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung festgestellte Defizit am Knotenpunkt 1 "B 96a / Rosenthaler Weg" kann durch ein angepasstes Signalisierungskonzept behoben werden. Durch diese Anpassung kann sowohl am Knotenpunkt 1 als auch an allen anderen untersuchten Knotenpunkten ein stabiler Verkehrsablauf gewährleistet werden.

## **IX.6 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Aufgrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultiert ein bebauungsplanbedingter Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen, der in den vorhandenen Kindertageseinrichtungen bzw. Grundschulen nicht gedeckt werden kann.

Die Projektträgerin wird verpflichtet, den aus dem Plangebiet resultierenden Bedarf von 85 Kitaplätzen innerhalb des Gebiets zu realisieren. Zur Deckung des Bedarfs von 94 Grundschulplätzen übernimmt die Projektträgerin die Kosten für die entsprechenden Schulplätze (97.900 EUR pro Platz). Die Grundschulplätze werden temporär innerhalb der geplanten ISS untergebracht. Die Versorgung mit wohnungsnahen Spielplätzen im Plangebiet ist auf Grundlage der Regelungen der Bauordnung für Berlin gesichert. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen öffentlichen Spielplatz und Erholungsflächen werden durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ geschaffen.

## **B UMWELTBERICHT**

### **I Einleitung**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB Anlage 1).

Die Umweltprüfung stellt zusammen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei Vorliegen von Landschaftsplänen und sonstigen relevanten Plänen und Gutachten sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) sowie an der Mustergliederung zur Begründung von Bebauungsplänen in Berlin.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurden ebenso wie die Abgrenzung des Untersuchungsraums im Ergebnis eines Scopings festgelegt, das am 10.10.2024 im Rahmen einer Verwaltungsabstimmung ‚Kick off‘ durchgeführt wurde. In diesem Rahmen wurde auch bestimmt, welche Fachuntersuchungen als Grundlagen für die Ermittlung der Umweltauswirkungen zu erstellen sind. Der Leistungsumfang der Fachuntersuchungen wurde mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

Der Umweltbericht beinhaltet eine abschließende Beschreibung und Bewertung aller Umweltauswirkungen des Planvorhabens. Hierzu dienen Fachgutachten insbesondere zum Themenkomplex Hydrologie, Bodenbelastungen, Regenwasserbewirtschaftung und Klima aus dem Jahr 2025 sowie Kartierungen der Biotope aus dem Jahr 2024 und der Fauna aus dem Jahr 2024 mit Ergänzungen aus 2025.

Mit dem Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sein, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich stehen Flächen nördlich des Grabens 5 zur Verfügung.

Weiterhin wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet, durch welchen Art und Umfang von Maßnahmen für den Artenschutz abgeleitet werden.

#### **I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Die Aufstellung des Bebauungsplans 3-89 verfolgt das wesentliche Ziel, vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von vornehmlich Wohngebäuden auf landeseigenen Flächen zu schaffen, welche am Rande des Berliner Stadtgebiets ein neues Stadtquartier ausbilden sollen. Es wird Baurecht für rund 870 Wohneinheiten (WE) mit einer Fläche von ca. 4,4 ha und eine Schule

mit Sporthalle sowie Sport- und Freiflächen mit einer Fläche von ca. 2,7 ha geschaffen. Dazu setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

Zur Sicherung der Erschließung werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der Rosenthaler Weg wird als Straßenverkehrsfläche verbreitert, um zukünftig eine geplante Straßenbahntrasse aufzunehmen. Die Straßenbahn ist nicht Bestandteil des Planverfahrens.

Am östlichen Rand wird eine ca. 1,5 ha große langgestreckte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Diese nimmt die vorhandene Durchwegung „Blaubeerweg“ der bestehenden Gehölzstruktur entlang der Siedlungsgrenze auf und führt diese nach Westen und Süden fort. Dadurch wird die naturnahe Grünanlage am Regenrückhaltebecken und der Straßenbahnwendeschleife durch die öffentliche Parkanlage von zwei Seiten umschlossen.

Dies erfolgt durch die Festsetzung folgender Nutzungen mit folgendem Bedarf an Grund und Boden:

Bezeichnung	Flächengröße in ha/gerundet
Allgemeine Wohngebiete	4,4
Gemeinbedarfsfläche	2,7
(öffentliche) Grünflächen	1,5
öffentliche Verkehrsflächen	1,4
Gesamtfläche	10,0

Abbildung 7: Flächengrößen (gerundet)

Zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbild- und Freiflächengestaltung, zur Förderung des Naturschutzes, des Landschaftsbildes sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden - neben der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Parkanlage - Begrünungsmaßnahmen bzw. Anpflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Hierzu gehören

- Dachbegrünung, Begrünung unterbauter Flächen,
- Gehölzanpflanzungen, Grundstücksbegrünung,
- Begrünung der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einschließlich Gehölzpflanzungen,
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen auf den Bauflächen,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Weiterhin werden Hinweise zur Verwendung von Pflanzen, zur Vermeidung von Vogelschlag sowie zur Verwendung von insektenverträglicher Beleuchtung gegeben. Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen werden nachrichtlich mit dargestellt.

Weitere Maßnahmen mit positiven Wirkungen auf die Umwelt werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Dies sind:

- Begrünung von 20 Prozent der Fassadenflächen
- Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung auf den Wohnbauflächen

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe sind außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen nördlich des Grabens 5 vorgesehen. Hierfür werden entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag verankert.

Der Bebauungsplan 3-89 stellt das Teilprojekt 1 für eine geplante zukünftige Bebauung eines neuen Stadtquartiers auf den nordwestlich angrenzenden Flächen mit ca. insgesamt 5.000 WE dar. Vor diesem Hintergrund sind Wechselwirkungen zu dieser Planung zu berücksichtigen.

## **I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Im Folgenden werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt und die Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden, benannt.

### Bundesnaturschutzgesetz, Berliner Naturschutzgesetz, Eingriffsregelung

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Landesnaturschutzgesetz Berlin und dem Landschaftsprogramm inkl. Artenschutzprogramm Berlin.

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass diese auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Die übergeordneten Ziele des BNatSchG werden schutzgutbezogenen in der Umweltprüfung berücksichtigt. Im gebotenen Rahmen werden Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele eingebracht. Dazu gehören insbesondere Festsetzungen der öffentlichen Parkanlage, zu Baumpflanzungen, zur Dachbegrünung innerhalb des Geltungsbereichs sowie Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes.

Zur Begrenzung der Eingriffe in den Naturhaushalt werden die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf den Wohnbauflächen festgesetzt. Ein abflussarmes Siedlungsgebiet soll entwickelt werden, sodass Eingriffe in das Schutzgut Wasser soweit möglich gemindert werden.

Der Geltungsbereich ist dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Unterkünfte der Geflüchteten (Tempohome-Standort) sind zeitlich begrenzt zulässig. Damit ist für diesen Bereich die ursprüngliche Nutzung (Landwirtschaft) bezüglich der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft zu Grunde zu legen.

Die Eingriffe werden gemäß § 1a BauGB ermittelt. Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und die Maßnahmen zur Eingriffsminderung, zum Ausgleich und Ersatz wurden ermittelt (bgmr 1/2026) und im Umweltbericht dargelegt. Festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind im Kapitel B II.2.1 aufgeführt.

Nördlich des Graben 5 befinden sich umfangreiche Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin. Diese werden anteilig für die Kompensation genutzt werden. Ziel ist hierbei, dass die Kompensationsmaßnahmen zumindest auf größeren Teilflächen eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin ermöglichen. Um die Kompensationswirkung zu erreichen, werden bestimmte Anforderungen an die Art der Bewirtschaftung gestellt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln kommen nach den Ergebnissen der Kartierung 2024 sehr kleinteilig im östlichen Randbereich des Geltungsbereichs vor. Hier ragen die Frischwiesen der naturnahen Grünanlage am Regenrückhaltebecken in den Geltungsbereich hinein. In der Biotopkartierung von 2024 wurden erfasst:

- Frischwiesen, verarmte Ausprägung (56 m<sup>2</sup>)
- Frischwiesen, typische Ausprägung (111 m<sup>2</sup>)

In diesem Bereich wird keine Baufläche ausgewiesen, sondern eine „öffentliche Parkanlage“. Damit können die gesetzlich geschützten Biotope in die Grünplanung integriert und erhalten werden. In der östlich angrenzenden Parkanlage sind ebenfalls diese Biotoptypen vorhanden.

#### Besonderer Artenschutz

Relevant sind die Vorschriften des § 44 BNatSchG, die eine Prüfung erfordern, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entfalten für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung, da sie sich auf die spätere Verwirklichung des Vorhabens beziehen. Ein Bebauungsplan ist aus Gründen des Artenschutzes nur dann unzulässig, wenn seiner Umsetzung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Im Rahmen der Planaufstellung genügt eine prognostische Abschätzung, ob die vorgesehenen Festsetzungen mit dem besonderen Artenschutz vereinbar sind. Die konkrete Ermittlung und Umsetzung erforderlicher Maßnahmen erfolgt im nachgelagerten Zulassungsverfahren. Ein Eintreten der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände kann durch die Verwirklichung eines auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhabens (§ 30, 33 BauGB) ausgelöst werden. Solche Beeinträchtigungen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten können durch geeignete Schutz-, Vermeidungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden. Sofern Verbotstatbestände dennoch erfüllt sind, kann die Rechtmäßigkeit des Vorhabens durch die Zulassung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG hergestellt werden. Da es sich hier um Vorhaben gemäß § 30 bzw. § 33 BauGB handelt, sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote auf „europäisch“ geschützte Arten (Anhang IV der FFH-RL) und europäische Vogelarten einschließlich wiederkehrend genutzter Lebensstätten (Baumhöhlen) beschränkt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung in Form eines Artenschutzfachbeitrags (UBB 2026) vorgenommen. Dabei wurde prognostisch abgeschätzt, dass bei Verwirklichung des Vorhabens artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Sofern sich im nachgelagerten Zulassungsverfahren ergibt, dass Verbotstatbestände tatsächlich erfüllt sind, kann die Rechtmäßigkeit durch die Zulassung einer Ausnahme gemäß § 45

Abs. 7 BNatSchG hergestellt werden. Die naturschutzfachliche Prüfung der Voraussetzungen für eine solche Ausnahme ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Bewertung im Rahmen des Zulassungsverfahrens. Im Plangebiet wurden Vorkommen besonders geschützter Arten festgestellt, darunter europäische Vogelarten wie Feldlerche und Schafstelze sowie die streng geschützte Zauneidechse. Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Anforderungen können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden. Diese umfassen die Schaffung geeigneter Ersatzhabitats für Zauneidechsen und Brutvögel auf den nördlich an Graben 5 angrenzenden Kompensationsflächen sowie das Ausbringen von Ersatznistmöglichkeiten im Plangebiet selbst. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und eingeschränkten ökologischen Aufnahmefähigkeit im Nahbereich ist eine vollständige Kompensation durch Feldlerchenhabitats vor Ort nicht möglich. Daher sind funktional gleichwertige Ersatzmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) erforderlich, die auf geeigneten Flächen in Brandenburg umgesetzt werden. Eine Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat ergeben, dass im Land Berlin derzeit keine geeigneten Flächenangebote zur Verfügung stehen.

Durch die Stiftung Naturschutz Berlin wurden im Bereich des Krugpfuhls einzelne Exemplare der Knoblauchkröte kartiert. Ackerflächen sind wegen der guten Grabfähigkeit grundsätzlich als potenzieller Landlebensraum für die Knoblauchkröte geeignet. Funde wurden im Rahmen der aktuellen Kartierungen auf den Ackerflächen nicht festgestellt. Für die Verbreitung der Art sind Gärten, extensive Grünflächen und Randstrukturen an landwirtschaftlichen Flächen besonders geeignet, die Mortalitätsrate ist hier deutlich niedriger als auf Ackerflächen, die gepflügt werden.

Ungeachtet dessen können und sollen durch bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte vorsorglich vermieden werden.

#### Baumschutzverordnung

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung (BaumSchVO), dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bäume befindet sich innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage. Die übrigen Flächen im Plangebiet bestehen aus Ackerland oder temporär genutzten Flächen (z. B. ehemaliger Standort Tempohomes), sodass dort keine relevanten Gehölzstrukturen vorhanden sind. Die am Rosenthaler Weg stehenden Straßenbäume sind Ersatzpflanzungen, die zu erhalten sind. Damit können nahezu alle Bestandsbäume erhalten und in die zukünftige Grünflächengestaltung integriert werden.

Lediglich im Zuge des straßenbaulichen Ausbaus der Planstraße A kann es erforderlich werden, drei geschützte Bäume zu entnehmen.

Darüber hinaus werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan umfangreiche Neupflanzungen vorgesehen, sodass insgesamt eine erhebliche Anzahl zusätzlicher Bäume entsteht. Der Baumschutz wird damit nicht nur gewahrt, sondern durch die geplanten Maßnahmen deutlich gestärkt.

Weitere Bundes- und Landesgesetze

*„Schneller Bauen Gesetz“ des Landes Berlin, beschlossen am 5.12.2024*

Mit dem Inkrafttreten des Schneller-Bauen-Gesetzes des Landes Berlin ergeben sich Änderungen des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln – Ausnahmen vom Biotopschutz), des Landeswaldgesetzes (LWaldG Bln – finanzielle Ablöse des Waldausgleichs) und der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln – Ausnahmen vom Baumschutz).

Die geschützten Biotope können durch Festsetzung einer Grünfläche in der Fläche gesichert werden. Wald ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Der wertgebende Baumbestand befindet sich bis auf drei geschützte Einzelbäume in der festgesetzten Grünfläche und wird teilflächig als Fläche mit Bindungen Bepflanzung zusätzlich gesichert. Damit kommen Regelungen des Schneller-Bauen-Gesetzes hier nicht in einem relevanten Umfang für die Umweltprüfung zum Tragen.

*Bundes-Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch*

Im Bundes-Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im Bodenschutzgesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert. Durch die Beschränkung der GRZ auf 0,4 auf den Wohnbauflächen sollen Bodenfunktionen zumindest anteilig erhalten werden. Mit der Dachbegrünung werden ebenfalls Bodenfunktionen wie Retention, Filterung, Verdunstung sowie Begrünung gesichert. Der Straßenraum soll begrünt werden.

Zur Prüfung der Altlastensituation aufgrund der früheren Rieselfeldnutzung wurden spezifische Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Mit der angestrebten dezentralen Regenwasserbewirtschaftung soll der Bodenwasserhaushalt gesichert werden.

*Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin, Verordnungen*

Zweck der Gesetze ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung wird in § 50 BImSchG der Planungsgrundsatz festgelegt, wonach von schädlichen Immissionen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind potenzielle Lärmbelastungen durch Verkehr/Straßenbahn sowie Nutzung der Schulfreiflächen für den Sport zu prüfen. Die Prüfung erfolgte im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens und es wurden entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

*Wasserhaushaltsgesetz; Berliner Wassergesetz*

Das Wasserhaushaltsgesetz und das Berliner Wassergesetz regeln den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser und verfolgen die Ziele einer nachhaltigen Bewirtschaftung, um die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Es ist vorgesehen, die Ziele einer an den natürlichen Wasserhaushalt orientierten Bewirtschaftung durch die Verdunstung und Versickerung der anfallenden Niederschläge im Bebauungsplan nachzukommen. Ein weitgehend abflussloses Siedlungsgebiet soll entstehen. Die Prüfung dieser Sachverhalte erfolgte im Rahmen des Gutachtens Boden, Altlasten und Hydrologie sowie dem Grobkonzeptes sowie Fachgutachtens Regenwasser und Hitzevorsorge, deren Ergebnisse zwischenzeitlich vorliegen.

Bei den Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung werden einschlägige Regelungen wie das Hinweisblatt der BreWaBe und der Leitfaden Barnim berücksichtigt. Zielsetzung ist es, ein Stadtquartier nach dem Schwammstadtprinzip zu entwickeln, das weitgehend abflusslos ist und Regenwasser als Ressource für die Hitze- und Dürrevorsorge nutzt.

#### *Bundes-Klimaanpassungsgesetz*

Aufgrund des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes (KAnG) werden seit diesem Jahr verstärkt Anforderungen an die Klimaanpassung gestellt. Für das Gesamtgebiet wurde eine klimaökologische Untersuchung erarbeitet, die zeigt, wie negative Wirkungen durch die Bebauung vermieden oder gemindert werden können.

#### *Bundes-Klimaschutzgesetz*

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) wurde hinsichtlich der Zeitabläufe zum Klimaschutz geändert. Bis 2045 muss Klimaneutralität hergestellt werden. Das bedeutet, dass gerade Neubauvorhaben sowohl in der Herstellung als auch im späteren Betrieb bereits heute so ausgelegt werden müssen, dass sie diese Ziele erreichen können. Durch die gute Erschließung des Gebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere durch die Straßenbahn, ist eine autofreie Erreichbarkeit gewährleistet - eine wesentliche Voraussetzung für Klimaneutralität. Im weiteren Umsetzungsverfahren wird die Auswahl der Baustoffe und die Energiegewinnung gezielt auf Klimaschutzaspekte ausgerichtet.

#### *Gesetz für ein Klimaanpassungsgesetz Berlin und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 7.11.2025*

Mit dem Gesetz sollen Schäden durch lokale Klimaveränderungen mit ihren zunehmenden Extremwetterereignissen wie Hitze, Dürre und Starkregen vermieden werden. Die Auswirkungen sollen insbesondere durch Kühlung, Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und die Anlage von zusätzlichem Stadtgrün sowie durch Regenwasserversickerung und -nutzung möglichst reduziert oder beseitigt werden. Ein wesentliches Ziel ist dabei die Pflanzung von Bäumen im Straßenräumen. Das Regenwasser soll zur Versorgung der Bäume genutzt werden. Da dieses Ziel nicht nur in Hitzevierteln sondern Berlinweit gilt, ist dies auch für den Bebauungsplan 3-89 von Bedeutung. Die Festsetzungen zum Straßenraum mit einem Mindestanteil an Grünflächen und Mindestanzahl an Bäumen nehmen diese Anforderungen auf. Die Anzahl der Bäume kann über die Festsetzung hinausgehen.

#### *Denkmalschutzgesetz Berlin*

Denkmale sind nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Für das Plangebiet konnten keine eingetragenen Bau-, Boden-, Gartendenkmale oder Denkmalbereiche gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) ermittelt werden.

#### *Berlinbezogene weitere Vorgaben*

##### *Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm Berlin*

Folgende Inhalte aus dem Landschaftsprogramm (LaPro) vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) finden Eingang in die Planung bzw. die Bewertung der Umweltauswirkungen:

Im **Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz** ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Kleingarten, Landwirtschaft und Gartenbau“ mit den damit verbundenen Anforderungen an die Nutzung dargestellt. Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsschwerpunkt Boden und Wasser („ehemaliges Rieselfeld“).

Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten die Anforderungen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen.

Im **Programmplan Biotop- und Artenschutz** ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als siedlungsgeprägter Raum „Obstbaumsiedlungsbereich“ dargestellt. Besonders relevante Ziele sind hierbei:

- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z. B. konsequente Erhaltung von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem),
- Erhaltung von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung.

Darüber hinaus werden folgende Aussagen zum **Biotopverbund/-vernetzung** getroffen: Entwicklung/Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen (Bereich der Ackerfläche) sowie Pflege und Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund (Grünanlage Regenrückhaltebecken sowie nördlich angrenzende Fläche). Mit der Festsetzung der langgestreckten Grünfläche am östlichen Gebietsrand werden diese Ziele aufgenommen und räumlich gesichert.

In der **Zielartenverbreitung** des Landschaftsprogramms (Überlagerung von derzeitigen und von potenziellen Kern- und Verbindungsflächen der Zielarten in Berlin 2009) ist das Plangebiet als Kernfläche für den landesweiten Biotopverbund gekennzeichnet. Im Einzelnen werden für diese Flächen die folgenden Zielarten genannt:

- Derzeitige Kernflächen  
Gesamtgebiet: Goldschmied
- potenzielle Kernfläche  
Gesamtgebiet: Feldhase  
südliche Saumbereiche der landwirtschaftlichen Fläche: Gemeines Blutströpfchen und Schwalbenschwanz
- potenzielle Verbindungsfläche  
naturnahe Grünfläche: Gemeines Blutströpfchen und Schwalbenschwanz

Durch die Änderung der Nutzung verliert die Fläche an Bedeutung für die Zielartenverbreitung.

Das Plangebiet ist im **Programmplan Landschaftsbild** dem siedlungsgeprägten Raum „Obstbaumsiedlungsbereich“ zugeordnet. Als übergeordnete Strukturelemente ist der „Gestaltungstyp Offene Landwirtschaft, Ackerbrache“ prägend. Das Plangebiet ist als landschaftsraumtypische Siedlungs- und Freifläche gekennzeichnet. Mit der geplanten Bebauung wird sich das Landschaftsbild verändern. Begrünungsmaßnahmen im Gebiet dienen der Minderung der Beeinträchtigung.

Das Plangebiet ist im **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** als Bereich mit Nutzungsänderung gemäß FNP gekennzeichnet, für den Anforderungen für die neue Nutzung gelten. Als sonstige Freifläche ist das

Ziel Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderungen aufgeführt. Die Grünfläche am Regenrückhaltebecken sowie der nördlich angrenzende Bereich sind dem Freiraumtyp „Feldflur, Wiese“ und dessen Zielen zugeordnet. Der Rosenthaler Weg ist linear als Verbesserung/Neuanlage eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen mit Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnanlagen gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan berücksichtigt eine öffentliche Parkanlage angrenzend an die bestehende Grünfläche am Regenrückhaltebecken und im nördlich angrenzenden Bereich, der den bestehenden Gehölzbestand einschließt.

In Ergänzung zu den Programmplänen wurde die **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)** entwickelt. Hier werden Suchräume und Flächen bestimmt, für die ein besonderes Handlungsbedürfnis hinsichtlich Natur und Landschaft besteht und die als Kompensationsflächen für Eingriffe, v. a. auch für mehrere Schutzgüter, geeignet sind. Der Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption kennzeichnet die Grünfläche am Regenrückhaltebecken sowie die nördlich angrenzende Fläche als „Prioritäre Fläche und Maßnahmen, Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund“ im Übergang zum Schweinewäldchen und zur Blankenfelder Feldflur. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) Blankenfelde ist Teil der Offenlandschaft der Blankenfelder Feldmark – eines der Leitprojekte der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption mit dem Leitziel „Wasser in die Landschaft bringen und halten“.

Maßnahmen zum Ausgleich und Artenschutz, zur Entwicklung der angrenzenden Kulturlandschaften, sowie zur Klimaanpassung, Grünentwicklung und Erholung werden im Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation gebündelt. Der Leitplan betrachtet dabei nicht nur den Bebauungsplan 3-89, sondern die geplante Gesamtentwicklung des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue.

#### *Biotopverbundplanung Pankow*

Die Biotopverbundplanung für den Bezirk Pankow (Umwelt- und Naturschutzamt Pankow, 2016) basiert auf dem Biotopverbundkonzept für das Land Berlin. Es werden Kern-, Verbindungs- und Entwicklungsflächen sowie Verbindungselemente des Biotopverbunds dargestellt.

