

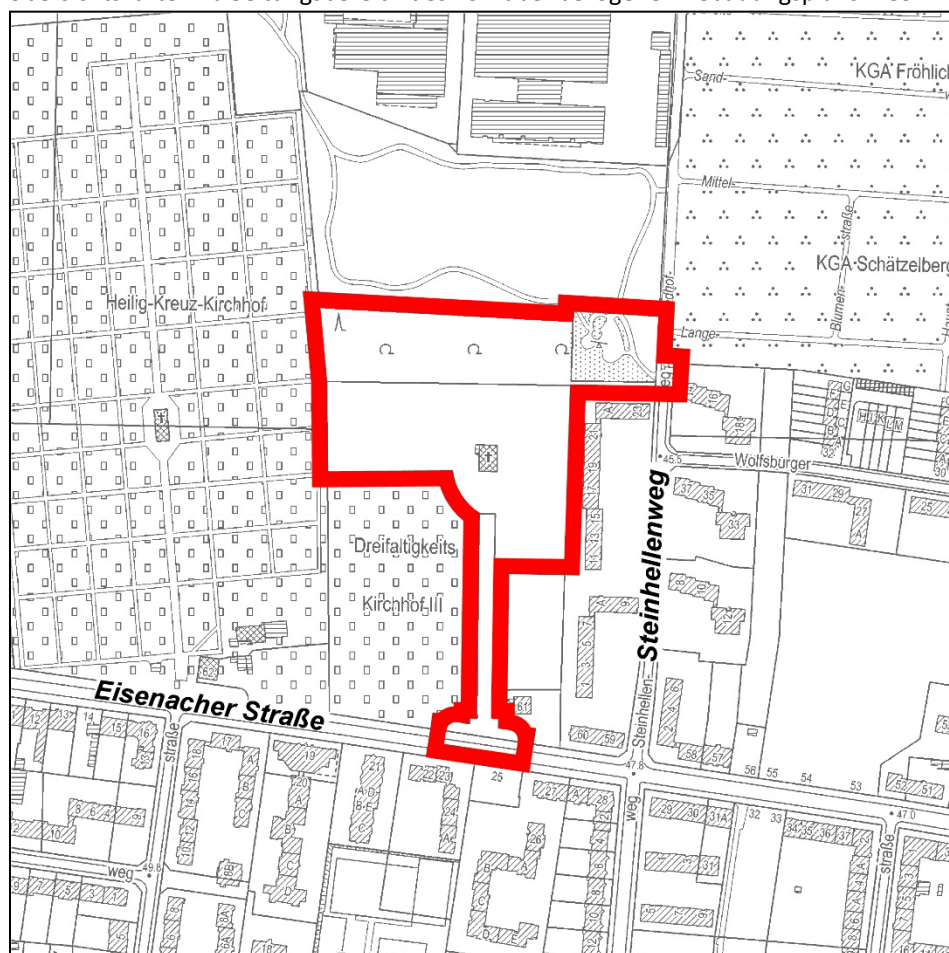
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
 Stadtentwicklungsamt
 - Fachbereich Stadtplanung -

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE

für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie eine Teilfläche des Steinhellenwegs im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Übersichtskarte mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE



Stand: Juli 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	5
I	Planungsgegenstand.....	5
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
I.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	5
II	Ausgangssituation.....	6
II.1	Beschreibung des Plangebiets.....	6
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	9
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	18
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte.....	18
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept.....	19
IV	Planinhalt.....	20
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung).....	20
IV.2	Baugebiete.....	21
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	36
IV.4	Grünflächen.....	37
IV.5	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	38
IV.6	Klimaschutz und Energie.....	42
IV.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	43
IV.8	Hinweise.....	43
IV.9	Flächenbilanz.....	44
V	Städtebauliche Verträge (planergänzende Vereinbarungen).....	44
V.1	Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	44
V.2	Durchführungsvertrag.....	45
VI	Verfahren.....	48
VI.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	49
VI.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	49
VI.3	Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungen.....	49
VI.4	Änderung des Geltungsbereichs.....	50
VI.5	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	50
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	51
VII.1	Öffentliche Belange.....	52

VII.2	Private Belange.....	65
VIII	Auswirkungen der Planung	66
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	66
VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	66
VIII.3	Auswirkungen auf die Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur	66
VIII.4	Auswirkungen auf die Verkehrserschließung.....	68
VIII.5	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	68
VIII.6	Auswirkungen auf Denkmäler	68
B	Umweltbericht.....	70
I	Einleitung.....	70
I.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	70
I.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	71
I.3	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	72
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	87
II.1	Basisszenario	87
II.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	105
II.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	105
II.4	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	121
II.5	Artenschutzrechtliche Bewertung.....	145
II.6	Zusätzliche Angaben.....	161
II.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	163
II.8	Referenzliste der Quellen.....	169
C	Rechtsgrundlagen	172
D	Anhang.....	173
I	Liste der textlichen Festsetzungen	173
II	Anhang: Freianlagenplan inkl. Projektplanung.....	176

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg ist die Absicht der Vorhabenträgerin, auf einer entwidmeten Teilfläche des Dreifaltigkeitsfriedhofs III ein Wohnquartier mit integriertem Sozialbaustein zu realisieren. Da das Land Berlin über weitaus mehr Friedhofsflächen verfügt, als gegenwärtig und zukünftig benötigt werden, sollen gemäß dem Friedhofentwicklungsplan, der 2006 vom Berliner Senat beschlossen wurde, einzelne Friedhofsflächen einer neuen Nutzung zugewiesen werden. Den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Vorhabenträgerin am 07.09.2020 beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eingereicht, das am 24. November 2020 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE fasste. Die Aufstellung ist erforderlich, da die beabsichtigte Entwicklung nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich ist.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Gegenwärtig sind Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, wonach das geplante Vorhaben nicht zulässig wäre.

Aus diesem Grund soll auf der innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Fläche im qualifizierten Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Entwicklung erfolgt in Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, dringend benötigte Wohnbauflächen bereitzustellen.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 2,7 ha. Die Fläche besteht aus einem nördlichen, für die Entwicklung von Wohnbauland vorgesehen Teil und einem südlichen, der Erschließung dienenden Teil. Entsprechend diesen Entwicklungszielen des Plans wird der Geltungsbereich folgendermaßen begrenzt:

- im Norden von der öffentlichen Grünfläche „Schätzelberge“, die teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-85 VE einbezogen wurde und geringfügig verändert wird,
- im Westen durch die Friedhofsflächen Dreifaltigkeit III und Heilig-Kreuz-Kirchhof,
- im Osten (von Nord nach Süd) von der Kleingartenkolonie Schätzelberge mit Erschließungsflächen, der Wohnbebauung Steinhellenweg 14-18, der Wohnbebauung Steinhellenweg 11-23 und von Friedhofsflächen (Dreifaltigkeit III), entsprechend ihren Nutzungen und der Erschließung der neuen Wohnbebauung über den Steinhellenweg,
- im Süden durch die Eisenacher Straße.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg im nördlichen Bereich des Ortsteils Mariendorf und südlich der Berliner Innenstadt. Im weiteren Betrachtungsraum verläuft nördlich des Plangebiets der Teltowkanal.

Die Siedlungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung weist vorwiegend eine offene, zum Teil auch geschlossene Zeilenbebauung der 1960er und 1970er Jahre mit 3 bis 4 Geschossen und teilweise bis zu 7 Geschossen auf. Nutzungsstrukturell dominiert östlich und südlich des Plangebiets Wohnnutzung. Westlich schließt sich der Heilig-Kreuz-Kirchhof und nördlich die öffentliche Grünfläche „Schätzelberge“ mit einem dazugehörigen Spielplatz an. Nordöstlich liegen die Kleingartenanlagen Kolonie Schätzelberge und Kolonie Fröhliche Eintracht. Entlang der Ullsteinstraße, die nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von circa 0,5 km von West nach Ost verläuft, besteht ein Gewerbegebiet.

Das nächste Ortsteilzentrum befindet sich südwestlich des Plangebiets am Mariendorfer Damm in ca. 700 m Entfernung. Darüber hinaus befindet sich das Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm in ca. 2,7 km Entfernung.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Die Fläche war bis zu ihrer friedhofsrechtlichen Aufhebung im Jahr 2016 Bestandteil des evangelischen Friedhofs Dreifaltigkeit III, der im Jahr 1897 angelegt wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans fanden nie Bestattungen statt. Teilflächen des Friedhofs (außerhalb des Geltungsbereichs) dienen als Kriegsgräberstätte für Opfer des Zweiten Weltkriegs.

Die Fläche ist durch Baum- und Gehölzbestände sowie Wiesen geprägt und weist teilweise einen parkähnlichen Charakter auf. Für einen Großteil der im Plangebiet vorhandenen Gehölze wurde die Waldeigenschaft nach Landeswaldgesetz festgestellt. Die übrigen Bäume fallen je nach Art und Stammumfang unter die Baumschutzverordnung.

Der zentral von Süd nach Nord verlaufende Erschließungsweg (Fuß- und Radweg) ist von einer markanten Baumallee (Winterlinden) gesäumt, die das Landschaftsbild maßgeblich prägt. Der Erschließungsweg geht in ein Rondell auf, in dessen Mitte sich eine ehemals genutzte Friedhofskapelle befindet, die einen baufälligen Zustand aufweist.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich ältere Aufschüttungen, die das Gelände Richtung Süden abfallen lassen und inzwischen von Gehölzen bestanden sind. Der nördliche Bereich des Grundstücks wird derzeit als Lager-/Müllplatz für Grabsteine sowie zur Lagerung und Kompostierung von Müll und Grünschnitt der Friedhofsanlage genutzt. Es ist vorwiegend jüngere Ruderalvegetation und Pioniergehölze mit häufig starken bis sehr starken Schädigungen vorzufinden.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 128 und 125 Flur 520 und 29 der Flur 620, Gemarkung Mariendorf befinden sich im Zugriff der Vorhabenträgerin: Der Kaufvertrag wurde abgeschlossen, jedoch wurden die Rechtsgeschäfte noch nicht vollständig vollzogen. Sie hat die entwidmete nördliche Teilfläche des Dreifaltigkeitskirchhofs III, auf der nie Bestattungen stattfanden, vom evangelischen Friedhofsverband erworben.

Weiterhin wird das im nordöstlichen Plangebiet befindliche Flurstück 30 der Flur 520, Gemarkung Mariendorf, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet, in die Planung einbezogen. Zur Erschließung des Vorhabengrundstücks über den Steinhellenweg ist vorgesehen, einen anteiligen Flächentausch zwischen den Flurstücken 29 und 30 durchzuführen. Hierfür wurden entsprechende Abstimmlungen mit dem betroffenen Fachamt durchgeführt. Zwei Kaufverträge für die beiden Grundstücksteilflächen werden zurzeit abgestimmt. Die vom Land Berlin notwendigen Zustimmungen/Gremienbeschlüsse für den Verkauf der Teilfläche an die Vorhabenträgerin wurden bereits erteilt.

Ebenfalls sind die angrenzende Eisenacher Straße (teilweise) sowie der Steinhellenweg (teilweise) Bestandteil des Geltungsbereichs. Die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

II.1.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individual- und den Fußverkehr über die Eisenacher Straße und den Steinhellenweg gut erschlossen.

Kfz-Verkehr

Zum übergeordneten Straßennetz liegen Karten zum Bestand (Stand 09/2025) und zur Planung (Stand 09/2025) vor:

Die Eisenacher Straße ist in beiden Kartenwerken zum übergeordneten Straßennetz als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. Sie bietet Anschluss an die übergeordneten Straßenverbindungen (Stufe II) Mariendorfer Damm/B 96 im Osten und die Rixdorfer Straße im Westen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Auf der Eisenacher Straße verkehrt die Buslinie 282 in einem 10- bis 20-Minuten Takt mit Haltestelle („Kosleckweg“) in kurzer fußläufiger Erreichbarkeit. Dieser Abschnitt der Eisenacher Straße liegt innerhalb des ÖPNV-Vorrangnetzes. An der nördlich gelegenen Ullsteinstraße verkehren die Buslinien 170 an der Haltestelle „Colditzstraße/Ullsteinstraße“ in ca. 400 m Entfernung.

Hierüber können weitere Buslinien in der näheren Umgebung sowie die U-Bahnhöfe Westphalweg und Ullsteinstraße erreicht werden. An diesen Stationen verkehrt die U-Bahn-Linie U6. Der U-Bahnhof Westphalweg liegt in ca. 900 m Entfernung südwestlich des Plangebiets, der U-Bahnhof Ullsteinstraße in 1,2 km Entfernung nordwestlich des Plangebiets.

Radverkehr

Die Ullsteinstraße, der Steinhellenweg, die Eisenacher Straße und die Friedhofstraße besitzen keine Radverkehrsanlagen, der Radverkehr wird bei der jeweils zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Mischverkehr geführt. Lediglich am Knotenpunkt Eisenacher Straße / Steinhellenweg / Kosleckweg existieren Schutzstreifen im Knotenpunktbereich.

Das 2021 beschlossene neue Radverkehrsnetz von SenMVKU ordnet für die zukünftige Planung den Steinhellenweg und die Friedhofstraße als Ergänzungsnetz ein. Nach dem Radverkehrsnetz gelten für Radvorrangnetze Regelbreiten von 2,5 m und für Ergänzungsnetze 2,3 m (in Ausnahmefällen 2m).

Fußverkehr

Eine wichtige Fußverbindung stellt der östlich des Plangebiets verlaufende Steinhellenweg dar, der im weiteren Verlauf in Richtung Norden in die Friedhofstraße übergeht. In Richtung Nordwesten besteht zudem eine fußläufige Verbindung zwischen der Ullsteinstraße und dem Steinhellenweg mit Verlauf durch die angrenzende öffentliche Grünfläche.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet existieren keine sozialen Infrastrukturen oder Gemeinbedarfseinrichtungen (vgl. Kap. All.2.6.1 zur Prognose künftiger Infrastruktur und Kap. AVIII.3 zu den Auswirkungen auf die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur). Gemäß LOR-Systematik befindet sich der Standort im Planungsraum (PLR) Eisenacher Straße, in der Bezirksregion (BZR) Mariendorf Nord und im Prognoseraum (PGR) Mariendorf.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der Erschließung mit technischer Infrastruktur ist das Gebiet über die in den angrenzenden Straßen (Eisenacher Straße und Steinhellenweg) liegenden Versorgungsleitungen erschlossen. Es liegen sowohl Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen als auch Gas- und Stromleitungen an, so dass die Erschließung des Geltungsbereichs mit technischer Infrastruktur gesichert ist.

II.1.7 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets befinden sich denkmalgeschützte bauliche Anlagen.

Am Eingangsbereich des Dreifaltigkeitsfriedhofs III befindet sich ein Denkmalbereich, der ein Wohnhaus für den Friedhofsvorsteher mit angeschlossener Wartehalle und die Einfriedung zur Eisenacher Straße mit Friedhofstor umfasst. Davon liegen das Friedhofstor sowie Teile der Einfriedung und des Denkmalbereichs innerhalb des Geltungsbereichs. Der Denkmalbereich ist unter der Obj.-Dok.-Nr. 09055077 in der Berliner Denkmalliste geführt.

Für die genannten baulichen Anlagen ist der Umgebungsschutz auf Grundlage von § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) zu berücksichtigen. Die unmittelbare Umgebung der Denkmale darf durch das geplante Vorhaben nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt werden.

Westlich des Geltungsbereichs liegt die Gesamtanlage „Heilig-Kreuz-Kirchhof“ (Obj.-Dok.-Nr. 09055078,T) mit mehreren Baudenkmalen.

Nördlich der Grünanlage Schätzelberge, innerhalb des dortigen Gewerbegebiets, befindet sich die denkmalgeschützte, ehemalige „Philipps Apparatefabrik“ mit mehreren Baudenkmalen (Obj. Dok. Nr. 0907758).

Bodendenkmale

Durch die Planung können bodendenkmalpflegerische Belange berührt sein. Innerhalb der nördlich angrenzenden Parkanlage Schätzelberge (Flurstück 38 der Flur 620) ist ein vorgeschichtliches Gräberfeld vorhanden (Fundstellen-Nr. 587). Daher ist bei Bodenarbeiten auch im Plangebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind deshalb archäologische Sondierungen durchzuführen, soweit erforderlich.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29.4.2019 (GVBl. S. 294), dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS vom 30.5.2006 (GVBl. S. 509), dem weiterhin gültigen § 19 Abs. 11 des Landesentwicklungsprogramms 2003 sowie dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441).

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei soll auch die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben. Nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Ferner sollen gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Der LEP FS überlagert als sachlicher und räumlicher Teilplan die Festlegungen des LEP HR.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-85 VE liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR), in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben.

Gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 2 LEP HR sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Diesem Grundsatz wird durch die beabsichtigten Festsetzungen entsprochen, indem der Bebauungsplan 7-85 VE ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen soll, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung verträglich in die nähere Umgebung einfügt.

Durch den FNP werden für das Plangebiet keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen. Zusammenfassend ist der Entwurf des Bebauungsplans 7-85 VE mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Mit Schreiben vom 22.9.2020 und zuletzt vom 25.03.2026 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) aktuell nicht entwickelbar.

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Für die Entwicklung von Grünflächen besagt der Entwicklungsgrundsatz 6 nach den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV FNP), dass aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden können, mit Ausnahme von untergeordneten Grenzkorrekturen. Die Regel, dass bei Flächen kleiner als 3 ha von den Darstellungen im FNP abgewichen werden kann, ist für Grün- und Freiflächen ausgeschlossen. Somit soll der FNP gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-85 VE im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Der Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens erfolgte am 13.4.2018. Zuletzt wurden vom 24.4. bis 26.5.2023 die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt; beide Beteiligungsverfahren wurden bis zum 14.7.2023 verlängert.

Die FNP-Änderung sieht die Umnutzung des Dreifaltigkeitsfriedhofs III in Wohnbaufläche (W3) mit landschaftlicher Prägung vor. Der Einleitung der FNP-Änderung lag das Planungsziel der Entwicklung einer sich an den Freiraumstrukturen orientierenden Wohnnutzung mit maßvoller Dichte unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des Gebietes und des pietätvollen Umgangs mit den angrenzenden Friedhofsflächen zugrunde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar sein.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungsplanungen sind als eine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche, Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040

Der StEP Wohnen 2040 wurde am 03.09.2024 vom Senat beschlossen. Er stellt fest, wie hoch der Bedarf an Wohnungen in Berlin ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist es, langfristig den Wohnungsmarkt in Berlin zu entspannen. Dafür soll eine Fluktuationsrate von drei Prozent erreicht werden. Dabei legt der StEP Wohnen den Fokus auf eine nachhaltige Innenentwicklung und das gemeinwohlorientierte Bauen. Darüber hinaus sollen der Flächenverbrauch weiter minimiert, klimagerechte Quartiere entwickelt und bedarfsrechte Infrastrukturen bereitgestellt werden.

2040 werden nach der Bevölkerungsprognose 2021-2040 in Berlin 187.000 Menschen mehr wohnen als Ende 2021. Sie brauchen 85.000 zusätzliche Wohnungen. Um darüber hinaus den Markt zu entspannen, sind weitere 137.000 Wohnungen nötig. Von 2022 bis 2040 sollen damit 222.000 Wohnungen neu entstehen: kurzfristig 100.000 (bis Ende 2026), mittelfristig weitere 50.000 (bis Ende 2031), und langfristig weitere 72.000 (bis Ende 2040). Um Berlin darüber hinaus für unvorhersehbare Ereignisse

nisse mit Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu wappnen, werden Flächen für weitere 50.000 Wohnungen benötigt. Ziel ist, ein Portfolio an Grundstücken in unterschiedlichen Planungsstadien aufzubauen.

Damit das Wohnen für alle bezahlbar bleibt, soll annähernd jede zweite Wohnung (111.000 Wohnungen) im gemeinwohlorientierten Segment entstehen. Deshalb soll die Entwicklung von Flächen und Projekten landeseigener Wohnungsunternehmen (LWU), von Wohnungsbaugenossenschaften und anderer gemeinwohlorientierter Bauherren und Bauherren Vorrang haben. Dazu kommen miet- und belegungsgebundene Wohnungen in Projekten privater Entwickler.

Der StEP Wohnen 2040 weist Potenziale für 249.000 Wohnungen nach. Das reicht für den rechnerischen Bedarf, sofern diese Kulisse konsequent ausgeschöpft wird. Für die Flächenvorsorge und den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau fehlen jedoch noch Flächen, die in den kommenden Jahren zusätzlich identifiziert werden müssen.

Der StEP Wohnen unterscheidet hinsichtlich der Flächenpotenziale große Wohnungsbaupotenziale (≥ 200 Wohneinheiten (WE)), mittelgroße Wohnungsbaupotenziale (50 - 199 WE) und kleinteilige Innenentwicklungen (< 50 WE). Gut die Hälfte des Potenzials entfällt auf große und knapp 20 % auf mittelgroße Wohnungsbaupotenziale. Eine Sonderrolle nehmen dabei die 24 Neuen Stadtquartiere ein. Sie geben nicht nur etwa jeder vierten benötigten Wohnung Raum, sondern schaffen Mehrwerte für die Stadt, generieren räumliche Synergien und sind Katalysatoren für weitere Wohnungsbau- und Infrastrukturprojekte im Umfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan 7-85 VE befindet sich innerhalb des im StEP Wohnen 2040 ausgewiesenen Bereichs des Innenentwicklungskonzepts ab 2024 „Westphalweg/Eisenacher Straße“.