Für den Biotopverbund der Klein-, Still- und Fließgewässer stellt die nördlich des Regenrückhaltebeckens gelegene Fläche einen Suchbereich für die Neuanlage von Kleingewässern dar. Der Graben 5 ist Kernfläche der Fließgewässer regional. Für den Biotopverbund der naturnahen Wälder und des Feuchtgrünlandes/der Niedermoore ist das Plangebiet nicht aufgeführt.

Im Rahmen der Planung für das gesamte Neue Stadtquartier der Elisabeth-Aue (Teilprojekt 1 und 2) besteht das Ziel, den Graben 5 zu renaturieren und zu einem wechselfeuchten Landschaftselement zu entwickeln. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen nördlich des Graben 5 sind auf dieses Ziel abgestimmt.

## **II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen erfolgen auf der Grundlage aktueller Kartierungen von 2024 zu Biotopen und Fauna. Die faunistischen Daten wurden zum Teil 2025 noch überprüft und ergänzt. Weiterhin liegen aktuelle Untersuchungen zu Boden, Hydrologie, Altlasten sowie zu Regenwasserbewirtschaftung, Klima und Schallschutz vor.

Für den Artenschutz wurden ein Artenschutzfachbeitrag sowie Konzepte zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen erarbeitet. Im Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation werden die zahlreichen, zum Teil unterschiedlichen Belange zur Landschafts- und Freiraumentwicklung sowie zur Umweltverträglichkeit aufeinander abgestimmt und zusammengeführt.

Damit liegt eine fundierte Datengrundlage für die Beschreibung und Bewertung von möglichen erheblichen Umweltwirkungen vor.

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

### **II.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

#### **II.1.1.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Im Rahmen der Kartierungen 2024 wurde für den Geltungsbereich inkl. der Grünfläche am Regenrückhaltebecken und Straßenbahnwendeschleife südöstlich des Geltungsbereichs eine umfassende Erfassung der Biotope und Artenvorkommen durchgeführt. Mit der Landschaftsökologischen Studie von 2016 wurden faunistische und floristische Daten der umliegenden Flächen erfasst. 2025 wurden zusätzlich noch einmal Feldlerchen, Zauneidechsen und im Bereich der Feldhecke Fledermäuse kartiert. Die Kartierung 2025 erfolgte für das Gesamtgebiet des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue (Teilprojekt 1 und 2), sodass auch räumliche Beziehungen erfasst wurden.

##### *Biotope*

Die Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß der Biotoptypenkartierung Berlin im Jahr 2024 vom Büro UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH auf der Maßstabsebene 1:1.000 erfasst. Die Ergebnisse sind in einer Biotopbestandskarte M 1:1.000 dargestellt (siehe Anlage zur Begründung).

Das Untersuchungsgebiet wird zu einem Großteil von einer Ackerfläche eingenommen. Im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs grenzt eine naturnahe Grünfläche mit einem schilfbestandenen Regenwasserrückhaltebecken an. In der Grünfläche sind gemähte Wiesenflächen und strukturreiche Gehölzbeständen vorherrschend. Südlich der Grünfläche schließen die Verkehrsflächen der Straßenbahnwendeschleife mit einer hohen Grünausstattung an. Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich ein 2016/17 errichteter und umzäunter Tempohome-Standort, der im Jahr 2025 leergezogen wurde und ab 2026 zurückgebaut wird. Die Fläche ist zu einem hohen Anteil versiegelt, die Freiflächen wurden überwiegend intensiv genutzt.

##### *Ackerbiotope*

Ein Großteil des Untersuchungsgebiets wird von einer intensiv genutzten Ackerfläche (09139) eingenommen, auf der 2024 Roggen angebaut wurde. Lediglich an den Rändern und im Norden befinden sich kleinere Flächen, die einen höheren Anteil an Ackerbegleitflora aufweisen. Hierzu gehören u. a. Grannen-Ruchgras (RL-B: 2/RL-Bbg: 3), Gemeiner Windhalm, Geruchlose Kamille, Feld-Stiefmütterchen und nach der Ernte Blutrote Fingerhirse, Gemeine Hühnerhirse und Grüne Borstenhirse. Der Feldsaum entlang des Rosenthaler Wegs

wies einen hohen Anteil an Kornblume (RL-B: V) und Klatsch-Mohn auf. Eine Besonderheit ist der hier unmittelbar am Feldrand zerstreut auftretende Feld-Rittersporn (RL-B: 1/RL-Bbg: 3/RL-D: 3). Die aktuell erfassten Standorte des Feld-Rittersporns wurden bei der Biotopkartierung 2016 (bgmr 2016) noch nicht festgestellt (allerdings ein Standort im weiteren Umfeld).

#### *Ruderalbiotope*

Offene Ruderalfluren treten im Geltungsbereich kleinteilig in Randbereichen des Rosenthaler Wegs und auf dem Gelände des Tempohome-Standorts (Sukzessionsfläche) auf. Als überwiegend junge Brachen sind die Ruderalfluren sehr heterogen. Neben Arten der ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen kommen kurzlebige und ausdauernde Stauden- und Grasfluren in kleinteiliger Durchmischung vor. Diese werden größtenteils als ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren (03200) mit bereichsweise vorkommenden (ruderalen) Trocken-/Trockenrasenarten zusammengefasst. Durch mehr oder weniger regelmäßiger Mahd weisen Teile der Bestände Übergänge zu ruderalen Wiesen oder Scherrasen auf und durch Trittbelastung auch Übergänge zu den Trittrasen (Begleitbiotop 05171).

Am Rosenthaler Weg wurden die beiden Rote-Liste-Arten Zwerg-Schneckenklee *Medicago minima* (RL-B: 2/RL-D: 3) und Niedriges Fingerkraut (RL-B: 2/RL-Bbg: 3) festgestellt.

Zerstreut kommen im Gebiet mehr oder weniger kleine ruderale Landreitgrasfluren (03210) vor. In der Sukzessionsfläche westlich der Straßenbahnschleife findet sich ein größerer Vegetationsbestand, der vom Landreitgras dominiert wird und in dem sich Hochstauden wie Rainfarn oder Gemeiner Beifuß ausbreiten.

#### *Gehölzbiotope*

Entlang des Blaubeerwegs erstreckt sich eine strukturreiche, von Hybrid-Pappeln überschirmte Feldhecke (07132512) überwiegend nicht heimischer Gehölze. Weiter südlich finden sich im Randbereich mehrere einschichtige oder kleine Baumgruppen (0715312) mit teilweise heimischen und nicht heimischen Baumarten. Diese Heckenstruktur stellt ein wichtiges Element mit Biotopverbundfunktion dar. Es hat durch Entnahme der Hybridpappeln und Neupflanzung einheimischer Gehölze ein erhebliche Entwicklungspotenzial.

In der an das Plangebiet angrenzenden naturnahen Grünanlage überwiegen „strukturreiche Laubgebüsche frischer Standorte (0710211, 0710221, 0710201), überwiegend heimische Arten“. Diese Bestände wurden mit der Anlage der Grünfläche in den 1990er Jahren angepflanzt und entwickeln sich durch das allmähliche Herauswachsen der Baumgehölze teilweise zu strukturreichen, mehrschichtigen Gehölzbeständen.

Folgende heimische Gehölze treten insbesondere auf:

- Baumarten: Feld-Ahorn (RL-B: 3/RL-Bbg: V), Spitz-Ahorn, Birke, Hainbuche, Stiel-Eiche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Traubenkirsche, Silber-Weide
- Straucharten: Gemeine Hasel, Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schlehe, Hunds-Rose, *Salix spec.* u. a.

Florenfremde Gehölzarten sind u. a.:

- Baumarten: Eschen-Ahorn, Berg-Ahorn, Silber-Ahorn, Baumhasel, Walnuss, Hybrid-Pappel *Populus x canadensis*, Stein-Weichsel, Pflaume *Prunus spec.* sowie Robinie

- Straucharten: Spierstrauch, Heckenkirsche, Weißer Hartriegel, Berberitze, Liguster, Armenische Brombeere, Flieder und Essigbaum

#### *Grünlandbiotope und Staudenfluren in der angrenzenden naturnahen Grünanlage*

In der an das Plangebiet östlich angrenzenden naturnahen Grünanlage am Regenrückhaltebecken kommen Grünlandbiotope und Staudenfluren vor. Die offenen Flächen in der naturnah angelegten Grünanlage werden zum Großteil von Frischwiesenbeständen eingenommen, die auf Ansaaten zurückzuführen sind. Als typische Arten von Grünlandansaaten wurden hier z. B. Riesen-Nelke, Felsennelke, Weitstacheliger Wiesenknopf oder Goldhafer beobachtet.

Im Kern der naturnahen Grünanlage finden sich großflächig artenreiche bzw. typisch ausgeprägte Frischwiesenbestände (051121), in Randbereichen verarmte Frischwiesenausprägungen (051122).

#### *Gewässer und Verlandungsvegetation in der angrenzenden naturnahen Grünanlage*

Die im folgenden beschriebenen Biotoptypen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Innerhalb des in den 1990er Jahren angelegten Regenwasserrückhaltebeckens findet sich ein relativ ausgedehnter, insgesamt artenarmer Schilfröhricht-Bestand (022111). Neben dem dominant auftretenden Schilf *Phragmites australis* wurden erfasst: Sumpf-Segge, Echtes Mädesüß, Gemeiner Gilbweiderich, Wald-Simse (RL-B: V), Ross-Minze (RL-B: R). Während der Begehungen wurden keine Überstauungen innerhalb der Röhrichtfläche festgestellt. Im Bereich des kleinflächig ganzjährig wasserführenden Einlaufs befindet sich ein kleinteiliger Röhrichtbestand des Breitblättrigen Rohrkolbens (0221122). Neben dem Breitblättrigen Rohrkolben traten hier auch Gemeine Teichbinse (RL-B: 3) und Wald-Simse (RL-B: V) auf, die hier kleinflächig auch Dominanzbestände bilden (022119 - sonstige Großröhrichte). Die Röhrichtbestände fallen unter den gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln.

#### *Geschützte Biotope*

Die gesetzlich geschützten Biotope treten ausschließlich innerhalb der naturnahen Grünfläche im Südosten des Geltungsbereichs auf. Lediglich kleinere Flächen von ca. 56 m<sup>2</sup> (Frischwiesen, verarmte Ausprägung) bzw. 111 m<sup>2</sup> (Frischwiesen, typische Ausprägung) ragt als Teilfläche aus der naturnahen Grünanlage in den Geltungsbereich hinein.

Als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln wurden in der an den Geltungsbereich angrenzenden naturnahen Grünanlage erfasst:

- Frischwiesen und Grünlandbrachen (angrenzend an den Geltungsbereich)  
(Biotoptypen: 051112, 051121, 051122, 0513212)
- Röhrichte und Hochstauden feuchtnasser Standorte außerhalb des Geltungsbereichs in der angrenzenden naturnahen Grünanlage  
(Biotoptypen: 022111, 0221122, 022119, 051419)

#### *Biotopverbund*

Die Gebietsfunktionen für den stadtweiten Biotopverbund und die bezirkliche Biotopverbundplanung sind dem Kapitel B I.2 zu entnehmen.

Mit dem Offenland, den Saumstrukturen und Gehölzbeständen im Geltungsbereich sowie der angrenzenden naturnahen Grünfläche sind Biotoptypen vertreten, die unterschiedlichen Tierarten Lebensraum bieten.

### Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich und direkt angrenzend sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden. Kleinflächig befinden sich geschützte Biotope im Plangebiet, diese werden in die öffentliche Grünfläche integriert. Das LSG Blankenfelde liegt nördlich der Blankenfelder Straße.

### Geschützter Baumbestand

Geschützte Bäume gemäß Baumschutzverordnung Berlin wurden durch das Büro UBB (2025b) im Jahr 2024 und 2025 erhoben. Die Standorte der geschützten Baumarten sind mit Stammumfang, Vitalität, den Schäden und Besonderheiten dem Eingriffsgutachten zu entnehmen.

### Fauna

Faunistische Kartierungen wurden im Jahr 2024 durch das Büro UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach gängigen Methodenstandards vorgenommen. Die Kartierungen des Geltungsbereichs wurden im Jahr 2024 abgeschlossen. Es wurden die folgenden Artengruppen erfasst: Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Insekten.

Für das Gebiet der Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue wurden 2025 faunistische Kartierungen vom Büro Natur+Text durchgeführt, insbesondere für das Teilprojekt 2, für die Kompensationsflächen nördlich des Grabens 5 sowie im Schweinewäldchen und im Feuchtgebiet Elisabeth-Aue. Das Untersuchungskonzept wurde mit den Naturschutzbehörden des Landes Berlin abgestimmt und umfasst folgende Artengruppen: Brutvögel, Greifvögel und Rastvögel und Wintergäste, Amphibien, Insekten (Libellen, Laufkäfer, Heuschrecken, Tagfalter, Xylobionte Käfer). Im Zuge der Kartierungen 2025 wurden für die Artengruppen Avifauna (Offenlandarten), Reptilien sowie im Bereich der östlich liegenden Feldhecke Fledermäuse als ergänzende Kartierung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Kartierungen von Natur & Text liegen als Ergebnisbericht mit Stand 12/2025 vor

Die durchgeführten Erfassungen zeigen folgende Ergebnisse:

#### *Brutvögel*

Im Eingriffs- und Wirkraum des Plangebiets wurden insgesamt 45 Vogelarten erfasst, darunter 26 Brutvogelarten erfasst (UBB 2025). Von diesen kommen 8 Brutvogelarten im Plangebiet vor.

Von Natur und Text wurden im Jahr Kartierungen für das weitere Gesamtgebiet der Elisabeth-Aue durchgeführt (Natur und Text 2025). Im Rahmen dieser Kartierung wurde auch eine Überprüfung der Anzahl der Feldlerchenhabitate stattfinden.

Der überwiegende Teil der Brutvogelarten im Eingriffs- und Wirkraum gehört zu den häufigen und weit verbreiteten Arten. Entsprechend der Biotopausstattung kommen Offenlandarten und Arten der Gehölze und Gebüsche vor.

Zwei Arten im Geltungsbereich und anlagebedingten Wirkraum sind auf Grund der besonderen Habitatansprüche als besonders relevante Arten einzustufen:

- Schafstelze (Ackerfläche): 1 Brutpaar, Kartierung 2025
- Feldlerche (Ackerflächen): 11 Brutpaare, Kartierung 2024 / 9 Brutpaare, Kartierung 2025

Im baubedingten Wirkraum wurden erfasst:

- Sumpfrohrsänger (Regenrückhaltebecken in der angrenzenden naturnahen Grünanlage): 1 Brutpaar, 1 Brutpaar, Kartierung 2025
- Sperber: 1 Brutpaar, Kartierung 2025

Neben diesen Arten sind artenschutzrechtlich die Baumhöhlen bewohnenden Arten im Geltungsbereich hervorzuheben, da sie Brutplätze wiederkehrend nutzen und diese Fortpflanzungsstätten dauerhaft, d. h. auch ohne Besiedlung geschützt sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen die folgenden Baumhöhlenbrüter vor:

- Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Schwanzmeise

Gebäudebrütende Vögel kommen im Geltungsbereich nicht vor.

#### *Fledermäuse*

Insgesamt wurden im Zuge der Erfassungen 2024 (Ein- und Ausflugebeobachtungen an potenziellen Quartieren, detektorgestützte Begehung) sowie durch die Transsektbegehung und Hochboxuntersuchung 2025 die folgenden Arten im Plangebiet und Umfeld erfasst:

- *Myotis spec.*
- Breitflügel-Fledermaus
- Großer Abendsegler
- Kleiner Abendsegler
- Mückenfledermaus
- Rauhhauf-Fledermaus (nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans)
- Zwergfledermaus

Der ältere Pappelbestand entlang des Blaubeerwegs weist Potenziale auf Quartiere in Form von Ast- und Baumhöhlen sowie Spalten auf. 2025 wurden eine Strukturkartierung der Gehölze, endoskopische Untersuchungen und nächtliche Detektorbegehungen mit Ultraschall-detektor zur Überprüfung auf Quartiere durchgeführt. Zusätzlich wurden mit Horchboxen an drei Standorten im Gesamtgebiet der Elisabeth-Aue, davon eine Horchbox im Bereich der Tempohomes Fledermäuse ermittelt. Im Geltungsbereich wurde ein Habitatbaum ohne Quartiersnachweis in der Feldhecke erfasst. Entlang der Ränder der Gehölzbestände des Blaubeerwegs wurden zum Teil hohe Aktivitäten (insbesondere der Zwergfledermaus) festgestellt.

#### *Reptilien*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 2024 durch Sichtbeobachtungen, Erfassung von Sommer- und Winterlebensräumen sowie Untersuchung von Verstecken die folgende Reptilienart nachgewiesen:

- Zauneidechse (streng geschützt, Art gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie)

Die Zauneidechse wurde 2024 mit drei Exemplaren auf der Fläche des Tempohome-Standorts nachgewiesen. 2025 (NATUR & TEXT 2025) wurden auf dieser Fläche zwei Exemplare erfasst. Aus den Nachweisen lässt sich schließen, dass es sich um eine sehr kleine Teilpopulation handelt, die die Migrationskorridore entlang der Felddrainage im Gebiet nutzt (Transferlebensraum: Natur und Text 2025). Die dreieckige Wiesenfläche

(2.940 m<sup>2</sup>) auf dem Gelände im Norden des Tempohome-Standorts stellt das Zentrum der Besiedlung durch die Zauneidechse dar.

Aufgrund der Habitatstrukturen wurde 2024 eine Fläche von 1,1 ha als möglicher Lebensraum abgegrenzt. In den Kartierungen 2025 wurde diese und weitere Flächen im Süden überprüft. Aufgrund der Kartierungen in den Jahren 2024 und 2025 wurde durch den Nachweis von Zauneidechsen die Habitatfläche für Zauneidechsen auf die dreieckige Wiesenfläche im Norden des Tempohome-Standorts begrenzt. Nur in diesem Bereich mit einer Fläche von 2.940 m<sup>2</sup> konnten in beiden Jahren Zauneidechsen nachgewiesen werden. Daher ist von einer Habitatfläche mit geeigneten Strukturen für Zauneidechsen von 2.940 m<sup>2</sup> auszugehen, die weiteren Flächen dienen als Transferlebensraum. Im Rahmen der Maßnahme ‚Artenfinder‘ wurde auf dem schmalen Saum westlich der Tempohomes ein Exemplar gemeldet.

#### *Amphibien*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bei den Kartierungen 2024 und 2025 durch die Gutachterbüros keine europarechtlich geschützten Amphibienarten nachgewiesen. Das Plangebiet weist aufgrund fehlender Laichgewässer eine sehr geringe Eignung für Amphibien auf. Im Regenrückhaltebecken in der angrenzenden Grünanlage wurden Anfang September 2024 zwei Exemplare des Teichfroschs im Regenrückhaltebecken nachgewiesen, die durch die Kartierung 2025 bestätigt wurden.

Außerhalb des Wirk- und Eingriffsraums liegt etwa 500 m östlich des Plangebiets der Krugpfuhl, ein bekanntes Reproduktionshabitat für Amphibien. Von Seiten der Stiftung Naturschutz liegen Hinweise zum Vorkommen der Knoblauchkröte vor. Im Rahmen einer gezielten Erfassung durch das Büro Natur und Text im Jahr 2025 konnte die Art dort jedoch trotz Anwendung etablierter Kartiermethoden – darunter Verhören, Sichtbeobachtung, Keschern, Reusen und eDNA-Untersuchung – nicht bestätigt werden (Natur+Text 2025).

Allerdings liegen von der Stiftung Naturschutz Berlin Daten vor, die das Vorkommen der Knoblauchkröte am Krugpfuhl für die Jahre 2017 bis 2025 bestätigen. Insgesamt liegen aus den genannten Jahren 22 Nachweise vor. Acht dieser Nachweise wurden im Jahr 2024 erbracht. Für das Jahr 2025 wurden insgesamt fünf Nachweise von adulten Tieren am Gewässer Anfang April bestätigt.

Die Ackerflächen im Plangebiet weisen grundsätzlich Eigenschaften auf, die für die Knoblauchkröte als Landlebensraum geeignet sein könnten. Der Graben 5 wird gemäß Zielartenverbreitung (LaPro) als potenzielle Verbindungsstruktur geführt. Im näheren Umfeld zum Krugpfuhl befinden sich Gärten und Grünflächen, die als Habitat gut geeignet sind. Ackerflächenflächen bieten gut grabfähige Böden, allerdings ist hier zu befürchten, dass die Mortalitätsrate aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Pflügen, Eggen, Grubern) hoch ist.

#### *Insekten*

In den Arterfassungen 2024 konnten keine europarechtlich geschützten Arten der Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Hautflügler und Heuschrecken nachgewiesen werden.

Mit den 2025 durchzuführenden Strukturkartierung der Gehölze wurden im Plangebiet keine Nachweise für xylobionte Käferarten erbracht. Im Teilprojekt 2 außerhalb des Eingriffsbereiches wurde in einer abgängigen Pappelreihe der streng geschützte Scharlachroter Plattkäfer erfasst. Der Pappelbestand am Blaubeerweg ist als „Potenzialfläche“ für den Scharlachroter Plattkäfer erfasst, ein Nachweis wurde nicht erbracht.

### **II.1.1.2 Schutzgüter Fläche und Boden / Altlasten**

Das Planungsgebiet besteht zum Großteil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Nutzung einer Teilfläche als Standort für Tempohomes stellt eine zeitlich befristete Nutzung dar. Nach Ablauf der Nutzung diese Fläche wieder als Landwirtschaftsfläche herzustellen.

Zur Klarstellung: Schutzgüter sind Fläche und Boden. Es sind aufgrund der Vornutzung Altlasten auf den Flächen und im Boden vorhanden. So dass das Altlastenthema hier gesondert erwähnt wird.

Das Plangebiet liegt naturräumlich auf der Ostbrandenburgischen Platte, genauer auf der Grundmoräne der Barnim-Hochfläche, am nördlichen Rand des Warschau-Berliner Urstromtals. In der Spätweichselkaltzeit wurden auf der Grundmoränenplatte mit Geschiebemergel vorwiegend Sande abgelagert. Die Böden sind in weiten Teilen mittel-schluffig bis mittel-lehmig und somit wenig wasserdurchlässig. Lokal werden diese bindigen Schichten durch Sande und Kiese überlagert.

Genauere Untersuchungen wurden zum Boden 2025 von UNDERyourfeet durchgeführt (Geotechnischer Bericht - Boden und Hydrologie 8/2025). Im Bereich der Schule und der Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets werden die bindigen Böden mit zwei bis vier oder mehr Metern starken sandigen Substraten überlagert. Diese Mächtigkeit verringert sich auf bis zu 0,50-1,00 m im WA 2.

Außerhalb des Geltungsbereichs der B-Pläne befinden sich östlich in der feuchten Senke des Schweinewäldchens und nordöstlich im Bereich des Feuchtgebiets Elisabeth-Aue holozäne Torf- und Muddebildungen, die bereits stark vererdet sind.

Die Elisabeth-Aue wurde bis ca. 1980 als Rieselfeld genutzt. Diese frühere Nutzung ist noch heute in den Bodengesellschaften ablesbar. Die Fläche ist im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 10777 registriert. Zudem befinden sich nördlich des Grabens 5 noch die BBK-Flächen 1458, 1459 und 1460. Der Eintrag erfolgte aufgrund der ehemaligen Nutzung als Rieselfeld und Intensivfilterfläche.