Der Bebauungsplan ist mit dem StEP Wohnen 2040 vereinbar und schafft dringend benötigten Wohnraum im Land Berlin unter Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima), vom Senat am 20.12.2022 beschlossen, widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Der StEP Klima zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können.

Im StEP Klima werden fünf Handlungsansätze vertieft:

- Stadt der kurzen Wege
- Bestand und Neubau „blau-grün“ anpassen
- Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
- Vorsorge gegen Starkregen und Hochwasser

Dabei werden Strategien des Umbaus, der Verbesserung und der Erhaltung bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel aufgezeigt. In Bezug auf die fünf Handlungsfelder sind mögliche Maßnahmen benannt. Für das Plangebiet sind folgende Aussagen enthalten:

- Gemäß räumlichem Leitbild liegt das Plangebiet innerhalb der weiteren Stadtbereiche mit „Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau“ unter Berücksichtigung der Handlungsfelder „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ und „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung optimieren“
- Im Handlungsfeld „Stadt der kurzen Wege“ wird das Plangebiet in die Gebietskulisse „weitere Stadtbereiche mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau“ einbezogen
- Aus dem Handlungsfeld „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ ergeben sich für den Großteil des Vorhabengrundstücks keine Aussagen. Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich „Klimaaoptimierter Neu- und Weiterbau im Einzugsgebiet von Kleingewässern“.
- Im Handlungsfeld „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaaoptimieren“ wird für das Umfeld des Plangebiets die Beachtung der bioklimatischen Entlastungsfunktion von Grün- und Waldflächen ausgewiesen. Die östlich an das Plangebiet grenzende Wohnbaufläche wird als Siedlungsflächen mit Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld ausgewiesen. In der Kategorie „nächtliches Kühlsystem und davon berührte Siedlungen“ wird für das Plangebiet in Teilen die Beachtung der bioklimatischen Funktion kaltluftproduzierender Wald-, Grün- und Freiflächen sowie die Beachtung der nächtlichen Kaltlufteinwirkung auf Siedlungsgebiete ausgewiesen.
- Das Handlungsfeld „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ enthält keine Aussagen für das Plangebiet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-85 VE werden die Vorgaben des StEP Klima 2.0 aufgrund der Standortwahl (gute Anbindung an den Nahverkehr), mit dem klimaangepassten Städtebau (Beachtung der bioklimatischen Entlastungsfunktion von Grün- und Waldflächen durch geringe Grundfläche, durch Nutzung bestehender Erschließungssysteme sowie der offenen Bauweise zur Erhaltung der Kaltluftschneise) durch entsprechende Grünfestsetzungen (Regelungen zur Begrünung der Grundstücks-, Fassaden- und Dachflächen) sowie einer Regenwasserbewirtschaftung (Umsetzung eines Regenentwässerungskonzepts) umgesetzt. Den Zielen des StEP Klima 2.0 wird damit durch die Planung entsprochen.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe 2030, beschlossen am 2.3.2021) definiert Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen für das Verkehrsgeschehen. Der StEP MoVe formuliert folgende Themenschwerpunkte:

1. Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit
2. Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt
3. Gestaltung der Verflechtungen mit dem Umland
4. Innovation, Tourismus und Kommunikation
5. Funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr
6. Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima.

Hier insbesondere hervorzuheben sind die im Themenschwerpunkt „Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt“ genannten Handlungserfordernisse:

- integrierte Stadtentwicklungsplanung sowie Erhaltung und Weiterentwicklung der Polyzentralität („Stadt der kurzen Wege“)
- Priorisierung von Neubaugebieten entlang bestehender ÖPNV-Achsen
- koordinierte Siedlungsflächenentwicklung zwischen Land, Bezirken und Umlandgemeinden
- Infrastrukturaus- beziehungsweise -neubau vorrangig für den Umweltverbund im Zuge der verkehrlichen Erschließung von neuen Stadtquartieren, neuen Gewerbeentwicklungen und deren Anbindung an bezirkliche Zentren sowie Entwicklung von innovativen Mobilitätskonzepten
- Sicherung der Innenerschließung von neuen Stadtquartieren inklusive frühzeitige Einbeziehung von Logistik- sowie Ver- und Entsorgungsbelangen in die Planung (Logistikflächen, Halte- und Wendemöglichkeiten, innovative Logistikkonzepte)
- stadtverträgliche Bautätigkeiten, insbesondere Koordination von Baustellenverkehren
- Quartiersmobilitätsmanagement mit Aspekten der geteilten Mobilität, E-Mobilität und verbesserter intermodaler Verknüpfung zum Beispiel von ÖPNV und Fahrrad
- Mobilitätsmanagement für Beschäftigte

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE stehen dem StEP MoVe nicht entgegen.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040

Der StEP Wirtschaft wurde am 4.9.2024 vom Senat von Berlin beschlossen. Er stellt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die in den nächsten Jahren nötige Gewerbeflächensicherung und -entwicklung dar. In ihm werden Aussagen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung Berlins getroffen und eine Flächensicherung mit kurz- bis langfristigen Potenzialflächen für unterschiedlichste Formen von Produktion hinsichtlich der stadtentwicklungsplanerischen Anforderungen in der Stadt aufgezeigt. Zudem wird dargestellt, dass die seit jeher zu Berlin gehörende Mischung von Wohnen und Gewerbe (Berliner Mischung) dazu beiträgt, die Bevölkerung wohnortnah mit Hilfe von kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben, zu versorgen. Diese Mischung gilt es zu bewahren und - wo neue Stadtquartiere entstehen -, zu fördern und entwickeln.

Innerhalb des räumlichen Leitbildes des StEP Wirtschaft 2040 befindet sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur B 96 (Tempelhofer Damm) in der „Vorteilslage Flughafen BER (v. a. Gewerbenutzung)“, aber nicht in den Bereichen für die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE stehen dem StEP Wirtschaft 2040 nicht entgegen.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040

Der Senat hat am 13.01.2026 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 beschlossen. Er enthält gesamtstädtisch relevante Steuerungsgrundsätze für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Bezirken. Die Steuerungsgrundsätze treffen Aussagen zur Verortung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-85 VE liegt außerhalb eines der im Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 aufgelisteten Zentrumstypen (Zentrumsbereichskern, Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren, Fachmarkttagglomerationen).

Die zum Plangebiet nächstgelegenen Zentren sind das Ortsteilzentrum „Mariendorfer Damm“ in einer Entfernung von ca. 700 m und das Stadtteilzentrum „Tempelhofer Damm“ in einer Entfernung von ca. 2,7 km.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer Fachmarktagglomeration gemäß StEP Zentren 2040. Es ist insofern auch nicht als Standort für Bau-, Garten- und Möbelmärkte vorgesehen. Die nächstgelegene Fachmarktagglomeration befindet sich in der Alboinstraße in einer Entfernung von ca. 3,8 km.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-85 VE wirkt sich nicht auf die Umsetzung der Ziele der StEP Zentren 2040 aus.

II.2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

II.2.4.1 Berlin Strategie 3.0

Die BerlinStrategie 3.0 hat einen gesamtstädtischen Anspruch, ihre Ziele und Handlungsfelder sind bezirksübergreifend relevant. Mit den Schwerpunkträumen werden neun großflächige Bereiche im Stadtgebiet in den Blick genommen, die aus gesamtstädtischer Perspektive wichtigere Handlungsbedarfe haben als andere. Das Plangebiet liegt nicht in einem Schwerpunktraum. Es liegt südlich des Schwerpunktraums Südkreuz-Tempelhof.

II.2.4.2 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung - Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge“ wurde zum 28.8.2014 eingeführt und zuletzt am 1.11.2018 aktualisiert.

Die Leitlinie ist in allen Bebauungsplanverfahren, die Wohnungsneubau mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen vorsehen, anzuwenden. Sie dient dazu, durch vertragliche Vereinbarung mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil von 30 Prozent der durch den Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert wird. Außerdem wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, sichergestellt. Die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers betrifft sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan angewandt. Beim Abschluss des Durchführungsvertrags werden die zu diesem Zeitpunkt aktuellen Kostenkennwerte herangezogen.

II.2.4.3 Friedhofsentwicklungsplan

Zum Umgang mit einem sinkenden Bedarf an Friedhofsflächen wurde im Juni 2006 ein Friedhofsentwicklungsplan (FEP) auf Grundlage von § 6 des Friedhofsgesetzes erstellt. Ziel des FEP ist es, die Belegungsflächen auf den Friedhöfen zu reduzieren und Voraussetzungen für ein wirtschaftlicheres Betreiben der Friedhöfe und damit einhergehend für eine andere Nutzung der Flächen zu schaffen.

Hintergrund ist laut FEP 2006, dass in den vergangenen Jahrzehnten eine Veränderung der Begräbniskultur stattgefunden hat, die insgesamt weniger Fläche als in der Vergangenheit beansprucht. Bevorzugt werden heute Feuerbestattungen mit flächensparenden Urnenbeisetzungen sowie einfache und pflegeextensive Grabstätten. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass viele Grabfelder nur noch

lückenhaft belegt sind und ursprünglich für Erweiterungen vorgesehene Flächen brachliegen. Die Friedhofsträger haben infolgedessen erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten. Auch der Bezirk Tempelhof-Schöneberg galt zum Zeitpunkt 2006 als übersorgt und ist es laut Bericht zum Stand der Umsetzung des FEP 2006 vom 18.11.2014 noch immer.

Gemäß den Karten 2 (Einbindung der Friedhofentwicklungsplanung in das Freiflächensystem Berlins, S. 25 FEP 2006) und 3 (Übersicht der zu erhaltenden und umzunutzenden Friedhofsflächen, S. 28 FEP 2006) zum FEP ist der Friedhof Dreifaltigkeit III nicht mehr für Bestattungen zu nutzen und soll überwiegend bzw. vollständig einer sonstigen Nutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan setzt die Ziele des Friedhofsentwicklungsplans um.

II.2.5 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) dient gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB der teilräumlichen Entwicklung. In ihr werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche des Stadtgebiets aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Die Bereichsentwicklungsplanung enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung sowie Schutz- und Entwicklungsvorstellungen.

Die letzte Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung für Tempelhof / Mariendorf Nord wurde im Juni 2025 vom Bezirksamt beschlossen.

Im Bereichsentwicklungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W3 dargestellt. Die Flächen westlich und südlich davon sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und dem Symbol „Spielplatz“ dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt, die zusätzlich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen wird. Diese Fläche ist außerdem mit dem Symbol „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Vorschlag)“ gekennzeichnet.

Östlich angrenzend wird das bestehende Wohngebiet als Wohnbaufläche W2 dargestellt.

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

II.2.6.1 Soziale-Infrastruktur-Konzept Tempelhof-Schöneberg

Das Soziale-Infrastruktur-Konzept 2021/2022 (SIKo) des Bezirks wurde vom Bezirksamt am 11. Dezember 2024 beschlossen. Es enthält die künftigen Flächenbedarfe für öffentliche Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur sowie die Abstimmung ihrer räumlichen Verteilung. Die Aussagekraft der Werte zur rechnerischen Bedarfsdeckung ist teilweise gering, da sich die Richtwerte bei einigen Infrastrukturarten auf die Prognoseräume beziehen, die in Tempelhof-Schöneberg in der LOR-Systematik identisch mit den Bezirksregionen und damit vergleichsweise groß sind.

Für Mariendorf wurde im SIKo – wie für nahezu alle Bezirksregionen Tempelhof-Schönebergs – ein Defizit von Kita-Plätzen für 2030 prognostiziert. Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Vertrags wurde im Jahr 2025 erneut eine Abfrage bzgl. der Betreuungssituation eingeholt und 2026 ak-

tualisiert, wobei festgestellt werden konnte, dass nunmehr genügend freie Kapazitäten zur Verfügung stehen, um den langfristigen Platzbedarf des Vorhabens zu decken. Auch der langfristige Bedarf an Grundschulplätzen wird leicht rückläufig eingeschätzt.

Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Mariendorf sind nicht ausreichend, um diese zusätzlich benötigten Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen. Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze in der Schulplanungsregion Mariendorf zu schaffen. Im Ergebnis des am 18.02.2026 durchgeführten aktuellen Monitoring-Verfahrens mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurden auf der Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose der SenStadt und der Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen der SenBJF sowie der WoFIS-Fortschreibung die Schulplatz-Bedarfsplanung und die bezirkliche Schulnetz- und Standortplanung aktualisiert. Demnach besteht für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Schuljahr 2025/26 insgesamt ein Schulplatzdefizit von –9,5 Zügen im Primarbereich.

In der Bezirksregion Mariendorf, in der sich das geplante Bauvorhaben befindet, kann das Defizit auch langfristig nicht vollständig abgebaut werden. Es wird erwartet, dass unter Berücksichtigung geplanter kapazitätserweiternder Maßnahmen bis zum Schuljahr 2040/41 ein Defizit von –2,5 Zügen bestehen bleibt.

Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Wohnungsbauvorhaben in Mariendorf allein bis 2030/31 ist mit einem Defizit von ca. 874 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen.

Der Prognoseraum benötigt keine weiteren ungedeckten Kernsportanlagen, hat dafür aber innerhalb des Bezirks den höchsten Bedarf an gedeckten Kernsportanlagen. Östlich des Plangebiets entsteht im Rahmen eines Schulneubaus eine Sechsfach-Sporthalle. Auch das bezirksweite Defizit an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen wird sich in Mariendorf weiter verschärfen. Für den Planungsraum wurde eine Unterversorgung an öffentlichen Kinderspielplätzen von 75-90 % (2015) berechnet. Bei gleichbleibendem Angebot wird der Prognoseraum im bezirksweiten Vergleich auch künftig die niedrigste Versorgungsquote an öffentlichen Spielplätzen haben. Im Planungsraum Eisenacher Straße ist der Versorgungsgrad öffentlicher wohnungsnaher Grünflächen positiv und Mariendorf wird kein zusätzlicher Bedarf prognostiziert. Für Tempelhof-Schöneberg werden sich die bereits bestehenden Defizite an öffentlichen Bibliotheken und Musikschulen sowie Volkshochschulen und Räumen für Ausstellungen, Galerien und Museen aufgrund steigender Bevölkerungszahlen bei gleichbleibendem Bestand weiter erhöhen. Jedoch sollte sich der Umstand aufgrund der Planung der Neuen Mitte Tempelhof (Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-82a) langfristig entschärfen. Insgesamt zeichnet sich kein künftiger zusätzlicher Standortbedarf für öffentliche Seniorenfreizeitstätten ab, da die aus der steigenden Anzahl von Senioren resultierenden wachsenden Bedarfe voraussichtlich in den Einrichtungen freier Träger, von Kirchengemeinden und mittlerweile auch durch Wohnungsbaugesellschaften gedeckt werden können. Die Stadtteilzentren/-arbeit wurde im SIKo nicht betrachtet.

II.2.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Tempelhof-Schöneberg

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept dient der Konkretisierung des gesamtstädtischen StEP Zentren 3. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit Stand vom 25.4.2015 (Beschluss des Bezirksamts vom 21.2.2017 und Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 13.12.2017 formuliert Vorgaben zur Profilierung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Ziele und Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

Für das Plangebiet trifft das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept keine Aussagen. In der näheren Umgebung, ca. 700 m entfernt, liegt das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm, das sich über eine Länge von ca. 1,5 km entlang des Mariendorfer Damms erstreckt.

II.2.7 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.6.2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen anhand der Programmpläne Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Neben den Programmplänen enthält es auch Aussagen zur gesamstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK).

LaPro und Flächennutzungsplan (FNP) sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Das LaPro ist die wesentliche ökologische Bezugsbasis des FNP und ergänzt die vorbereitende Bauleitplanung um qualitative Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftsplanung. Zusammen sind LaPro und FNP das Fundament der Stadtentwicklung in Berlin. Das LaPro führt grundlegende fachliche Inhalte des Naturschutzes und der Landschaftsplanung zusammen und stellt diese dem Diskussions- und Abwägungsprozess der gesamträumlichen Planung zur Verfügung.

Das LaPro einschließlich des Artenschutzprogramms stellt in Teilplänen Ziele für das Stadtgebiet dar. Die dargestellten Ziele für die Teilpläne Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsbild sowie Aussagen zur gesamstädtischen Ausgleichskonzeption und deren Berücksichtigung sind in Kap. Bl.3.2.1. erläutert.

II.2.8 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauO Bln 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiter gilt, weist den Geltungsbereich als Nichtbaugebiet aus. Nach der ständigen Rechtsprechung der Berliner Verwaltungsgerichte sind die Festsetzungen des Baunutzungsplans über die Nichtbaugebiete nicht übergeleitet. Daher sind diese planungsrechtlich auf Grundlage von § 35 BauGB als Außenbereich („Außenbereich im Innenbereich“) zu beurteilen.

II.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Östlich grenzt an das Plangebiet der festgesetzte Bebauungsplan 7-37 Be vom 24.8.2010 (GVBl. S. 427) an, der Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-46 vom 29.9.1959 (GVBl. S. 1181) und XIII-68 vom 7.7.1972 (GVBl. S. 1254), überleitet. Der Bebauungsplan XIII-68 setzt für das Gebiet östlich des Steinhellenwegs ein allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der Nutzung sind 4 bzw. 5 Vollgeschosse festgesetzt. Für die Positionierung der Baukörper ist eine enge Baukörperausweisung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Zwischen Steinhellenweg und östlicher Geltungsbereichsgrenze setzt der Bebauungsplan XIII-46 ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der Nutzung sind 3 Vollgeschosse festgesetzt. Für die Positionierung der Baukörper ist ebenfalls eine enge Baukörperausweisung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Nördlich des Plangebiets, in etwa 130 m Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze, besteht der festgesetzte Bebauungsplan XIII-167 vom 3.7.1973 (GVBl. S. 1620), der durch den Bebauungsplan XIII-B1-1 vom 6.5.2014 geändert wurde. Der Bebauungsplan XIII-167 setzt für die Fläche südlich der Ullsteinstraße ein Gewerbegebiet und nördlich der Ullsteinstraße ein Industriegebiet fest. Für das südlich der Ullsteinstraße gelegene Gewerbegebiet sieht der Bebauungsplan XIII-167 als Maß der Nutzung eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,6 vor. Außerdem ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

II.2.10 Landschaftspläne

Die festgesetzten und im Verfahren befindlichen Landschaftspläne werden im Umweltbericht beschrieben (siehe Kap.: Bl.3.2.2).

II.2.11 Planfeststellungen

Das Plangebiet liegt außerhalb planfestgestellter Flächen.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Gemäß dem Friedhofentwicklungsplan, der 2006 vom Berliner Senat beschlossen wurde, werden einzelne Friedhofsflächen einer neuen Nutzung zugewiesen.

Die im Geltungsbereich befindliche Fläche war einst Bestandteil des Dreifaltigkeits-Friedhofs III, wurde als Reservefläche für Bestattungen jedoch nicht mehr benötigt. Daher erfolgte für das Flurstück 29 am 8.10.2012 und für die Fläche des Flurstücks 3/1 am 13.6.2017 der Beschluss, die Flächen für die Friedhofsnutzung zu schließen und einer anderen Nutzung zuzuführen. Die Aufhebung gemäß § 7 Abs. 2 Friedhofsgesetz Berlin erfolgte am 1.12.2016 bzw. am 30.11.2017 durch Genehmigung der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-Schlesische Oberlausitz. Für die Fläche im Geltungsbereich bestehen weder eine Aufhebungsfrist noch ein Ruherecht, da hier keine Bestattungen vorgenommen wurden. Bereits im Jahr 2015 gab es Bestrebungen zur Bebauung des gesamten Plangebiets. Ende Juli 2015 wurde von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Degewo ein Baukonzept vorgelegt, welches die Bebauung der gesamten Fläche bis zur Eisenacher Straße und eine Geschossfläche von 23.000 m² vorsah.

Mit dem Beschluss des Bezirks, ehemalige Friedhofserweiterungsflächen nur für gemeinwohlorientierte Nutzungen oder aber für Grünflächen zur Verfügung zu stellen, wurden die zuvor genannten Pläne nicht weiterverfolgt.

Ursprünglicher Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg war die Absicht einer privaten Stiftung, auf einer Teilfläche des Dreifaltigkeitsfriedhofs III einen integrativen und inklusiven Standort für behinderte und nicht behinderte Menschen zu entwickeln, in dem Wohnen, Bildungseinrichtungen (Internat und Schulungsräume), eine Kindertagesstätte sowie ein Gästehaus vereint sein sollten.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung eines **Wohngebiets** mit rd. 262 Wohneinheiten und einem Sozialbaustein vor (siehe Anhang II zur Begründung). Es entstehen neun freistehende IV- bis VIII-geschossige Mehrfamilienhäuser, wobei das VIII-geschossige Gebäude in den ersten beiden Vollgeschossen soziale Nutzungen vorsieht (sog. „Sozialbaustein“).

Der **Sozialbaustein** soll zentral in der Mitte der geplanten Bebauung angeordnet werden. Das Konzept für diesen Baustein sieht verschiedene soziale Wohnnutzungen mit weiteren sozialen Nutzungen vor (offene Beratung- und Betreuungsangebote), die durch einen Träger verwaltet und betrieben werden. Das Erdgeschoss (I. Vollgeschoss) soll unter anderem für einen Nachbarschaftstreff/Familientreff, für Berufsförderung, aber auch für Therapie- und Tagespflegeangebote genutzt werden. Das II. Vollgeschoss soll für betreute Wohngruppen genutzt werden. Dieses Angebot soll insbesondere für Volljährige mit Betreuungsbedarf gelten. Dazu zählen Menschen mit Beeinträchtigung oder ältere Menschen sowie Familien mit besonderem Unterstützungsbedarf. Die darüberliegenden Geschosse sollen förderfähige Wohnungen im Sinne des StEP Wohnen 2040 beinhalten, die möglichst im III. und IV. Vollgeschoss eine thematische Verbindung mit dem sozialen Träger aufweisen sollen und unter dessen Mitwirkung nutzergruppengebunden vergeben werden sollen.