Die Ergebnisse der Oberflächenproben zeigen, dass die nachgewiesenen Schadstoffgehalte die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkpfad Boden-Mensch in keiner der untersuchten Oberflächen-Mischproben überschreiten. Die Grenzwerte für Kinderspielflächen werden durchgängig eingehalten.

Für eine 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 von Bohrungen aus anderen Projekten (Tempohomes) sind lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen bekannt, so dass aufgrund der Flächengröße Verdünnungseffekten auftreten können. Eine nutzungsbezogene Nachprüfung unversiegelter Freiflächen wird somit in der weiteren Planung und Umsetzung erforderlich. So können ggf. punktuelle Belastungen erfasst und Maßnahmen wie z.B. Bodenaustausch durchgeführt werden

Für den Wirkpfad Boden-Grundwasser wurden im Feststoff nur vereinzelt erhöhte Schadstoffbelastungen ermittelt. Anders verhält es sich beim Eluat (gelöste Stoffe im Bodenwasser), wo insbesondere im Bereich zwischen 0,60 und 1,00 m u GOK kritische Belastungen (Zuordnungsklasse > F3 nach EBV) festgestellt wurden, die zur Tiefe hin abnahmen. Da Eluate leicht ausgewaschen werden, ist dieser Wert insbesondere relevant, wenn Regenwasser versickert werden soll. Daher werden bei einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung besondere Anforderungen gestellt.

Daher sind bei Bodenbewegung und Maßnahmen der Versickerung voraussichtlich entsprechende Vorkehrungen wie Beprobung und ggf. Bodenaustausch entsprechend Ersatzbaustoffverordnung EBV erforderlich.

### **II.1.1.3 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Gewässer. Aufgrund der Topografie mit einem leichten Gefälle nach Norden entwässert das Gebiet zu einem Großteil in den Graben 5 im nordwestlichen Bereich. Der Graben 5 ist als Graben nördlich des Geltungsbereichs an der Blankenburger Straße erkennbar, verläuft in einem weiten Bogen über das Feuchtgebiet Schweinewäldchen und mündet in den Blankenburger Graben. Der tief eingeschnittene Blankenburger Graben nimmt das Klarwasser des Klärwerks Schönerlinde auf und führt es in den Nordgraben. Der Graben 5 führt nur temporär Wasser. Das Schweinewäldchen im LSG Blankenfelde weist als Feuchtgebiet Defizite hinsichtlich der Wasserversorgung auf.

Genauere Untersuchungen zum Bodenwasserhaushalt wurden 2025 durchgeführt (Geotechnischer Bericht - Boden und Hydrologie 8/2025 und ergänzende Messungen der Hydrologie 11/2025).

Danach liegt der Flurabstand zum Grundwasser zum Messzeitpunkt Juni 2025 zwischen ca. 2,70 und 5 m. Vom Juni bis November sank der Abstand um 0,30 bis 1,00 m weiter ab. Es handelt sich dabei um Schichtenwasser. Die Fließrichtung des Schichtenwassers ist im nördlichen Teil Richtung Süd, im südlichen Teil Richtung West ausgerichtet.

Bei diesen Flurabständen ist davon auszugehen, dass die Vorgaben zum Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser entsprechend „Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche“ (SenMVKU 3/2024) eingehalten werden können. Die Hydrologischen Untersuchungen werden bis April 2026 fortgesetzt. Dann besteht allerdings erst eine abschließende Sicherheit. Daher wurde das Konzept für die Regenwasserbewirtschaftung in Varianten erarbeitet, um für verschiedene Planfälle (Versickerung bzw. partielle oder keine Versickerung) vorbereitet zu sein, damit die Erschließung gesichert ist.

### **II.1.1.4 Schutzgut Luft**

Aussagen zur Luftqualität im Planungsraum sind den Karten „03.12.2 Langjährige Entwicklung der Luftqualität - Emissionen“ des Umweltatlas Berlin basierend auf vorliegenden Daten von 2015 zu entnehmen. Danach ist die Belastung mit den relevanten Stoffen Feinstaub (PM 10 und PM 2,5) gering, für Stickstoffdioxid (NO<sub>x</sub>) gering bis durchschnittlich. Verursacher im Planungsraum ist der Verkehr und Hausbrand.

### **II.1.1.5 Schutzgut Klima**

Mit der Klimaanalyse Berlin 2022 (Umweltatlas) liegen aktuelle Daten für die Beurteilung der klimatischen Ist-Situation vor. Weiterhin wurde eine klimaökologische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 (GEO-NET 9/2025) durchgeführt. Weiterhin wurde für die vier Gewinnerentwürfe für die das Gesamtgebiet ein klimaökologisches Gutachten erstellt (GEO-NET 12/2025). Aus diesem lassen sich Wechselwirkungen zwischen dem B-Plan 3-89 und der geplanten Entwicklung auf der gesamten Elisabeth-Aue ableiten.

Das Plangebiet ist einschließlich der angrenzenden Freiflächen, Kleingärten und Baugebiete geringer Dichte bedeutsam für die Kaltluftproduktion. Der in der Klimaanalyse 2015 dargestellte hohe Kaltluftvolumenstrom,

der von Nord nach Süd verläuft und in die angrenzenden südlichen Flächen wirkt („Einschätzung der klimatischen Situation und Hinweise für die städtebauliche Entwicklung“ Büro GEO-NET 2016), wird mit den neuen gesamtstädtischen Datengrundlagen 2022 und der klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan GEO-NET 9/2025 und 12/2025 nicht mehr bestätigt. Das gesamte Umfeld des Bebauungsplanes ist insgesamt überwiegend klimatisch entlastet, sodass es in der Nachtsituation keine signifikante Kaltluftbahn in Nord-Süd-Richtung gibt. Der belastete Bereich um den Hugenottenplatz wird durch die Kaltluft der Offenflächen bereits im Bestand nicht mit einer relevanten Temperaturdifferenz erreicht. Das weitgehend geschlossene Bebauungsband einschließlich der Straßenüberbauungen im Bereich der La Rochelle-Straße und Guyotstraße lassen keine Durchströmungen zu. Allerdings sind viele kleinere Austauschprozesse im Gebiet und Umfeld nach Norden und Süden vorhanden.

Zu unterscheiden sind die Nacht- und Tagsituation:

#### Nachtsituation

Die Modellierung der Nachtsituation um 4:00 Uhr morgens zeigt eine deutliche Kaltluftentstehung insbesondere auf den offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Temperaturunterschiede von 5-6 Grad bestehen zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Bereich um den Hugenottenplatz. Zum Höhepunkt der nächtlichen Kaltluftdynamik um 4:00 Uhr gelangt Kaltluft überwiegend in West-Ost-Ausrichtung in das Plangebiet. Die Kaltluftströme reichen von hier mit Reichweiten von 100-200 m allerdings nur geringfügig in die südöstlich angrenzenden Großsiedlungsstrukturen hinein - die aufgrund wenig wirksamer Vegetation im Bestand belastet sind. Im Umfeld werden die dichter bebauten Siedlungsbereiche durch nahegelegene Grünflächen um den Krugpfuhl im Osten oder durch die Kleingärten/Freiflächen südlich des Rosenthaler Wegs gekühlt.

Die Offenlandflächen der Elisabeth-Aue haben damit eine geringere nächtliche Ausgleichsfunktion - in der näheren Umgebung sind keine größeren in der Nacht thermisch stark belasteten Siedlungsräume gelegen. Ausgenommen sind der Bereich La Rochelle-Straße und Guyotstraße, der aber aufgrund des durchgängigen Bebauungsstruktur einschließlich der Straßenüberbauung keine Durchlüftung zulässt. Im Bereich der Elisabeth-Aue ist kein übergeordneter Leitbahnkorridor vorhanden, da das Kaltluftgeschehen auf der Elisabeth-Aue eher einen lokalen, nicht übergeordneten und gerichteten Charakter hat.

#### Tagsituation

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Elisabeth-Aue sind aufgrund ungehinderter Einstrahlung und der nicht vorhandenen Verschattung der Offenlandbereiche am Tag stark hitzebelastet. Entlastend wirken das Schweinewaldchen und der Waldstreifen im Westen sowie kleinflächig die Grünanlage am Regenrückhaltebecken sowie die begleitenden Feldheckenstrukturen am östlichen Rand des Plangebiets. Die offenen Ackerflächen erreichen Temperaturen von bis zu 43 °C, während die angrenzende Gehölzbestand mit 29-32 °C deutlich kühler bleibt. Der daraus resultierende Temperaturgradient von bis zu 14 °C verdeutlicht die extreme Aufheizung der Agrarflächen.

### **II.1.1.6 Schutzgut Landschaft**

Beim Schutzgut Landschaft werden das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung betrachtet.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Weite der landwirtschaftlichen Nutzung. Das Plangebiet ist eingebettet in eine großräumige offene Kulturlandschaft. Mit Ausnahme der vielfältig strukturierten Gehölzbestände der Feldhecke am östlichen Rand, ist das Landschaftsbild wenig strukturiert.

Mit der baulichen Nutzung von Containern zur Unterbringung geflüchteter Menschen hebt sich der Tempohome-Standort im landschaftlichen Kontext sichtbar ab, stellt jedoch eine funktionale und zeitlich begrenzte Störung dar. Die Grünanlage am Regenrückhaltebecken weist ein naturnahes Erscheinungsbild auf und trägt zur landschaftlichen Qualität des Umfelds bei.

### Erholungsnutzung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aufgrund der Nutzung überwiegend nicht betretbar sind. In den Randbereichen der Ackerflächen sind keine gezielte Erholungseinrichtungen wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte oder gestaltete Wege vorhanden.

Dennoch ist das Plangebiet Teil der nördlich angrenzenden Kulturlandschaft des LSG Blankenfelde, das Möglichkeiten für Aufenthalt und Naherholung bietet. An den Rändern des Plangebiets – insbesondere am Rosenthaler Weg und entlang des östlichen Randes – haben sich informelle Trampelpfade etabliert, die vor allem von Joggerinnen und Hundehalterinnen sowie Spaziergängerinnen genutzt werden.

Die naturnahe Grünanlage am Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebiets bietet hingegen ein kleines Wegenetz und Sitzmöglichkeiten. Sie ist über den Blaubeerweg angebunden, der eine Fußwegeverbindung zwischen Rosenthaler Straße und Blankenfelder bzw. Buchholzer Straße darstellt. Diese Wegeverbindung kann innerhalb der festgesetzten Grünfläche erhalten bleiben und leistet damit einen Beitrag zur wohnortnahen Erholungsnutzung – außerhalb der intensiv genutzten Agrarflächen.

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

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Natura-2000-Gebiets. Zu den nächst gelegenen SPA und FFH-Gebiete im Bereich Tegeler Fließ beträgt die Entfernung über zwei Kilometer. Das ‚faktische‘ Vogelschutzgebiet Bucher Wald- und Gewässerlandschaft liegt aufgrund der Entfernung ebenfalls nicht im Wirkraum des B-Plan 3-89.

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

##### Menschliche Gesundheit

Wohngebiete oder andere sensible Nutzungen kommen im Geltungsbereich nicht vor. Der Standort der Unterkünfte für Geflüchtete (Tempohome-Standort) ist zeitlich begrenzt und die Beräumung der Fläche wird derzeit vorbereitet.

Die nächstliegenden Wohnnutzungen befinden sich im Osten angrenzend an das Plangebiet.

Für die Einschätzung der Lärmbelastung wurden im Rahmen der Lärmuntersuchung die geplanten Anlagen des Schulstandorts einschließlich der Sportfreiflächen betrachtet.

Darüber hinaus wurden auch die potenziellen Lärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf dem Rosenthaler Weg, die geplante Straßenbahn sowie die bestehende Wendeschleife untersucht. Dabei ist zu erkennen, dass

bereits im Bestand die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) an fast allen der in der lärmtechnischen Untersuchung betrachteten maßgeblichen Immissionsorte sowohl tags als auch nachts überschritten sind, darüber hinaus ist zum Teil bereits die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) überschritten.

#### Verkehr

Der Rosenthaler Weg liegt im südlichen Bereich des Geltungsbereichs und wird zukünftig die Haupterschließung des Plangebiets übernehmen. Im Bereich des Bebauungsplans wird ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr mit einer DTVw von 18.800 KFZ/24 Std, davon 5 Prozent Schwerlastverkehr, angegeben (Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89, Hoffmann/Leichter 9/2025).

Die Blankenfelder Straße hat mit einer DTVw mit 4.300 KFZ/24 Std. verkehrlich eine untergeordnete Bedeutung. Hier wird eine Erschließungsstraße angebunden.

Die Straßenbahnwendeschleife der Linie 50 soll perspektivisch aufgegeben werden. Stattdessen ist geplant, die Strecke in das Baugebiet des Teilprojekts 2 zu verlängern.

Zu den potenziellen Lärmbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, dessen Ergebnisse in der Prognose der Wirkungen behandelt wird.

### **II.1.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Für das Plangebiet konnten keine eingetragenen Bau-, Boden-, Gartendenkmale oder Denkmalsbereiche gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) ermittelt werden.

#### **II.1.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Plangebiet findet keine Nutzung erneuerbarer Energie statt.

#### **II.1.1.11 Abfälle**

Im Plangebiet fallen keine Abfälle durch Wohn- oder Gewerbenutzungen an. Die Nutzung einer Teilfläche als Tempohome-Standort ist zeitlich begrenzt und die Beräumung der Fläche wird derzeit vorbereitet. Die Beurteilung der Umweltwirkungen soll auf der Grundlage erfolgen, die das aktuelle Planungsrecht als Ausgangssituation definiert: landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich.

### **II.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Aufgrund des Klimawandels werden zukünftig verstärkt Anpassungsmaßnahmen der Landwirtschaft an die veränderten klimatischen Rahmenbedingungen wie Hitze- und Dürreperioden oder Starkregen erforderlich werden.

Die Vegetationsstrukturen der Feldhecke würden weiterhin erhalten werden. Die vorhandenen Hybrid-Pappeln werden perspektivisch abgängig sein und einen erhöhten Pflegeaufwand bzw. Entnahme zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erfordern, da der Weg bereits im Bestand genutzt wird.

Die Unterkünfte für Geflüchtete (Tempohome-Standort) sind zeitlich begrenzt, die Gebäude wurden leer gezogen. Die Beräumung der Fläche wird derzeit vorbereitet. Eine Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung ist die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.

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

Die Bewertung der Umweltwirkungen erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag, die im Rahmen der weiteren Planung umzusetzen sind.

#### **II.1.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Mit einer Bebauung erfolgen Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

##### Pflanzen

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen werden ausgehend von der aktuellen Bestandssituation die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Biotopstruktur beurteilt. Des Weiteren erfolgt eine spezielle Beurteilung bezüglich der Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln.

Eine Beurteilung der Auswirkungen auf den Baumbestand gemäß Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) sowie die Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB werden in Kapitel B II.2.2 und II.2.4 dargelegt. Hierbei können die mit dem Inkrafttreten des Schneller-Bauen-Gesetzes des Landes Berlin einhergehenden Änderungen des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) zu Ausnahmen vom Biotopschutz und die der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) zu Ausnahmen vom Baumschutz zur Anwendung kommen. Da sich der Baumbestand überwiegend in der Fläche der geplanten Parkanlage befindet, kann dieser weitgehend erhalten werden. Regelungen nach dem Schneller Bauen Gesetz werden nicht erforderlich.

##### Biotopstruktur

Von der Siedlungsentwicklung im Plangebiet sind wesentlich Biotope der Äcker und Ruderalbiotope betroffen. Im Bereich der festgesetzten Grünfläche können die Gehölzbestände weitgehend integriert werden. Abzüglich der festzusetzenden öffentlichen Grünfläche beträgt die Veränderung an vegetationsgeprägten Biotopen im Eingriffsbereich 8,5 ha.

Die an Stelle der bestehenden vegetationsgeprägten Biotope neu entstehenden Biotope der Siedlungsbereiche weisen aufgrund des hohen Versiegelungsanteils gemäß dem Berliner Eingriffsleitfaden einen deutlich geringen Biotopwert auf. Mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung auf den Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,4 zzgl. der Überschreitung der Neben-GRZ wird eine Vegetationsfläche von 40 Prozent der Grundstücksfläche erreicht. Für das Schulgrundstück mit einer GRZ von 0,6 und einer zulässigen Versiegelung der Nebenfläche bis zu 0,8 wird eine hohe Versiegelung ermöglicht. Damit sind lediglich 20 Prozent der Grundstücksfläche zu begrünen.

Durch Baumpflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten und den Flächen für Gemeinbedarf (ein Baum, STU mind. 16 cm, pro 330 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) sind bei einer Gesamtgröße dieser Flächen von 7,1 ha 215

Bäume zu pflanzen. Damit werden Aufwertungen erreicht. Durch Dachbegrünungen werden auf den überbauten Flächen neue biotopwirksame Flächen geschaffen, welche die Auswirkungen der Eingriffe mindern.

Weiterhin wird im Plangebiet eine 1,5 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Damit kann die bestehende, hinsichtlich des Biotopschutzes wertvolle Feldhecke durch Bindung für Bepflanzung und Erhaltung gesichert werden. Durch Bindung zur Anpflanzung an der östlichen Seite auf der Gemeinbedarfsfläche Schule wird die Biotopqualität der Grünanlage in diesem Bereich zusätzlich gestärkt. Mit der langgestreckten Grünfläche werden Biotopverbundfunktionen entlang des östlichen Gebietsrands in Nord-Süd-Richtung gesichert.

Durch Baumpflanzungen im Straßenraum (mindesten 20 Bäume in der Planstraße A und im verkehrsberuhigten Bereich) und Festsetzung von Grünflächen im Straßenraum (Planstraße A 20 Prozent, verkehrsberuhigter Bereich 30 Prozent) werden Flächen geschaffen, die biotopwirksam sind.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in den Biotopbestand innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans. Dieser Eingriff wird jedoch weitgehend durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Maßnahmen erfolgen auf den Flächen nördlich des Grabens 5 sowie an der Buchholzer Straße und umfassen produktionsintegrierte Ansätze in der Landwirtschaft sowie die Schaffung neuer Biotop- und Habitatstrukturen.

Mit dem Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation wurden die Kompensationsmaßnahmen verortet, auf die weiteren Planungsabsichten im Bereich des Teilprojektes 2 der Elisabeth-Aue sowie den Flächennutzungsplan Berlin abgestimmt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass einem Biotopwertverlust auf einer Fläche von 8,5 ha (vegetationsgeprägte Biotope im Eingriffsbereich) Aufwertungsmaßnahmen auf einer Fläche von 7,9 ha nördlich des Grabens 5 (im Eigentum der EGE als Entwicklerin der Bauflächen im Bebauungsplan) gegenüberstehen.

Der konkrete Nachweis erfolgt mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Berliner Leitfaden (siehe Kapitel B II.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich).

#### *Gesetzlich geschützte Biotope*

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln kommen nach den Ergebnissen der Kartierung 2024 im östlichen Randbereich des Geltungsbereichs kleinteilig vor:

- Frischwiesen, verarmte Ausprägung (56 m<sup>2</sup>)
- Frischwiesen, typische Ausprägung (111 m<sup>2</sup>)

Der Bereich liegt in der festzusetzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“. Damit können die gesetzlich geschützten Biotope in die Freiflächengestaltung integriert werden und durch entsprechende Wegeführung, Schaffung von Angeboten für die Freiraumnutzung an anderer Stelle im Park sowie Schutz der Flächen erhalten werden. Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Übernahme der Flächen der geschützten Biotope.

Durch die Zunahme der Wohnbevölkerung und durch den Schulbetrieb wird sich die Nutzungsintensität insgesamt erhöhen. In der östlich liegenden bestehenden Grünanlage am Regenrückhaltebecken befinden sich großflächig geschützte Biotope der Frischwiesen. Um diese weiterhin zu sichern, wird es erforderlich sein,

dass die Planung der neuen Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf diese Empfindlichkeiten abgestellt wird. Ggf. sind auch Anpassungen in der Wegeführung, Steuerung von Nutzungsangeboten sowie der Schutz von Flächen erforderlich. Im städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass ein Freiflächenplan für die öffentliche Parkanlage erarbeitet wird, über den diese Anforderungen frühzeitig abgestimmt werden.

*Geschützte Bäume nach der Baumschutzverordnung*

Die im Plangebiet gemäß Baumkartierung Teilprojekt 1 (UBB 2025b) nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume befinden sich überwiegend am Blaubeerweg. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ kann der Baumbestand gesichert werden. Die Bäume bleiben als integraler Bestandteil der Parkanlage erhalten. Eingriffe, die aufgrund der Verkehrssicherung erforderlich sind, sind nicht zwingend eine Folge der Planung, sondern sind aufgrund der öffentlichen Wegenutzung bereits im Bestand gegeben. In einer öffentlichen Grünfläche sind Pflegemaßnahmen zulässig. Der Kernbereich der zusammenhängenden Feldhecke wird durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung zusätzlich geschützt.

Eingriffe in den Baumbestand erfolgen infolge der Festsetzung der Planstraße A. In diesem Bereich stehen 3 Hybrid-Pappeln (Nr. 5, 6, 7).

Baum-Nr. (Lageplan)	Artnamen	Wiss. Name	Stammumfang (cm)	Vitalität und Schadensstufe (gemäß Anlage 2 zu § 6 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BaumSchVO Bln)
5	Hybrid-Pappel	<i>Populus x canadensis</i>	133, 106, 97	2
6	Hybrid-Pappel	<i>Populus x canadensis</i>	151, 127	2
7	Hybrid-Pappel	<i>Populus x canadensis</i>	133	2

Abbildung 8: Eingriffe in den Baumbestand

Die durch die Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzpflanzungen von 11 Ersatzbäumen (14-16 cm Stammumfang gemäß BaumSchVO Berlin) werden durch die im Plangebiet vorgesehenen Baumpflanzungen (Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Grundstücken und in den Verkehrsflächen) gewährleistet. Die öffentliche Parkanlage hat im südlichen Bereich noch erhebliche Flächenpotenziale, um Ersatzbäume aufzunehmen.

Der potenzielle Habitatbaum, der in der Feldhecke von Natur und Text 2025 kartiert wurde, liegt außerhalb der Eingriffsfläche der Straßenplanung und kann damit erhalten werden.

*Biologische Vielfalt und Biotopverbund*

In dem 10 ha großen Plangebiet erfolgt durch den Verlust von insbesondere Ackerflächen und Saumstrukturen und die Entwicklung von Siedlungsflächen ein Verlust an Biodiversität (8,5 ha vegetationsgeprägte Biotope). Dem gegenüber steht eine deutliche Erhöhung der biologischen Vielfalt durch die planungsrechtliche Sicherung der 1,5 ha Grünanlage, in der neben der Erhaltung der wertgebenden Feldhecke am Blaubeerweg weitere Grünstrukturen entwickelt werden. Die Verwendung gebietseigener Pflanzen ist vorgesehen. Zusätzlich werden auf überwiegend Intensivackerflächen neue Biotopstrukturen als Kompensationsmaßnahmen

nördlich des Grabens 5 (7,5 ha) gefördert. Durch Nutzungsänderung und -extensivierung sowie Strukturanreicherungen der bisher intensiv bewirtschafteten Ackerflächen (Felderchenstreifen, Blühstreifen) ergibt sich somit eine Erhöhung der biologischen Vielfalt im Plangebiet und im Umfeld.

Den im LaPro Berlin gestellten Anforderungen zum Biotopverbund wird durch die Erhaltung und die Entwicklung der Feldhecke sowie durch die Ausweisung von Grünanlagen, die an die bestehende naturnahe Grünfläche am Regenrückhaltebecken angrenzen, entsprochen. Darüber hinaus wird die Durchgrünung des Baugebiets planungsrechtlich gesichert - u. a. durch Baumpflanzungen, und Berücksichtigung eines angemessenen Grünanteils in den Verkehrsflächen.

Weitere Aufwertungsmaßnahmen für den Biotopverbund werden durch zu planende Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Leitplans Freiraumstruktur und Kompensation für das 2. Teilprojekt vorgesehen: Eine mögliche Renaturierung des Grabens 5 und die Entwicklung zu einem wechselfeuchten Landschaftselement sowie Korridor für den Biotopverbund (Kernfläche der Fließgewässer, Biotopverbund Bezirk Pankow). Die Maßnahmen für den Bebauungsplan 3-89 (1. Teilprojekt) und die geplanten Maßnahmen für das 2. Teilprojekt sind über den Leitplan aufeinander abgestimmt.

Dem Verlust der in der Karte „Zielartenverbreitung“ benannten Kernfläche für den Goldschmied und der potenziellen Kernfläche für den Feldhasen (Ackerfläche) steht die Aufwertung der Habitatstrukturen durch Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen auf den Kompensationsflächen nördlich Graben 5 gegenüber. Der Feldhase konnte bei den Kartierungen 2025 im gesamten Gebiet der Elisabeth-Aue nicht erfasst werden.

In die bestehende Grünfläche am Regenrückhaltebecken als potenzielle Verbindungsfläche des Blutströpfchens und des Schwalbenschwanzes findet kein Eingriff statt. Die festgesetzte Grünanlage im Plangebiet schließt direkt an die Grünfläche an und sichert den Biotopverbund.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch verschiedenen Maßnahmen Eingriffe in Biotope stattfinden, die durch Maßnahmen der Kompensation wieder ausgeglichen werden. Es erfolgt dabei eine Verschiebung vom landschaftlich geprägten zu urban geprägten Biotopstrukturen.

#### *Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde*

In direkter Nachbarschaft nordöstlich der Blankenfelder Straße und nördlich des Schillingweg befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Blankenfelde. Der Bereich des LSG nördlich des Schillingweges liegt in größerer Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zwischen dem Graben 5 und dem Schillingweg wird das ursprünglich nach FNP dargestellte Wohnbau Feld nunmehr als Landschaftsraum für die Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen entwickelt und damit dieser bisher intensiv ackerbaulich genutzte Raum ökologisch aufgewertet. Darüber hinaus werden größere bisher zum Teil intensiv genutzte Landwirtschaftliche Flächen nördlich des Schillingweges im LSG als extensiv Grünland zukünftig produktionsintegriert bewirtschaftet. Damit wird das LSG durch Kompensationsmaßnahmen aktiv aufgewertet.

Mit dem Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation (bgmr 2025) wurde ein informelles Instrument entwickelt, mit dem die unterschiedlichen Belange und Anforderungen der Landschaftsentwicklung, Erholung, Natur- und Artenschutz, Klimaanpassung und Wassermanagement im Umfeld der Gesamtbebauung der Elisabeth-Aue steuert.

Nach dem Leitplan werden Fußwege und landschaftsbezogene Erholungsangebote südlich des Schillingweges angeboten. Damit erfolgt eine Steuerung, so dass das LSG nicht aktiv als Erholungsraum durch die Bebauungsplanung einbezogen werden muss. Der im Pflege- und Entwicklungsplan für das LSG dargestellte Ost-West-Weg kann nördlich oder südlich des verlängerten Schillingweges umgesetzt werden.

Der Bereich des LSG nordöstlich der Blankenfelder Straße grenzt direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Hier setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche fest, die als Puffer wirkt. Die Planstraße A nimmt die vorhandene Erschließung der Tempohomes im Bereich der heutigen Buswendeschleife auf, so dass hier keine grundlegende Veränderung von möglichen Störungen stattfindet.

Die im Pflege- und Entwicklungsplan für das LSG Blankenfelde dargestellte Maßnahme „Reaktivierung Feuchtlebensräume (Schweinewäldchen, Elisabeth-Aue) Grundwasseranhebung durch Stützungsmaßnahmen zum Landschaftswasserhaushalt“ kann durch Niederschlagswasser aus den Baugebieten der Elisabeth-Aue gespeist werden. Ob dies tatsächlich erfolgen soll, wird im weiteren Verfahren geprüft. Für die Regenwasserbewirtschaftung im B-Plan 3-89 und ggf. auch für das 2. Teilprojekt der Elisabeth-Aue ist dies eine Option. Das Regenwasser kann aber auch anderweitig bewirtschaftet werden und muss nicht zwingend für die Stützung des Wasserhaushalts genutzt werden.

Entsprechend § 3 der Verordnung zum LSG ist der Schutzzweck, das LSG „wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung, die es für die Berliner Bevölkerung wegen der in Nummer 1 und 3 beschriebenen Qualitäten und aufgrund der günstigen Lage und Erreichbarkeit hat, zu erhalten“. (Verordnung zum LSG Blankenfelde 2004). Dieser Schutzzweck wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Die Schutzzwecke zum Naturhaushalt und zur Erholung werden durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen unterstützt.

#### Tiere

Die Betrachtungen zum Schutzgut Tiere setzen den Fokus auf die im Bebauungsplanverfahren durchzuführende spezielle Artenschutzprüfung für europäisch geschützte Tierarten. Ergänzend werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf national geschützte Arten, insbesondere auf vorkommende Zielarten des Biotopverbunds Berlin, betrachtet.

Darüber hinaus wurde generell darauf geachtet, die Festsetzungen des Bebauungsplans auch im Sinne des Schutzgutes Tiere zu wählen. So dienen die Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung und zu Biodiversitätsdächern, zur Erhaltung der Feldhecke und artenreicher Wiesen auf der Gemeinbedarfsfläche (Fläche zur Anpflanzung) sowie zur Begrünung der Verkehrsräume und zu Baumpflanzungen auch zur Schaffung von Lebensraum für die Tierwelt. Auch die besonnten, artenreichen Wiesen- und Staudenflure der Kompensationsflächen nördlich des Graben 5 mit einer hohen Anzahl an Blühpflanzen und Biotopelementen wie Feldsteinen und Totholz sind wichtige Habitate für eine artenreiche Insektenfauna, die wiederum Beutetiere für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien darstellen.

#### *Europäisch geschützte Arten*

Die artenschutzrechtliche Prüfung (UBB 2025) auf Grundlage der faunistischen Erfassungen aus den Jahren 2024 (UBB) und 2025 (Natur+Text) zeigen, dass durch die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG entstehen können. Potenziell betroffen sind insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher zu prüfen, ob durch die zulässigen Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten,

- ob Individuen der entsprechenden Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden können (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und
- ob die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten beschädigt oder zerstört werden können (Schadigungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Das Tötungsverbot kann durch entsprechende zeitliche Umsetzung der Baumaßnahmen umgangen werden.

Im Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Die Maßnahmen zum Artenschutz werden im Baugenehmigungsverfahren konkret umgesetzt.

Die folgenden Ausführungen basieren auf den Artenschutzfachbeitrag (UBB 01/2026), in welchem die artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände dargelegt ist. Die Prüfung erfolgt nach Art und je Art in Artensteckbriefen zusammengestellt. Die Artensteckbriefe sind eine Anlage zum Artenschutzfachbeitrag UBB 01/2026.

#### *Voraussichtliche artenschutzrechtliche Betroffenheit*

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans 3-89 führen zu einem Verlust von 8,5 ha Offenland-Lebensräumen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche von 1,5 ha und der Erhaltung der Feldhecke in der Grünfläche können der Baumbestand und wertgebende Biotopstrukturen überwiegend erhalten werden.

Bei vollständiger Ausschöpfung des im Bebauungsplan 3-89 festgesetzten zulässigen Baurechts werden durch den Vollzug der vorgesehenen baulichen Maßnahmen Wirkungen auf die im Gebiet vorkommenden Arten ausgehen, die räumlich über die direkte Eingriffsfläche des Vorhabens hinausgehen. Der erweiterte Wirkraum ist insbesondere für die Prüfung des Verbotstatbestands Störung nach § 44 Abs. 1 (2) BNatSchG (baubedingt) und für den Verbotstatbestands Schädigung nach § 44 Abs. 1 (4) BNatSchG (anlagebedingt) relevant.

#### *Vögel*

Von den städtebaulichen Entwicklungen sind europäische Vogelarten des Offenlandes betroffen. Aufgrund der Besiedlung des Plangebiets und des Umfeldes durch Brutvögel muss während der Brutzeit von März bis September bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen und Offenland erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) und damit mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 gerechnet werden. Weiterhin kann es zu einem Verlust vorhandener Fortpflanzungsstätten der festgestellten Brutvogelarten und damit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 kommen.

Anlagebedingt leiten sich die Betroffenheit aus dem Verlust des Lebensraums im Eingriffsraum und der flächigen Wirkung von optischen Störreizen sowie Barrierewirkungen ab.

Betroffen sind potenziell alle nachgewiesenen Brutvogelarten des Plangebiets und des Wirkraums.

#### *Reptilien - Zauneidechse*

Innerhalb des Plangebiets konnten Nachweise auf Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf einer Fläche von 2.940 m<sup>2</sup> erbracht werden. 2024 wurden drei Exemplare (UBB 2024) und 2025 zwei Exemplare (Natur+Text 2025) nachgewiesen. Aus den Nachweisen lässt sich schließen, dass es sich um eine sehr kleine Teilpopulation der lokalen Population handelt, die die Migrationskorridore entlang der Feldraine im Gebiet nutzt. Die Transferlebensräume sind für eine dauerhafte Besiedlung wenig geeignet und tatsächlich auch nicht besiedelt. Für die Dreiecksfläche von 2.940 m<sup>2</sup> bedarf es im Falle der Überbauung eines Ersatzhabitats.

#### *Amphibien - Knoblauchkröte, Moorfrosch*

Die Knoblauchkröte wurde im Rahmen der Kartierungen 2024 und 2025 weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch im Bereich des Krugpfuhls gefunden. Demgegenüber wurde von Seiten der Stiftung Naturschutz Berlin in den Jahren 2017 -2025 der Besatz des Krugpfuhls mit der Art Knoblauchkröte kartiert (SNB 2025). Die landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich bietet aufgrund der Bodenstruktur grabfähigen Boden und bietet damit grundsätzlich geeignete Tagesverstecke und Überwinterungsmöglichkeiten, allerdings mit einer Gefährdung durch die landwirtschaftliche Nutzung wie Pflügen, Eggen und Grubbern (Natur + Text, 2025). Die Eignung zur Durchwanderung des Plangebiets ist aufgrund der Barrierewirkung der angrenzenden Siedlung und Straßen reduziert. Es befinden sich im Nahbereich des Krugpfuhls zahlreiche geeignete Flächenangebote wie die Gärten und Grünflächen mit grabfähigen Böden, die nicht eine so hohe Mortalitätsrate aufweisen wie die landwirtschaftlichen Flächen. Der Krugpfuhl liegt 400 bis 500 m entfernt von den Baufeldern im Bebauungsplan.

Für den Moorfrosch (Totfunde an der Buchholzer und Blankenfelder Straße 2016) besteht keine Lebensraumeignung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

#### *Prüfung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG*

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurden Artensteckbriefe erstellt, um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu überprüfen. Es wurde erläutert, welche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich sind, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Die Maßnahmen werden durch Festsetzungen im B-Plan, durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag sowie Regelungen im nachgeordneten Verfahren wie dem Baugenehmigungsverfahren umgesetzt. Damit können Verbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden (UBB Anhang zum Artenschutzfachbeitrag (2026): Prüfung der Verbotstatbestände nach § BNatSchG).

Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Folgenden kurz dargelegt.

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch Vorhaben, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden auszuschließen, werden Maßnahmen zur Vermeidung vorgesehen.

Durch die Erhaltung eines möglichst hohen Anteils vorhandener Gehölze am Blaubeerweg und der Festsetzung einer Grünfläche innerhalb des Plangebiets können Brutvorkommen verschiedener nachgewiesener Vogelarten gesichert werden. Die dauerhafte Sicherung der Feldhecke stellt eine Vermeidungsmaßnahme und

Sicherung entsprechender Habitats dar. Die Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung und Biodiversitätsdächern stützen die örtliche Insektenfauna und minimieren den Verlust an Habitatfläche für Insekten und ist eine Vermeidungsmaßnahme.

Verstöße gegenüber artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch Wirkungen von Baumaßnahmen und Pflege/Betrieb können durch ein Spektrum an weiteren Maßnahmen verhindert werden. Diese werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart und müssen dann im weiteren Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

Dies sind insbesondere Maßnahmen zur Kontrolle bei Baumfällungen und Ersatz wie Nistkästen bei ggf. erforderlichen Fällmaßnahmen aufgrund der Verkehrssicherungspflicht.

Weiterhin werden Bauzeitenregelungen, Maßnahmen zur bauzeitlichen Beräumung, Einzäunungen, die Erhaltung von Migrationskorridoren sowie eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) erforderlich, um artenschutzrechtliche Bestimmungen nicht zu verletzen.

Die Maßnahmen leiten sich aus dem Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan (UBB 1/2026) ab. Die Maßnahmen werden in Kapitel B II.2.3 Besonderer Artenschutz dargelegt.

Weitere Maßnahmen zur Minderung werden im Bebauungsplan planungsrechtlich durch Festsetzungen von extensiven Dachbegrünungen und von Biodiversitätsdächern als Habitatfläche für Insekten gesichert. Durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag wie die ökologische Baubegleitung wird die Beachtung und Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen weiter abgesichert.

Weiterhin werden drei für den Artenschutz besonders relevante Hinweise gegeben:

- ökologisch angepasste Beleuchtung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glas
- Verwendung überwiegend gebietsheimischer Pflanzenarten bei Pflanzmaßnahmen

#### CEF-Maßnahmen

Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies sicherzustellen, sind vorgezogene Maßnahmen zur Erhaltung der Habitatfunktion (CEF-Maßnahmen) erforderlich, die vor Beginn des Eingriffs umgesetzt und ein enger räumlicher Bezug hergestellt wird, um die Kontinuität der Nutzung durch die betroffene Art zu gewährleisten.

#### *CEF 1: Anbringung von Höhlenbrüter-Nistkästen und Fledermauskästen an Bäumen in der Umgebung bei Fällung von Bäumen*

Sollten durch etwaige nötige Gehölzarbeiten potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse verloren gehen, ist der Verlust dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Anbringung geeigneter, artgerechter und funktionserhaltender Nistkästen im Kompensationsverhältnis von 1:2 an Bäumen in der näheren Umgebung auszugleichen. Für eine verloren gegangene Höhlung sind zwei Ersatzquartiere vorzusehen (ein Nistkasten, ein Fledermauskasten). Diese Maßnahme wird nur erforderlich, wenn Bäume innerhalb der Grünfläche gefällt werden.

*CEF 2: Herstellung eines Zauneidechsenersatzhabitats*

Das bestehende Zauneidechsenhabitat (2.940 m<sup>2</sup>) befindet sich direkt im Eingriffsbereich der Baumaßnahme, woraus sich ein Kompensationserfordernis und die Notwendigkeit zur Umsiedlung der lokalen Zauneidechsenteilpopulation in ein herzustellendes Ersatzhabitat ergibt. Als Ersatzhabitat steht eine 1,1 ha große Fläche zur Verfügung, die als Poolfläche für Zauneidechsen gesichert und entwickelt wird.

Die Fläche wurde so angeordnet, dass ein Trassenkorridor für eine mögliche Straße entsprechend Flächennutzungsplan freigehalten wird.

Das Ersatzhabitat verfügt über sieben Segmente mit Ersatzlebensräumen, je Segment ca. 1.570 m<sup>2</sup>. Für die Habitatfläche von 2.940 m<sup>2</sup> im Plangebiet werden 2 Segmente für die abgesammelten Tiere zur Verfügung gestellt. Da das Ersatzhabitat mit 1,1 ha deutlich größer als der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplan 3-89 ist, soll dieses Flächenpotenzial weiteren Planverfahren zu einem späteren Zeitpunkt zugeordnet werden.

Für die Entwicklung des Zauneidechsenhabitats liegt die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmte Entwurfs- und Genehmigungsplanung vor. Für die Umsiedlung wurde ein Konzept erarbeitet. Ein Pflegekonzept wird ebenfalls erforderlich und im weiteren Verfahren erarbeitet und naturschutzbehördlich abgestimmt. Das Ersatzhabitat wird kurzfristig funktionstüchtig hergestellt und zum Schutz vor Betreten umzäunt, um die erforderlichen Zauneidechsenumsiedlungen ohne Bauverzögerungen fachgerecht vornehmen zu können.

Die CEF-Maßnahme wird rechtlich abgesichert werden. Dies erfolgt durch eine Dingliche Sicherung im Grundbuch. Die Fläche befindet sich im Eigentum der EGE und liegt nördlich des Grabens 5.

Zur Vorbereitung der Umsiedlung der Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Stellung eines Reptilienschutzzauns um das Bestandshabitat vor Beginn der Aktivitätszeit
- Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse über den Zeitraum einer Vegetationsperiode
- ÖBB während der Herstellung des Ersatzhabitats zum Ausschluss der versehentlichen Schädigung von etwaigen Reptilien und Amphibien in ihren Winterquartieren, insbesondere der Knoblauchkröte, und während der Zaunstellung am bestehenden Habitat und während der Zauneidechsenumsiedlung

*CEF 3: Herstellung von Habitaten für Feldlerchen und Wiesenschafstelzen/Optimierung der Habitatflächen durch Nutzungsumstellung*

Durch die Flächeninanspruchnahme und die anlagebedingten Kulissenwirkungen gehen Habitats von zehn Brutpaare der Feldlerchen und einem Brutpaar der Schafstelze dauerhaft verloren. Die Anzahl der Brutpaare ergibt sich aus der Synthese aus der Anzahl der kartierten Brutpaare (BP) 2024 und 2025. Aus den Arterfassungen 2024 (UBB 2024, 11 BP im Eingriffs- und Wirkraum) und 2025 (Natur & Text 2025, 9 BP im Eingriffs- und Wirkraum) wurde ein anzunehmender Bestand von 10 BP im Eingriffs- und Wirkraum abgeleitet (vgl. Artenschutzfachbeitrag UBB 1/2026).

Als Ersatzhabitat steht eine Ackerfläche nördlich des Grabens 5 mit einer Gesamtgröße von 15,5 ha im räumlichen Umfeld des Plangebiets zur Verfügung, die als CEF-Maßnahme entwickelt wird. Die Ackerfläche weist abzüglich der Distanzflächen einen Optimalbereich von 6,7 ha auf. Im Grobkonzept für das Ersatzhabitat

(bgmr 01/2026) wird unter Berücksichtigung der Bestandsbesiedlung ein zusätzliches Aufnahmepotenzial von sechs Feldlerchenrevieren, d.h. 1 ha pro Brutpaar, abgeleitet. Aufgrund gleichartiger Biotopansprüche von Feldlerche und Wiesenschafstelze wirken die Artenschutzmaßnahmen auch für die Schafstelze. Als Maßnahmen zur Erhöhung des Aufnahmepotenzials und zur Herstellung funktionsfähiger Habitate für Feldlerchen und Schafstelzen sind folgende produktionsintegrierte Maßnahmen erforderlich:

- Anlage von 2 Feldlerchenstreifen mit insgesamt 3 ha
- Erhöhung der Habitatqualität durch Einbeziehung von suboptimalen Bereichen (Schaffung von günstigen Standortbedingungen)
- Anlegen von 8.000 m<sup>2</sup> Feldsäumen zur Vergrößerung des Nahrungshabitats, z.B. als 6 m breiten Feldsäume an den Rändern der Äcker
- Beibehaltung der Ackernutzung auf umgebender Ackerfläche mit Vorgaben zur Bewirtschaftung (z. B. Bewirtschaftungstermine, Ausschluss Mais)
- Verankerung der Vorgaben über Regelungen im Pachtvertrag
- begleitendes artenschutzrechtliches Monitoring und Nachsteuerung

Mit diesen Maßnahmenbündel ist davon auszugehen, dass eine Dichte von einem Feldlerchenrevier je Hektar Optimalhabitat erreicht wird und mit einer Nutzungsumstellung der Fläche und der Einsatz von Feldlerchenstreifen und Feldsäumen nach der Brutsaison 2026 ein optimiertes Habitat bis zum Beginn der Brutsaison 2027 bereitgestellt wird.

Es wird ein begleitendes artenschutzrechtliches Monitoring durchgeführt. Über die weitere Optimierung der Distanzflächen besteht die Möglichkeit der Nachsteuerung.

Eine Annahme von einem Feldlerchenbrutpaar pro Hektar sowie die vorgeschlagene Vorgehensweise mit einer Nachsteuerung durch Monitoring wird als vertretbar eingeschätzt. Aus Untersuchungen in Berlin sind Dichten von unter einem Hektar je Brutpaar erfasst worden, wenn entsprechende Maßnahmen der Bewirtschaftung und Schutz vorgesehen werden (z.B. Tempelhofer Feld, trotz eines starken Nutzungsdrucks: Monitoring der Avifauna des Tempelhofer Feldes in Berlin im Jahr 2022 sowie Vergleich mit den Brutvogelerfassungen 2005 und 2010 bis 2021, Altenkamp 2024). Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Teilprojekts 2 sieht der Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation eine flächige Extensivierung der Ackerflächen vor. Eine extensive Beweidung ist geplant und eine damit verbundene Zäunung, sodass Störungen in den Flächen vermieden werden können. Ggf. können auch die Feldlerchenstreifen vergrößert werden. Mit solchen Maßnahmen können deutliche Aufwertungen stattfinden. Mit diesen Flächenpotentialen im Eigentum der Vorhabensträgerin besteht die Möglichkeit einer weiteren Nachsteuerung.

Im Flächennutzungsplan ist nördlich der Ersatzflächen eine Straßentrasse dargestellt. Die Feldlerchenstreifen halten einen Abstand von deutlich mehr als 30 m zum bestehenden Schillingweg ein, sodass der Bau einer Straße in diesem Bereich grundsätzlich möglich ist. Der FNP ist nicht parzellenscharf, die dargestellte Trasse kann mehrere Hundert Meter nördlich des aktuellen Schillingweges realisiert werden und stünde den angestrebten Kompensationsmaßnahmen nicht entgegen. Zusätzlich wird aktuell die verkehrliche Notwendigkeit und planerische Durchführbarkeit der Trasse geprüft.

Daher wird davon ausgegangen, dass die Ersatzhabitate nördlich des Graben 5 auf den Flächen der EGE realisiert werden können. Es werden keine artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im direkten Trassenverlauf vorgesehen. Fernwirkungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bau-, anlage- oder betriebsbedingt auf die für den B-Plan 3-89 geplanten Kompensationsmaßnahmen zu erwarten sind, müssen zu einem späteren Zeitpunkt bewertet und ggf. kompensiert werden.