Die **Erschließung** für Kfz sowie Ver- und Entsorgung erfolgt nicht über die Eisenacher Straße, sondern über den Steinhellenweg, der wiederum an die Eisenacher Straße angebunden ist. Hierdurch werden die Friedhofsfunktion der Restflächen des Dreifaltigkeitsfriedhofes III, die Lindenallee sowie das denkmalgeschützte Portal an der Eisenacher Straße geschützt. Damit das neue Wohngebiet dennoch ausreichend erschlossen ist und eine Zufahrt in der erforderlichen Breite sowie ergänzende Stellplätze vorhanden sind, müssen Teilflächen der öffentlichen Grünfläche in Anspruch genommen werden. Im Rahmen eines Grundstückstausches wird vereinbart, dass Teilflächen der öffentlichen Grünfläche südlich des Kinderspielplatzes dem Vorhabengrundstück zugeschlagen werden. Zur Flächenkompensation wird nördlich des geplanten Wohngebietes ein etwa 3,6 m breiter Streifen, der derzeit noch zum Vorhabengrundstück gehört, als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Entlang der historischen Lindenallee soll eine **öffentliche Durchwegung** für Fußgänger zwischen Eisenacher Straße und der Grünanlage Schätzelberge sowie dem Steinhellenweg gesichert werden, die eine attraktive Anbindung zur Ullsteinstraße und zum U-Bahnhof Ullsteinstraße ermöglicht und die die öffentliche Zugänglichkeit des Vorhabengebiets sichert.

Der **Freianlagenplan** (Atelier Loidl, Entwurf, Stand Juni 2026, siehe Anhang II) bestimmt für das Plangebiet drei unterschiedlich gestaltete Bereiche: Der als „zurückgezogen“ bezeichnete Bereich im nördlichen Teil des Plangebiets sieht zwischen der Grenze des Plangebiets und den Baufeldern a, b und c einen mit Holzhäckseln belegten Weg sowie im Nordosten des Plangebiets einen Waldspielplatz vor. Der als „ruhig“ bezeichnete Bereich im westlichen Teil des Plangebiets sieht einen „Waldgarten“ zwischen den Baufeldern a, b, i und h vor. Der als „intensiv“ bezeichnete Bereich bezeichnet die zentral gelegene Fläche der ehemaligen Friedhofskapelle, für die das Konzept einen gepflasterten Platz („Dorfplatz“) vorsieht. Auf diesem Platz laufen die Erschließungswege des Grundstücks zusammen, dort ist außerdem ein Spielplatz vorgesehen.

Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden im östlichen Grundstücksbereich sowie im Sozialbaustein angeordnet.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE wird das Ziel verfolgt, neuen Wohnraum und eine soziale Einrichtung zu schaffen und damit eine nicht mehr benötigte (ehemalige) Friedhofsfläche im Sinne der Innenentwicklung als Standort für Wohnen nutzbar zu machen.

Die Planung sieht den Neubau von rd. 262 Wohnungen vor. Hierfür ist aufgrund einer geplanten Geschossfläche für Wohnen von ca. 26.200 m² das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden.

Das geplante allgemeine Wohngebiet soll unter größtmöglicher Erhaltung des vorhandenen Altbaumbestandes entwickelt werden. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurde auch die bioklimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet beachtet. Durch Planung von Einzelgebäuden mit möglichst geringer Grundfläche und geringer Barrierewirkung, kann sowohl die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet als auch der Luftaustausch mit den angrenzenden Siedlungsflächen weiterhin gewährleistet werden. Die landschaftlichen Belange wurden durch Begrenzung der zulässigen Höhe als auch durch den Schutz gebietsprägender Landschaftsbestandteile berücksichtigt.

Die soziale Nutzung durch einen Träger wird über textliche Festsetzung und durch planergänzende Regelungen planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung für Kfz sowie Ver- und Entsorgung erfolgt nicht über die Eisenacher Straße, sondern über den Steinhellenweg. Hierdurch werden die Friedhofsfunktion des Dreifaltigkeitsfriedhofes III, die Lindenallee sowie das denkmalgeschützte Portal an der Eisenacher Straße gesichert. Im Rahmen eines Grundstückstausches werden Teilflächen der öffentlichen Grünfläche südlich des Kinderspielfeldes dem Vorhabengrundstück angegliedert und damit die für die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes nötige Breite erreicht.

Zur Flächenkompensation soll nördlich des allgemeinen Wohngebietes ein etwa 3,6 m breiter Grundstücksstreifen, der derzeit noch zum Vorhabengrundstück gehört, als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden. Ebenso wird das Teilgrundstück der öffentlichen Grünfläche mit dem weiterhin vorhandenen Kinderspielfeld als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Die im Gebiet geplante Garage wird als „Überdeckte Garage“ festgesetzt. Sie soll in der Höhe begrenzt und intensiv begrünt werden, um den Charakter eines in die Topographie und die umgebenden Grünstrukturen integrierten Gebäudes zu gewährleisten.

Um das neu entstehende Wohngebiet in die Umgebung einzubinden, soll eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger zwischen der Eisenacher Straße, der öffentlichen Grünfläche Schätzelberge und dem Steinhellenweg umgesetzt werden. Die entsprechende Fläche soll im Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und - im südlichen Plangebiet - durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) gesichert werden.

Zum Schutz von Natur und Landschaft sollen die in Folge der Bebauung zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich vermieden bzw. minimiert und die verbleibenden Eingriffe ausgeglichen werden. Innerhalb des Plangebietes sollen Gründächer als Retentionsflächen errichtet werden. Auch sollen die vorhandene Baumallee sowie weitere Baumbestände im Plangebiet geschützt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der zuvor genannten Ziele soll im Bebauungsplan 7-85 VE vorrangig durch folgende Festsetzungen erfolgen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Oberkante,
- Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- Festsetzung einer Fußwegeverbindung,
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen,
- grünordnerische Festsetzungen zur Bindung von Bepflanzung und zur Baumerhaltung.

IV.2 Baugebiete

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, welche für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Im Rahmen der festgelegten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB)

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.2 (siehe Kap.: IV.2.1.1.1) lassen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zur Art der baulichen Nutzung Spielräume gegenüber der Projektplanung bzgl. des konkreten Nutzungskonzeptes zu, soweit der Bezirk (Plangeber) und der Vorhabenträger dies im Durchführungsvertrag vereinbaren.

Da es sich bei der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 um eine Regelung im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB handelt, die nicht aufgrund der Baunutzungsverordnung, jedoch auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung festsetzt, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB konkretisierend festgesetzt, dass im Bereich des Vorhabenplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hierbei handelt es sich analog zu § 9 Abs. 2 BauGB um eine aufschiebende und auflösende Bedingung, die den unmittelbaren Vorhabenbezug und die enge Bindung der Zulassung des Vorhabens an den Durchführungsvertrag herstellt. Für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens wird somit der Durchführungsvertrag zwingender Bestandteil. Eine bauaufsichtliche Zulassung ohne Berücksichtigung des Durchführungsvertrages allein auf der Grundlage des Bebauungsplans ist somit nicht möglich und widerspricht der gesetzlich vorgegebenen Eigenart des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die für die Genehmigung relevanten Teile des Durchführungsvertrages müssen deswegen der Genehmigungsbehörde ohne weiteres zugänglich sein.

IV.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist vorrangig die Entwicklung freistehender Geschosswohnungsbauten für das Wohnen. Als Art der baulichen Nutzung soll deshalb ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dies entspricht dem Planungsziel, neuen Wohnraum zu schaffen und ist insbesondere vor dem Hintergrund des enormen gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs erforderlich (vgl. Kap. All.2.3.1). Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets trägt zur Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei. Für das Plangebiet wird eine Nutzungsstruktur angestrebt, in der das Wohnen dominieren soll.

Neben dem Wohnen sind auch wohngebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen, welche sich vom Umfang her deutlich dem Wohnen unterordnen. Zentral, in der Mitte der geplanten Bebauung positioniert, soll ein Gebäude („Sozialbaustein“) errichtet werden, das verschiedene soziale Nutzungen aufnehmen soll.

Durch die Nutzbarmachung innerstädtischer Flächen wird dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen. Auch wenn es sich hier nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Rechtssinn des § 1 Abs. 5 Satz 3 i. V. m. § 13a BauGB handelt, ist die Fläche doch für eine Erschließung als Bauland prädestiniert, weil im Land Berlin nicht in ausreichendem Maße Flächen für die Nachverdichtung zur Verfügung stehen und die stadträumliche Lage es hier ermöglicht, vorhandene Erschließungsanlagen sachgerecht zu nutzen. Durch die Anbindung an dicht besiedelte vorhandene Siedlungsstrukturen ist eine städtebauliche Integration und damit eine vernünftige Abwägung der Belange Ressourcenschonung und Flächenverbrauch gegeben.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets für den MIV und Radfahrende soll über den Steinhellenweg erfolgen. Über den Steinhellenweg ist auch die geplante Garage zu erreichen. Für Zufußgehende erfolgt die Erschließung des Plangebiets sowohl über den historischen Zugang an der Eisenacher Straße als auch über die geplante Einfahrt am Steinhellenweg.

IV.2.1.1.1 Ausschluss von Betrieben des Beherbergungswesens

Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, weshalb Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugunsten der Realisierung einer möglichst großen Wohnfläche im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden sollen. Entsprechende Betriebe (z. B. Hotel/ Hostel) sind nach ihrem zu erwartenden räumlichen Umfang, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer der Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans vereinbar. Gerade bei größeren Betrieben ist auch nachts mit Lärmimmissionen zu rechnen, die durch die An- und Abreise von Gästen sowie sonstigen Besucherverkehr oder Zulieferer und Versorger verursacht werden. Diese sind mit dem angestrebten Charakter des Wohnquartiers nicht in Einklang zu bringen. Konflikte mit der Wohnruhe in dem allgemeinen Wohngebiet werden durch die Unzulässigkeit vermieden.

TF 1.2 Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens) ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

IV.2.1.1.2 Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke

Wie in Kap. AIII.2 dargelegt, wird im Zentrum des Gebiets ein Gebäude vorgesehen, welches verschiedene soziale Nutzungen aufnehmen soll. Das Konzept sieht eine Kombination verschiedener sozialer Wohnnutzungen in Kombination weiteren sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Nutzungen vor, die durch einen Träger verwaltet und betrieben werden. Das Erdgeschoss (I. Vollgeschoss) soll unter anderem sowohl für einen Nachbarschaftstreff/Familientreff, für Berufsförderung und Demokratiebildung als auch für Therapie- und Tagespflegeangebote genutzt werden. Das II. Vollgeschoss soll für betreute Wohngruppen genutzt werden. Dieses Angebot soll insbesondere für Volljährige mit Betreuungsbedarf gelten. Dazu zählen Menschen mit Beeinträchtigung oder ältere Menschen sowie Familien mit Unterstützungsbedarf. Insgesamt also Personen, die dort keinen eigenen Haushalt führen, sondern mit ihrer Zustimmung untergebracht werden.

Diese Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet als Anlagen für soziale Zwecke zwar allgemein zulässig, der Projektplanung entsprechend soll der Sozialbaustein jedoch als zentrales Element der städtebaulichen Planung auch räumlich gesichert werden. Dies soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO über eine Positiv-Festsetzung von Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke im ersten Vollgeschosses des Baufelds c des allgemeinen Wohngebiets geschehen. Im ersten Vollgeschoss sollen somit die übrigen im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen werden. Schank- und Speisewirtschaften sollen ausnahmsweise zugelassen werden können, um im Nachbarschaftszentrum auch ein Café o.ä. betreiben zu können.

Die darüberliegenden Geschosse sollen förderfähige Wohnungen im Sinne des StEP Wohnen 2040 beinhalten, die möglichst im III. und IV. Vollgeschoss eine thematische Verbindung mit dem sozialen Träger aufweisen sollen und unter dessen Mitwirkung nutzergruppengebunden vergeben werden sollen.

Da in den anderen acht Baufeldern, bis auf die Festsetzung TF 1.2, keine weitere Gliederung vorgenommen wird, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

TF 1.3 Im Baufeld c sind im ersten Vollgeschoss nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 7 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO und § 4 BauNVO)

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll in Berlin auch der dringende Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungssituation gedeckt werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische, sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Im allgemeinen Wohngebiet sollen daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ziel der Planung ist es, einen Anteil von mindestens 30 % der für die Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu sichern. Die Projektplanung sieht die Unterbringung

des erforderlichen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in Gänze in den Baufeldern c, e und f vor. Das tatsächliche Erbringen und die Bindung als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum wird im Durchführungsvertrag über die dort vereinbarten Dienstbarkeiten gesichert.

Ausnahmsweise können auch Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen errichtet werden, wenn der erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs erbracht wird und per Dienstbarkeit gesichert werden. Die Festlegung dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

TF 4.2 Auf den Baufeldern c, e und f dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet soll über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) in Verbindung mit Festsetzung der höchstzulässigen Geschossfläche (GF), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt werden. Mit den Festsetzungen sollen die maximalen Kubaturen der Gebäude bestimmt werden. Es werden die städtebaulich relevanten Kriterien (Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche, Versiegelung) hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden.

Bezeichnung	Flächen- größe in m ²	GR in m ²	GRZ	Zusätzliche GR gemäß TF 2.1, 2.2, 2.3 in m ²	GRZ inkl. zusätzlicher GR*	GF in m ²	GFZ
Allgemeines Wohngebiet	22.153	4.750	0,21	6.370	0,5	27.600	1,25

*Inklusive der Grundflächen für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, Garagen und Balkone (textliche Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.3)

IV.2.2.1 Grundfläche

IV.2.2.1.1 Zulässige Grundfläche (GR)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen von 4.750 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung orientiert sich an der Projektplanung.

In diesem Plan dient die Festsetzung der Steuerung der Hauptanlagen (Wohngebäude und Sozialbaustein).

Dies ermöglicht eine rechnerische GRZ von 0,21. Damit wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 weit unterschritten und den Grundsätzen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und die bioklimatische Entlastungsfunktion der Fläche gemäß StEP Klima zu erhalten, Rechnung getragen.

Ferner ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, Garagen und zugehörige Balkone von insgesamt 6.370 m² zulässig (TF 2.1, 2.2 und 2.3).

IV.2.2.1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht es, dass im Regelfall die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch die in der Norm genannten Anlagen bis zu 50 %, aber maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann (sog. Kappungsgrenze). Ohne weitere Regelungen würde somit in Folge der Festsetzung der Grundflächen von 4.750 m² lediglich eine zusätzliche Fläche von 2.375 m² für Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO verbleiben. Aufgrund der verhältnismäßig restriktiven Festsetzung der Grundfläche (entsprechend einer GRZ von 0,21; vgl. Kap. AIV.2.2.1.1), die deutlich unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO liegt, soll die festgesetzte zulässige Grundfläche durch weitere Grundflächen, die im Folgenden beschrieben werden, überschritten werden dürfen.

Überschreitung für Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen

Die festgesetzte zulässige Grundfläche soll durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 4.400 m² überschritten werden dürfen. Zur Realisierung der erforderlichen oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Wege sowie der Anlagen für die Niederschlagsentwässerung sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen allgemein zulässigen Überschreitungen um 50 % nicht ausreichend. Umweltauswirkungen durch diese zusätzliche Überbauung (gemäß der zur Umsetzung vereinbarten Freianlagenplanung) wurden in der Eingriffsbilanzierung untersucht und sind im Ergebnis ausgeglichen. Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist deshalb angemessen.

TF 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 4.400 m² überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Überschreitung für eine überdeckte Garage

Die geplante „Überdeckte Garage“ erstreckt sich in weiten Teilen unterirdisch. Aufgrund der Topographie des Geländes ragt sie aber, vor allem an der südlichen Seite, über die Geländeoberfläche hinaus. Somit handelt es sich hier um eine Garage und nicht um eine Tiefgarage, die grundsätzlich unter die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO fallen würde. Zur Begrenzung des Ausmaßes der Garage soll eine GR festgesetzt werden.

TF 2.2 Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ durch die Grundfläche einer Garage um bis zu 1.100 m² überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Überschreitung für nicht privilegierte Balkone

Für das geplante Vorhaben sind Balkone geplant, die nicht gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln privilegiert sind. Es sollen Balkone zugelassen werden können, die bis zu 3,5 m vor die Baugrenze treten (vergl. Kap. IV.2.3). Der Umfang dieser Abweichungen soll allerdings begrenzt werden. Insgesamt darf die zulässige Grundfläche für diese vortretenden Balkone 120 m² je Baufeld und 870 m² im gesamten Baugebiet nicht überschreiten.

TF 2.3 Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 3.1 darf die zulässige Grundfläche vortretender Balkone je Baufeld um höchstens 120 m² und im gesamten allgemeinen Wohngebiet um höchstens 870 m² überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Betrachtet man allein die Hauptanlagen (GR 4.750 m²) mit den Überschreitungsmöglichkeiten für die Garage und Balkone (TF 2.2 und 2.3), so ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,3, womit der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 unterschritten wird.

In der Summe der textlichen Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.3 wird eine zusätzliche GR in Höhe von 6.370 m² zugelassen. Dies entspricht insgesamt (inkl. der Hauptanlagen) einer rechnerischen GRZ von 0,5. Diese liegt unter den benannten Überschreitungsmöglichkeiten für allgemeine Wohngebiete (Kappungsgrenze).

IV.2.2.2 Geschossflächenzahl, Geschossfläche

Die nach § 20 BauNVO zulässige Geschossfläche (GF) soll durch Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche im Bebauungsplan geregelt werden. Die planerische Grundlage für die Festsetzung liefert der städtebaulich-architektonische Entwurf. Die hieraus hervorgehende Geschossfläche liegt bei insgesamt ca. 27.600 m² (ca. 26.200 m² Wohnen und ca. 1.400 m² für soziale Nutzung im Sozialbaustein). Die Geschossflächenzahl entspricht somit rechnerisch einer 1,25. Damit wird der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für die Bestimmung der Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 1,2 leicht überschritten.

Die geplanten Sockelgeschosse der Gebäude in den Baufeldern a und b, sowie d bis h sind mit einer lichten Höhe von unter 2,30 m geplant, sollen also nicht als Vollgeschosse errichtet werden. Sie befinden sich nur teilweise unterhalb der Geländeoberkante (max. 0,75 m). In diesen Sockelgeschossen befinden sich neben dem Eingangsbereich, Treppenhaus und Aufzugflächen auch Flächen für Fahrräder, Müll, Haustechnik und Abstellräume. Es sollen keine Aufenthaltsräume bzw. Wohnflächen entstehen. Um das vereinbarte Nutzungsmaß eindeutig zu regeln, soll mit einer textlichen Festsetzung geregelt werden, dass die Flächen in diesen Geschossen bei der Berechnung der Geschossfläche nicht angerechnet werden.

Demgegenüber enthalten die geplanten Staffelgeschosse Wohnungen, deren Geschossflächen im Baugenehmigungsverfahren nicht mit angerechnet werden würden, da sie nach Bauordnung kein Vollgeschoss bilden. Zur Prüfung der Obergrenze des festgesetzten Nutzungsmaßes sowie zur Sicherung der gesamtstädtischen Ziele eines Anteils der Geschossfläche Wohnen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum ist eine Regelung zur Mitanrechnung dieser Flächen notwendig.

TF 2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Baufeldern a, b, d, e, f, g, h und i oberhalb des ersten oberirdischen Geschosses im Sinne von § 2 Bauordnung für Berlin und im Baufeld c ab dem ersten Vollgeschoss die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als

Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

IV.2.2.3 Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und damit an die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) gebunden. Da diesen Obergrenzen jedoch insbesondere zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Orientierungsfunktion zukommt, werden diese analog angewandt.

IV.2.2.3.1 Umfang der Überschreitungen

Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete belaufen sich für die Grundflächenzahl auf 0,4 und für die Geschossflächenzahl auf 1,2.

Der Orientierungswert für die GRZ wird mit einer rechnerischen GRZ von 0,21 weit unterschritten.

Der Orientierungswert für die GFZ wird mit einer GFZ von 1,25 jedoch leicht überschritten.

IV.2.2.3.2 Städtebauliche Gründe

Die angestrebte Dichte ist städtebaulich begründet. Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung des Orientierungswertes ergeben sich aus der konzeptionellen Besonderheit des Vorhabens und dessen besonderer Lage und der damit verbundenen Vielfalt an örtlich zu berücksichtigenden Belangen. Der Entwurf der im Parallelverfahren durchgeführten FNP-Änderung sieht mit einer Wohnbaufläche W2 hier eine städtebauliche Dichte von bis zu einer GFZ von 1,5 vor. Aufgrund der bioklimatischen Entlastungsfunktion des Plangebiets als Kaltluftentstehungsgebiet und wegen des Ziels der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist eine hohe Ausnutzung der Flächen bei möglichst geringer Grundfläche entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB wegen dem Vorrang der Innenentwicklung geboten. Trotz der erhöhten Ausnutzung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, da durch die städtebauliche Konzeption eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Freiraumversorgung sichergestellt wird. Nachteilige Auswirkungen für Bewohner und Umgebung sind nicht zu befürchten. Die Planung ist vielmehr dazu geeignet, die Potenziale des Standortes optimal auszuschöpfen.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung leistet der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch die Schaffung zusätzlicher Wohnungen einen Beitrag zur Linderung des Berliner Wohnungsdefizites und sorgt für die Bereitstellung gemeinwohlorientierten Wohnraums. Die Ziele des Vorhabens entsprechen somit den qualitativen und quantitativen Zielen des StEP Wohnen, für eine Entspannung und Preisdämpfung am Berliner Wohnungsmarkt zu sorgen. Bei Einhaltung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO ließen sich weniger Wohnungen realisieren.

Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Das Maß der Nutzung soll eine Mischung von Wohnungstypologien und Eigentumsverhältnissen mit Privateigentümern und Mietwohnungen im Sinne des Modells der kooperativen Baulandentwicklung

erlauben und damit eine ausgewogene Bewohnerstruktur unterstützen. Zum Erreichen dieser angestrebten Mischung bedarf es nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Gründen einer Mindestgröße der einzelnen Bestandteile.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung ist außerdem zu berücksichtigen, dass zum Erreichen des Konzepts der Nutzungsmischung soziale und kulturelle Einrichtungen wie ein Nachbarschaftstreff und weitere Bildungs- und Pflegeangebote entstehen sollen, die ihrerseits ebenfalls eine gewisse Mindestanzahl an Nutzern und Mindestflächengrößen erfordern.

Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes werden durch Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen gesichert. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurden gebietsprägende Landschaftsbestandteile, wie z. B. die Allee im südlichen Bereich des Plangebiets in den Entwurf integriert und die Gebäude so positioniert, dass die Eingriffe in den Baumbestand so gering wie möglich gehalten werden. Die bestehende Allee sowie besonders landschaftsbildprägende Bäume werden durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

IV.2.2.3.3 Ausgleichende Umstände

Durch die Nutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche als gut erschlossener Wohnstandort werden die Innenentwicklung gefördert und eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur (z. B. Begrenzung der Stellplätze) gestärkt.

Die vorhandene Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (unter 500 m zur Buslinie sowie rd. 900 m zur U-Bahn) stellt ebenfalls einen wesentlichen ausgleichenden Umstand dar.

Die Qualität der Freiflächen soll dadurch gesteigert werden, dass Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, weitgehend ausgeschlossen werden. Es werden Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Fassaden und zur Baumerhaltung getroffen. Zudem werden Retentionsdächer festgesetzt. Diese Maßnahmen bewirken durch Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts. Sie wirken sich positiv auf das Wohnumfeld aus, steigern den Wohnwert und tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Es wird allgemein auch die Resilienz gegenüber klimatischen Veränderungen (Maßnahmen zur Klimaanpassung) gefördert.

IV.2.2.3.4 Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte ist in besonderem Maße zu prüfen und sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit dem ihnen zukommenden Gewicht im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.

Zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme herangezogen werden. Demnach beziehen sich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Bezug zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere auf eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen.

Ein wesentliches Instrument zur Wahrung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen stellt das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht dar. Bei Einhaltung der Abstandsflächen ist - auch bei Überschreitung der Orientierungswerte - davon auszugehen, dass die Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt ist (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.12.2007 - OVG 2 A 3.07). Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen wurde im Planverfahren geprüft. Demnach werden die Abstandsflächen der Hauptanlagen eingehalten.

Die bauordnungsrechtlich notwendige Tiefe der Abstandsflächen für Balkone und die Garage wird durch die textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 verringert. Die damit zulässigen Überdeckungen von Abstandsflächen werden jedoch als unwesentlich betrachtet:

- Die Überdeckungen gemäß der Vorhabenplanung liegen im Inneren des Baugebietes bei ca. 85 cm.
- Überlagerungen auf das östlich gelegene Wohngrundstück sind ausgeschlossen: Zur Vorsorge wurde die Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen“ (maximales Auskragen der Balkons) an der östlichen Seite der Baufelder e und f auf einen Abstand von 1,50 m von den Baugrenzen gesetzt.

Es handelt sich also um geringfügige hinzunehmende Überdeckungen der Abstandsflächen, die unter Berücksichtigung der (resultierenden) offenen Bauweise und einer Grundfläche für die Gebäude von ca. 0,21 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben (vergl. Kap. IV.2.4).

IV.2.2.3.5 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Einfluss auf die Belange des Umweltschutzes haben insbesondere die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur zulässigen Grundfläche. Zwar wird durch die Planung insgesamt ein Defizit im Naturhaushalt erzeugt.

Mit dem Vorhaben wird jedoch der Orientierungswert des § 17 Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl (GRZ) weit unterschritten. Die geplanten grünordnerischen Festsetzungen (Dachbegrünung mit Retentionsfunktion, Fassadenbegrünung, Baumerhaltung und Baumpflanzung, örtliche Bewirtschaftung des Regenwassers) dienen der Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Durch den Waldausgleich und die Ausgleichsmaßnahmen im benachbarten Heilig-Kreuz-Kirchhof wird das Defizit zudem vollständig ausgeglichen und überkompensiert (vergl. Kap. BII.7).

Daher ist bezüglich der Versiegelung im Ergebnis nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen.

Im Detail werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt in Kap. BII.3 beschrieben und bewertet.

IV.2.2.4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Oberkante der Hauptanlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Oberkante in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen ist erforderlich, da ohne ihre Festsetzung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Ziel dieser Planung ist es, dass sich die neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Das Planungsziel der städtebaulichen Integration in das Orts- und Landschaftsbild erfordert aber keine vollständige visuelle Kaschierung oder vollständige Verdeckung der neuen Baukörper durch vorhandene Vegetation oder durch neue Anpflanzungen. Eine zeitgemäße, gestalterisch hochwertige Architektur darf im Raum sichtbar und wahrnehmbar sein, sofern sie sich harmonisch in das Gesamtgefüge einfügt.

Das Ortsbild der unmittelbaren Umgebung östlich des Plangebiets ist durch eine Bebauung mit drei Geschossen plus Satteldach und östlich des Steinhellenwegs durch Einzelgebäude mit bis zu sieben Geschossen geprägt.

Daher soll die zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 18, 20 BauNVO zeichnerisch durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen geregelt werden. Die Gründe für das festgesetzte Maß ergeben sich aus folgenden Erwägungen: Einerseits würde eine Bebauung, die die Geschosshöhen der östlich des Plangebiets gelegenen Bebauung erheblich übersteigt, einen städtebaulich disharmonischen Bruch entstehen lassen. Andererseits erschwert eine ausnahmslose Begrenzung von neu hinzukommender Bebauung auf die vorzufindenden Bauhöhen benachbarter Baugrundstücke vor dem Hintergrund einer wachsenden Stadt die Nachverdichtung. Eine solche zu strikte Begrenzung ist in diesem Fall daher durch den Plangeber nicht gewünscht.

Daher soll ein Höhen- bzw. Geschossunterschied der geplanten baulichen Höhen zur östlich unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung zugelassen werden, zur Konfliktminderung aber zugleich auf einen akzeptablen Übergang durch Höhenstaffelung geachtet werden. Im westlichen Teil des Baugrundstückes können die Gebäudehöhen dann entsprechend dem städtebaulichen Konzept weiter ansteigen. Die Gebäudehöhen und die Geschosshöhen werden daher entsprechend begrenzt:

Für die Baufelder e, f und g im östlichen Teil des Plangebiets sind 4 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen. Für die Baufelder d, h und i sind 5 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen, und für die Baufelder a und b sind 6 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist im Baufeld c ein Gebäude mit 8 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen. Bei der Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde davon ausgegangen, dass das erste oberirdische Geschoss außer bei Baufeld c, entsprechend dem vertraglich vereinbarten Vorhaben nicht als Vollgeschoss realisiert wird.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gewährleistet damit die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Entwurfs. Die zwischen den Baufeldern vorgesehene Differenzierung der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ermöglicht eine im Sinne der Innenentwicklung angemessene Ausnutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung der benachbarten Bestandsbebauung und des Stadtbildes im näheren Umfeld.

Oberkante der überdeckten Garage

Das Gelände im Bereich der geplanten überdeckten Garage hat ein Gefälle, in das die geplante Garage teilweise hineingebaut wird. Sie befindet sich somit im nördlichen Bereich unterirdisch. Richtung Süden ragt sie, aufgrund des abfallenden Geländes, über die Geländeoberfläche hinaus. Dies soll, aufgrund der schwierigen baulichen Situation und des notwendigen Umgangs mit den Aufschüttungsböden, hingenommen werden.

Dennoch soll nicht der Eindruck eines klassischen eingeschossigen Garagengebäudes entstehen, sondern weiterhin der Eindruck freistehender Häuser in einem durchgrünten Quartier mit locker verteilten Großbäumen gesichert werden. Zur angemessenen Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes soll daher (neben der Überdeckungs- und Begrünungspflicht, TF 5.3 und 5.6) die Höhe dieser baulichen Anlage begrenzt werden.

Für die überdeckte Garage wird als Oberkante der Geschossdecke (fertige Geschossdecke einschließlich Abdichtung) eine Höhe von max. 50,80 m über NHN festgesetzt. Die zulässige Höhe lässt erwarten, dass sich die Oberkante der Garage voraussichtlich in einem Rahmen von 0,0 – 3,0 m über dem südlich anschließenden Gelände bewegt, wobei die Ansichtshöhe der Garagen- und Stützwand bzw. einer Böschung von 3,0 m nur punktuell und im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung zu erwarten sind. Die genaue Höhe über Gelände kann derzeit nicht benannt werden, da von Geländemodellierungen auszugehen ist, die sich erst im Rahmen der späteren Bauausführungsplanung ergeben.

Stützwände ergeben sich aus der geforderten Überdeckung der Garage mit einer Erdschicht von 80 cm (TF 5.3). Absturzsicherungen sind in die Höhenfestsetzung einzubeziehen, auch wenn sie offen oder transparent – z. B. als Metallgeländer – gestaltet sind.

TF 2.5 Innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ wird als Oberkante der Geschossdecke einer Garage (fertige Geschossdecke einschließlich Abdichtung) eine Höhe von max. 50,80 m über NHN festgesetzt. Notwendige Stützwände und Absturzsicherungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m oberhalb dieser Oberkante allgemein zulässig.

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

IV.2.2.4.1 Zulässigkeit von Dachaufbauten

Planerisches Ziel ist es, dass die Dachaufbauten einen optisch ruhigen Eindruck vermitteln, um eine Störung der Ansicht der Dachlandschaft zu vermeiden. Daher wird die Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten wie Aufzugs- oder Lüftungsanlagen, Treppenhäuser oder Aufbauten für technische Einrichtungen begrenzt. Damit wird auch eine Störung der Ansicht des Gebäudes sowie eine negative Auswirkung auf das Stadtbild vermieden.

Gleichzeitig werden die Ziele des Klimaschutzes mit der Zulässigkeit von Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt. Hierzu wird ermöglicht, dass auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen angeordnet werden können, beispielsweise zur Nutzung von Solarenergie. Dies steht nicht im Widerspruch zur Festsetzung von Dachbegrünung (siehe Kap. IV.5.2). Beide Maßnahmen können kombiniert werden, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt. Für den Einsatz von Fotovoltaik-Anlagen ergeben sich durch die Kombination mit Dachbegrünung positive Auswirkungen. Die Pflanzendecke auf dem Dach wirkt im Sommer kühlend, weil es keine bzw. geringere Wärmerückstrahlung wie etwa bei konventionellen Flachdächern gibt und zusätzliche Verdunstungskälte entsteht. Das bringt Vorteile etwa für Fotovoltaik-Module,

deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt. Diese Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zulässig.

Dies gilt auch für einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten für technische Einrichtungen. Hiermit wird sichergestellt, dass sich diese optisch dem Gebäude unterordnen und dass durch die technischen Dachaufbauten keine zusätzlichen Abstandsflächen generiert werden. Von der Ausbildung des Rücksprungs ist auszugehen, da die Baugrenzen im Vergleich zu den tatsächlich geplanten und im Durchführungsvertrag vereinbarten Gebäuden nur wenig Spielraum – ca. 30 bis 0 cm – verleihen. Um das vereinbarte Vorhaben umzusetzen, muss der Bauherr also nahe an der Baugrenze bauen, wodurch der Rücksprung gemäß der Festsetzung für Aufbauten sichergestellt wird. Darüber hinaus ist der Umfang auf eine Fläche von jeweils 50 m² begrenzt, um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren.

TF 2.6 Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen, die mindestens 4,0 m von der Baugrenze zurücktreten, sind bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) und bis zu einer Grundfläche dieser Dachaufbauten von insgesamt 50 m² je Baufeld allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

TF 2.7 Oberhalb der zeichnerisch festgesetzten Oberkanten sind Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,0 m allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Baufelder

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch eine erweiterte Baukörperausweisung mittels Baugrenzen zeichnerisch bestimmt werden. Grund dafür ist das Ziel der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, da es sich um eine bislang weitgehend unversiegelte Fläche (ehemalige Friedhofsfläche) handelt, die außerdem einen teilweise wertvollen Baumbestand aufweist. Aufgrund der erweiterten Baukörperausweisung ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden. Lage und Anordnung der überbaubaren Flächen basieren auf dem vorliegenden, mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulich-architektonischen Konzept, das Grundlage des Vorhabenplans ist. Die Baugrenzen geben gegenüber der Projektplanung zusätzlich etwa 30 bis 40 cm Spielraum.

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht neun Gebäude in offener Bauweise vor. Die Wohngebäude haben eine maximale Tiefe von ca. 24 m, der geplante Sozialbaustein hat eine maximale Tiefe von 34 m. Die Grundflächen der Wohngebäude stellen unregelmäßige Fünfecke dar, die Grundfläche des geplanten Sozialbausteins stellt ein Pentagon dar. Zur östlichen Grundstücksgrenze gegenüber der Bestandsbebauung soll ein Abstand von mindestens 6,5 m eingehalten werden. Zur Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange werden Baugrenzen und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht als ausdrückliche Festsetzung vorgesehen.

Nicht privilegierte Balkone

Ohne besondere Regelungen im Bebauungsplan könnten im Baugenehmigungsverfahren geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone zugelassen werden, d.h. auf höchstens einem Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand um höchstens 1,50 m vor die Außenwand.

Für dieses Vorhaben sind jedoch größere Balkone geplant, da dies die Lebensqualität für zukünftige Bewohner deutlich steigert. Für die Baufelder e und f sollen ausnahmsweise Balkone zugelassen werden können, die an den östlichen Fassaden bis zu 1,50 m und an den restlichen Fassaden bis zu 3,50 m vor die Baugrenze treten. Für das Baufeld g sollen Balkone bis zu einem Vortreten vor die Baugrenze von bis zu 3,0 m zugelassen werden. Für die übrigen Baufelder sollen Balkone zugelassen werden können, die bis zu 3,5 m vor die Baugrenze treten. Da die Balkone die Baugrenzen somit mehr als nur geringfügig überschreiten, sind diese gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan nötig. Daher wurden für die maximal zulässigen Überschreitungen Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Der Umfang dieser Abweichungen wird begrenzt: Insgesamt darf die zulässige Grundfläche für diese vortretenden Balkone 120 m² je Baufeld und 870 m² im gesamten Baugebiet nicht überschreiten (vgl. Kap. IV.2.2.1.2). Da es sich bei den hervortretenden Bauteilen – trotz ihrer geplanten Größe – um untergeordnete Bauteile handelt, ist eine wesentliche Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu befürchten, obwohl sich bspw. aus der Ausnutzung dieser Festsetzung Abstandsflächenüberdeckungen bei den Balkonen der Baufelder untereinander (a und b, b und c, c und d, d und e, e und f, g und f: maximal 85 cm Überdeckung) ergeben können, die nach Berliner Bauordnung unzulässig wären. Daher wurde in der textlichen Festsetzung geregelt, dass solche Balkone zugelassen werden können, auch wenn sich hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen überdecken (bzw. unterschritten werden). Mit der zeichnerischen Festsetzung einer Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen auf der östlichen Seite der Baufelder e und f mit einem Abstand von nur 1,50 m von den Baugrenzen wurde sichergestellt, dass sich trotz dieser Regelung keine Abstandsflächen solcher Balkone auf das Grundstück der östlich angrenzenden Wohnbebauung erstrecken.

TF 3.1 Ausnahmsweise kann für Gebäude ein Vortreten von Balkonen vor die Baugrenze bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)

Winkel zwischen dem Sozialbaustein und der überdeckten Garage

Das Gelände im Bereich der geplanten Garage hat ein deutliches Gefälle von Nord nach Süd und zugleich von West nach Ost, streckenweise 7 %. In dieses nach Norden und zugleich nach Westen ansteigende Geländere Relief wird die geplante Garage teilweise hineingebaut. Im südlichen Bereich ragt sie, aufgrund des abfallenden Geländes, über die Geländeoberfläche hinaus. Dadurch kommt es angrenzend an den Sozialbaustein (Baufeld c) zu Überlagerungen der Abstandsflächen mit einem Winkel von weniger als 75 °, die nach Berliner Bauordnung unzulässig wären (vgl. Kap. IV.2.4). Daher wurde in der textlichen Festsetzung 3.2 geregelt, dass in diesen Bereichen ein Heranbauen an die Baugrenzen zulässig ist, auch wenn sich hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen überdecken (bzw. unterschritten werden). Die Tiefe der Abstandsflächen wird hier auf 0,0 m gesetzt.

- 3.2 An die Baugrenzen und an die Linien zur Umgrenzung der überdeckten Garage darf zwischen den Punkten AB, BC, DE und EF bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden. Für die bezeichneten Bereiche beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,0 H.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)

IV.2.3.1 Ruhender Verkehr

Mit dem geplanten Wohnungsneubau ist eine Nachfrage eines Teils der zukünftigen Bewohner nach Stellplätzen zu erwarten (vgl. Kap. VIII.4). Der Bebauungsplan bereitet daher die Zulässigkeit von Stellplätzen vor und steuert deren Verortung, indem im Wohngebiet Flächen für Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf sind insgesamt ca. 72 Stellplätze vorgesehen, die in einer überdeckten Garage im nördlichen Teil des Plangebiets und als ebenerdige Stellplätze im nordöstlichen Teil des Plangebiets verortet sind.

Die Garage ist so dimensioniert, dass sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Daher ist die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Garagen erforderlich, denn Baugrenzen gelten auch für unterirdische oder für mit der Hauptanlage verbundene Gebäudeteile. Die Zu- und Ausfahrt der Garage erfolgt über private Erschließungsflächen, die in den Steinhellenweg östlich des Plangebiets münden.

Die ebenerdigen Stellplätze (ca. 26 Stück gemäß Vorhabenplanung) befinden sich nördlich und südlich der Zufahrt über den Steinhellenweg. Sie befinden sich direkt am Eingang des Quartiers und dienen somit dem Ziel der Entwicklung eines autoarmen Quartiers.

Die tatsächliche Errichtung der Stellplätze bleibt jedoch dem Vorhabenträger überlassen, da die Berliner Bauordnung keine allgemeine Stellplatzpflicht kennt.

IV.2.3.2 Ausschluss von Garagen und bestimmter Nebenanlagen; Verortung oberirdischer Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig. Stellplätze für Kfz sind nur in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die planbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich zu minimieren. Dadurch können auch lärmbedingte Nutzungskonflikte vermieden werden.

Die mit den Beschränkungen verbundenen Eingriffe in die private Baufreiheit sind gerechtfertigt, weil die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen in einer Tiefgarage und einer oberirdischen Stellplatzanlage am östlichen Eingang des Baugebiets gewährleistet werden kann.

Mit dem weiteren Ausschluss von Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wird vor allem die Anordnung von überdachten Müllsammelplätzen und Geräteschuppen oder Kellerersatzräumen vermieden. Die dafür benötigten Flächen werden in den Gebäuden selbst (im Sockelgeschoss) untergebracht. Der Ausschluss dieser Nebenanlagen stellt eine Vermeidungsmaßnahme dar, da hiermit eine zusätzliche Inanspruchnahme kleinklimatisch wirksamer Flächen vermieden wird. Das Gebäude mit der Bezeichnung c verfügt jedoch über kein Sockelgeschoss, weshalb hier die erforderlichen Fahrradstellplätze - teilweise auch überdacht - vor dem Gebäude untergebracht

werden. Daher war es erforderlich, im Rahmen der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche überdachte Fahrradabstellanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.

Für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TF 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen, für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für überdachte und nicht überdachte Abstellanlagen für Fahrräder.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

IV.2.4 Abstandsflächen

Die geplanten Festsetzungen stellen keine „ausdrücklichen Festsetzungen“ im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, weshalb die Abstandsflächenvorschriften nicht verdrängt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften für das geplante Vorhaben geprüft. Hierbei konnten keine Abstandsflächenüberschreitungen an den Hauptanlagen festgestellt werden.

Eine Überschneidung der Abstandsflächen konnte lediglich im Bereich der Abstandsflächen der nicht privilegierten Balkone untereinander und im Bereich der an den Sozialbaustein (Baufeld c) grenzenden Garage festgestellt werden. Die bauordnungsrechtlich notwendige Tiefe der Abstandsflächen für diese Bereiche wird durch die textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 verringert.

Da es sich hierbei um andere ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln handelt, hat es damit sein Bewenden. Dennoch sind die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter vom Plangeber mit dem ihnen zukommenden Gewicht bereits in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Aufenthaltsräume sowie Sozialabstände. Die Festsetzung abweichender Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn städtebauliche Gründe, z. B. besondere planerische oder bauliche Situationen, vorliegen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Trotz der partiellen Unterschreitung der Abstandsflächen der Balkone ist anzunehmen, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sowie ausreichende Sozialabstände gewährleistet sind, da es sich hier um Außenwohnbereiche handelt und die Aufenthaltsräume selbst nicht von Abstandsflächenunterschreitungen betroffen sind.