#### *FCS 1 - Herstellung weiterer Feldlerchenersthabitate*

Aus dem vorhabenbedingten Verlust von Habitaten für zehn Feldlerchenbrutpaare geht nach Abzug der im Rahmen der CEF 3 generierten Habitats für sechs Brutpaare ein verbleibendes Kompensationsdefizit für vier Brutpaare hervor. Durch das Fehlen von geeigneten Habitatflächen im direkten Umfeld des Bauvorhabens kann das entstehende Kompensationsdefizit nur durch eine FCS-Maßnahme behoben werden.

Als FCS-Maßnahmenflächen stehen Flächen in Brandenburg durch verschiedene Anbieter von solchen Maßnahmen zur Verfügung.

Aus einer umfassenden Flächenkulisse wurden potenziell geeignete Flächen nach Kriterien wie Flächengröße der Habitatflächen, Distanz zu benachbarten Nutzungen (Straßen, Bebauung, Wald, Hecken sowie Freileitungen) sowie Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ausgewählt. Diese werden hinsichtlich des Aufnahmepotenzials an Feldlerchen in 2026 untersucht und entsprechende Flächen mit den dazugehörigen Maßnahmen der Bewirtschaftung und Schutz belegt. Durch vertragliche Regelungen (dingliche Sicherung) werden die Flächen gesichert.

Es wird bei Durchführung von feldlerchengerechten Maßnahmen zur Bewirtschaftung davon ausgegangen, da je Brutpaar ein ha benötigt wird.

#### *Prüfung der Verbotstatbestände*

Die Prüfung der Verbotstatbestände und die Darlegung der Voraussetzungen für eine Ausnahme ist dem Artenschutzfachbeitrag (UBB 1/2026) zu entnehmen.

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (UBB 1/2026) dargelegt, dass keiner der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Für die nicht durch Vermeidungsmaßnahmen abgedeckten Eingriffe für die Feldlerche werden Flächen in Brandenburg entwickelt, die den Erhaltungszustand unabhängig vom engen räumlichen Zusammenhang erhalten.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind in Kapitel B II.2.3 des Umweltberichtes dargestellt.

### **II.1.3.2 Schutzgüter Fläche und Boden / Altlasten**

Ein Großteil des Planungsgebiets besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutzten, unbebauten Flächen. Diese Flächen werden im Zuge der geplanten Entwicklung grundlegend verändert, u. a. durch die Errichtung von Gebäuden, Straßen und Nebenflächen. Dadurch erfolgen eine teilweise Versiegelung und ein Entzug der Flächen aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Ertragsfunktion geht damit verloren. Weiterhin werden durch Versiegelung von Flächen Wasserhaushaltsfunktionen eingeschränkt. Mit der Neuversiegelung wirkt das Vorhaben gegen das Flächenziel zur Begrenzung des Flächenverlustes.

Böden

Es werden Böden in Anspruch genommen, die durch die Rieselfeldbewirtschaftung und über die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits überformt sind. Im Plangebiet kommen keine besonders empfindlichen Böden (z. B. Torfböden) vor. Es handelt sich um Geschiebelehme, die in Bereichen durch Sand überlagert werden. Mit der Rieselfeldnutzung wurde die natürliche Bodenstruktur erheblich verändert.

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohnbauflächen, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie den Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der entsprechend § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung wird eine Versiegelung von 60 Prozent der Bauflächen erreicht. Damit verbleiben 40 Prozent der zukünftigen Wohnbauflächen unversiegelt und können begrünt werden.

Die Schule weist mit einer GRZ von 0,6 eine hohe Überbauung und Versiegelung auf. Da auf dem Grundstück der Schule durch Festsetzung die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für untergeordnete Nebenanlagen zugelassen wird, muss lediglich nur 20 Prozent der Grundstücksfläche begrünt werden.

Durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Begrünung unterbauter Flächen sowie durch Festsetzungen zur Dachbegrünung werden diese Versiegelungen in ihren Umweltwirkungen teilweise gemindert.

Entsprechend § 36a Berliner Wassergesetz soll Niederschlagswasser, soweit keine anderen Belange entgegenstehen, über die belebte Bodenschicht versickert werden. Dies gilt sowohl für die Baugrundstücke als auch für die Flächen, die für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Damit die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Straßenraum umgesetzt werden kann, müssen ca. 15 bis 20 Prozent der versiegelten Flächen als begrünte Mulden oder Mulden-Rigolen zur Verfügung stehen. Zusätzlich sollen Straßen mit Straßenbäumen begrünt werden. Für die Planstraße A und für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden daher Flächen mit anteiliger Begrünung festgesetzt.

Die Versiegelungsbilanz stellt sich für den Bebauungsplan wie folgt dar:

Versiegelung	Bestand/m <sup>2</sup>	Planung/m <sup>2</sup>
unversiegelt	97.017	36.264
versiegelt / (davon teilversiegelt)	2.868/ (827)	63.621/ (10.165)

Abbildung 9: Versiegelungsbilanz

Im Ergebnis nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet von derzeit 2,87 Prozent auf 63,7 Prozent der Gesamtfläche zu.

Durch Maßnahmen der Dachbegrünung, Festsetzung versickerungsfähiger Beläge, Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung im Straßenraum, Festsetzungen zur Begrünung sowie Sicherung von öffentlichen Grünflächen werden anteilig negative Wirkungen auf Naturhaushaltsfunktionen gemindert. Es verbleibt aber ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden (siehe detailliert die Eingriff-Ausgleichsbewertung bgmr 1/2026).

### Bodenbelastungen/Altlasten

Im Rahmen der Untersuchungen von UNDERyourfeet (8/2025) wurden keine Schadstoffgehalte ermittelt, die die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkpfad Boden-Mensch überschreiten. Die Grenzwerte für Kinderspielflächen werden durchgängig eingehalten. Damit ist Ausweisung von Grünflächen/öffentlicher Park, Schulfreiflächen oder Gartennutzungen auf den Wohnbauflächen verträglich umsetzbar. Für den Wirkpfad Boden-Grundwasser wurden für Feststoffe ebenfalls keine kritischen Belastungen ermittelt. Für das Eluat wurden jedoch Belastungen insbesondere im Bereich zwischen 0,60 und 1,00 m Tiefe ermittelt. Aufgrund der Riesel-feldbewirtschaftung mit unterschiedlichen Bewirtschaftungsformen können lokal stärkere Belastungen auftreten.

Bei Bodenbewegungen und Maßnahmen der Versickerung müssen daher vertiefend Proben genommen werden und ggf. Maßnahmen wie Bodenaustausch entsprechend Ersatzbaustoffverordnung EBV durchgeführt werden. Bei Berücksichtigung dieser Anforderungen im Rahmen der baulichen Umsetzung ist eine verträgliche Umsetzung gegeben.

### **II.1.3.3 Schutzgut Wasser**

Mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung finden Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt statt.

Nach Untersuchungen vom Ingenieurbüro Prof. Sieker (IPS 1/2026) verschiebt sich die Wasserbilanz des Istzustandes für die Elisabeth-Aue von derzeit 79,3 Prozent Verdunstung, 19,3 Prozent Versickerung und 1,1 Prozent Abfluss zu einer geringeren Verdunstung mit ca. 46,4 Prozent Anteil, 42,6 Prozent Versickerung und ca. 11 Prozent Abfluss in der Planung. Dieser für den Umfang der Bebauung verhältnismäßig geringe Abfluss liegt an der Form der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung durch Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme, Dachbegrünung und Nutzung wasserdurchlässiger Beläge.

Mit diesem Konzept der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung werden die Auswirkungen des Eingriffs in das Schutzgut Wasser erheblich gemindert und positive Effekte für die Hitze- und Dürrevorsorge erreicht. Bäume und Grünflächen werden mit Regenwasser versorgt. Im Detail bedarf es der Feinabstimmung in der weiteren Planung.

Entsprechend den Vorgaben des § 36a Berliner Wassergesetzes muss das Regenwasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Diese Anforderung gilt sowohl für die Bauflächen als auch für die Straßen.

Im städtebaulichen Vertrag wird dieser Anspruch für die Wohnbaufelder verbindlich festgelegt, indem das Regenwasser der befestigten Flächen auf den Wohnbauflächen zurückgehalten, verdunstet und versickert wird.

Nach derzeitigen Erkenntnissen zur Geologie und Versickerungsfähigkeit der Böden ist eine vollständige Versickerung nicht auf allen Grundstücken gegeben, es bedarf eines gedrosselten Abflusses. Deshalb soll auf den Grundstücken, auf denen eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, eine gedrosselte Ableitung ermöglicht werden, um einen energetisch und wirtschaftlich unvermeidbaren Ausbau von Rückhalteanlagen zu vermeiden. Der Drosselabfluss soll sich an den Vorgaben der BreWaBe mit max. 2l/sec/ha orientieren. Dieser maximale Drosselabfluss wird auch im städtebaulichen Vertrag für die Wohnbaufelder festgeschrieben.

Im Rahmen des Fachkonzeptes der Regenwasserbewirtschaftung (IPS 2026) wurde für die Bewirtschaftung des Drosselabflusses drei Varianten entwickelt:

Zuleitung in den Graben 5 / Schweinwäldchen, um den Wasserhaushalt zu stabilisieren, dies wäre die Vorzugsvariante, da damit auch Biologische Vielfalt in dem Feuchtgebieten gestärkt werden würde (Variante 1).

Für den Fall, dass die Zuleitung in den Graben 5 / Schweinwäldchen nicht möglich ist, kann das überschüssige Regenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal der BWB im Rosenthaler Weg abgeleitet werden (Variante 2).

Die Variante 3 - Zuleitung in das Regenrückhaltebecken - wird aufgrund möglicher umfangreicher technischer Umbaumaßnahmen nicht favorisiert. Vor dem Hintergrund der Varianten ist die Machbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung machbar und abgesichert.

In den Straßenräumen werden in der Planstraße A 20 Prozent der Fläche, in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich 30 Prozent der Verkehrsfläche begrünt. Damit steht ausreichend Fläche für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadtprinzip zur Verfügung.

Die Regenwasserbewirtschaftung für die Erweiterung des Rosenthaler Wegs soll über einen umgebauten Gehweg und Grünstreifen direkt am Rosenthaler Weg erfolgen (Entsiegelung und Ausmuldung der dortigen Stellplätze und des Gehwegs (HL 2025).

Für alle Straßen und den Baufeldern bedarf es im Weiteren noch einer vertiefenden Planung und Abstimmung, die Machbarkeit einer umweltverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist grundsätzlich gegeben. Gleichzeitig müssen die fachlichen Anforderungen an die Pflanzung von Bäumen berücksichtigt werden. Mit diesen Maßnahmen kann die Regelentwässerung weitgehend abgekoppelt vom Kanalsystem erfolgen und somit das Wasser vor Ort rückgehalten, verdunstet und versickert werden. Die Regenwasserbewirtschaftung kann damit umweltverträglich umgesetzt werden.

Mit diesem Konzept der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wird auch ein Beitrag zur Überflutungsvorsorge geleistet und damit werden Risiken der Hochwassergefährdung im Unterlauf des Gewässersystems Graben 5, Blankenfelder Graben, Nordgraben, Tegeler See gemindert.

#### Überflutungsvorsorge - Starkregen

Nach der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie BKG 2025 (vgl. auch IPS 2025) befindet sich im Bereich der nördlichen Grundstücksfläche der Schule eine leichte Geländemulde. Diese Senke kann bei extremen Starkregen zwischen 0,50 und 1,00 m eingestaut werden. Daher bestehen in diesem Bereich besondere Anforderungen an die Überflutungsvorsorge (z.B. Erhöhung der Bodenplatte des Gebäudes, Maßnahme der objektbezogenen Überflutungsvorsorge).

Für den Starkregenfall (30 oder 100 Jährlichkeit) muss der Überflutungsnachweis für alle Grundstücke grundstücksbezogen z.B. durch die topografische Ausgestaltung der Freiflächen erfolgen. Es gilt der Grundsatz, dass das Regenwasser nicht auf andere benachbarte Grundstücke abfließen darf.

Für Extremfälle können auch die Pflanz- und Freiflächen, Wege, Spielplätze sowie Pausen- und Sportflächen der Bauflächen (Schule, Wohnbauflächen) temporär eingestaut werden. Diese Anforderungen müssen im Rahmen der Freiflächenplanung frühzeitig integriert werden. Der Freiflächenplan nimmt diese Anforderungen

mit auf. Der konkrete Überflutungsnachweis wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeiten sein.

Die Straßenräume können z.B. zwischen den Borden temporär eingestaut werden, wenn eine Ableitung von Extremereignissen in Graben 5 nicht möglich ist. Auch grundstücksübergreifende Lösungen wie die Mitnutzung von Grünflächen sind möglich. Damit stehen verschiedene Varianten zur Verfügung, um die Überflutungsvorsorge in den nachgeordneten Verfahren umzusetzen.

Mit den Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und der damit verbundenen Verdunstung und Versickerung wird ein Beitrag zur Kühlung und Grundwasseranreicherung geleistet. Mit dem System der Versickerung über die belebte Bodenschicht wird auch die Vorreinigung und damit eine gute Wasserqualität gesichert.

Negative Wirkungen auf das Schutzgut Wasser werden trotz Bebauung und Versiegelung weitgehend entkoppelt.

Eingriffe in Kleingewässer finden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht statt.

#### **II.1.3.4 Schutzgut Luft**

Im Plangebiet werden keine Gewerbe- oder Industriegebiete mit emittierender Wirkung errichtet. Für die Wohngebäude wird ein Energiekonzept erarbeitet, um die Klimaneutralität anzustreben.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplanten städtebaulichen Nutzungen (Schule/Wohnen) erhebliche negative Wirkungen auf die Luftqualität entstehen. Im Rahmen des Energiekonzeptes wird darauf zu achten sein, dass durch Wärmeerzeugung Belastungen der Luft weitgehend vermieden werden.

Die Straßen im Plangebiet werden als Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten angelegt. Die Straße an der Schule wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit ist nicht mit einer hohen Verkehrs- und somit Schadstoffbelastung der Luft im Plangebiet durch KFZ-Verkehr zu rechnen. Die Straßen werden begrünt.

Mit der Entwicklung des 2. Teilprojekts auf der Elisabeth-Aue soll ein Konzept von Quartiersgaragen entwickelt und umgesetzt werden. Die Wohnbebauung des Bebauungsplans soll an diese Quartiersgaragen angebunden werden. Solange diese Entwicklung noch nicht umgesetzt wird, soll das WA 3 als „provisorische Stellplatzanlage“ genutzt werden. Diese ist vom Rosenthaler Weg auf direktem Weg gut zu erreichen, erzeugt damit nicht besondere zusätzliche Wegestrecken.

Mit der Nähe der Straßenbahn bestehen Angebote für den ÖPNV, sodass es eine Mobilitätsalternative zum PKW gibt.

Im Rahmen der weiteren Planung soll ein Energie- und Klimaschutzkonzept aufgestellt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass Belange der Luftreinhaltung hier auch integriert werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Luft sind damit in der Summe als nicht erheblich zu beurteilen.

#### **II.1.3.5 Klima**

Um die klimatischen Wirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans zu prognostizieren, wurde eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt (GEO-NET 9/2025).

Da der Bebauungsplan Baufelder und keine Baukörper festsetzt, wurde ein „Mischpixel“ der Flächen entwickelt, der sich aus den unterschiedlichen Flächentypen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ableitet. Die Istsituation wurde mit zwei Planfällen verglichen. Planfall 1 mit Bebauung der Teilfläche WA 3, Planfall 2 mit einer Stellplatznutzung der Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets. Weiterhin wurde die Wirkung einer potenziellen Überbauung des Schulhofes abgeschätzt.

Ein wesentlicher Parameter ist die Lufttemperatur um 4 Uhr morgens (wichtig für den erholsamen Schlaf). Mit der Realisierung der Planung steigen die Temperaturen auf den Baufeldern um bis zu 5.1 Grad. Das liegt darin begründet, dass die Ackerflächen mit 14 Grad sehr kühl sind. Die beiden Planfälle unterscheiden sich nur graduell im Bereich der Teilfläche WA 3, der unbebaute, aber versiegelte Bereich ist etwas kühler. Die angrenzende Bestandsbebauung weist keine erheblichen Veränderungen der Nachttemperatur in Folge der Bebauung nach Bebauungsplan auf.

Der Kaltluftvolumenstrom und das bodennahe Windfeld sind von Bedeutung für die Durchlüftung. Die Bebauung führt zu einer lokalen Beeinflussung des Kaltluftvolumenstroms. Der Volumenstrom wird vor allem im Bereich der zukünftig bebauten Flächen beeinflusst (Gebäude wirken als Riegel). Der Planfall 2 ohne Bebauung der Teilfläche WA 3 stellt sich dabei etwas günstiger dar, da der Strömungskorridor entlang des Rosenthaler Wege breiter ist.

Der Kaltluftvolumenstrom nimmt in der Modellierung im Bereich der Bestandsbebauung am Rosenthaler Weg mit  $2 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{M})$  ab. Gleichzeitig nimmt der Volumenstrom mit  $2 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{M})$  zwischen den Gebäuden WA 2 und Schule zu. In der Modellierung wurde von einer weitgehend unbebauten Schulfreifläche (Sportanlagen, Pausenflächen) ausgegangen. Der Bebauungsplan erlaubt aber eine bis zu 6 m hohe Bebauung, sodass im Worst Case der 50 m breite offene Korridor auf ca. 30 m verschmälert wird. Die Wirkungen werden allerdings als geringfügig eingeschätzt (GEO-NET 9/2025). Da Schulen immer über Pausenflächen und Sportflächen verfügen sollten, ist nicht davon auszugehen, dass die gesamte zulässig überbaubare Fläche überbaut wird. Voraussichtlich wird es nur eine Teilfläche sein, die für ein Geräte-/Sanitärgebäude benötigt wird. Dieses Gebäude sollte nach Möglichkeit im Windschatten des Schulgebäudes platziert werden, sodass die Öffnung weiterhin im vollen Umfang wirksam ist. Der Bebauungsplan ermöglicht mit dem rückwärtigen Baufeld auf der Schulfreifläche allerdings die Verschmälerung um 20 m, von 50 m auf 30 m.

Insgesamt kommt das Gutachten in Bezug auf den Kaltluftvolumenstrom zu dem Ergebnis, dass es in den Bereichen Noéweg sowie Rosenthaler Weg/Mazetstraße zu einer kleinräumigen Verminderung des Kaltluftvolumens kommt. Allerdings werden diese Zonen auch weiterhin von einem klimatisch wirksamen Kaltluftstrom erreicht, z.T. aus anderen Richtungen. Eine qualitative Verschlechterung des Kaltluftvolumenstroms findet somit nicht in erheblichen Umfang statt – so das Fazit.

Als dritter Parameter wurde die Veränderungen der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) ermittelt. Der ermittelte PET um 14:00 Uhr ist von Bedeutung für das Wohlbefinden des Menschen. Die offene Ackerfläche weist im Bestand eine sehr starke bis extreme Wärmebelastung von ca. 40 Grad auf. Nur die schattigen Flächen nahe der östlichen Gehölzhecke sind mit 29 Grad deutlich kühler und weisen eine schwache bis mäßige Wärmebelastung auf. Mit der Bebauung und der Begrünung und der damit verbundenen Schatteneinwirkung nimmt die Hitzebelastung deutlich ab. In den umliegenden Bestandsgebieten ändert sich am PET nicht erheblich.

Zusammenfassend kommt das Gutachten GEO-NET 9/2025 zur Einschätzung, dass eine Beeinflussung des lokalen Luftaustauschs sichtbar wird. Sie „führt zu einer gering bis mäßig ausgeprägten Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung während windschwacher Sommernächte. In Anbetracht der Stadtrandlage und der Feststellung, dass auch nach Umsetzung der Planungen hier ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom vorliegt, ist die Neuplanung aus klimatischer Sicht als vertretbar einzuordnen. Da auch die Wärmebelastung am Tage im Bestand nicht nennenswert beeinflusst wird, bestehen gegen eine Umsetzung der Planungen keine Bedenken.“

Wichtig für die klimatisch verträgliche Entwicklung sind die Begrünung der Baugrundstücke und Straßen mit Bäumen, Dachbegrünung sowie die Anlage von öffentlichen Grünflächen und der Bezug zur bestehenden Grünfläche östlich des Geltungsbereichs. Ein Eingriff in das Schutzgut Klima verbleibt dabei, insbesondere durch die Hitzebelastung auf den Baufeldern. Sowohl in der Kurzexpertise Klima bgmr/Welsch 12/2024 und der klimaökologischen Untersuchung (GEO-NET 9/2025) werden eine Reihe an zusätzlichen Maßnahmen genannt, um in der Neubebauung im Sinne der Hitzevorsorge zu optimieren. Dies sind u. a. Porosität im Städtebau zur Optimierung der Durchlüftung mit Öffnungen zu den angrenzenden Grünflächen, bei geschlossenen Blöcken großzügige offene Tordurchwegungen sowie intensive Begrünung (bodengebunden, gebäudebezogen wie Dach- und Fassadenbegrünung). Weitere positive Effekte können durch die Albedo, also die Reflexion der Sonneneinstrahlung, erreicht werden. Durch schattige Aufenthaltsorte im Freien können weitere Entlastungen erreicht werden.

Der B-Plan 3-89 stellt einen ersten Baustein in der geplanten Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue dar. Mit dem 2. Teilprojekt werden die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Stadtquartier entwickelt. 4 Wettbewerbsarbeiten wurden als engere Wahl ausgewählt. Im Rahmen eines klimaökologischen Gutachtens wurden die vier Gewinnerentwürfe hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen beurteilt (GEO-NET 12/2025). Besonders relevant ist dabei die Fragestellung, ob durch die bauliche Entwicklung im 2. Teilprojekt erhebliche Belastungen im B-Plan 3-89 oder ob in der Summation der städtebaulichen Entwicklungen erhebliche Belastungen in den angrenzenden Bestandsgebieten auftreten.

Nächtliche Temperaturen: Für alle Entwürfe ist keine nennenswerte Erwärmung der angrenzenden Siedlungsgebiete durch die Neuplanungen zu erwarten (GEO-NET 12/2025, 16).

Kaltluftprozesse: Bei der Betrachtung aller für die humanbioklimatische Situation relevanten Parameter und Rahmenbedingungen zeigt sich, „dass zwar ein größerer Bereich der Bestandsiedlung von Abnahmen des Kaltluftvolumenstroms über 10 % betroffen ist, insgesamt aber durch den weniger starken Einfluss der Kaltluft aus der Planfläche in diesen Gebieten und dem günstigen Humanbioklima in den Arealen nicht von „hohen vorhabenbedingten Auswirkung“ durch die Bebauung der Planfläche ausgegangen werden kann.“ (GEO-NET 12/2025, 25).

Hinsichtlich der Wärmebelastung am Tag ist keine grundlegende Verschlechterung zu erwarten. Gegenüber dem Bestand mit einer sehr hohen Hitzebelastung auf den Ackerflächen nimmt durch Verschattung der Gebäude diese ab. In den Übergängen zur Bestandsbebauung ist eine leichte Zunahme der Belastung festzustellen. Die Simulation erfolgte ohne Bäume, so dass hier noch weitere positive Effekte zu erwarten sind. GEO-NET 12/2025, 29).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es zu einer leichten, aber vertretbaren Abnahme des Kaltluftvolumenstromes kommt. Die angrenzenden Gebiete sind aufgrund des hohen Grünanteils überwiegend entlastet oder es wirken Grünflächen in den Bestandgebieten kühlend in diese Gebiete. Es ist also davon auszugehen, dass auch unter Berücksichtigung der Summationswirkungen durch die Gesamtbebauung keine grundlegende Unverträglichkeit zu erwarten ist.

### **II.1.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Weite der landwirtschaftlichen Nutzung. Dieses Bild wird mit der Bebauung grundlegend verändert. Der Eingriff ist erheblich.

Beeinträchtigungen werden gemindert, indem ein ca. 15 m breiter Grünstreifen am östlichen Rand im Bereich der bestehenden Grünfläche, des Regenrückhaltebeckens, der Straßenbahnwendeschleife sowie im Übergang zum Bestand der bebauten Gebiete als öffentliche Parkanlage festgesetzt wird.

Der vielfältig strukturierte Gehölzbestand der Feldhecke am nord-östlichen Rand des Plangebiets wird in die Grünflächen integriert. Ein Teilstück der Feldhecke wird darüber hinaus als Fläche mit einer verbindlichen Festsetzung zur Bepflanzung sowie zur Erhaltung des bestehenden Gehölzbestands gesichert.

Mit Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (ein Baum je 330 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) wird ein Mindeststandard festgelegt. Die Straßenquerschnitte der Planstraße A und der verkehrsberuhigte Bereich werden so bemessen, dass Grünstreifen für die Regenwasserbewirtschaftung und eine Baumbepflanzung realisiert werden können. Durch die Begrünung des verkehrsberuhigten Bereichs entsteht nach Westen hin ein grüner Rand. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ermöglicht die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) auf einem Teil der Teilfläche WA 2 des allgemeinen Wohngebiets die Errichtung von maximal vier Vollgeschosse. So wird ein ortsbildverträgliches Einfügen der Bebauung an der Blankenfelder Straße gewährleistet. Mit dem östlich gelegenen Park wird ein grüner Übergang zum Bestand geschaffen.

Mit der getroffenen Festsetzung zur maximal zulässigen OK und der damit möglichen bis zu sechsgeschossigen Bebauung der Teilflächen WA 1 und WA 2 ohne eine Randbegrünung ist die Fernwirkung auf den Landschaftsraum erheblich. Die sechsgeschossige Bebauung wird lediglich durch eine 5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche von der Landwirtschaftsfläche abgetrennt. Die nicht überbaubare Fläche hat gleichzeitig Erschließungsfunktion. Aufgrund der Erschließungsfunktion ist hier eine visuell wirksame Begrünung nicht oder nur begrenzt machbar. Das führt zu erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild.

Mit der Realisierung des zweiten Teilprojektes ändert sich dieser Eingriff, da er in einen anderen räumlichen Gesamtkontext gebracht wird.

Die Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich bietet mit einer Anpflanzung von mindestens 20 Bäumen und 30 % der Gesamtfläche als Grünfläche einen harmonischeren Übergang zum Landschaftsraum an.

#### Erholungsnutzung

Der Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow westlich der Blankenfelder Chaussee ist ein wichtiger Zielort für die Erholung und Freizeitnutzung. Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen nördlich des Regenrückhaltebeckens kann eine Grünvernetzung der östlich gelegenen Siedlungsflächen entsprechend den Empfehlungen der landschaftsökologischen Untersuchung 2016 auf dem Teilstück im Bebauungsplan hergestellt werden. Offen ist allerdings, ob diese Grünverbindung in weiteren Verfahren zur städtebaulichen Entwicklung

der Elisabeth-Aue auch tatsächlich umgesetzt wird. Die vier Wettbewerbsbeiträge der engeren Wahl nehmen die Aufforderung der Grünverbindung auf.

Durch die Errichtung von rund 870 WE wird bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohnungen von zwei Personen Wohnraum für ca. 1.740 Bewohnende geschaffen. Daraus ergibt sich ein Bedarf von ca. 1 ha wohnungsnahem Grün (6 m<sup>2</sup>/EW) sowie 2.610 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche (1,5 m<sup>2</sup> Bruttospielplatzfläche/EW). Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche von ca. 1,5 ha kann dieser Bedarf im Gebiet rechnerisch abgedeckt werden. Die nutzbare Fläche ist aufgrund der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung, die Erhaltung von zwei kleineren geschützten Biotopflächen sowie schmalen Restflächen östlich der Blaubeerweges in Bereichen eingeschränkt.

Für die Anlage einer zusammenhängenden Spielplatzfläche bietet sich die über 200 m lange und 24,5 breite Grünfläche südlich des WA 2 an. Diese grenzt im Süden an den vorhandenen Park: Im Norden soll auf dem Baufeld ein Stadtplatz mit einer Zugänglichkeit für die Allgemeinheit entstehen. Diese Anforderung wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Damit wird ein guter Grünrahmen geschaffen, in den der Spielplatz integriert wird.

Mit der Neuanlage dieses Parkbandes an der östlichen Seite des Geltungsbereichs soll der vorhandene Weg am Feldrand aufgenommen werden. Solange die Teilfläche WA 3 als Stellplatzanlage zwischengenutzt wird, wird hier auch eine zumindest temporär wichtige Fußwegeverbindung verlaufen, die die Stellplatzanlage im Süden auf der Fläche des WA 3 mit den Teilflächen WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets verbindet.

Das Parkband eignet sich auch, um neue Nutzungsangebote für die Erholung zu schaffen. Damit kann der Nutzungsdruck auf die bestehende Parkanlage mit wertvollen Vegetationsbeständen gemindert werden. Der verkehrsberuhigte Bereich vor der Schule mit einem Grünflächenanteil von 30 Prozent und 20 Bäumen wird ebenfalls Angebote für Aufenthalt und Erholung im Freien bieten.

Die Anforderungen an diese wohnungsnahen Grünfläche sind damit umfassend. Es bedarf daher einer gut abgestimmten Planung. Im städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass ein Freiflächenplan erstellt wird, um diese Anforderungen zu koordinieren und Standards zu vereinbaren.

Der Bedarf an siedlungsnahem Grün von ca. 1,21 ha (bei ca. 1.740 EW mit 7 m<sup>2</sup>/EW) kann im Gebiet nicht abgedeckt werden. In einer Entfernung von 1.000 m befindet sich der Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow, der als siedlungsnaher Grünfläche wirkt. Weiterhin wird die bestehende Grünanlage am Regenrückhaltebecken bisher nur sehr extensiv genutzt. Damit ist davon auszugehen, dass die Ansprüche an siedlungsnahen Grünflächen in diesem landschaftlichen Kontext erfüllt werden.

Im Rahmen der Planungen für das 2. Teilprojekt sollen Erholungsangebote südlich des Grabens 5 entwickelt werden, die das Erleben der Landschaft – unter Berücksichtigung der Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes – ermöglichen sollen. Nach dem Entwurf des Leitplans Freiraumstruktur und Kompensation soll südlich des Grabens 5 ein landschaftlich geprägter Freiraum mit einzelnen Aktivitätsangeboten entstehen. Südlich des Grabens 5 wird ein Biotopband geplant, das bis an den Graben reicht. An diesem Band sollen Freizeit- und Erholungsangebote angelagert werden. Dieses Landschaftsband wird nicht nur eine quartiersbezogene Bedeutung haben. Es dient auch der Lenkung der Besuchenden in diesem Bereich.

Durch eine Doppelnutzung der Schulfreiflächen kann die Grünflächenversorgung im Plangebiet weiter verbessert werden. Der Schulbetrieb findet an ca. 185 Tagen im Jahr statt. Die Nutzung der Schulfreiflächen an den weiteren ca. 180 Tagen und zusätzlich in den späteren Nachmittagsstunden bedarf jedoch weiterer Planungsschritte, Abstimmungen und Regelungen. Dies kann allerdings nicht mit dem Bebauungsplan gesteuert werden.

#### **II.1.3.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“**

Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete sind im Plangebiet nicht betroffen, da das Plangebiet nicht in der Nähe eines Natura-2000-Gebiets liegt. Die nächstgelegenen SPA- und FFH-Gebiete im Bereich Tegeler Fließ sind über zwei Kilometer entfernt. Das ‚faktische‘ Vogelschutzgebiet Bucher Wald- und Gewässerlandschaft (aktuell im Verfahren) liegt aufgrund der Entfernung ebenfalls nicht im Wirkraum des B-Plan 3-89. Von Seiten der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Schutzgebiete wurde diese Aussage im Rahmen der TÖB bestätigt.

#### **II.1.3.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Schutzgüter der Kultur sind im Plangebiet nicht betroffen.

Im Rahmen der Ausgleichkompensation wurde darauf abgezielt, dass Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf landwirtschaftlichen Flächen zu einem Großteil als produktionsintegrierte Maßnahmen umgesetzt werden. Damit kann auf diesen Flächen die landwirtschaftliche Nutzung weiter umgesetzt werden.

#### **II.1.3.9 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung**

##### Menschliche Gesundheit/Lärm

In Folge der Planung wird es zusätzliche Lärmquellen geben (insb. Verkehrs- und Sportlärm), mit Auswirkungen sowohl auf die neue Bebauung innerhalb als auch - durch die Zunahme des Straßenverkehrs - auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs. Zum anderen werden innerhalb des Geltungsbereichs mit Planvollzug erstmals lärmempfindliche Nutzungen in Bereichen angesiedelt, die Verkehrslärm ausgesetzt sind.

Es wurde daher eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, um die Planfolgen abzuschätzen und etwaige erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu definieren. Untersucht wurden der Anlagen- bzw. Gewerbelärm, Sportlärm sowie Straßen- und Schienenverkehrslärm.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nur zum Teil (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV und die Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) und nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen festgelegt. Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt daher im Vorliegenden zunächst auf Grundlage der Norm DIN 18005-1:2002-07 einschließlich Beiblatt 1:1987-05. In Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung für Verkehrslärm schalltechnische Orientierungswerte angeführt. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um normative Vorgaben, sondern lediglich um Orientierungswerte, deren Überschreitung im Rahmen einer planerischen Abwägungsentscheidung hingenommen werden kann. Als Grenze des Abwägungsspiel-

raums gelten üblicherweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Für die Beurteilung der Sportlärmimmissionen fanden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV Anwendung. Geräuscheinwirkungen aus gewerblichen Nutzungen werden anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

#### *Anlagen-/Gewerbelärm*

Durch Anlagen- und Gewerbelärm sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten, sodass keine Einflüsse auf die menschliche Gesundheit zu erwarten sind.

#### *Sportanlagenlärm*

Bei den durch Schulsport durch Kinder erzeugten Geräusche handelt es sich nicht um schädliche Umwelteinwirkungen - die Geräuscheinwirkungen sind als sozialadäquat hinzunehmen. Bezüglich der Vereins- und Freizeitnutzung der geplanten Sporthalle und Außensportanlagen wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im südwestlichen Bereich der mit WA 2 bezeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets prognostiziert. Es handelt sich um Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) zur mittäglichen Ruhezeit am Sonntag, aufgrund eines angenommenen Fußballspiels und von bis zu 5 dB(A) in der lautesten Nachtstunde, aufgrund einer TGA-Anlage auf einer geplanten Sporthalle. Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte wurden beispielhaft Schallschutzmaßnahmen geprüft, um die grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit der geplanten außerschulischen Nutzung zu Sportzwecken innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Schule" nachzuweisen:

- Verzicht des Spielbetriebs sonntags in der mittäglichen Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr (stattdessen kann der Spielbetrieb am Sonntag auf 10:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 bis 18:00 Uhr ausgedehnt werden) und
- Begrenzung der Schalleistungspegel der TGA der Sporthalle im Nachtzeitbereich auf 90 dB(A)

Es ist entsprechend nicht mit negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu rechnen. Die Lärmeinwirkungen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der finalen Planung erneut zu untersuchen und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen konkret zu dimensionieren.

#### *Verkehrslärm - innerhalb des Plangebiets*

Die Untersuchung des Straßen- und Schienenverkehrslärms hat ergeben, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts in allen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets überschritten wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA), welche üblicherweise als Grenze des Abwägungsspielraums gelten, können in den Teilflächen WA 1 und WA 2 jedoch eingehalten werden, im WA 3 werden sie sowohl tags um bis zu 8 dB(A) als auch nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten. Zudem wird an der südlichen Baugrenze des Teilbereichs WA 3 der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht. Die hohen Lärmpegel im Plangebiet sind überwiegend auf den Straßenverkehr (ausgehend vom Rosenthaler Weg) zurückzuführen. Im Vergleich dazu trägt der Schienenverkehr nur in deutlich geringerem Umfang zur Verkehrslärmbelastung bei.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um die bestehende Konfliktlage zwischen der Teilfläche WA3 und der Verkehrsstrasse Rosenthaler Weg zu lösen.

### *Verkehrslärm - außerhalb des Plangebiets*

Aufgrund der planinduzierten Mehrverkehre kommt es zu Verkehrslärmzunahmen in der Umgebung. An den Immissionsorten entlang des Rosenthaler Wegs und der Blankenfelder Straße kommt es zu Pegelzunahmen von überwiegend 0,2 bis 0,5 dB(A). An den Immissionsorten Blankenfelder Straße 118 und Gascogneweg 2 ergeben sich darüber hinaus Pegelzunahmen von 0,6 bis 0,8 dB(A). Diese größeren Zunahmen sind auf Reflexionen der Plangebäude in Plangebietsnähe zurückzuführen. Daraus resultiert, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) an allen Immissionsorten überschritten werden. Aufgrund der erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV handelt es sich um gewichtige Pegelzunahmen.

Zudem wird am Immissionsort Blankenfelder Straße 69 bereits im Bestand die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. An den Immissionsorten Blankenfelder Straße 74 und 99 sowie am Rosenthaler Weg 3A, 21A und 34 gilt dies ebenso für den Nachtzeitbereich. Es ergeben sich dort Pegelzunahmen von 0,2 bis 0,5 dB(A). Die für sich genommenen Pegelerhöhungen sind zwar nicht von den Betroffenen wahrnehmbar. Da sich die bestehende Belastung aber zum Teil bereits in der Bestandsituation oberhalb der durch die derzeitige Rechtsprechung definierten Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) bewegt, ist in einer solchen Situation mit Blick auf eventuelle Gesundheitsrisiken sorgfältig zu prüfen, ob die Erhöhungen hingenommen werden können, auch wenn sie letztlich nur marginal sind, oder ob Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Bei der Abwägung ist vor allem auch die quantitative Erhöhung der Pegel von Bedeutung. Im Rahmen der Abwägung ist gemäß dem Berliner Lärmleitfaden bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung die dringende Prüfung von Planungsalternativen bzw. die Prüfung planinterner und planexterner Schallschutzmaßnahmen für betroffene Nutzungen erforderlich.

### *Menschliche Gesundheit/Bodenbelastungen*

Das Plangebiet befindet sich auf einem ehemaligen Rieselfeld. Daher sind Bodenbelastungen mit dem Pfad Boden-Mensch nicht auszuschließen.

Für eine Bewertung für den Pfad Boden-Mensch wurden Flächengrößen von ca. 2 ha beprobt. Eine Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV stellte sich nicht dar. Die Grenzwerte für Kinderspielflächen werden nach diesen überschlägigen Untersuchungen durchgängig eingehalten.

Aus den Analyseergebnissen von Bodenuntersuchungen aus anderen Projekten (z.B. Tempohomes) sind lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen bekannt, so dass aufgrund der Flächengröße der Beprobung von Verdünnungseffekten auszugehen ist. Insofern bedarf es nutzungsbezogen einer Nachprüfung bei einer Freiflächennutzung mit offenen Böden.

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.

Zusammenfassend ist aufgrund der vorliegenden flächendeckenden Untersuchungsergebnisse davon auszugehen, dass in der Gesamtheit die Belastungen nicht erheblich sind und den geplanten Nutzungen entgegenstehen. Da aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung jedoch punktuell Belastungen auftreten können

sind Einzelprüfungen im Rahmen der Projektumsetzung erforderlich. Konflikte in Bezug auf Menschliche Gesundheit - Bodenbelastungen können so dann ausgeschlossen werden.

#### Verkehr

Bei der Ermittlung des planinduzierten Verkehrsaufkommens wurden zwei Planfälle betrachtet: Der Planfall 1 umfasst die im Zuge des ersten Bauabschnitts des 1. Teilprojekts anvisierte Realisierung von Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt etwa 680 WE auf den Teilflächen WA 1 und WA 2 sowie die geplante Schule (ISS). Der Planfall 2 berücksichtigt ergänzend die zusätzliche Bebauung auf der Teilfläche WA 3 mit weiteren rund 190 WE im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben erzeugt je nach Planfall zwischen rund 1.450 (Planfall 1) und 1.840 (Planfall 2) zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag. In der Spitzenstunde am Vormittag entstehen etwa 195 bzw. 225 Kfz-Fahrten, am Nachmittag rund 110 bzw. 140 Kfz-Fahrten. Damit erhöht sich das Verkehrsaufkommen an den maßgebenden Knotenpunkten um rund 5 % vormittags und 3 % nachmittags. Maßgebend für die Belastung am Vormittag ist in beiden Planfällen die ISS, welche insbesondere am Morgen zusätzlichen Hol- und Bringverkehr auslöst.

Im Ergebnis der Untersuchung der Leistungsfähigkeit ist die Erschließung des Teilprojekts 1 unter Berücksichtigung eines angepassten Signalisierungskonzepts am Knotenpunkt 1 - auch im Planfall 2 - verkehrlich vertäglich umsetzbar. Während die Situation ohne Maßnahmen am maßgebenden Knotenpunkt 1 defizitär wäre, stellt die geprüfte Anpassung eine ausreichende Stabilität und Leistungsfähigkeit im Untersuchungsraum sicher. Die resultierenden Effekte durch Verlagerung des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt 2 bewegen sich in einem vertretbaren Rahmen und können ferner durch geringfügige betriebliche Feinsteuern weiter abgemildert werden.

Damit wird im Gesamtnetz sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag ein stabiler Verkehrsablauf erreicht, der eine gesicherte Erschließung des Plangebiets gewährleistet.

#### **II.1.3.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien ergeben sich aus den Gebäudeenergiegesetz (GEG), dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz sowie aus dem Solargesetz Berlin (SolarG Bln). Die Dachflächen werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit PV ausgestattet. Diese Anforderungen sind mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung vereinbar.

Im Rahmen der weiteren Planung soll auch in Abstimmung mit der geplanten Entwicklung des Teilprojektes 2 ein Energie- und Klimaschutzkonzept aufgestellt werden. Zielsetzung ist die Erhöhung der Ressourceneffizienz, der sparsame Einsatz von Energien und Materialien sowie der Einsatz von erneuerbaren Energien. Synergien zu Maßnahmen der Klimaanpassung (Wasser im Kreis, Kühlung und Verschattung) sind dabei integraler Bestandteil. Damit werden Klimabelange berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird hierzu eine entsprechende Verpflichtung verankert.

#### **II.1.3.11 Abfälle und Abwässer**

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.

Das Regenwasser wird als eine Ressource verstanden, die im Gebiet weitgehend zurückgehalten werden und für die Hitze- und Dürrevorsorge sowie zur Stärkung des Landschaftswasserhaushaltes eingesetzt werden soll.

Das Schmutzwasser soll über ein Kanalsystem der BWB abgeleitet und der Kläranlage zugeführt werden. Hierfür müssen die entsprechenden Infrastrukturen (Leitungen/Pumpwerk) noch geschaffen werden.

Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Gefährdungen und Risiken in Bezug auf Abfälle und Abwasser verbunden.

#### **II.1.3.12 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen entstehen durch die Neuversiegelung, die gleichzeitig zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, der Wasserhaushaltsfunktionen sowie Klimafunktionen führen. Höhere Bodenversiegelung bedeutet einen schnelleren Abfluss des Regenwassers, Austrocknung der Landschaft, Zunahme des Dürre- und Hitzestresses.

Um diese sich verstärkenden Wechselwirkungen zu mindern, wurde das Konzept der Schwammstadt entwickelt. Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen zu Hydrologie, Böden und Altlasten sowie dem darauf aufbauenden Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge wird aufgezeigt, dass diese Wechselwirkungen in der Beeinträchtigungsintensität gemindert werden können. Trotz Neuversiegelung wird das Regenwasser im Gebiet für die Hitze- und Dürrevorsorge genutzt. Die natürliche Wasserbilanz wird mit einer hohen Verdunstungsrate und sehr geringem Abfluss verhältnismäßig gering beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan werden Biotopflächen überbaut. Für Feldlerchen und Zauneidechsen müssen Ersatzlebensräume geschaffen werden. Dies ist aufgrund der Lebensraumansprüche der Arten im Planungsbereich nicht möglich. Insofern besteht eine räumliche Wechselbeziehung zu Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets. Für die Zauneidechsen werden Ersatzhabitate nördlich des Grabens 5 angelegt (CEF-Maßnahmen).

Für die Feldlerchen werden ebenfalls Ersatzflächen nördlich des Grabens 5 als CEF-Maßnahme umgesetzt. Da die Aufnahmefähigkeit der Flächen nördlich des Grabens 5 beschränkt sind und keine weiteren Flächen im näheren Umfeld zur Verfügung stehen, werden Ersatzmaßnahmen (FCS) in Brandenburg umgesetzt. Damit entstehen räumliche Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet, den Kompensationsmaßnahmen nördlich des Grabens 5 und den Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz der Feldlerche in Brandenburg.

Mit der Planung der CEF-Maßnahmen nördlich des Grabens 5 wird der Charakter der Offenlandschaft gesichert. Dies hat wiederum eine sichernde Wirkung auf die nächtliche Entstehung von Kaltluft. Da die Offenlandschaft zu einem großen Anteil dauerhaft mit Vegetation bedeckt ist, wird der Abfluss von Niederschlagswasser bei Starkregen gemindert.

Mit dem Zuzug von 1.740 Menschen erhöht sich der Erholungsdruck auf die umgebende Landschaft und die bestehende Grünfläche. Dies kann wiederum zu Störwirkungen führen. Damit besteht eine Wechselbeziehung zwischen den Angeboten im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der umliegenden Landschaft. Durch

die öffentliche Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Angebote für Naherholung im Nahbereich geschaffen und der Nutzungsdruck gemindert.

Mit dem Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation wird ein Instrument eingeführt, mit dem die zukünftige Landschaftsentwicklung einschließlich der Erholungsanforderungen koordiniert und abgestimmt wird. Im 2. Teilprojekt werden nach den vorliegenden Wettbewerbsergebnissen Hundeauslaufgebiete geplant. Solche Angebote haben entlastende Wirkung auf die Nutzungsintensität im Landschaftsraum.

Wechselwirkungen bestehen hinsichtlich der Lärmbelastungen, die aus verschiedenen Quellen kommen: Schule/Sport-Nutzung sowie Verkehrslärm. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden hierzu die entsprechenden Handlungserfordernisse zum Schallschutz abgeleitet.

### **II. 1.3.13 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Mit dem Bau von Wohnungen und einer Schule werden keine potenziellen Störwirkungen (Explosionen, Schadstoffbelastungen) erzeugt, die zu erheblichen Gefährdungen in der Nachbarschaft führen können.

Katastrophen können entstehen durch Hitze, Dürre und Überflutungen.