Im Bereich der Garage und des Sozialbausteins kommt es zu Überschneidungen der Abstandsflächen, da die zulässigen Außenwände der Garage gemäß der Vorhabenplanung und der Baugrenzen in einem Winkel von rd. 72 Grad zueinander stehen. Zu beachten ist hier, dass mit der topographischen Situation und dem abfallenden Gelände von einer besonderen planerischen Situation auszugehen ist. Allerdings entwickelt die Garage aufgrund ihrer geringen Höhe oberhalb der Geländeoberfläche nur geringe Abstandsflächen (vgl. Kap. IV.2.2.4). Zudem sind in der Garage keine Aufenthaltsräume betroffen. Die Vorhabenplanung sieht für die nördlichen Räume im Erdgeschoss des Sozialbausteins vorrangig Technikräume vor, Aufenthaltsräume grenzen an, erstrecken sich aber auch in den südli-

chen Teil des Gebäudes. Diese Anordnung der Räume ergibt sich auch daraus, dass die Flächen aufgrund der nördlich angebauten Garage unzureichend belichtet sind; die Vorhabenplanung hat also bereits auf diese Situation reagiert.

Somit kommt es auch in diesen Bereichen der Überdeckung der Abstandsflächen nicht zu Einschränkungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse.

Ferner konnte festgestellt werden, dass eine Überschreitung auf angrenzende Baugrundstücke vermieden wird. Geringfügig fallen Abstandsflächen auf die angrenzenden Friedhofsflächen bzw. die Grünanlage Schätzelberg. Dies ist gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln zulässig, da hier die Mitte der Grünflächen nicht überschritten wird.

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Eisenacher Straße und des Steinhellenwegs soll zur Sicherung der Erschließung in Lage und Dimensionierung bestandsorientiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend ihrer Widmung festgesetzt werden. Die Eisenacher Straße ist im Stadtentwicklungsplan Verkehr als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt und befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Verkehrslenkung Berlin.

IV.3.1 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ auf der Fläche des bestehenden von Süd nach Nord verlaufenden Erschließungswegs dient einerseits der Erschließung des geplanten Wohngebiets sowie der Erreichbarkeit der östlich und westlich bestehenden Friedhofsflächen.

Außerdem soll damit eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger entlang der historischen Allee zwischen Eisenacher Straße, dem Steinhellenweg und der Grünanlage Schätzelberge gesichert werden, die eine attraktive Anbindung zur Ullsteinstraße und zum U-Bahnhof Ullsteinstraße ermöglicht und das Vorhabengebiet der Öffentlichkeit öffnet. Sie soll ausschließlich dem Fußverkehr vorbehalten sein.

Ausnahmsweise sollen zwischen dem denkmalgeschützten Friedhofsportal und der Straßenverkehrsfläche der Eisenacher Straße Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zugelassen werden können, sofern dem keine übergeordneten denkmalrechtlichen Belange entgegenstehen. Im Bauantragsverfahren ist die Denkmalbehörde somit an der Genehmigungsplanung zu beteiligen und deren berechnete übergeordnete Belange werden berücksichtigt.

TF 6.2 In der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ können im Bereich zwischen dem denkmalgeschützten Friedhofsportal und der Straßenverkehrsfläche der Eisenacher Straße ausnahmsweise Stellplätze für die im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungen zugelassen werden, sofern dem keine übergeordneten denkmalrechtlichen Belange entgegenstehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11)

Die Belastung der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Gehrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (zu Gunsten der Allgemeinheit) wird gesondert im Kap. AIV.3.2 beschrieben.

IV.3.2 Gehrechte

Ein weiteres Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Durchwegungen für Fußgänger zwischen der Eisenacher Straße, dem neuen Wohngebiet und dem Steinhellenweg sowie der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche Schätzelberge. Die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen und die Schaffung eines Systems der kurzen Wege tragen entscheidend zur Wohnqualität im neuen Quartier bei. Die Sicherung der öffentlichen Durchwegung dient vor allem aber auch den Anwohnern der angrenzenden Bestandsquartiere, denn mit der neuen durchgängigen Erschließung kann das von Großbäumen geprägte Plangebiet zukünftig für Erholungszwecke genutzt werden.

Dies entspricht auch den Zielen zur Umsetzung von § 50 Abs. 4 des Berliner Mobilitätsgesetzes. Demnach sollen Blockdurchwegungen systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Um den Eingriff in das Eigentum aufgrund der Festsetzungen möglichst gering zu halten und gleichzeitig eine attraktive Durchwegung für Fußgänger zu schaffen, wird die Breite für die zu gewährleistende Durchwegung auf den privaten Grundstücksflächen auf mindestens 3,0 m festgelegt. Mit dieser Breite ist der störungsfreie Begegnungsfall zwischen zu Fuß gehenden mit Kinderwagen bzw. Rollstuhlnutzenden gewährleistet.

Die Fläche j innerhalb der Planzeichnung umfasst annähernd das gesamte Vorhabengebiet. Sie bietet die Rechtsgrundlage für die Eintragung einer Dienstbarkeit. Die eigentlich zu belastende Fläche wird durch Regelung im Durchführungsvertrag genauer bestimmt und planungsrechtlich gesichert.

TF 6.1 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie die Fläche mit der Bezeichnung j sind zwischen der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, dem Steinhellenweg und der Eisenacher Straße in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

IV.4 Grünflächen

IV.4.1 Öffentliche Parkanlage

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Teil der öffentlichen Grünfläche „Schätzelberge“ mit einem dazugehörigen Spielplatz. Diese Fläche soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ gesichert werden.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens soll der Spielplatz neu bzw. umgestaltet und seine Netto-spielfläche erweitert werden (vgl. hierzu AV.2). Die Ausführungsplanung und Umsetzung erfolgt in der Verantwortung des bezirklichen Grünflächenamtes.

Um eine gute Erschließung des Plangebiets über den Steinhellenweg zu ermöglichen, ist ein Grundstückstausch (bzw. ein An- und Verkauf beider Teilflächen als zwei getrennte Rechtsgeschäfte) zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin geplant: Im Nordosten des Plangebiets besteht zwischen der bestehenden Parkanlage und der südlichen angrenzenden Wohnbebauung bislang nur ein 3,0 m schmaler Streifen als Anbindung an den Steinhellenweg. Um Platz für eine Erschließung der zentral im Plangebiet geplanten Tiefgarage und für oberirdische Stellplätze zu schaffen, wird dieser Streifen auf ca. 15 m verbreitert und so dem Vorhabengrundstück eine ca. 628 m² große Fläche der bestehenden Parkanlage (Teilfläche des bestehenden Spielplatzes, Flurstück 30, Gemarkung 0056

Mariendorf) zugeschlagen. Im Austausch erhält das Land Berlin eine flächenmäßig gleiche Fläche des Vorhabengrundstücks in Form eines 3,6 m breiten Grünstreifens im nördlichen Teil des Plangebiets. Dieser Streifen wird zeichnerisch als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

IV.5.1 Erhaltung der Allee und weiterer Einzelbäume

Zentraler Bestandteil des Plangebiets ist die bestehende Allee aus Lindenbäumen, die vom Eingang an der Eisenacher Straße zur Kapelle führt. Diese Allee ist ein prägender Bestandteil des Landschaftsbilds und soll daher – auch aufgrund ihres Wertes für die Artenvielfalt – planungsrechtlich gesichert werden. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt hier sowohl zeichnerisch als durch konkretisierende textliche Festsetzung.

TF 5.1 Die in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie im allgemeinen Wohngebiet zeichnerisch festgesetzte Allee ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Allee erhalten bleibt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Im Bebauungsplan werden 11 Einzelbäume, die das Grundstück in besonderer Weise prägen und vom Umwelt- und Naturschutzamt als besonders erhaltenswert eingestuft worden sind, durch zeichnerische Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Diese Bäume zeichnen sich durch eine hohe Vitalität aus und prägen das Landschaftsbild. Die Festsetzung dieser Bäume trägt zu einer nach der geplanten Baumaßnahme schnell wirksamen Gestaltung des Landschaftsbildes bei. Außerdem tragen diese Bäume maßgeblich zur Verschattung im zukünftigen Wohngebiet während des Sommers bei (Belang der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse).

IV.5.2 Baumpflanzungen

Im Zuge der Baumaßnahmen wird ein Teil der vorhandenen Gehölze gefällt werden. Dennoch soll die Durchgrünung des Plangebiets langfristig gesichert werden. Daher wird ergänzend zu dem im Durchführungsvertrag zur Umsetzung vereinbarten Freianlagenplan eine Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese sichert eine Mindestanzahl an heimischen und klimaresilienten Baumpflanzungen innerhalb des Vorhabengebiets und gewährleistet damit einen angemessenen Beitrag zur ökologischen Qualität und Klimaanpassung des Quartiers.

TF 5.7 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und klimaresilienter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 14-16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen.

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

IV.5.3 Dachbegrünung

Dachflächen sollen zu mindestens 50 % extensiv mit einem durchwurzelbaren Aufbau von mindestens 10 cm begrünt werden. Die festgesetzten 50 % resultieren daraus, dass 20 % der Dachflächen der obersten Geschosse ausreichen, um erforderliche technische Einrichtungen unterzubringen und

weitere 30 % der Dachflächen als Außenwohnbereiche genutzt werden sollen. Bei ca. 4.700 m² Dachflächen sind dies ca. 2.350 m² zu begrünende Dachflächen (aufgrund zulässiger Nebenanlagen in der Bilanz mit 2.335 m² gemäß Freianlagenplan berücksichtigt).

Dachflächen können, wenn sie nicht begrünt werden, negative Auswirkungen auf die Lebensqualität, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf den Naturhaushalt haben. Insbesondere in den Sommermonaten tragen sie wesentlich zur Aufheizung bei und führen durch eine verminderte nächtliche Abkühlung zu potenziell erhöhten gesundheitlichen Belastungen. Vor dem Hintergrund der globalen Klimaerwärmung wird sich diese Problematik in Berlin noch weiter verschärfen. Begrünte Dachflächen tragen deutlich zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereichs, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Durch ihr Speichervermögen bei Niederschlagsereignissen und den dadurch verzögerten Wasserabfluss tragen Dachbegrünungen zu einer Senkung der Abflussspitzen bei und entlasten damit wirkungsvoll die Kanalisation und die Oberflächengewässer. Der im Gebiet zurückgehaltene Niederschlag wird durch Verdunstung allmählich an die Umgebung abgegeben und verbessert die Luftqualität. Darüber hinaus wirken Dachbegrünungen als Isolationsschicht (Wärme/Kälte) für die darunterliegenden Räume und leisten damit einen Beitrag zur Energieeinsparung.

Sie tragen damit insgesamt zu einer Minderung der Auswirkungen der Bebauung auf die Wohn- und Lebensqualität im Umfeld des Plangebietes bei und leisten einen positiven Beitrag zur kommunalen Aufgabe der Niederschlagswasserbewirtschaftung. Im Unterschied zu Baumpflanzungen kommen die beabsichtigten Funktionen kurzfristig zum Tragen, da die gewünschte Vegetationsentwicklung in zwei bis drei Jahren erfolgt ist. Mit der Begrünung von Dachflächen werden auch die im Landschaftsprogramm Berlin und im StEP Klima 2.0 formulierten Ziele berücksichtigt.

Die Festlegung eines durchwurzelbaren Dachaufbaus von mindestens 10 cm Stärke soll ein weitestgehend unbeschadetes Überdauern der Vegetation auch von sommerlichen Hitze- und Trockenperioden ermöglichen. Die geplanten Dachbegrünungen sind sowohl Ausgleichsmaßnahmen als auch Maßnahmen zur Minderung bioklimatischer Auswirkungen. Dies ist zumutbar, da die statischen Anforderungen an Dachkonstruktionen und damit Kosten durch die extensive Begrünung nicht wesentlich erhöht werden und da die Begrünung der Dachflächen zu einem deutlich besseren örtlichen Kleinklima führt, das direkt den künftigen Nutzern zugutekommt.

Den Empfehlungen des Regenwasserkonzepts (IGU, 04/2023) folgend, sollen die Dachflächen als Retentionsdächer ausgeführt werden. Dies dient dazu, die Verdunstung der zu versickernden Wassermengen zu verringern und eine verzögerte Ableitung zu ermöglichen. Dadurch können auch die negativen Effekte eines Starkregenereignisses gemildert werden.

TF 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu begrünenden Dachflächen sind als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

IV.5.4 Fassadenbegrünung

Bei der Planaufstellung wurde das Ziel verfolgt, die Bestandsvegetation so weit als möglich zu erhalten und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die positiven Auswirkungen von Verschattung und natürlicher Verdunstung mindern somit nachweislich die negativen Auswirkungen der Planung erheblich. Weitere Maßnahmen wie das obligatorische Einhalten einer bestimmten Albedo und außen angebrachte Sonnenschutzjalousien hätten im Plangebiet selbst nur einen geringen Nutzen, da es keinen Grund zur Annahme gibt, dass neue Gebäude abweichend von aktuellen energetischen Vorschriften errichtet werden und da der Gutachter die klimatische Situation nach Realisierung des Vorhabens weiterhin als günstig einschätzt (GEO-Net, 08/2025).

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen auf das Stadtklima, vor allem aber zum Ausgleich für Vegetationsverluste und in Ergänzung der festgesetzten und vertraglich vereinbarten Baumpflanzungen wird in Anlehnung an einen Vorschlag aus dem Einwohnerantrag (Drucksache 1854/XXI) eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung der Hauptbaukörper (Gebäude a bis i) und der Außenwand der überdeckten Garage aufgenommen. Die Erhöhung des Vegetationsanteils stellt bei baulichen Nachverdichtungen grundsätzlich die wirksamste Minimierungsmaßnahme dar. Die Auswirkungen der Planung auf das (Mikro-)Klima und auf Biotope können durch solche Maßnahmen vermieden und gemindert werden.

Es sollen, sofern sich bei der konkreten Ausführungsplanung der Gebäude a bis i größere geeignete Fassadenbereiche ohne Fenster ergeben, diese auch für eine Fassadenbegrünung genutzt werden (die Ausführungsplanung liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vor). Die Festsetzung bezieht sich auf fensterlose Bereiche, da Fenster zugleich sensible Öffnungen bei der Bildung von Brandabschnitten sind. Bei der Prüfung des bauaufsichtlich vorgeschriebenen Brandschutzes können – abhängig von der Bauweise des Gebäudes, z.B. in Holzbauweise – weitere Einschränkungen hinzukommen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht vorhersehbar sind. Die Bauausführung soll jedoch nicht über Gebühr erschwert werden, so dass im Bauantragsverfahren auf diese Belange nach pflichtgemäßem Ermessen eingegangen werden kann.

Gemäß der Festsetzung liegt der Schwellenwert der Pflicht für eine Fassadenbegrünung bei 150 m², das wäre z.B. eine Wand von 15 Metern Länge und 10 Metern Höhe ohne Fensteröffnungen. Es ist zumutbar, einen derart großen Wandabschnitt für Fassadenbegrünung zu nutzen, zumal die Bebauung auf einem Grundstück erfolgt, das bis zur Bebauung durch dichte Vegetation gekennzeichnet war. Die Festsetzung ist daher geeignet, zum gewünschten Aufrechterhalten bzw. zur Wiederherstellung einer Durchgrünung beizutragen. In einem neuen Baugebiet mit höherer baulicher Inanspruchnahme des Baugrundstückes – bspw. im innenstädtischen Bereich – ist es angebracht, kleinere Schwellenwerte festzusetzen, um jede Möglichkeit für Vermeidung bzw. zum Ausgleich zu nutzen, z.B. 50 m² oder 100 m². Je nach Bauausführung führt dies zu höherem Kontroll- bzw. Pflegeaufwand für die Begrünung. Bei diesem Bebauungsplan soll die Vegetation aber vor allem aus bodengebundenen, selbständiger Begrünung gebildet werden – also bspw. Bäumen und Büschen. Dies ist möglich, da der Nutzungsgrad des Baugrundstückes durch bauliche Anlagen bei einem Faktor von unter 0,5 liegt – es verbleiben genügend Flächen für Vegetation. Daher kann der Schwellenwert hier etwas höher angesetzt werden, nämlich bei 150 m².

Zur Prüfung der Größe der Fassadenflächen: Der Schwellenwert – eine Fassadenfläche von 150 m² – wird als einfaches Rechteck gemessen, entsprechend dem Sinn der Vorschrift nach oben und zu den Seiten also durch Fenster begrenzt. Es werden keine Vielecke (Polygone) aus mehreren Vierecken gebildet, um so zu einer größeren Fläche zu kommen.

Außerdem enthält die Festsetzung die Klarstellung, dass bei Prüfung der Größe der Fassadenflächen auch Flächen zusammenzurechnen sind, die zwar zusammenhängen, aber „nicht in einer Ebene verlaufen.“ Dies kann z.B. der Fall sein bei Flächen, die um die Ecke gewinkelt sind oder bei einer nur geringen Staffelung, die für das Anbringen einer Fassadenbegrünung kein Hindernis darstellt. In diesem Fall sind die Teilflächen zusammenzurechnen.

Neben den Hauptgebäuden sollen auch die sichtbaren, das heißt oberirdischen Wandflächen der Garage begrünt werden, sofern diese nicht durch Anböschung des Geländes verdeckt werden. Hier soll nicht die Mindestgröße der Flächen von 150 m² gelten. Die Maßnahme zur Wandbegrünung dient dazu, die Garage in die grün geprägten Strukturen der Grünanlage Schätzelberge sowie der angrenzenden Friedhofsflächen einzufügen und somit auch der Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds.

TF 5.6 Fensterlose Außenwandflächen der Gebäude a-i von mehr als 150 m² sowie sichtbare Wände von Garagen und Garagenüberdeckungen sind mit bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen, sofern dem keine Belange des Brandschutzes entgegenstehen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 2,0 laufende Meter Außenwandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

IV.5.5 Begrünung der Dächer von Garagen

Die Garage im nördlichen Plangebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 80 cm hohen Erdschicht bedeckt und bepflanzt werden. Die Festsetzung dient neben der Herstellung von nutzbaren Freiflächen für die Bewohner insbesondere auch der Bepflanzung. Eine erfolgreiche Anpflanzung und die nachfolgende Erhaltung größerer Pflanzen setzt eine Mindestdicke der Erdschicht voraus.

Durch die Schaffung von Vegetation auf versiegelten Flächen kann – gegenüber einem Zustand ohne diese Maßnahme – ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Speicherung von Niederschlagswasser geleistet werden. Dies kann sich positiv auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Wasserhaushaltes, auswirken. Damit dient die Festsetzung der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, damit eine zeitlich unbegrenzte Aufrechterhaltung der dargestellten Funktionen gewährleistet ist.

Die geplante „Überdeckte Garage“ erstreckt sich in weiten Teilen unterirdisch. Aufgrund der Topographie des Geländes ragt sie aber, vor allem an der südlichen Seite, aber in geringerem Ausmaß auch an der nordöstlichen Ecke, über die Geländeoberfläche hinaus. Die Maßnahme zur Begrünung dient dazu, die Garage in die grün geprägten Strukturen der Grünanlage Schätzelberge sowie der angrenzenden Friedhofsflächen einzufügen und somit auch der Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds.

Sofern auf Garagen(teilen) Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO angelegt werden, entfällt die Pflicht zur Begrünung, um eine angemessene Erschließung und Nutzung zu gewährleisten, beispielsweise für eine Terrasse am Sozialbaustein.

TF 5.3 Dächer von Garagen innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ sind intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der

Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege oberhalb dieser Garagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 12 Abs. 6 BauGB sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

IV.5.6 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

Die Befestigung von Wegen und Zufahrten soll nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen. Dies dient dem Schutz des Bodens und des Wassers und wirkt sich positiv auf den Versiegelungsgrad des Bodens und damit den Schutz seiner Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium aus. Neben der Bedeutung für den Boden begünstigt dieser Aufbau die Versickerung sowie die Grundwasserneubildungsrate und dient damit der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen.

Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dies bezieht sich nicht allein auf den Umfang, sondern auch auf die Intensität von Flächenversiegelungen. Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen befestigter Standorte anteilig erhalten bleiben, z. B. bei einer Teildurchlässigkeit mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil. Der Oberflächenabfluss wird gemindert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Auch das im Rahmen des Verfahrens erstellte Regenwasserkonzept empfiehlt, die Verkehrswege und Feuerwehrebewegungsflächen mit einem Belag aus versickerungsfähigem Pflaster, ggf. auch aus Dränbeton oder -asphalt, zu versehen.

Ausgenommen von der Pflicht zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau sind die räumlich und flächenmäßig begrenzten Bereiche von Zufahrten zu Tiefgaragen. Diese Ausnahme ist aufgrund der größeren Belastungsintensität durch die zulässige Nutzung erforderlich. Gleichzeitig dient sie dem Schutz von Boden und Wasser, da ein solcher Aufbau aufgrund der zulässigen Nutzung zu einem erhöhten Schadstoffeintrag in diesen Bereichen führen könnte.

TF 5.4 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen, Platzflächen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Garagen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

IV.6 Klimaschutz und Energie

IV.6.1 Niederschlagsentwässerung

Mit der zulässigen Bebauung steigt der Anteil an Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand. Regenwasser fließt auf versiegelten Flächen schneller ab. Dadurch steht weniger Wasser zur naturnahen Versickerung und Verdunstung und damit zur Kühlung der Stadt zur Verfügung. Zusätzlich kann bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Kanalisation stattfinden, die zu zusätzlichen Einträgen von Schad- und Nährstoffen in Gewässer mit gravierenden Folgen führen kann. Daher soll entsprechend des Hinweisblattes der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand: Juli 2018) eine Neuausrichtung des Regenwassermanagements von einer reinen Ableitung hin zu einem

Umgang auf den Grundstücken im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung erfolgen. Die Maßnahmen dienen auch der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. In den Baugebieten soll das anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen im Plangebiet zurückgehalten und/oder versickert werden. Nach § 36a des Berliner Wassergesetzes soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet soll durch ein Mulden- oder ein Mulden-Rigolensystem bzw. durch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung erfolgen.

TF 5.5 Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation verwendet wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zurückzuhalten, zu versickern oder zu verdunsten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Regenwasserkonzept empfiehlt außerdem, die Verkehrswege und Feuerwehrebewegungsflächen mit einem Belag aus versickerungsfähigem Pflaster, ggf. auch aus Dränbeton oder -asphalt, zu versehen. Außerdem sollen Fallrohre der Dachentwässerung an der Gebäudeaußenseite installiert werden, um eine oberflächliche Zuleitung in Mulden zu ermöglichen.

IV.7 Nachrichtliche Übernahmen

Der südliche Teil des Plangebiets ist Bestandteil eines Denkmalbereichs, der ein Wohnhaus, die Einfriedung, das Friedhofstor und eine Wartehalle umfasst, welches im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet wurde. Auch das als Einzeldenkmal gelistete Friedhofstor und Teile der Einfriedung sind als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung gekennzeichnet.

IV.8 Hinweise

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das allgemeine Wohngebiet und die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.

Grundsätzlich geht der Normgeber davon aus, dass es sich beim Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB um einen eigenständigen Plan handelt, auf dessen Grundlage der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgearbeitet und das Verfahren durchgeführt werden. Prinzipiell gibt es hiernach also zwei körperlich verschiedene Planwerke, den Vorhaben- und Erschließungsplan einerseits und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan andererseits, die gemeinsam das Aufstellungsverfahren durchlaufen und beide Gegenstand der Rechtsverordnung werden. Da bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-85 VE keine ergänzenden Festsetzungen im Bereich des Vorhabens getroffen werden, ist es möglich, die beiden Plandokumente in nur einem Planwerk zusammenzufassen.

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist, mit Ausnahme der Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 6.2, nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Der Hinweis stellt klar, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. die Breite von Gehwegen und Kfz-Fahrstreifen) nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist, sondern dem zuständigen Träger der Straßenbaulast unterliegt.

2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Das Außerkrafttreten aller verbindlicher Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch betrifft die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie die Festsetzungen aus dem Baunutzungsplan und dient dazu, rechtseindeutig klarzustellen, welches Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig anzuwenden ist. Grundsätzlich gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

3. Aufgrund des vorgeschichtlichen Gräberfeldes (Fst.-Nr. 587) ist bei Bodenarbeiten mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb ist es notwendig, vor Beginn der Tiefbauarbeiten archäologische Sondagen anzulegen.

Auf einer nördlich des Plangebietes angrenzenden Fläche (Parkanlage Schätzelberge,) ist ein vorgeschichtliches Gräberfeld (Fundstellen-Nr. 587) vorhanden. Durch die Planung können daher bodendenkmalpflegerische Belange berührt sein. Der Belang kann jedoch durch die Durchführung von Sondierungen und ggf. archäologischen Untersuchungen im Bereich der geplanten Baufelder hinreichend berücksichtigt werden. Nach Abschluss der ggf. erforderlichen archäologischen Untersuchungen im Bereich der geplanten Baufelder steht dem Bauvorhaben grundsätzlich nichts im Wege, weshalb auf der Planzeichnung ein Hinweis auf mögliche Bodendenkmale im Plangebiet aufgenommen wird.

IV.9 Flächenbilanz

Abbildung 2: Tabellarische Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße [m², gerundet]	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet	22.153	81 %
Verkehrsfläche	2.369	9 %
<i>davon private Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Fußweg“</i>	1.693	6 %
<i>davon öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	676	2 %
Öffentliche Grünfläche	2.727	10 %
Gesamtfläche	27.249	100 %

V Städtebauliche Verträge (planergänzende Vereinbarungen)

V.1 Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Da im Plangebiet Wohnungsneubau in einer Größenordnung von mehr als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen vorgesehen ist, hat sich die Entwicklung an den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zu orientieren. Neben der Kostenbeteiligung an sozialer und techni-

scher Infrastruktur soll ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit den Projektträgern vertraglich geregelt werden. Zur Erhaltung und zur Stärkung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur im Land Berlin wird die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen mit 30-jähriger Bindungsfrist vertraglich vereinbart.

Gemäß der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ strebt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg an, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Anteil von 30 % der für das Wohnen zulässigen Geschossfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten ist. Des Weiteren sieht das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vor, den durch das Vorhaben entstehenden Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans selbst zu errichten sowie den Bedarf an Grundschulplätzen durch Kostenbeteiligung an der Erweiterung von vorhandenen oder geplanten Grundschulstandorten zu decken. Dies gilt jedoch nur, wenn nicht genügend freie Platzkapazitäten in bestehenden Einrichtungen vorhanden sind.

Außerdem ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger sich an den Kosten zur Erweiterung des im nördlichen Plangebiet liegenden öffentlichen Spielplatzes, in Höhe des durch die Vorhabenplanung entstehenden Mehrbedarfs, beteiligt.

Der Vorhabenträger hat hierzu am 7.9.2020 seine Grundzustimmung erklärt, so dass im Rahmen des Bebauungsplans 7-85 VE die Vorgaben des aktuellen Berliner Modells zur Anwendung kommen. Die entsprechenden Regelungen dienen insbesondere dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und werden Inhalt des städtebaulichen Vertrags.

V.2 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin – vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg – und der Campus Schätzelberg GmbH & Co. KG legt umfassend die Verpflichtungen, Verantwortlichkeiten und städtebaulichen Ziele fest, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE stehen. Ausgangspunkt des Vertrags ist die Entwicklung einer seit Jahrzehnten brachliegenden, ehemals zum Dreifaltigkeitsfriedhof III gehörenden Fläche in Mariendorf. Die Vorhabenträgerin plant dort die Errichtung eines neuen Wohnquartiers mit rund 262 Wohnungen, umfangreichen Grün- und Freiflächen, einem „Sozialbaustein“ (Gebäude für soziale Einrichtungen und geförderte Wohnungen) sowie einer Tiefgarage. Ergänzt werden die Bauvorhaben durch eine neue Erschließung über den Steinhellenweg. Der Vertrag verbindet die planerischen, sozialen, ökologischen und infrastrukturellen Anforderungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zu einem rechtlich verbindlichen Gesamtpaket.

Im einleitenden Teil (Präambel) wird erläutert, dass das Vorhaben im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt wird. Berlin betont, dass seine eigenen Kapazitäten für die notwendigen Folgemaßnahmen nicht ausreichen und dass der Investor deshalb – entsprechend dem Berliner Modell – erhebliche Kostenanteile übernimmt. Der Vertrag dient zugleich der Sicherung städtebaulicher Ziele wie sozialer Durchmischung, bedarfsgerechter Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sowie der Einbindung von Natur- und Artenschutz.

Im allgemeinen Teil werden das Vertragsgebiet und die betroffenen Grundstücke festgelegt. Die Flächen umfassen sowohl das Vorhabengebiet als auch Ausgleichs- und Erschließungsflächen in angrenzenden Grünanlagen, Friedhöfen und Verkehrsflächen. Die Vorhabenträgerin hat die erforderlichen

Immobilien erworben und entsprechende Eigentumsvormerkungen im Grundbuch nachgewiesen. Ein notwendiger Grundstückstausch (bzw. ein An- und Verkauf als separate Rechtsgeschäfte) mit dem Straßen- und Grünflächenamt wurde bereits vorabgestimmt und befindet sich aktuell (Juli 2026) in der vertraglichen Abstimmung. Die hierfür erforderlichen Gremienbeschlüsse des Landes Berlin liegen bereits vor. Für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auf externen Grundstücken gibt es einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer, der dem Bezirksamt zur Prüfung vorlag.

Der zweite Abschnitt – das konkrete Vorhaben – enthält Regelungen zu den Pflichten der Vorhabenträgerin zur Durchführung aller vorbereitenden Maßnahmen, zur Beibringung der Planunterlagen, zur Durchführung von Boden- und Altlastenuntersuchungen sowie zur Beachtung von Kampfmittel- und Naturschutzauflagen. Auch Anforderungen zum Schutz erhaltenswerter Vegetation und zur Durchführung fachgerechter Baumfällungen sind genau geregelt. Die Vorhabenträgerin muss die Baugenehmigungsanträge innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans stellen und die Bauarbeiten binnen festgelegter Fristen beginnen bzw. abschließen. Verzögerungen können zur Aufhebung des Bebauungsplans führen. Alle Abweichungen von der Projektplanung bedürfen der Zustimmung des Stadtplanungsamts.

Ferner enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zur sozialen Wohnfolgeinfrastruktur. Dementsprechend löst das Vorhaben einen Bedarf von 26 Kitaplätzen aus, doch kann dieser vollständig durch bereits bestehende Einrichtungen in der näheren Umgebung im Bezirk abgedeckt werden, sodass keine Pflicht zur Herstellung einer Kita durch die Vorhabenträgerin besteht. Ferner enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zum Sozialbaustein: Innerhalb des Baufeldes c ist eine Geschossfläche von 1.400 m² für soziale Einrichtungen zu nutzen. Diese Fläche ist dauerhaft sozialen Trägern zu ortsüblichen Konditionen zu überlassen. Zusätzlich müssen weitere 1.400 m² Geschossfläche für förderfähige Wohnungen geschaffen werden, die für Menschen mit besonderen Unterstützungsbedarfen vorgesehen sind. Die Vermietung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit geeigneten Trägern und dem Jugendamt; vorzugsweise über ein Generalmietmodell durch einen Träger. Die Auswahl der Träger erfolgt im Einvernehmen mit Berlin und setzt u.a. Gemeinnützigkeit oder Förderfähigkeit voraus.

Ferner enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zum Biotop- und Artenschutz. Neben den Maßnahmen im Baufeld selbst sind umfangreiche externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese betreffen die angrenzenden Friedhofsflächen. Die Maßnahmen im Baufeld und auf Friedhofsflächen werden von der Vorhabenträgerin selbst umgesetzt und durch den Eigentümer der Friedhofsflächen erhalten. Hierfür hat die Vorhabenträgerin die vollständigen Kosten – einschließlich Entwicklungs- und 25-jähriger Pflegekosten – zu tragen und nach Herstellung der Maßnahmen zu zahlen. Zusätzlich werden im Durchführungsvertrag die gemäß Bundesnaturschutzgesetz erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag verbindlich vereinbart.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde im März 2026 durch die Berliner Forsten festgestellt, dass ein Großteil des Plangebiets als Wald im Sinne des Berliner Landeswaldgesetzes einzustufen ist. Daher enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zur forstrechtlichen Kompensation.

Der dritte Teil des Durchführungsvertrags – Folgekostenübernahme – enthält Regelungen zur anteiligen Übernahme der Kosten für die Erweiterung der Schätzelberg-Grundschule durch die Vorhabenträgerin. Die Kosten wurden im Zuge einer Kostenschätzung ermittelt, die Zahlung eines Kostenbeitrags wird vertraglich vereinbart und durch eine Bürgschaft abgesichert. Die Zahlung erfolgt nach Baubeginn der Schulerweiterung. Gleiches gilt für die öffentlichen Spielflächen: Ein rechnerischer Bedarf von 524 m² Spielfläche wird durch den Neubau oder die Erweiterung eines Spielplatzes in der

Grünanlage Schätzelberge gedeckt, dessen anteilige Kosten die Vorhabenträgerin pauschal trägt und ebenfalls durch Bürgschaften absichert.

Der vierte Teil – Bindungen im Mietwohnungsbau – legt die Verpflichtung zur Errichtung von 7.860 m² geförderter („mietpreis- und belegungsgebundener“) Wohnungen fest. Die Bindungsdauer beträgt 30 Jahre, entsprechend den Regelungen des „Berliner Modells“. Die Gebäude und Wohnungen müssen den Förderstandards entsprechen; die Auswahl der Mieter erfolgt grundsätzlich über Wohnberechtigungsscheine, ggf. mit Ausnahmen für soziale Träger. Auch detaillierte Mietobergrenzen sind vertraglich festgelegt (anfänglich maximal 7,00 €/m² nettokalt, regulierte Erhöhungsmöglichkeiten). Wenn Fördermittel aufgrund des Verschuldens der Vorhabenträgerin nicht gewährt werden, gelten die Bindungsauflagen trotzdem in vollem Umfang. Die Vorhabenträgerin muss dem Land Berlin die Einhaltung der Bindungen regelmäßig nachweisen.

Der fünfte Teil regelt die Erschließungspflichten: Die innere Erschließung wird privat hergestellt, während äußere Erschließungsmaßnahmen – etwa Straßenanbindungen – im Rahmen eines gesonderten Erschließungsvertrags hergestellt und Berlin anschließend unentgeltlich überlassen werden.

Die Sicherung der Vertragserfüllung erfolgt im sechsten Teil. Die Vorhabenträgerin muss eine Finanzierungsbestätigung einer Bank vorlegen und Bürgschaften für ihre Kostenbeitrags-Verpflichtungen für die Grundschulerweiterung und die Erweiterung der öffentlichen Spielflächen bereitstellen. Der Vertrag sieht darüber hinaus ein abgestuftes System von Vertragsstrafen bei Pflichtverletzungen vor, etwa wegen verspäteter Antragstellung, verspäteter Baubeginne, mangelhafter Umsetzung sozialer Bindungen oder Verletzung der Mietpreisregelungen.

Für einige der Regelungen des Durchführungsvertrags wird eine grundbuchrechtliche Sicherung vorgesehen, insbesondere der Mietpreis- und Belegungsbindungen, der Nutzung des Sozialbausteins sowie der öffentlichen Durchwegung. Zu diesem Zweck müssen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Vormerkungen in erster Rangstelle eingetragen werden. Die Durchwegung wird zwischen 7 und 19 Uhr öffentlich zugänglich sein; außerhalb dieser Zeiten darf sie verschlossen werden.

Im Haftungsteil wird festgehalten, dass Berlin nicht für Aufwendungen des Investors haftet, falls der Bebauungsplan nicht festgesetzt oder später aufgehoben wird – außer bei grobem Fehlverhalten seitens Berlins. Nach Beginn der Umsetzung des Vorhabens können sich die Parteien nicht mehr auf Nichtigkeitsfolgen einzelner Regelungen berufen.

Die Vorhabenträgerin muss den Bezirk frühzeitig über Eigentumsübertragungen oder Erbbaurechte informieren, damit die Übertragung der Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag auf zukünftige Eigentümer gesichert bleibt. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Grundstückstauschvertrag, der Erschließungsvertrag und die Festsetzung des Bebauungsplans rechtswirksam sind. Ein Rücktrittsrecht besteht bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans oder einer Baugenehmigung; danach nur im Fall schwerwiegender Störungen (z. B. Aufhebung des Plans). Nach einem Rücktritt muss der Investor alle Unterlagen herausgeben, die Berlin entschädigungslos weiterverwenden darf.

Abschließend folgen die Regelungen zur Schriftform, zu künftigen Ergänzungen, zum Gerichtsstand Berlin sowie die Auflistung aller 14 Vertragsanlagen (Lagepläne, Bedarfsermittlungen, Projekt- und Ausgleichspläne, Kostentabellen usw.).

VI Verfahren

Das Planverfahren ist gemäß § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB durchzuführen, und die Ausführungsvorschriften zu § 7 Abs. 1 AGBauGB vom 06. April 2016 (Amtsblatt für Berlin S. 1170) sind zu beachten, denn mit einer beabsichtigten Anzahl von rd. 262 Wohneinheiten und der hierfür vorgesehenen Geschossfläche Wohnen ist der Entwurf des Bebauungsplans aufgrund der Eigenart der durch ihn ermöglichten Wohnungsbauvorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind gegeben.

Durchgeführte Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum	Hinweise
Mitteilung der Planungsabsicht	Schreiben an die SenSBW am 8.9.2020 Antwortschreiben am 5.10.2020	
Aufstellungsbeschluss	BA-Beschluss vom 24.11.2020 (ABl. S. 5797)	Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt beauftragt.
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 6.12.2021 Frist bis 7.1.2022	Beteiligte Stellen: 39 Erhaltene Antworten: 35
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	Bekanntmachung am 14.4.2022 in der Tagespresse und im Internetportal mein.berlin.de Beteiligung vom 19.4.2022 bis zum 19.5.2022	Erhaltene Antworten: 109
Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Beschluss vom 30.3.2023 (ABl. S. 1730)	Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt beauftragt.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 19.02.2026 (Einstellung in das Portal DiPlan) Frist bis 17.04.2026	Beteiligte Stellen: 35 Erhaltene Antworten: 33
Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet	Bekanntmachung am xx (ABl. S. xx und Einstellung in das Internetportal mein.berlin.de) Beteiligung vom xx bis zum xx	
Beschluss des Bebauungsplanentwurfs (Abwägungsbeschluss)	BA-Beschluss vom xx (Nr. xx)	
Anzeigeverfahren	Eingang der vollständigen Unterlagen am xx	
Beschluss des Bebauungsplans (Festsetzungsbeschluss)	BVV-Beschluss vom xx	
Festsetzung	Verordnung vom xx	
Verkündung	xx (GVBl. S. xx)	

VI.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 6.12.2021 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 29.11.2021, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 07.01.2022. Für die Beteiligung des Evangelischen Friedhofsverbandes und des Landesforstamtes Berliner Forsten wurde die Rückmeldefrist bis zum 21.01.2022 verlängert.

Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 39 Stellungnahmen ein.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen insbesondere die folgenden Themen:

Ziele der Raumordnung, Ziele des LaPro, Umwelt- und Naturschutz, verkehrliche und immissionschutzrelevante Auswirkungen der Planung sowie voraussichtliche Umweltauswirkungen / Umweltbericht.

VI.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19.4.2022 bis einschließlich 19.5.2022 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung statt.

In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien über das Internet.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Entwurf des Bebauungsplans 7-85 VE mitsamt textlichen Festsetzungen
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
- Städtebaulicher Entwurf mit textlichen Erläuterungen

Zur Planung gingen insgesamt 109 schriftliche Äußerungen ein. Darunter waren eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. sowie zwei Stellungnahmen von Bürgerinitiativen.

Die vorliegenden Stellungnahmen beziehen sich thematisch insbesondere auf die Themen Baum- und Artenschutz und verkehrspolitische Themen.

VI.3 Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungen

Im Ergebnis der Hinweise und Bedenken der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden die Gutachten bzgl. dem besonderen Artenschutz, zum Baumkataster und zu den schalltechnischen Auswirkungen kontinuierlich aktualisiert bzw. im Umfang erweitert.

Ferner wurde auch ein verkehrstechnischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben, um die Erschließung als auch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung beurteilen zu können.

Eine wesentliche Änderung der Planung war ebenfalls die Konkretisierung und Anpassung des städtebaulichen Entwurfs und der Freianlagenplanung. Da nunmehr kein Bedarf an Kitaplätzen besteht, da

genügend Kapazitäten vorhanden sind, wurde das Nutzungskonzept des Sozialbausteins neu programmiert.

Ferner wurde - vor dem Hintergrund weiterhin großen Bedarfs an Wohnraum - die zulässige Geschossfläche bei gleichbleibender Grundfläche erhöht.

VI.4 Änderung des Geltungsbereichs

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans stellte sich heraus, dass eine Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich wurde. Es sollten Teilflächen des Steinhellenweges in den Geltungsbereich einbezogen werden, damit die erforderlichen Erschließungsanlagen für das neue Wohnquartier sowie für die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche geschaffen werden können. Die geplante Änderung des Geltungsbereichs wurde der Gemeinsamen Landesplanung (GL) und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 06.01.2023 mitgeteilt. Mit Schreiben vom 2.2.2023 teilte die GL und mit Schreiben vom 16.1. 2023 teilte die Senatsverwaltung mit, dass keine Bedenken bestehen.

Am 14.2.2023 wurde vom Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-85VE um Flächen des angrenzenden Steinhellenweges zu erweitern. Die Erweiterungen wurden aufgrund der zwischenzeitlich fortgeschriebenen Erschließungsplanung erforderlich.

Der Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 6.4.2023 öffentlich bekannt gemacht.

VI.5 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 20.02.2026 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 17.02.2026, eingeholt. Zusätzlich zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung wurden die Entwürfe des Durchführungsvertrags, des Erschließungsvertrags, das Eckpunktepapier für den Grundstückstauschvertrag und folgende Fachgutachten zur Verfügung gestellt:

- Versickerungskonzept (IGU, 04/2023),
- Schallimmissionsprognose inkl. Messungen (ISR, 01/2026),
- Artenschutzfachbeitrag (SzSP, 02/2026),
- Eingriffsbilanzierung externer Ausgleich (SzSP, 02/2026),
- Eingriffsbilanzierung Vorhabengrundstück (SzSP, 02/2026),
- Konzept Mäusebussard inkl. Nachbegehungen (SzSP, 02/2026),
- Verkehrsuntersuchung inkl. Anlagen (Ramboll, 02/2026).
- Sammeldokument Fauna, Nester, Käfer, Flora (02/2026)
- Expertise Klimaökologie (GEONET, 02/2026) sowie
- Sammeldokument Boden- und Baugrundgutachten.