Um Risiken der Gefährdungen durch Überschwemmungen zu mindern, wird das Konzept der Schwammstadt mit der Zielsetzung eines weitgehend abflusslosen Stadtquartiers umgesetzt werden. Gleichzeitig wird das Wasser genutzt, um Hitze- und Dürreschäden im Plangebiet zu mindern. Mit Festsetzungen zu Baumpflanzungen sollen die Verschattung verbessert werden und damit auch Hitzrisiken gemindert werden.

Für die einzelnen Baugebiete und die Straßen werden in weiteren Planverfahren Überflutungsnachweise erstellt, die Sorge tragen, dass Starkregen jeweils auf den Grundstücken schadfrei zurückgehalten wird. Damit wird ausgeschlossen, dass das Wasser im Starkregenfall von Nachbargrundstücken zufließt.

Der nordwestliche Bereich des Schulstandortes befindet sich in einer Geländemulde, der überflutungsgefährdet ist. Um Überflutungen in Folge von Starkregen zu vermeiden, sind hier Maßnahmen wie Geländeanhebung und bzw. oder Objektschutz erforderlich.

Vor diesem Hintergrund und bei Berücksichtigung der Hinweise sind Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht zu erwarten.

## **II.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz**

### **II.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erheblich Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Artenschutz verbunden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen, die zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich führen.

- Festsetzung einer 1,5 ha großen öffentlichen Parkanlage als zusammenhängendes Grünband, in das bestehende Gehölzstrukturen integriert werden. Die Parkanlage bildet einen grünen Puffer zwischen der Neubebauung und den bestehenden Grünflächen im östlichen Bereich
- Erhaltung der Feldhecke durch Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung
- Maßnahmen zur Dachflächenbegrünung auf 70 Prozent der Dachflächen, 30 Prozent der Dachflächen werden als Biodiversitätsdach angelegt, sodass diese auch noch positive Wirkungen für die biologische Vielfalt haben
- Baumpflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten und den Flächen für Gemeinbedarf (ein Baum, STU mind. 16 cm, pro 330 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche); bei einer Gesamtgröße dieser Flächen von 7,1 ha werden demnach 215 Bäume gepflanzt
- Baumpflanzungen im Straßenraum - je mindestens 20 Bäume in der Planstraße A und im verkehrsberuhigten Bereich. In der Planstraße verkehrsberuhigter Bereich wird damit auch ein Beitrag zur Randgestaltung zur Landschaft geleistet.
- Sicherung der 5 Ersatzbäume am Rosenthaler Weg durch eine entsprechende Festsetzung
- Festsetzung Grünanteil in Verkehrsflächen (Planstraße A 20 Prozent, verkehrsberuhigter Bereich 30 Prozent)
- Bindung zur Anpflanzung auf der Gemeinbedarfsfläche/Schule angrenzend zur Grünanlage
- Begrenzung der Bauhöhe am östlichen Rand der Teilfläche WA 2 auf vier Geschosse zur Schaffung eines ortsverträglichen Überganges zu bestehenden Siedlungen an der Blankenfelder Straße
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen auf den Baufeldern

Mit diesen Maßnahmen werden Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser gemindert, die klimatischen Wirkungen von Hitzeinseln reduziert und mit der Sicherung und Neupflanzung von Vegetation (boden- und gebäudegebunden) die biologische Vielfalt verbessert und Habitate für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Mit der Zulässigkeit einer bis zu sechsgeschossigen Bebauung und der Beschränkung der GRZ auf 0,4 wird der ‚Fußabdruck‘ durch Versiegelung begrenzt und gleichzeitig eine relative hohe Dichte auf den Wohnbau-feldern erreicht. Damit wird das flächensparende Bauen gefördert und auf diesen Flächen der Eingriff in den Boden begrenzt. Die Schule hat mit der GRZ von 0,6 für die Bebauung zzgl. einer Neben-GRZ bis 0,8 GRZ für Nebenanlagen eine hohe Versiegelung.

Für den vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen nördlich des Grabens 5 und an der Buchholzer Straße vorgesehen. Durch den Leitplan Frei-raumstruktur und Kompensation wurden die Kompensationsmaßnahmen verortet und mit den Fachbehörden abgestimmt:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - MF01 Anlage eines Zauneidechsenhabitats                        | 11.000 m <sup>2</sup> |
| davon 2.940 m <sup>2</sup> als Ersatzhabitat für den B-Plan 3-89 |                       |
| - MF02 Anlage von Feldlerchenstreifen                            | 30.000 m <sup>2</sup> |
| - MF03 Anlage von Feldsäumen                                     | 8.000 m <sup>2</sup>  |

- MF04 Entwicklung einer Feldhecke mit heimischen Arten 3.800 m<sup>2</sup>
- MF05 Umwandlung von Acker in Extensivgrünland 26.000 m<sup>2</sup>

Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue (EGE).

Im Bebauungsplan werden zur Eingriffsminderung drei weitere Hinweise gegeben:

#### *Hinweise zur Beleuchtung*

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Wildtiere wie dämmerungsaktiver Vogelarten und lichtscheuer Fledermausarten wird der Hinweis auf die ausschließliche Verwendung einer ökologisch angepasster, nach unten abstrahlenden Beleuchtung gegeben (LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht oder Natriumdampflampen, Verwendung von beschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, Begrenzung der Oberflächentemperatur unter 60 Grad Celsius, Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendigste Maß).

#### *Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag*

Weiterhin werden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag gegeben, um einen Konflikt mit dem § 44 BNatSchG zu vermeiden. Insbesondere sollen freistehende transparente Glasscheiben, Eckverglasungen, stark spiegelnde Glas- oder Metallelemente sowie transluzentes Glas und Profilglas vermieden werden. Bei Verwendung von Glasflächen sollen geprüfte, wirksame Markierungen auf der gesamten Glasfläche vorgesehen werden.

Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast sind nach: Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg.) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022, Seite 56:

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90-mm-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90-mm-Raster

#### *Hinweise zur Pflanzenverwendung*

Weitere Hinweise werden zur Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher gegeben, sodass die biologische Vielfalt gesteigert werden kann. Gleichzeitig ist allerdings dabei zu beachten, dass aufgrund des Klimawandels klimaangepasste Baumarten in die Pflanzliste mit aufgenommen werden. Im Sinne der Widerstandsfähigkeit gegenüber von Klimaextremen und Kalamitäten ist eine hohe Anzahl unterschiedlicher Baumarten gewünscht. Weiterhin ist von Bedeutung, dass Pflanzen ausgewählt werden können, die sich auch ohne besonderen Pflegeaufwand entwickeln.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, und der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH werden weitere Regelungen getroffen, die zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen beitragen. Dies sind:

- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung durch Retention und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baufeldern. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden – insbesondere im Baufeld 2 – wird ein gedrosselter Abfluss ermöglicht.

- Begrünung der Fassaden – 20 Prozent der Fassadenflächen. Die Begrünung soll bevorzugt an solchen Fassadenflächen erfolgen, die unter Berücksichtigung gestalterischer, technischer und klimatischer Voraussetzungen als geeignet erscheinen.
- die Gestaltung der zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ orientierten Vorzonen mit einer Tiefe von 5,00 m ausschließlich in Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche durchzuführen. In diesen Bereichen sind bauliche Anlagen wie eingehauste Einrichtungen, technische Aufbauten (z. B. Wärmepumpen, Lüftungsaggregate, überdachte Fahrradstellplätze in Doppelstockbauweise) oder vergleichbare Installationen unzulässig.
- Für Grünanlagen ist die Verwendung von gebietsheimischen Arten grundsätzlich möglich und sollte bevorzugt umgesetzt werden. Eine genaue Planung ist Gegenstand des Erschließungsvertrages und mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.

Mit den Festsetzungen zur Begrünung des Straßenraumes werden Flächen geschaffen, die auch für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden können. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, um das Regenwasser vor Ort im Plangebiet zu bewirtschaften.

Entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Vertrags werden für die öffentlichen und privaten Freiflächen Freiflächengestaltungspläne erstellt. In diesen Plänen werden unterschiedliche Freiflächenbelange koordiniert, Standards festgelegt und die Verflechtungen mit der Nachbarschaft abgestimmt.

Mit diesen Maßnahmen werden die Voraussetzungen geschaffen, um Eingriffe zu vermeiden, zu mindern und anteilig auszugleichen.

## II.2.2 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft

Die Eingriffsbewertung nach dem Berliner Leitfadens liegt vor (bgmr 9/2025, aktualisiert 1/2026). Die Eingriffsbilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde unter Hinzuziehung des Berliner Leitfadens zur Eingriffsbilanzierung erstellt. Die Grundlage ist die 2024 erstellte Biotopkartierung (UBB 2024) sowie die 2025 erstellte Biotopkartierung für die Ersatzflächen nördlich des Grabens 5 (Köstler/bgmr 2025).

Der Stand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 3-89. Dabei werden sowohl die festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als auch die Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag sowie die externen Kompensationsmaßnahmen einbezogen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend beschrieben. Der Tempohome-Standort auf der landwirtschaftlichen Fläche ist eine Zwischennutzung, die zurückgebaut wird. Daher wird der Rückbaustatus der Eingriffsbewertung zugrundegelegt.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Bilanzen zusammen. Dabei werden die Bilanzen schutzgutbezogen für den Naturhaushalt (Biotik und Abiotik) sowie für Landschaftsbild/Erholung getrennt dargestellt.

		Bestand in WP	Planung in WP	Differenz in WP	Differenz in %	Ausgleich in %
--	--	------------------	------------------	--------------------	-------------------	-------------------

Naturhaushalt					
<i>biotischen Wertträger</i>					
Wertträger Biotoptypen	173 WP	440 WP	267 WP	154,34%	254,34%
Wertträger Biotopverbund	961 WP	39 WP	-922 WP	-95,94%	4,06%
<i>abiotischen Wertträger</i>					
Wertträger natürliche Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	579 WP	282 WP	-297 WP	-51,30%	48,70%
Wertträger Naturnähe Wasserhaushalt	781 WP	603 WP	-178 WP	-22,79%	77,21%
Wertträger Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	587 WP	599 WP	12 WP	2,04%	102,04%
Wertträger Luftaustausch	769 WP	292 WP	-477 WP	-62,03%	37,97%
Wertträger stadtklimatische Funktion	498 WP	485 WP	-13 WP	-2,61%	97,39%
Summe	4.348 WP	2.740 WP	-1.608 WP	<b>-36,98%</b>	<b>63,02%</b>
<b>Eingriff Naturhaushalt</b>			<b>-1.608 WP</b>		

Landschaftsbild und Erholung					
Wertträger Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	961 WP	300 WP	-661 WP	-68,78%	31,22%
Wertträger Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung	961 WP	123 WP	-838 WP	-87,20%	12,80%
Summe	1.922 WP	423 WP	-1.499 WP	<b>-77,99%</b>	<b>22,01%</b>
<b>Eingriff Landschaftsbild und Erholung</b>			<b>-1.499 WP</b>		

Abbildung 10: Übersicht Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die biotischen Komponenten des Naturhaushalts (Biotope) ist eine deutliche Verbesserung um +267 WP festzustellen, es erfolgt eine deutliche Aufwertung über den Bestand hinaus. Dabei sorgen die festgesetzte Grünfläche, die Dachbegrünung, die Baumpflanzungen auf den Grundstücken und der festgesetzte Grünanteil in den Verkehrsflächen für eine zusätzliche Aufwertung. Sollte aufgrund der hohen Flächenkonkurrenzen und technischen Anforderungen die festgesetzte Dachbegrünung nicht im vollen Umfang umsetzbar sein, sind andere Grünmaßnahmen mit gleicher kompensatorischer Wirkung entsprechend den Annahmen der Eingriffsbilanzierung umzusetzen. Durch die Erhaltung der Feldhecke entlang des Blaubeerweges kann der Eingriff gemindert werden. Eine deutlich negative Bilanz fällt auf den Biotopverbund zurück. 922 WP können nicht kompensiert werden. Positiv wirken sich die Erhaltung der Feldhecke und die festgesetzte Grünanlage aus. Die hohe Aufwertung der Biotoptypen kann das Defizit beim Biotopverbund nicht ausgleichen. Durch die im städtebaulichen Vertrag vorgesehene Regelungen zur Fassadenbegrünung (20% der Fassadenflächen), die auch durch andere Grünmaßnahmen mit gleicher kompensatorischer Wirkung umgesetzt werden kann, kann das Defizit im Naturhaushalt weiter kompensiert werden.

Für die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts ergibt sich für die flächenbezogene Bilanz rechnerisch eine negative Bilanz von -953 WP. Minderung auf die Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts bewirken die Festlegungen zu Dachbegrünung und dezentraler Regenbewirtschaftung sowie die Sicherung von unveriegelten Flächen durch die Festsetzung von Grünflächen, den Grünanteil in Verkehrsflächen, die Erhaltung von Gehölzen und Teilversiegelungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.

Zusammenfassend betrachtet, können Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den Bebauungsplan 3-89 vorbereitet werden, nicht mit den getroffenen Festsetzungen vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein Defizit von -1.608 WP. Für die Kompensation werden externe naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen entwickelt.

Für die Wertträger Landschaftsbild/Erholung entsteht ein Defizit von -1.499 WP, die festgesetzten Grünflächen wirken mindernd. Eine Teilkompensation kann durch die externen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen erreicht werden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen erfolgt eine deutliche Minderung für das Plangebiet, die auch den gestalterischen Qualitäten des Quartiers insgesamt zugutekommt. Das bestehende Defizit von -1.608 WP im Naturhaushalt kann durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen vollständig ausgeglichen werden. Das Defizit von -1.499 WP im Bereich Landschaftsbild und Erholung kann zumindest teilweise kompensiert werden.

Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung Naturhaushalt	Aufwertung Landschaftsbild
MF01 Anlage eines Zauneidechsenhabitats	11.000 m <sup>2</sup>	232 WP	22 WP
MF02 Anlage von Feldlerchenstreifen	30.000 m <sup>2</sup>	675 WP	60 WP
MF03 Anlage von Feldsäumen	8.000 m <sup>2</sup>	180 WP	16 WP
MF04 Entwicklung einer Feldhecke mit heimischen Arten	3.800 m <sup>2</sup>	53 WP	8 WP
MF05 Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	26.000 m <sup>2</sup>	611 WP	52 WP
<b>Summe</b>	<b>78.800 m<sup>2</sup></b>	<b>1.751 WP</b>	<b>158 WP</b>

Abbildung 11: Übersicht naturschutzrechtliche Aufwertung der Kompensationsflächen

Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 3-89 erfolgt über das Erweiterungsset (Maßnahmenräume außerhalb des Eingriffsbereiches) aus dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand November 2023). Die projektbezogenen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden multifunktional berücksichtigt und für die naturschutzrechtliche Kompensation angerechnet.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden mit diesen Maßnahmen vollständig kompensiert. Für das Landschaftsbild verbleibt trotz der Begrünung im Plangebiet und der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ein erheblicher Eingriff, der nicht kompensiert wird. Vor dem Hintergrund, dass eine offene Agrarlandschaft durch die geplante Bebauung überformt und damit das Landschaftsbild grundlegend verändert wird, ist dies eine nicht überraschende Folge.

Neben diesen hier bilanzierten Maßnahmen nach Berliner Leitfadens werden weitere Maßnahmen, die zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes vorgesehen. Hierzu gehören:

Festsetzungen:

- Begrenzung der Geschossigkeit im WA 2 im Übergang zur Bestandsbebauung auf vier Geschosse (B-Plan)
- der Pflanzbindung für den Übergangsbereich des Schulgeländes zur öffentlichen Parkanlage (Festsetzung) Für den Fall, dass Freiflächen unterbaut werden (z.B. Tiefgaragen), müssen diese begrünt werden (Festsetzung)

Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Begrenzung der Höhen der technischen Aufbauten auf den Dächern
- Gestaltungsauflagen für die Vorzonen der Gebäude, die sich im Bereich des öffentlichen Parkes befinden
- Herstellung eines Quartiersplatzes im WA 2, der öffentlich zugänglich ist
- Erstellung von Freiflächenplänen für die Baugrundstücke, um die unterschiedlichen Belange an den Freiraum frühzeitig abzustimmen
- Erstellung eines Freiflächenplans für die Parkanlage mit Spielplatz, um frühzeitig die verschiedenen Belange und Bezüge zu den angrenzenden Flächen abzustimmen

Weiterhin wird derzeit ein Konzept Animal Aided Design für das Gesamtgebiet der Elisabeth-Aue erstellt. In diesem Konzept werden Vorschläge erarbeitet, wie bei Durchführung der geplanten Maßnahmen gleichzeitig Habitatstrukturen für Tiere integriert entstehen können. Das Konzept Animal Aided Design ist ein informelles Konzept, stellt aber eine geeignete Grundlage dar, um die Biologische Vielfalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3-89 zu fördern.

Mit diesem Bündel an Maßnahmen werden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild qualitativ weiterhin gemindert. In der Gesamtbeurteilung wird daher davon ausgegangen, dass vor dem Hintergrund des besonderen Bedarfs an Wohnungen und Schulstandorten die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt als vertretbar angesehen werden (siehe hierzu die Ausführungen und Abwägung in der Begründung zum Bebauungsplan).

### **II.2.3 Besonderer Artenschutz**

Auf der Grundlage der 2024 und 2025 durchgeführten Kartierungen wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die Auswirkungen ermittelt und entsprechende Vorschläge zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation in Bezug auf den Artenschutz entwickelt. Im Einzelnen sind dies die folgenden Vermeidungsmaßnahmen, die im Artenschutzbeitrag UBB 1/2026 noch weiter ausgeführt und begründet werden:

- V1: Bauzeitenregelung - Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Vegetationszeit
- V2: Bauzeitliche Beräumung von Wiesen- und Ackerflächen zur Verhinderung der Quartierbesetzung durch Bodenbrüter
- V3: Schutz der Baumreihe und Vegetationsstrukturen am Blaubeerweg
- V4: Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Quartierstrukturen
- Durch die Festsetzung zur Erhaltung der Feldhecke am Blaubeerweg wird eine wesentliche Maßnahme im Bebauungsplan ergriffen. Sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit Fällungen im Bereich der Fläche der öffentlichen Parkanlage erforderlich werden, ist eine Kontrolle auf Quartierstrukturen durchzuführen: Habitatstrukturen von Freibrüttern; Höhlungen, Borkenrisse etc. innerhalb der Stämme und Äste als Fortpflanzung und Ruhestätten für xylobionte Käfer (Scharlachroter Prachtkäfer), Höhlenbrüter und Fledermäuse.
- Ist die Erhaltung des Baumbestands mit seinen potenziellen Quartieren nicht möglich, sollen diese durch geeignete künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden (siehe CEF 1).
- V5: Bauzeitliche Einzäunung des Baufelds, Ausstieghilfen
- V6: Bauzeitliche Erhaltung und Pflege von Blühstreifen, Migrationskorridore
- Diese Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert oder können im Rahmen der Baugenehmigung erteilt werden.

Weitere für den Artenschutz relevante Maßnahmen sind mit den bereits dargelegten Festsetzungen, mit den Hinweisen zum Vogelschlag (V7: Vogelfreundliche Glasfronten), zur Beleuchtung (V8: ökologisch angepasste Beleuchtung), zu den Pflanzlisten (V9: Gebietsheimische Bepflanzung), zur Dachbegrünung (V10: Dachbegrünung), zur ÖBB (V11: Ökologische Baubegleitung) sowie mit CEF- und FSC-Maßnahmen verbunden. Weitere Anforderungen an die Pflanzenverwendung werden im Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag geregelt. Für die Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich sind nach den entsprechend gesetzlichen Vorgaben gebietsheimische Arten zu verwenden.

## **II.2.4 Baumschutz**

Der vorhandene Baumbestand an der östlichen Seite des Geltungsbereichs wird in die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ integriert. Damit kann dieser gesichert werden. In einer öffentlichen Grünfläche sind Pflegemaßnahmen zulässig. Der Kernbereich der zusammenhängenden Feldhecke wird durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung zusätzlich geschützt.

Lediglich im Bereich der Planstraße A werden drei Bäume (Nr. 5, 6, 7) überplant und müssen gefällt werden. Als Ersatz für den anzunehmenden Verlust sind elf Ersatzbäume vorzusehen.

Mit der Änderung der Berliner Baumschutzverordnung müssen Baumfällungen genehmigt werden, wenn entsprechend § 5 (1), Nr. 5 Baumschutzverordnung Berlin „überwiegende öffentliche Belange dies erfordern, insbesondere die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur.“ Das Vorhaben mit dem Wohnungsbau und der Schule bereitet die Umsetzung dieser öffentlichen Belange vor. Ein Ersatz für die gefällten Bäume wird durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Bauflächen der Wohnbauflächen, der Schule sowie im Straßenraum abgesichert. Weiterhin hat die öffentliche Parkanlage, insbesondere im südlichen Bereich auf Ackerflächen, ein hohes Flächenpotenzial für zusätzliche Baumpflanzungen.

Da es sich beim Plangebiet überwiegend um bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen handelt, wird durch die geplante Entwicklung ein deutlicher Zuwachs an Baumbestand erreicht. Die Festsetzungen tragen somit wesentlich zum Schutz und zur Mehrung des Baumbestands bei.

## **II.2.5 Wald**

Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes Berlins sind nicht betroffen.

## **II.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativ zur durch den Bebauungsplan angestrebten Planung könnte auf Basis der umgebenden Bebauung eine Bebauung geringer Dichte mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eine Planungsmöglichkeit sein. Damit würde dennoch ein erheblicher Anteil an Flächen überbaut und die Landschaft grundlegend verändert werden. Der in Verbindung mit den 2. Teilprojekt angestrebte Ausbau der Straßenbahn würde bei einer geringen Dichte eine geringe Nachfrage nach ÖPNV nach sich ziehen, womit eine Straßenbahnerschließung infrage gestellt wird. Durch den in Berlin herrschenden Wohnungsmangel ist eine Entwicklung mit Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale durch eine höhere Dichte vorzuziehen.

Die Verortung eines Schulstandortes zur Kompensation der im Bezirk und insbesondere der Bezirksregion in Pankow fehlenden Schulplätze wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt. Sowohl für die erforderliche Schule, als auch für die Umsetzung der dringend benötigten Wohnungen bestehen in Berlin bzw. Pankow nur wenige verbleibende Flächenpotenziale. Diese werden unter Einbeziehung der Folgen für Umwelt und Umgebung miteinander abgewogen und im Ergebnis festgelegt.

Die Ausweisung der Elisabeth-Aue als Neues Stadtquartier in den Stadtentwicklungsplänen setzt die Auseinandersetzung mit alternativen Standorten und die bewusste Entscheidung zur Verortung des Neuen Stadtquartiers in dem Bereich des Bezirks Pankow am Standort Elisabeth-Aue voraus. Zum Tragen kommen die ausreichenden quantitativen Flächen am Standort, der Zugriff auf diese durch landeseigene Wohnungsbau-gesellschaften sowie die Anbindung an das überörtliche Straßen- sowie ÖPNV-Netz und dessen Ausbaupotenzial durch die Verlängerung der Straßenbahn.

Um die Beeinträchtigung für die umgebende Bebauung und deren Anwohnenden möglichst zu reduzieren, werden die Planungen, den Umständen entsprechend sensibel angepasst (bspw. Abstufung nach Osten, ausreichender Abstand durch öffentliche Grünfläche, etc.). Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Idee bezieht eine Weiterentwicklung auf der Fläche der Elisabeth-Aue (Teilprojekt 2) mit ein.