Die Beteiligungsfrist wurde verlängert und endete am 20.04.2026. Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 32 Stellungnahmen ein.

Ein wesentliches Ergebnis der Beteiligung war, dass der Großteil des Plangebiets inzwischen als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzuschätzen ist. Da die Planung beibehalten werden soll und die hierfür notwendige Waldumwandlung eine forstrechtliche Kompensationspflicht auslöst, wurde gemäß dem aktuellen Waldeitfadens ein Waldeingriffsgutachten erstellt, die notwendige forstrechtliche Kompensation ermittelt und mit den zuständigen Fachämtern angestimmt. Um eine rechtlich unzulässige „Doppelkompensation“ zu vermeiden, war auch die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung zu überarbeiten.

Da nunmehr nur noch für die voraussichtlich zu fällenden Bäume, die sich außerhalb der Fläche mit Waldeigenschaft befinden, Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung auf dem Vorhabengrundstück erforderlich wären, nicht aber für die Fläche mit Waldeigenschaft, wurde zusätzlich zu den vertraglich gesicherten Inhalten des Freianlagenplans eine neue Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume planungsrechtlich sichert (TF 5.7).

Außerdem wurde eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung in den Plan aufgenommen (TF 5.6).

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-85 VE 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 und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans. Hierbei wurden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz berücksichtigt.

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um eine nicht in Anspruch genommene, inzwischen entwidmete, ehemalige Friedhofsfläche. Mit der Umsetzung der Planung soll ein Wohnquartier entstehen, das neben dem Wohnen auch sozialen und kulturellen Zwecken dienen soll.

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

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB); bspw. in Bezug auf den Schallschutz;
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB);
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB);

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB);
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB);
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB);
- Belange der Wirtschaft, die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB);
- Belange des Personen- und Güterverkehrs, Belange der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB);
- beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB);
- ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Zusätzlich sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB als öffentliche Belange in die Abwägung eingegangen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB);
- die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 7 BauGB);
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Belange des Zivilschutzes, des Hochwasserschutzes, von Flüchtlingen und Asylsuchenden sowie die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sind im Plangebiet nicht relevant.

Bei den privaten Belangen wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt:

- Eigentums- und Eigentümerrechte.

VII.1 Öffentliche Belange

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

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ergibt sich die Aufgabe, die Grundstücksnutzung so vorzubereiten und zu leiten, dass dem Entstehen städtebaulicher Missstände vorgebeugt wird und eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird. Dabei sind der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz, Schutz vor Bodenverunreinigungen), die Besonnung, Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen sowie die freiraumbezogene Erholung in den Blick zu nehmen.

VII.1.1.1 Lärmschutz

Da für Bebauungspläne keine eigenen gesetzlich verbindlichen Grenz- oder Richtwerte zum Schallschutz existieren, werden die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) als primäre Abwägungsgrundlage herangezogen.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden für die aus den Gebietskategorien der BauNVO abgeleiteten Baugebiete Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Bei der hier vorliegenden Planung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Des Weiteren ist im nördlichen Bereich des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich ein Wohnquartier mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets im Bestand.

Demnach sind gemäß Ziffer 1.2, Beiblatt 1 zur DIN 18005 die Orientierungswerte den Gebieten entsprechend der Eigenart der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Im Bebauungsplanentwurf sind daher zur Beurteilung der Lärmbelastung im Prognoseplanfall die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und Grünflächen anzusetzen.

Schalltechnische Orientierungswerte (SOW) für die Beurteilung der Lärmbelastung

Nutzung	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)*
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)
öffentliche Grünflächen	55 dB(A)	55 dB(A)
Wohngebiete im Umfeld	55 dB(A)	45/40 dB(A)

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die SOW sollten nach Möglichkeit eingehalten werden. Sie können jedoch im Einzelfall überschritten werden, wenn anderen Belangen der Vorrang eingeräumt wird. Je weiter im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen wird, umso gewichtiger müssen die städtebaulichen Gründe dafür sein und umso mehr hat der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihm zu Gebote stehen, um die daraus resultierenden Belastungen zu mindern oder zu verhindern und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Die SOW sind insbesondere für den Schutz vor Immissionen, die von vorhandenen Verkehrswegen ausgehen, von Bedeutung, da für diese keine speziellen Regelwerke vorliegen. Für neue Verkehrswege, Gewerbelärm sowie Sport- und Freizeitlärm bestehen zusätzliche, anlagenbezogene Vorschriften, deren Immissionsricht- und -grenzwerte bei der Zulassung von Vorhaben zu beachten sind. Im Rahmen von städtebaulichen Planungen sollten auch diese Werte berücksichtigt werden, um Konflikte zwischen schutzbedürftigen und störenden Nutzungen auf nachgelagerten Ebenen zu vermeiden.

Im Rahmen der Beurteilung von Gewerbelärm wird als anlagenbezogene Vorschrift die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) herangezogen. Hier ist im Bauzulassungsverfahren für potenziell emittierende gewerbliche Anlagen der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) am „maßgeblichen Immissionsort“, d. h. bei bebauten Flächen 50 cm außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, eingehalten werden.

Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel gemäß TA Lärm (Auszug)

Nutzung	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)

Ergänzend zu den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 wird zur Beurteilung von Verkehrsräuschen auch die 16. BImSchV herangezogen.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Nutzung	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
Reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59 dB(A)	49 dB(A)

Darüber hinaus ist anzumerken, dass bei Lärmpegeln von ≥ 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Lärmsituation in einem Fachgutachten untersucht (ISRW Klapdor, 01/2026).

Gegenstand der Beurteilung waren die bestehenden und die durch die Planung zu erwartenden Lärmquellen im Plangebiet und in seiner Umgebung: die Geräuschbelastungen des prognostizierten Verkehrsgeschehens (Straßenverkehr) sowie Geräuschbelastungen von Gewerbebetrieben (sowohl von bestehenden Betrieben als auch von rechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete).

Für die Weiterverwendung der Verkehrsmengen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Umrechnung der ermittelten Verkehrsmengen des DTVw (Montag-Freitag, 24h) auf die dafür benötigten Kennwerte. Diese sind:

- DTV (Montag-Sonntag)
- Zeitbereich Tag 6 - 22 Uhr
- Zeitbereich Nacht 22 - 6 Uhr
- Schwerverkehrsanteil $>3,5$ t

Betrachtet wurden sowohl der Prognose-Nullfall als auch der Prognose-Planfall, um die Auswirkungen der Planung beurteilen zu können. Die Zusammenstellung der Daten erfolgte unter Zuhilfenahme der RLS 19 sowie des Leitfadens der Senatsverwaltung zu Umrechnungsfaktoren.

Die Beurteilung der von gewerblichen Anlagen im Sinne des BImSchG ausgehenden Schallimmissionen erfolgte nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm). Grundlage waren die untersuchten Geräuschimmissionsbelastungen durch die bestehenden und geplanten Betriebe.

Für die Beurteilung der Lärmsituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind einerseits die Lärmemissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr der an das Plangebiet grenzenden Straßen maßgeblich. Andererseits ist unter dem Gesichtspunkt der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse das verträgliche Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und gegenüber Lärm schutzbedürftiger Nutzungen von Bedeutung.

Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebiets

- die Eisenacher Straße südlich des Plangebiets sowie
- der Steinhellenweg/Wolfsburger Straße östlich des Plangebiets.

Die folgenden Ergebnisse zeigen die berechneten Geräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr für den prognostizierten Planfall. Die Berechnungen für den Verkehr wurden grundsätzlich getrennt für die Einwirkzeiten tags (06:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) für den

Prognosehorizont 2035 unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der geplanten Baugrenzen durchgeführt.

Innerhalb des Plangebiets werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1 Großteils eingehalten. Lediglich an der südlichen Baugrenze des Baufeldes g kommt es nachts zu einer Überschreitung von 0,9 dB(A). Diese geringfügige Überschreitung ist für eine innerstädtisch Lage vergleichsweise gering, weshalb hier kein Erfordernis für lärmschützende Regelungen innerhalb des Plangebiets besteht, da die um 5 dB höheren SOW für Mischgebiete (in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist) weit unterschritten werden.

Straßenverkehrslärm außerhalb des Plangebiets / Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Im Hinblick auf Straßenverkehrslärm kommt es durch die vorhabeninduzierte Verkehrszunahme auf dem Steinhellenweg, dem Wolfsburger Weg und der Eisenacher Straße zu Pegelzunahmen an der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft. Es zeigte sich, dass an den maßgeblichen Immissionsorten (Steinhellenweg 9, 11, 23 und Wolfsburger Weg 37) im Prognoseplanfall die Lärmbelastung um bis zu 3,2 dB ansteigt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird im Prognoseplanfall tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 4,3 dB überschritten. Einschränkend ist in Rechnung zu stellen, dass auch im Prognosenullfall der nächtliche Orientierungswert teilweise um bis zu 1,5 dB(A) überschritten wird. Eine Erschließung des Baugebietes von der Eisenacher Straße über die Lindenallee durch das Friedhofsgelände wurde verworfen, sowohl wegen der weiter südlich fortgesetzten Friedhofsnutzung als auch wegen weiterer damit verbundener Umweltbeeinträchtigungen, insbesondere für die Allee. Daher muss diese zusätzliche Belastung in Abwägung mit den wohnungspolitischen Zielstellungen des Landes Berlin und den Interessen des Grundstückseigentümers hingenommen werden. Dies ist zumutbar, da die Lärmbelastung auch künftig weiterhin als moderat einzustufen ist: Selbst im Bereich mit der höchsten Überschreitung des Orientierungswerts (49 dB(A) nachts, Steinhellenweg 9) bleibt der Anteil der Zusatzbelastung durch den Bebauungsplan an der Gesamtbelastung auch bei einer ausgeprägten Worst-Case-Betrachtung gering, nämlich unter 1,0 dB. Darüber hinaus werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist) an allen Immissionsorten im Prognoseplanfall eingehalten, wiederum bei Worst-Case-Betrachtung.

Weiterhin ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass die Verkehrsanbindung des Plangebiets an die Ullsteinstraße im Norden baulich nur unter großem Aufwand möglich ist. Ferner ist eine solche Straßenverbindung aus verkehrsplanerischen Gründen seitens des Bezirks auch nicht erwünscht, denn hierdurch würde für Kfz eine unerwünschte Alternativroute zwischen der Ullsteinstraße und der Rixdorfer Straße entstehen, was zu einer noch größeren Belastung für die bestehende Wohnnutzung und darüber hinaus für die Kleingartenkolonien führen würde.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel auf Grundlage der zulässigen Höchstgeschwindigkeit berechnet wurden. Gemäß den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens (Ramboll 7/2026; dort Kapitel 2.4.6) ist ersichtlich, dass es aufgrund der Parksituation im Bestand zu niedrigeren Geschwindigkeiten kommt, sodass in Realität die erreichten Pegel voraussichtlich niedriger ausfallen werden. Ferner ist in die Abwägung einzustellen, dass die Hauptbelastung punktuell im Bereich der der Straße zugewandten Giebelseiten der Bebauung auftritt. Der Großteil der Wohnungen liegt weiter von der Straße abgerückt bzw. abgewandt, sodass hier 5-10 dB(A) niedrigere Pegel vorliegen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Sachlage ist nicht von einer erheblichen, d.h. unzumutbaren, Mehrbelastung für die benachbarte Wohnbevölkerung auszugehen.

Gewerbelärm

Die einzelnen Emissionsquellen und ihre Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt (ISRW Klapdor, 01/2026). Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel nach TA Lärm wurden sowohl die Emittenten aus dem Gewerbegebiet als auch die Emittenten aus der Tiefgaragenzufahrt und dem Parkplatz berücksichtigt. Die Stellplatzanlagen einschließlich der Tiefgaragenzufahrt werden hier vorsorglich berücksichtigt, da diese nicht als gewerbliche Anlagen einzustufen sind und daher nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen (vgl. Lärmleitfaden).

An den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets konnten tagsüber Beurteilungspegel zwischen 44,5 dB(A) und 50,2 dB(A) und nachts Beurteilungspegel zwischen 20,3 dB(A) und 38,6 dB(A) ermittelt werden. Damit werden die Richtwerte der TA-Lärm um tagsüber um 4,8 dB(A) und nachts um 1,4 dB(A) unterschritten.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Richtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebiets an allen Immissionsorten eingehalten werden. Jedoch konnten an der nach Norden ausgerichteten Fassade des Steinhellenwegs Nr. 23/23A sowie an der nach Süden ausgerichteten Fassade am Steinhellenweg Nr. 14 Überschreitungen des Maximalpegels im Nachtzeitraum prognostiziert werden. Diese sind auf das Türeenschlagen der parkenden Autos zurückzuführen. Die Spitzenpegel durch Stellplatzgeräusche gehören jedoch in Allgemeinen Wohngebieten zu Alltagserscheinungen und sind daher hinzunehmen (vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg – 3 S 3538/94).

VII.1.1.2 Schutz vor Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster als eine altlastenverdächtige Fläche registriert. Bei sachgerechter Beseitigung etwa noch vorhandener Belastungen im Rahmen der Baumaßnahmen, zu der sich der Vorhabenträger nach dem Durchführungsvertrag verpflichtet, ergibt sich hieraus keine Gefährdung für die zukünftigen Nutzer oder das Grundwasser.

Es besteht ein lokaler Ölkabelschaden im Bereich der Eisenacher Straße. Dieser ist bei Arbeiten an den Kabeln zu sanieren. Akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Auswirkungen auf die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ergeben sich nicht.

VII.1.1.3 Besonnung, Belichtung und Belüftung; Sozialabstände

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften der geplanten Gebäude geprüft. Hierbei konnten keine Abstandsflächenüberschreitungen an den Hauptanlagen festgestellt werden. Eine Überdeckung von Abstandsflächen konnte lediglich bei den Abstandsflächen einiger der größeren, nicht privilegierten Balkone untereinander (gemäß der Vorhabenplanung maximal 85 cm) sowie im Bereich der an den Sozialbaustein grenzenden Garage festgestellt werden.

Da es sich bei den Balkonen um Außenwohnbereiche handelt und keine Aufenthaltsräume betroffen sind, wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen.

Im Bereich der Garage und des Sozialbausteins (Gebäude c) ist zu beachten, dass die Garage aufgrund ihrer weitestgehend geringen Höhe oberhalb der Geländeoberfläche nur geringe Abstandsflächen entwickelt (vgl. Kap. IV.2.2.4). Zudem sind in der Garage keine Aufenthaltsräume betroffen. Die Vorhabenplanung sieht für die nördlichen Räume im Erdgeschoss des Sozialbausteins vorrangig Technikräume vor, Aufenthaltsräume erstrecken sich in den südlichen, gut belichteten Gebäudeteil. Somit ist hier ebenfalls nicht von einer Beeinträchtigung der gesunden Arbeitsverhältnisse auszugehen.

VII.1.1.4 Freiraumbezogene Erholung

Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche sowie den eröffneten Überschreitungen dieser Grundfläche ist im innerstädtischen Vergleich gering und gewährleistet, dass ein Großteil des Vorhabengebiets nicht bebaut wird und die prägenden Vegetationsstrukturen erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden und für die freiraumbezogene Erholung genutzt werden können. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Pflanzung von Bäumen dienen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und sollen negative Auswirkungen verringern. Die private Nutzung von Balkonen und Dachflächen dienen der Erholung im Freien.

VII.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan werden neue Flächen für Wohnungsneubau (ca. 26.200 m² Geschossfläche Wohnen) in innerstädtischer, gut erschlossener Lage geschaffen. Angesichts des erheblichen Bevölkerungsanstiegs und des erheblichen und zunehmenden Bedarfs an Wohnraum wird damit den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in hohem Maße Rechnung getragen. Dies entspricht insbesondere auch den Zielen des StEP Wohnen 2040. Durch die Planung unterschiedlicher Wohnungstypologien in einer Mischung von Eigentumswohnungen, freifinanzierten und förderfähigen Mietwohnungen wird die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen befördert.

Gemäß der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird vereinbart, dass 30 % der für das Wohnen zulässigen Geschossfläche (GF) so zu errichten sind, dass sie mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnten. Weiterhin wird für 30 Jahre eine Mietpreis- und Belegungsbindung für diese Wohnungen vereinbart (siehe Kap. AV.2).

VII.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung werden im Rahmen der Entwicklung des Vorhabens neben den Wohnbedürfnissen ebenfalls ein hohes Gewicht beigemessen. Innerhalb der Projektplanung sind Flächen für soziale und kulturelle Einrichtungen vorgesehen. Dies sind z. B. Einrichtungen wie ein Nachbarschaftscafé, Bildungsangebote und Angebote der Tagespflege sowie betreute Wohngruppen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 werden die oben genannten Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

Der sich aus dem Vorhaben ergebende Bedarf an Einrichtung der notwendigen sozialen Infrastruktur i.e.S., insbesondere Kitaplätze, kann in den vorhandenen Einrichtungen der Umgebung gedeckt werden (siehe Kap. A VIII.3).

VII.1.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebiets als bisher nicht genutzte, inzwischen entwidmete Friedhofsfläche, die an ein bestehendes Wohngebiet am Steinhellenweg grenzt, wurde das Orts- und Landschaftsbild in besonderem Maße in der Planung berücksichtigt. Die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbilds werden durch Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen gesichert. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurden gebietsprägende Landschaftsbestandteile, wie z. B. die Allee im südlichen Bereich des Plangebiets in den Entwurf integriert und die Gebäude so positioniert, dass die Eingriffe in den Baumbestand so gering wie möglich gehalten werden. Die bestehende Allee sowie besonders landschaftsbildprägende Bäume werden durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag wird eine hohe Freiflächenqualität sichergestellt.

VII.1.5 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden aufgrund ihrer besonderen Bedeutung durch Festsetzungen zu Dachbegrünung und Retentionsdächern berücksichtigt. Es werden Festsetzungen zur Retention auf Dachflächen, zur Wasserdurchlässigkeit von Wegen und zur Versickerung getroffen, durch die sichergestellt ist, dass der natürliche Wasserkreislauf im Plangebiet durch Rückhaltung und Versickerung erhalten bleibt. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen und Dach- und Fassadenbegrünung und durch Erhaltungsfestsetzungen soll Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen und erhalten werden. Diese Festsetzungen werden durch die verbindliche Vereinbarung des Freiflächenplans, der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen im Durchführungsvertrag ergänzt.

Durch den Einsatz klimaschonender Baumaterialien sollen weiterhin die für den Bau aufgewendeten CO₂-Emissionen vermindert werden. Es ist geplant, die Gebäude in Holzhybridbauweise zu errichten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Vielzahl an Umweltbelangen angesprochen und damit die Erforderlichkeit der Planung angezweifelt. Es wurde bemängelt, dass dem Wohnraumbelang ein zu hohes Gewicht beigemessen würde. Dem ist entgegenzuhalten, dass trotz der Inanspruchnahme einer innerstädtischen Außenbereichsfläche die Planung weiterhin eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und bestehende Erschließungssysteme und Infrastrukturen nutzt. Die Planung trägt somit dazu bei, die weitere Zersiedelung der Landschaft des Berliner Umlandes zu vermeiden bzw. zu vermindern. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird dem Belang der Schaffung von Wohnraum weiterhin ein hohes Gewicht beigemessen.

Die Planung beachtet die übergeordneten Planungen und Konzepte des Landes Berlins und des Bezirks Tempelhof-Schönebergs. Zur Gewährleistung der Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird letzterer im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB geändert.

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in Natur- und Landschaft werden bestehende Erschließungssysteme (Steinhellenweg, vorhandene Friedhofsallee) genutzt und eine kompakte Bauweise gewählt, die sowohl die Eingriffe in das Schutzgut Boden (durch geringe Grundfläche) als auch die Kli-

mafunktion für die angrenzenden Wohngebiete (hohe Gebäude mit kleiner Grundfläche zur Gewährleistung des bodennahen Luftfelds) beachten. Die Obergrenzen der zulässigen Grundfläche des § 17 BauNVO werden weit unterschritten. Im Rahmen der Umweltprüfung konnte ebenfalls nachgewiesen werden, dass die Fläche auch bei Umsetzung der Planung ihrer klimatischen Entlastungsfunktion weiterhin nachkommen kann. Als weitere klimawirksame Festsetzungen und vertragliche Pflichtmaßnahmen sind der Bau von Retentionsdächern, Regelungen zur Baumpflanzung und Dachbegrünung, die Anlage von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie die lokale Versickerung auf dem Grundstück zu nennen.

Die nachbarschaftlichen Interessen werden durch Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Abstandflächen beachtet, denen nachbarschützende Funktion zukommt. Eine Beeinträchtigung der Belichtung der angrenzenden Wohnungen ist somit ausgeschlossen, Anhaltspunkte für eine abweichende Betrachtung liegen nicht vor. Ferner nimmt der Städtebau darüber hinaus Rücksicht auf die Nachbarbebauung, indem die höheren Baukörper im zentralen bzw. westlichen Teil des Geltungsbereichs angeordnet werden.