### **III      Zusätzliche Angaben**

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

Wesentliche Grundlage für die Zusammenstellung der Angaben sind die in der Referenzliste unten aufgeführten Quellen. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurden Wirkanalysen durchgeführt, die schutzgutspezifisch erfolgten. Hierbei wurden alle verfügbaren Fachgutachten genutzt.

Die Untersuchung der Böden und Altlasten wurden in einem Raster von ca. 100 m durchgeführt. Mit diesen punktuellen Bohrungen und Beprobungen ergibt sich bereits ein gutes Gesamtbild. Es können kleinräumig auch noch Abweichungen auftreten. Daher wurde der Hinweis auf weitere vertiefende Beprobungen gegeben.

Die hydrologischen Untersuchungen zum Grundwasserstand bilden bislang noch keinen vollständigen Jahreszyklus ab. Dadurch können sich gegebenenfalls weitere Erkenntnisse im Hinblick auf die Grundwasserstandsdynamik ergeben. Dennoch liefern die vorliegenden Daten eine belastbare Grundlage für eine erste Einschätzung der standortbezogenen hydrologischen Rahmenbedingungen. Versickerungsversuche wurden durchgeführt. Aus den Ergebnissen wird die Notwendigkeit einer gedrosselten Ableitung (insbesondere für die Teilfläche WA 2 und WA 1 des allgemeinen Wohngebiets) abgeleitet. Zielsetzung ist ein weitgehend abflussloses Siedlungsgebiet.

Für die Ableitung des Drosselabflusses von max. 2 l/sec/ha liegen drei Varianten vor. Um die Vorzugsvariante - Zuleitung von Regenwasser in den Graben 5/Schweinwäldchen zur Stärkung des Landschaftswasserhaushalt - liegen noch nicht alle Informationen zum Boden und Wasserhaushalt vor. Erst wenn diese vorliegen, kann erst abschließend die Machbarkeit ermittelt werden. Wenn diese Variante nicht in Frage kommt, besteht die Möglichkeit der gedrosselten Ableitung in den Regenwasserkanal der BWB im Rosenthaler Weg. Der Kanal verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Die Bemessung der Ausgleichsfläche für die Feldlerchen verfolgt das Ziel die Habitatfunktion sowohl im Optimalbereich als auch in den Randbereichen durch Feldlerchenstreifen und Feldsäume als umfangreiche Extensivierungsmaßnahmen der Ackerfläche maximal aufzuwerten. Mit dem Bündel an Maßnahmen werden die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen grundlegend für Feldlerchen aufgewertet. Damit ist die Annahme begründet, dass sich eine Dichte von einem Brutpaar je Hektar bezogen auf den Optimalbereich einstellt. Über ein begleitendes artenschutzrechtliches Monitoring besteht die Möglichkeit der Nachsteuerung. Im städtebaulichen Vertrag wird das artenschutzrechtliche Monitoring vereinbart.

Da im Bebauungsplan keine Festsetzung konkreter Baukörper vorgenommen wurde, wurde bei der Klima-Simulation ein Mischpixel-Ansatz gewählt. Dieser ermöglicht eine modellhafte Vermittlung zwischen klimatisch vorteilhaften städtebaulichen Strukturen mit hoher Porosität und weniger günstigen, geschlossenen Blockstrukturen. Der Ansatz bietet den Vorteil, bereits in frühen Planungsphasen mit noch offenen städtebaulichen Festlegungen Wirkungen zu beschreiben. Je nach konkreter baulicher Ausgestaltung können daraus unterschiedliche Wirkungen im Detail resultieren. Der Mischpixel-Ansatz bildet eine belastbare Tendenzangabe auf der Ebene der Bebauungsplanung ab.

Eine Schule bietet gemäß den Berlinern Raum- und Freiflächenprogrammen Flächen im Freien für Sport, Pause, Bewegung und Aufenthalt an. Das festgesetzte Baufeld der Schule steuert die Freiflächenentwicklung nicht. Obwohl diese Programme im Schulbau in Berlin eine hohe Verbindlichkeit aufweisen, besteht die Schwierigkeit, die Standardraum- und -freiflächenprogramme für Schulen in Berlin auf den Standort zu übertragen. Der Bebauungsplan ermöglicht Abweichungen.

Die bisherigen Herausforderungen stehen einer zuverlässigen und belastbaren Einschätzung der Umweltverträglichkeit nicht entgegen – die vorliegenden Ergebnisse lassen eine verlässliche Bewertung zu Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring erforderlich, um z.B. Anpassungen in der Bewirtschaftung oder zur Vermeidung von Störungen durchzuführen.

Bei der Anlage der Ersatzhabitate für die Zauneidechse (CEF-Maßnahme) sollte der Erfolg kontrolliert werden. Von besonderer Bedeutung ist, dass gegebenenfalls Pflegemaßnahmen angepasst werden können. Aufgrund von Bodenverhältnissen und Wetterbedingungen (z. B. viel oder wenig Regen zu bestimmten Jahreszeiten) können sich die Pflanzenbestände unterschiedlich entwickeln.

Da die prognostizierte Anzahl der Feldlerchen auf Annahmen zur Bewirtschaftung beruht, sollte überprüft werden, ob diese Annahmen zutreffen und eine entsprechende Dichte der Besiedlung erreicht wird. Falls dies nicht der Fall ist, wäre eine Optimierung der Habitatfläche für diese CEF-Maßnahme nördlich des Grabens 5 erforderlich (z.B. Art der Bewirtschaftung, Vermeidung von Störungen).

Diese Empfehlung gilt ebenso für die FCS-Maßnahmen hinsichtlich der Feldlerchenerersatzhabitate in Brandenburg.

Sollten in der Fläche Maßnahmen zur Erhaltung der Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche Baumfällmaßnahmen erforderlich werden – etwa aus Gründen der Verkehrssicherheit – wären entsprechende Ersatzmaßnahmen gemäß Artenschutzfachbeitrag umzusetzen. Da die CEF-Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden und das Land Berlin der Vertragspartner ist, obliegt die Überwachung der Einhaltung des Vertrags dieser Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Zur fachlichen Beurteilung ist der Kurzschluss mit der uNB für die CEF-Maßnahmen, mit der oNB für die FSC-Maßnahmen herzustellen.

### **III.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans 3-89 verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für rund 870 WE (4,4 ha), eine Schule mit Sporthalle sowie Sport- und Freiflächen (2,7 ha), öffentliche Verkehrsflächen (1,4 ha) sowie öffentlichen Grünflächen (1,5 ha) zu schaffen.

Der Bebauungsplan 3-89 bereitet die Umsetzung des Teilprojekts 1 für eine geplante zukünftige Bebauung eines NSQ auf den nordwestlich angrenzenden Flächen mit ca. insgesamt 5.000 WE dar. Vor diesem Hintergrund sind Wechselwirkungen zu dieser Planung zu berücksichtigen.

Im Bestand wird das Gebiet zu einem Großteil durch eine Ackerfläche eingenommen. Am westlichen Rand entlang des Blaubeerwegs erstreckt sich eine strukturreiche, von Hybrid-Pappeln überschirmte Feldhecke überwiegend nicht heimischer Gehölze. Der Tempohome-Standort ist eine Zwischennutzung, die zurückgebaut wieder als landwirtschaftliche Fläche einzuschätzen ist.

Kleinteilig befinden sich gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln bestehend aus Frischwiesen und Grünlandbrachen im südwestlichen Bereich, wo eine öffentliche Grünanlage festgesetzt wird.

Umweltauswirkungen ergeben sich vorrangig dadurch, dass eine heute annähernd unversiegelte Fläche durch Wohnungsbau, Schule sowie Straßenverkehrsflächen überbaut wird.

Abzüglich der öffentlichen Grünfläche beträgt die Veränderung an vegetationsgeprägten Biotopen im Eingriffsbereich 8,5 ha. Durch Maßnahmen der Dachbegrünung, Begrünung unterbauter Flächen, Gehölzanzpflanzungen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen auf den Bauflächen, Begrünung der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einschließlich Gehölzpflanzungen sowie Festsetzung der öffentlichen Parkanlage können Eingriffe vermieden, gemindert und anteilig kompensiert werden. Es werden darüber hinaus Kompensationsmaßnahmen nördlich des Graben 5 auf Fläche der Vorhabenträgerin entsprechend städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für die Fauna. Betroffen sind insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde daher geprüft, ob durch die zulässigen Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Grundlage hierfür war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Durch Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen, die zum Teil als CEF-Maßnahmen (Anbringung von Höhlenbrüter-Nistkästen und Fledermauskästen, Herstellung eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen sowie Herstellung von Habitaten für Feldlerchen und Schafstelze) können Verbotstatstände ausgeschlossen werden. Aufgrund beschränkter Flächenverfügbarkeit im Nahbereich werden für die Feldlerche FCS Maßnahmen erforderlich, die auf Flächen in Brandenburg umgesetzt werden. Im nachgeordneten Verfahren erfolgt die Umsetzung dieser Maßnahmen. Durch Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Ausführung der Beleuchtung sollen Beeinträchtigungen im Betrieb reduziert werden. Schutzmaßnahmen für die Knoblauchkröte können im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden.

Mit dem Vorhaben werden Böden, die durch die Rieselfeldbewirtschaftung und über die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits überformt wurden, in Anspruch genommen und ca. 6 Hektar voll und 1 Hektar teilversiegelt. Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass die Belastungen in einem vertretbaren Rahmen liegen und die geplanten Nutzungen verträglich umgesetzt werden können. Bei Bodenbewegung und Maßnahmen der Versickerung werden Bodenuntersuchungen erforderlich werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird ein weitgehend abflussloses Siedlungsgebiet angestrebt, das Regenwasser wird als Ressource für die Hitze- und Dürrevorsorge genutzt. Durch Maßnahmen der dezentralen Versickerung und Verdunstung kann dies weitgehend eingehalten werden. Es wird aufgrund der begrenzten Versickerungsfähigkeit der Böden eine gedrosselte Ableitung entsprechend den Vorgaben der BreWaBe vorgesehen. Eingriffe in das Schutzgut Wasser können so weitestgehend kompensiert werden. Im städtebaulichen Vertrag wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Wohnbauflächen verankert.

Im Bereich der Senke im Bereich des nördlichen Schulgrundstückes besteht ein erhöhtes Überflutungsrisiko, dass aber durch bauliche Maßnahmen (Anhebung der Bodenplatte, Objektschutz) gelöst werden kann.

Hinsichtlich des Schutzguts Luft werden keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

Für das Schutzgut Klima wurden sowohl für den Bebauungsplan 3-89 als auch für mögliche städtebauliche Entwicklungen im Teilprojekt 2 klimaökologische Untersuchungen durchgeführt. Mit der Bebauung und Begrünung und der damit verbundenen Schattenwirkung wird die Hitzebelastung am Tag gegenüber dem Bestand reduziert. Für die nächtliche Situation kommt es zu einer kleinräumigen Verminderung des Kaltluftvolumenstroms. Eine qualitative Verschlechterung des Kaltluftvolumenstroms findet aber insgesamt nicht in erheblichem Umfang statt – so das Fazit der klimaökologischen Untersuchung. Auf den Baufeldern selbst nimmt die nächtliche Hitzeentwicklung zu, daher sind die Begrünungsmaßnahmen zur nächtlichen Hitzevorsorge von besonderer Bedeutung. Insgesamt findet ein Eingriff in das Schutzgut Klima statt, die Erheblichkeit wird durch die Festsetzungen (insbesondere Dachbegrünung, Pflanzgebote) und Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Fassadenbegrünung) gemindert, so dass auch unter Berücksichtigung der Summationswirkungen durch die Gesamtbebauung im Teilprojekt 2 keine grundlegende Unverträglichkeit im Plangebiet selbst und im Umfeld zu erwarten ist.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist erheblich. Insbesondere wird das Landschaftsbild durch die Radbebauung am Acker beeinträchtigt. Mit den Begrünungsmaßnahmen im Gebiet und Kompensationsmaßnahmen nördlich Graben 5 werden Eingriffe gemindert, können aber nicht vollständig kompensiert werden. Mit der Realisierung des 2. Teilprojektes ändert sich dieser Eingriff, da er in einen anderen räumlichen Gesamtkontext gebracht wird. Mit dem Instrument des Freiflächenplans kann im nachgeordneten Verfahren die Freiraumqualität gewährleistet werden.

Mit der Anlage einer 1,5 ha großen Parkanlage werden im Plangebiet Angebote für die wohnungsnahen Freiraumversorgung gesichert. Ergänzt wird dieses Angebot durch den verkehrsberuhigten Bereich westlich der Schule und durch die im städtebaulichen Vertrag festgelegte Anlage eines Stadtplatzes im WA 2.

Schutzgüter der Kultur sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Rahmen der Ausgleichkompensation wurde darauf abgezielt, dass Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf landwirtschaftlichen Flächen zu einem Großteil als produktionsintegrierte Maßnahmen umgesetzt werden, so dass zumindest auf diesen Flächen die landwirtschaftliche Nutzung weiter fortgeführt werden kann.

Für die menschliche Gesundheit ist relevant, dass es in Folge der Planung zusätzliche Lärmquellen geben wird (insb. Verkehrs- und Sportlärm), die Auswirkungen sowohl auf die neue Bebauung innerhalb als auch – durch die Zunahme des Straßenverkehrs – auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs haben werden. Zum anderen werden innerhalb des Geltungsbereichs mit Planvollzug erstmals lärmempfindliche Nutzungen in

Bereichen angesiedelt, die Verkehrslärm ausgesetzt sind. Durch Festsetzungen zum Lärmschutz kann im Geltungsbereich die Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse abgesichert werden. Für Vermeidung unverträglicher Belastungen außerhalb des Geltungsbereichs wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert, dass zur Vermeidung unzumutbarer Verhältnisse Lärmschutzmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken im Umfeld durchzuführen sind.

Wirkungen auf Schutzgebiete wie das LSG Blankenfelde, auf SPA- und FFH- sowie auf das ‚faktische‘ Vogelschutzgebiet Bucher Wald und Gewässerlandschaft wurden geprüft. Erhebliche Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Wechselwirkungen sind vielfältig. Mit dem integrierten Konzept der Schwammstadt werden Schutzanforderungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und menschliche Gesundheit zusammengeführt. Für die Kompensationsmaßnahmen nördlich des Graben 5 steht das Instrument des Leitplans Freiraumstruktur und Kompensation zur Verfügung, über das die unterschiedlichen Anforderungen an landschaftsbezogene Erholung, Artenschutz, Klima, Landschaftsbild und Kompensation koordiniert werden. Negative Wechselwirkungen können damit vermieden werden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass durch das Vorhaben für einzelne Schutzgüter erhebliche Eingriffe verursacht werden. Durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung und Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie durch externe Maßnahmen auf Eigentumsfläche der Vorhabensträger nördlich des Graben 5 können diese wenn auch nicht vollständig jedoch weitgehend kompensiert werden. Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird mit der Bebauung am Ackerrand verbleiben. Erst mit der in Zukunft geplanten Bebauung des Teilprojektes 2 wird hier eine städtebaulich-freiräumliche Einbindung erfolgen.

Artenschutzrechtliche Eingriffe, die nicht durch Maßnahmen im Plangebiet vermieden und ausgeglichen werden können, werden durch CEF-Maßnahmen und FSC-Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert. Maßnahmen und Fläche stehen zur Verfügung, um die Erfordernisse in nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung umzusetzen.

Insgesamt wird aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag davon ausgegangen werden, dass trotz der Eingriffe die Umweltverträglichkeit gewährleistet wird.

### **III.3 Referenzliste der Quellen**

Wesentliche Quellen für die Umweltprüfung sind neben den Fachgesetzen, den Fachplanungen und Daten aus dem Umweltatlas und Geoportal folgende Gutachten und Untersuchungen (Sortierung nach Aktualität):

#### *Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt*

- Bgmr - bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (01/2026): Grobkonzepts CEF-Maßnahme Feldlerchen.
- Bgmr - bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2026): Leitplan Freiraum und Kompensation, Elisabeth-Aue Berlin Pankow.
- Bgmr - bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2016): Landschaftsökologische Untersuchung Elisabeth-Aue Berlin Pankow. Mit Umland - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung (2016): Tierökologisches Gutachten. Im Rahmen des Landschaftsökologischen Gutachtens (bgmr 2016)

- Dr. Hanna Köstler und bgmr (2025): Biotopkartierung für das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue, Berlin-Pankow (Teilprojekt 2).
- Natur+Text - Natur+Text GmbH (2025): Stadtquartier Elisabeth-Aue, Faunistisches Gutachten. Artengruppen: Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Heuschrecken, Libellen, Laufkäfer, xylobionte Käfer.
- UBB - Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (1/2026): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Neues Stadtquartier Elisabeth-Aue in Berlin-Pankow. Bebauungsplangebiet 3-89 (1. Teilprojekt).
- UBB - Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (9/2025): Baumkartierung Teilprojekt 1.
- UBB - Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (2024): Biotoptypenkartierung, Elisabeth-Aue am Rosenthaler Weg, 13159 Berlin, Bezirk Pankow.
- UBB - Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (2024b): Artenschutzgutachten Elisabeth-Aue am Rosenthaler Weg, 13159 Berlin, Bezirk Pankow.
- Pflege- und Entwicklungsplan für das Landschaftsschutzgebiet (LSG-49) Blankenfelde, Bezirk Pankow von Berlin, 2019
- Schutzgebietsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet (LSG-49) Blankenfelde, 2004

*Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) und Boden/Altlasten*

- UNDERyourfeet - UNDERyourfeet GmbH (2025): Geotechnischer Bericht, Neues Stadtquartier Elisabeth-Aue, Berlin-Pankow Boden und Hydrologie. Stand 18. August 2025.
- UNDERyourfeet - UNDERyourfeet GmbH (2026): Messergebnisse von Grundwasserständen und oberflächennahen Versickerungsversuchen. Stand Januar 2026.

*Schutzgut Wasser*

- IPS - Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (2026): Fachgutachten Regenwasser und Hitzevorsorge für den B-Plan 3.89 (Stadtquartier Elisabeth-Aue - Teilprojekt 1).
- IPS - Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (2025): Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge für das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue

*Schutzgut Klima/Lufthygiene*

- bgmr Landschaftsarchitekten GmbH / J. Welsch (2024): Kurzexpertise Stadtklima
- GEO-NET - GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2025): Klimaökologische Gutachten für die vier Gewinnerentwürfe für das neue Stadtquartier „Elisabeth-Aue“ in Berlin Pankow.
- GEO-NET - GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2025): Klimaökologische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 "Elisabeth-Aue" in Berlin Pankow.

*Schutzgut Landschaft*

- Bgmr - bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2026): Leitplan Freiraum und Kompensation, Elisabeth-Aue Berlin Pankow.
- Bgmr - bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2016): Landschaftsökologische Untersuchung Elisabeth-Aue Berlin Pankow.

*Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit*

- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 Elisabeth-Aue Teilprojekt 1 in Berlin-Pankow.
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2025): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 Elisabeth-Aue Teilprojekt 1 in Berlin-Pankow.

*Eingriffs- und Ausgleichsbilanz*

- Bgmr (1/2026): Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Erläuterung und Tabellen der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung.

## C RECHTSGRUNDLAGEN

### Bundesgesetze und -verordnungen

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

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

**BBodSchG:** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

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

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

**KAnG:** Bundes-Klimaanpassungsgesetz vom 20. Dezember 2023

**KSG:** Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist

**PlanZV:** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

**ROG:** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

**UVPG:** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2024 I Nr. 348) geändert worden ist

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

### Landesgesetze und -verordnungen

**AGBauGB:** Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

**BaumSchVO:** Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619) geändert worden ist

**BauO Bln:** Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist

**Bln BodSchG:** Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2025 (GVBl. S. 590, 626) geändert worden ist

**BerlStrG:** Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 618) geändert worden ist

**BWG:** Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2025 (GVBl. S. 590, 625) geändert worden ist

**DSchG Bln:** Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist

**KAnGBln:** Berliner Klimaanpassungsgesetz vom 7. November 2025

**LEP HR:** Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294)

**NatSchG Bln:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 617) geändert worden ist

**SolarG BE:** Solargesetz Berlin vom 5. Juli 2021 (GVBl. S. 837)

#### Sonstige

**FNP Berlin:** Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441)

**LaPro:** Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

**LEP FS:** Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30. Mai 2006 (GVBl. S. 509)

**VvB:** Verfassung von Berlin vom 23. November 1995, die zuletzt durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 269) geändert worden ist

---

Unterschrift der Senatorin/des Senators/der Stadträtin/des Stadtrats (bei Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB)

## **D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

ABl	Amtsblatt
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
AV	Ausführungsvorschrift
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BBauG	Bundesbaugesetz
EGE	Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH
EHZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
GOK	Geländeoberkante
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
ISEP	integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung
ISS	integrierte Sekundarschule
LAF	Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LOR	lebensweltliche orientierte Räume
MIV	motorisierter Individualverkehr
NSQ	Neues Stadtquartier
ÖBB	ökologische Baubegleitung
QSV	Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (von A „sehr gut“ - F „ungenügend“)
ROG	Raumordnungsgesetz
SenMVKU	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
SEK	Sekundarschulplätze
SEP	Schulentwicklungsplan
SIIP	Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung
SIKo	soziales Infrastrukturkonzept

SrV	Mobilität in Städten – System repräsentativer Verkehrsbefragungen
StEP	Stadtentwicklungsplan
WA	Allgemeines Wohngebiet
WBK	Wohnbaukonzept
WE	Wohneinheiten

## E ANHANG

Ein Anhang einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### Pflanzliste

Bei Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung der Baumarten der beigefügten Pflanzliste empfohlen (siehe Anhang).

Aufgrund besonderer extremer Standortbedingungen an den Straßen und in den bebauten Bereichen sind bei Bedarf auch die Arten der GALK-Liste Zukunftsbäume für die Stadt zulässig.

### Bäume

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| - <i>Acer campestre</i>                         | Feld-Ahorn                 |
| - <i>Alnus glutinosa</i>                        | Schwarz-Erle               |
| - <i>Betula pendula</i>                         | Hänge-Birke                |
| - <i>Betula pubescens</i>                       | Moor-Birke                 |
| - <i>Carpinus betulus</i>                       | Hainbuche                  |
| - <i>Crataegus mono-gyna</i> s. str.            | Eingrifflicher Weißdorn    |
| - <i>Fagus sylvatica</i>                        | Rot-Buche                  |
| - <i>Fraxinus excelsior</i>                     | Gemeine Esche              |
| - <i>Pinus sylvestris</i>                       | Gemeine Kiefer             |
| - <i>Prunus padus</i>                           | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| - <i>Quercus petraea</i>                        | Trauben-Eiche              |
| - <i>Quercus robur</i>                          | Stiel-Eiche                |
| - <i>Salix alba</i>                             | Silber-Weide               |
| - <i>Salix caprea</i>                           | Sal-Weide                  |
| - <i>Salix x rubens</i>                         | Hohe Weide                 |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> ssp. <i>aucuparia</i> | Eberesche, Vogelbeere      |
| - <i>Tilia cordata</i>                          | Winter-Linde               |
| - <i>Ulmus glabra</i>                           | Berg-Ulme                  |
| - <i>Ulmus laevis</i>                           | Flatter-Ulme               |
| - <i>Ulmus minor</i>                            | Feld-Ulme                  |