Grundsätzlich können einzelne Gebäude die durchschnittliche Baumhöhe überragen. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist hiermit jedoch nicht verbunden, da sich die Baukörper aufgrund des Städtebaus harmonischer in die Landschaft einfügen als Zeilen- oder Reihenhäuser. Darüber hinaus wurden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch planungsrechtliche Sicherung gebietsprägender Bäume und der Baumallee berücksichtigt. Auch die Aufnahme der ortsbildprägenden Strukturen, wie dem Baumrondell der ehemaligen Friedhofskapelle, dient den orts- und landschaftsbildprägenden Belangen. Die Erhaltung des Friedhofsportals ist rechtlich zwar bereits nach Denkmalschutzgesetz verpflichtend. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die zukünftige Wohnnutzung im Baugebiet die tatsächliche Durchführung baulicher Maßnahmen zur Erhaltung des Portals stützt, da der jeweilige Eigentümer für Erhaltungsmaßnahmen zuständig ist. Ein neuer Eigentümer, der Nutzen aus der Wohnbebauung zieht, wird auch eher die Kosten für Denkmäler und die geschützte Allee aufbringen können, was der bisherige Eigentümer – der evangelische Friedhofsverband – nur sehr eingeschränkt und unter Inkaufnahme eines zeitweisen Haushaltsdefizits konnte. Die neue Nutzung ist aus bezirklicher Sicht daher zu begrüßen. Gleiches gilt für die Erhaltung der Lindenallee.

Ein weiterer wesentlicher Belang bei der Entwicklung des Städtebaus war die Erhaltung der bestehenden Vegetationsstrukturen im Sinne der Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Nicht vermeidbare Eingriffe wurden ermittelt. Diese Eingriffe werden durch Kompensationsmaßnahmen sowohl im Plangebiet als auch im direkten Umfeld des Plangebiets ausgeglichen bzw. überkompensiert.

Im März 2026 wurde seitens der Berliner Forsten mitgeteilt, dass ein Großteil des Plangebiets als Wald im Sinne des Berliner Landeswaldgesetzes einzustufen ist. Für Waldflächen gelten besondere forstrechtliche Schutzvorschriften, nicht jedoch die Berliner Baumschutzverordnung.

Mit der vorgesehenen Entwicklung des Gebiets zu einer Wohnbaufläche ist für die betroffenen Waldflächen eine Waldumwandlung erforderlich, die eine forstrechtliche Kompensationspflicht auslöst.

Nach erfolgter Waldumwandlung und Realisierung der baulichen Anlagen entfällt für die umgewandelten Bereiche grundsätzlich die Eigenschaft als Wald. Die dort verbleibenden Bäume unterliegen anschließend – sofern sie die Voraussetzungen der Berliner Baumschutzverordnung erfüllen – dem Schutz der Berliner Baumschutzverordnung.

Unabhängig hiervon soll die Durchgrünung des Plangebiets langfristig gesichert werden. Daher wurde ergänzend zu den bereits vertraglich gesicherten Regelungen des Freianlagenplans eine Festsetzung zu Baumpflanzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese sichert planungsrechtlich eine Mindestanzahl an heimischen und klimaresilienten Baumpflanzungen innerhalb des Vorhabengebiets (Textliche Festsetzung 5.7) und gewährleistet damit einen angemessenen Beitrag zur ökologischen Qualität und Klimaanpassung des Quartiers.

Auch das Vorliegen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft; geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation wurden entwickelt und in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der bis zum Beginn des Jahres 2025 vorhandene Horst eines Mäusebussards – eine auch bei kurzer Nutzungsunterbrechung noch eine Weile geschützte Fortpflanzungsstätte – wurde inzwischen endgültig aufgegeben und ist verfallen. Es konnten auch keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet festgestellt werden, die der Durchführung des Bebauungsplans entgegenstehen könnten. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das Vorhaben so umgesetzt werden kann, dass es mit dem Besonderen Artenschutzrecht vereinbar ist.

Da die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über bestehende Erschließungssysteme erfolgt, kann eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft nicht vermieden werden. Die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen wurden untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass zwar Auswirkungen zu erwarten sind, beispielsweise eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs und Schallpegelerhöhungen. Diese Beeinträchtigungen beschränken sich aber auf ein übliches und hinzunehmendes Maß. Es sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten; die Planung ist mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar.

Insgesamt wurden durch die Festlegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die planergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag einschließlich der umzusetzenden Projekt- und Freianlagenplanung die Belange von Umwelt- und Naturschutz ihrem Gewicht entsprechend berücksichtigt.

VII.1.6 Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Den Belangen der Wirtschaft werden gegenüber den bereits oben dargelegten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Belangen der aktuellen Bevölkerungsentwicklung ein geringerer Stellenwert beigemessen.

Durch die Schaffung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens für ergänzende Nutzungen, wie z. B. Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke in einer Größenordnung von rd. 700 m² Geschossfläche, wird den Belangen der Wirtschaft gedient und die Schaffung von Arbeitsplätzen vorrangig im sozialen Sektor ermöglicht.

Die Belange der Wirtschaft wurden insbesondere auch im Rahmen der Prüfung von Planungsalternativen als Teil der Planung/Abwägung berücksichtigt, auch wenn die Prüfung von Planungsalternativen i.e.S. sich nur auf den Geltungsbereich bezieht. Die in einigen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geforderte Inanspruchnahme von nahegelegenen Gewerbe- und Industrieflächen für Wohnungsbauvorhaben wird abgelehnt, da für die wachsende Bevölkerung nicht nur Wohnflächen, sondern auch Gewerbeflächen notwendig sind. Ferner wäre diese Entwicklung auf-

grund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht sinnvoll oder gar realisierbar, da sensible Wohnnutzungen nur eingeschränkt bzw. überhaupt nicht mit gewerbegebietstypischen Nutzungen vereinbar sind.

VII.1.7 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung werden berücksichtigt. Die Erschließung ist gewährleistet. Zugleich wird mit den Festsetzungen das Ziel verfolgt, einen Beitrag zu einer autoarmen Stadtentwicklung zu leisten. Kfz-Stellplätze sollen in reduzierter Anzahl in einer räumlich begrenzten Fläche für Garagen und nur zu einem kleineren Teil oberirdisch untergebracht werden, sodass auch negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild so weit wie möglich minimiert werden können. Zusätzlich sind Stellplätze für Fahrräder und Lastenfahrräder in den Erdgeschossbereichen im Plangebiet vorgesehen, so dass diese stadtverträgliche Form der Mobilität vergleichsweise bequem für die zukünftigen Bewohner erreichbar ist.

Mit diesen Maßnahmen werden die auf die Vermeidung und Verringerung von Kfz-Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklungsziele berücksichtigt.

Auch die zurzeit im Bau befindliche Erweiterung der Grundschule im Wolfsburger Weg wurde berücksichtigt. Gemäß den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens (Ramboll 7/2026) bleibt es bei den Qualitätsstufen für den Verkehrsablauf an der Straßenkreuzung Eisenacher Straße/Steinhellenweg/Kosleckweg von A (sehr gute Qualitätsstufe) und an der Straßenkreuzung Steinhellenweg/Wolfsburger Weg von A/B (gute bis sehr gute Qualitätsstufe).

Aufgrund der Annahme, dass sich das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen nur moderat erhöhen wird und deshalb keine Erweiterung von Straßenverkehrsflächen erforderlich ist, können die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung als erfüllt angesehen werden. Die Erschließung des Plangebiets für den Fußverkehr wird zusätzlich durch die Vernetzung mit der nördlich des Plangebiets liegenden Grünfläche verbessert.

Eine alternative verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers über die Friedhofstraße und weiter über die Ullsteinstraße wurde im Rahmen der Planungsüberlegungen geprüft und verworfen. Eine Erschließung über diese nicht ausreichend ausgebaute und nicht öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, die allein der Erschließung der angrenzenden Kleingartenanlagen dient, ist aus wirtschaftlicher Perspektive nicht umsetzbar. Ein Ausbau der Friedhofsstraße mit Verbindung zum Steinhellenweg würde außerdem einen Durchgangsverkehr zur Ullsteinstraße ermöglichen, der für die bestehenden Wohngebiete nicht erwünscht ist. Daher wurde die Erschließung über den Steinhellenweg gewählt, bei der sich notwendige Umbaumaßnahmen auf den Zufahrtbereich beschränken.

VII.1.8 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das gemäß Umweltatlas (Karte: Versorgung mit öffentlichen und privaten Grünanlagen 2020) mit mehr als 6 m² öffentliche Grünfläche/EW als versorgt gilt. Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen kann demnach durch die angrenzenden öffentlichen Grünanlagen gedeckt werden. Durch die fußläufige Entfernung zum ca. 9,8 ha großen Volkspark Mariendorf (ca. 700 m) besteht eine siedlungsnah Grünfläche in ausreichender Größe. Darüber hinaus steht in

einer Entfernung von rd. 2 km Entfernung das Tempelhofer Feld für die siedlungsnahе Versorgung zur Verfügung.

VII.1.9 Berücksichtigung sonstiger von der Gemeinde beschlossener Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die beabsichtigten Festsetzungen stehen im Einklang mit vorliegenden übergeordneten Planungen (siehe Kap. All.2).

VII.1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Durch die Planung wird auf einem im bauplanungsrechtlichen Sinn erschlossenen innerstädtischen Grundstück eine neue Nutzung mit einem erhöhten Maß der Nutzung ermöglicht. Hierbei wird das Ziel der Innenentwicklung, möglichst innerstädtische Flächen zu aktivieren, um eine weitere Zersiedelung des Außenbereichs am Stadtrand zu vermeiden, in die Abwägung eingestellt und hoch gewichtet. Durch die Festsetzungen kann eine Neuinanspruchnahme von tendenziell größeren Flächen im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen vermieden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

VII.1.11 Schutz des Waldes

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten – in diesem Falle allgemeines Wohngebiet und in geringem Umfang öffentliche Grünfläche – in Anspruch genommen werden (sog. Umwidmungssperrklausel).

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird die Umwandlung von Wald in allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von 1,69 ha erfolgen. Die Umwandlung von Wald in öffentliche Grünfläche erfolgt auf einer Fläche von 638 m². Außerhalb des Plangebietes muss aus forstrechtlichen Gründen eine „Restfläche“ von 1.126 m² umgewandelt werden. Insgesamt werden damit Waldflächen im Umfang von ca. 1,87 ha in andere Nutzungen umgewandelt.

Zu berücksichtigen ist, dass die Waldeigenschaft durch natürliche Sukzession erst seit kurzem vorliegt und dass durch die Umsetzung der festgesetzten Baumpflanzungen und des vertraglich vereinbarten Freianlagenplans einige Waldfunktionen auch zukünftig erhalten bleiben.

Die Errichtung von Wohnungen einschließlich der anteiligen Errichtung von Wohnungen im preisgebundenen Mietsegment dient vorrangigen Zielen der Berliner Stadtentwicklung, die im „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ festgelegt worden sind. Der Berliner Wohnungsmarkt ist angespannt; es bestehen für weite Teile der Berliner Bevölkerung, insbesondere neugegründete Haushalte und/oder Zuziehende der mittleren und unteren Einkommensschichten erhebliche Probleme, eine angemessene Wohnung zu finden. Auch für soziale Nutzungen besteht im Bezirk ein Bedarf, zu dem die Zweckbindung von Teilflächen im Sozialbaustein beitragen wird.

Während die Berliner Bevölkerung seit längerem insbesondere durch Zuzug wächst, ist das Wachstum des Wohnungsbestandes niedriger. Im Ergebnis ist die Leerstandsquote auf ca. 2,0 % gesunken, die marktaktive Leerstandsquote sogar auf nur 0,3 % (Wohnungsmarktbericht 2025, Investitionsbank Berlin). Daher hat der Berliner Senat am 3. August 2021 mit einer Rechtsverordnung nach § 250 BauGB das Land Berlin als ein „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ bestimmt. Im StEP Wohnen 2040 erfolgt eine Aussage zum Umfang des notwendigen Wohnungsbaus: Von 2022 bis

2040 sollen insgesamt 222.000 neue Wohnungen errichtet werden. Für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt ist zudem Voraussetzung, dass zusätzliche und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt gebaut werden. Das mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben ist wegen seiner Größe und Eigenart für den Wohnungsmarkt von stadtweiter Bedeutung. Daher hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im November 2017 mitgeteilt, dass das Planverfahren wegen seiner Bedeutung für den Wohnungsmarkt dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

Vor diesem Hintergrund ist – nach Prüfung aller Belange – die Umnutzung von ca. 1,87 ha Wald für Wohnflächen und Grünflächen in diesem Fall erforderlich. Andere Planungsmöglichkeiten sind unter Berücksichtigung der Belange „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, hier das Bereitstellen von Wohnraum insbesondere im preisreduzierten Segment“ nicht gegeben:

- Die Suche nach und Identifizierung von Wohnungsbau-Potenzialflächen erfolgt in Berlin vorrangig im Rahmen gesamtstädtischer Planungen, insbesondere im Rahmen des StEP Wohnen 2040 und des Berliner Flächennutzungsplans. Im Ergebnis dieser Planungen sind in Tempelhof-Schöneberg keine Alternativstandorte in Form unbebauter, brachgefallener bzw. stark untergenutzter Flächen verfügbar, die ein vergleichbares Neubaupotenzial (d.h. ca. 300-400 Wohnungen) aufweisen: Der StEP Wohnen stellt für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg auf nach- bzw. umzunutzenden Flächen neue Stadtquartiere dar: „Schöneberger Linse“ und „Neue Mitte Tempelhof“. Für die benachbarten Bezirke werden die neuen Stadtquartiere „Lichterfelde Süd“ und „Buckower Felder“ dargestellt.

Auch andere größere zwischenzeitlich brachgefallene Flächen wie z.B. das Gelände des B-Plans 7-95 („Marienhöfe“) werden einer Nachnutzung u.a. für Wohnungen zugeführt. Neben diesen Großprojekten identifiziert der StEP Wohnen zahlreiche ergänzende kleinere Wohnungsnebaupotenziale ab 200 WE.

Auch im Rahmen einer Prüfung von Alternativvorschlägen, die infolge eines Einwohnerantrags erfolgte (Drucksache 1854-XXI), wurde im März 2026 festgestellt, dass die fraglichen Potenzialflächen teils nicht geeignet und teils geeignet, aber nicht verfügbar sind, da sie anderen Eigentümern gehören und anders genutzt werden.

Ergebnis und Kernaussage dieser Suche nach Alternativstandorten ist, dass vor dem zeitlichen Hintergrund der Baulandschaffung auch andere Flächen zusätzlich zum Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Plans 7-85 VE für den Wohnungsbau benötigt werden und daher nicht anstelle dieses Vorhabens als Alternativstandort dienen können.

- Im Rahmen der Planung ist auch die Errichtung von sozialer Infrastruktur beabsichtigt: Die Errichtung von Flächen für soziale Nutzungen und deren dauerhafte Vergabe an soziale Träger für Beratungs- und Therapieangebote, Familieneinrichtungen u. dergl. wird vertraglich mit der Vorhabenträgerin vereinbart.

Eine Ersatzaufforstungsfläche konnte bereits 2024 für ein ähnliches Bebauungsplanverfahren nach mehr als zwei Jahren der Suche nicht gefunden werden. Diese Situation hat sich seither nicht grundlegend geändert. Bei der Abstimmung zwischen der Bezirksverwaltung und den Berliner Forsten wurde daher verlangt, dass die bezirklichen Fachvermögen auf mögliche Waldersatzflächen geprüft würden. Im Ergebnis konnten die befragten Ämter (Umwelt- und Naturschutzamt und Straßen- und Grünflächenamt) keine Flächen benennen. Daher einigten sich die Berliner Forsten und der Bezirk auf eine Walderhaltungsabgabe, die die Berliner Forsten für waldbauliche Maßnahmen in einem anderen Berliner Bezirk verwenden.

VII.1.12 Erfordernisse des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden sowohl im Hinblick auf lokale klimatische Auswirkungen als auch im Hinblick auf die Beeinflussung der Emissionen durch klimaschädliche Treibhausgase in die Abwägung eingestellt.

Die Bebauung wird Auswirkungen auf das Mikroklima haben (siehe Kap. BII.3.4.1). Jedoch ist dies bei einer bisher kaum für Bebauung in Anspruch genommenen Fläche nicht auszuschließen. Viel entscheidender ist, dass diese Fläche als bioklimatische Entlastungsfläche weiterhin ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet wahrnehmen kann. Die Klimabelange werden insbesondere durch vergleichsweise geringe Grundflächen und durch einschränkende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Einzelgebäude zur Gewährleistung der Luftaustausches, kein hemmender Gebäuderiegel) berücksichtigt.

Ferner werden Festsetzungen zur Baumerhaltung und zu Dachbegrünung sowie Regelungen zu Baumpflanzungen neue Vegetationsstrukturen entstehen lassen, die sich in Hitzeperioden wie zuvor günstig auf das lokale Klima der näheren Umgebung auswirken und kühlende Effekte haben werden.

Niederschlagswasser ist über Mulden bzw. Mulden-Rigolensysteme oder gleichwertige Maßnahmen auf dem Grundstück zu belassen. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung des Aufheizeffektes im Plangebiet sowie zur Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlags vor Ort bei. Die Dachflächen von Hauptanlagen sind darüber hinaus als Retentionsdach auszubilden. Retentionsdächer mit Begrünung erhöhen die Verdunstung (Evaporation und Transpiration) von Niederschlagswasser auf Dachflächen weiter und beeinflussen zusätzlich das lokale Klima positiv. Auch auf Starkregenereignisse kann dadurch adäquat reagiert werden.

Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel werden dadurch ihrem Gewicht entsprechend so weit wie möglich berücksichtigt. Der Aspekt, dass die Festsetzungen für den Vorhabenträger zu zusätzlichen Kosten führen können, wird in die Abwägung eingestellt, die getroffenen Festsetzungen werden jedoch als zumutbar betrachtet, da sie weitgehend der üblichen baulichen Praxis entsprechen.

Hinsichtlich der Reduktion der Treibhausgasemissionen sind beim Neubau u. a. die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energie zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom im Gebäudebetrieb zu berücksichtigen. Es ist daher von der Verwendung emissionsarmer Versorgungstechnik auf dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Auch aufgrund der innerstädtischen Lage, die die Nutzung bestehender Infrastrukturen ermöglicht und einen Beitrag zur Innenentwicklung und zur „Stadt der kurzen Wege“ darstellt, wird dem Klimaschutz Rechnung getragen. Insgesamt ist damit in ausreichendem Umfang davon auszugehen, dass bei den künftigen Gebäuden nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Reduktion von Treibhausgasen entsprechen. Dementsprechend werden die Dachflächen trotz Dachbegrünung auch mit Photovoltaik-Anlagen versehen sowie ausreichend Flächen für Wärmepumpen vorgesehen. Weitere planerische oder vertragliche Regelungen wären nicht angemessen.

VII.2 Private Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden einige Hinweise und Bedenken zu folgenden Belangen und Sachverhalten vorgebracht:

Erforderlichkeit der Planung:	Gewichtung des Wohnraumbelangs
Planerische Ausgangssituation:	Planungsrecht, Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan, Vorgaben des Landschaftsprogramms
Maß der baulichen Nutzung:	Bauliche Dichte / Zahl der Wohneinheiten, Zahl der Vollgeschosse
Überbaubare Grundstücksflächen /	
Abstandsflächen:	Abstand zur vorhandenen Bebauung am Steinhellenweg, Belichtung
Umweltbelange:	Baumerhaltung, Artenschutz, Landschaftsbild und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen, Eingriffs-Ausgleichs-Regelung, Vermeidbarkeits- bzw. Alternativenprüfung, Kompensationsmaßnahmen
Gesetzlicher Biotopschutz:	Baumallee, Bodenschutz / Versiegelung, Klimaschutz, Mikroklima, Menschliche Gesundheit
Immissionsschutz:	Lärm, Trennungsgrundsatz, Grundsatz der Priorität, Gewerbelärm, Konfliktbewältigungsgrundsatz, Verkehrslärm, Luft
Verkehr:	Erschließung des Plangebiets, Leistungsfähigkeit Steinhellenweg, Stellplätze, ÖPNV-Anbindung, Fußweg, Schuttsicherheit
Grünflächen:	Öffentlicher Spielplatz „Schätzelberge“, Auswirkungen auf die Friedhofsnutzung, Erholungsraum
Alternative Standorte:	Alternative Standorte, Fläche an der Ullsteinstraße
Verfahren:	Maßnahme der Innenentwicklung
Sonstiges:	Wertminderung, Kenntnisse über das Plangebiet, Baubedingte Auswirkungen, Politik und Gesellschaft, Flurstücksbezeichnungen, Eigentumsverhältnisse

Diese Belange stellen im Einzelnen öffentliche Belange dar und werden eben dort abgewogen. Grundsätzlich gehen mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf die Nachbarschaft einher, sie sind aber nicht so erheblich, dass sie nicht zumutbar wären. Nach gutachterlicher Bewertung und der Einstellung der Ergebnisse in die Abwägung und Gewichtung mit anderen Belangen kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen nicht als erheblich einzuschätzen sind.

Wertmindernde Sachverhalte aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans konnten nicht ermittelt werden.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und das Klima werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) beschrieben.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Eine vormals als Friedhofsvorhaltefläche genutzte, inzwischen entwidmete Fläche wird durch die geplanten Festsetzungen zu einem Wohnquartier mit ca. 262 Wohneinheiten entwickelt. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus. Die geplante Errichtung eines Anteils von 30 % der geplanten Wohnungen als förderfähiger Wohnraum soll eine heterogene Bewohnerstruktur gewährleisten. Die Planung wird sich ebenfalls positiv auf die Eigentumsbildung auswirken. Der Wohnstandort Mariendorf wird weiterentwickelt.

Neben den geplanten Wohnungen sind innerhalb der Projektplanung Flächen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen vorgesehen. Dies sind z. B. Einrichtungen wie ein Nachbarschaftscafé, Bildungsangebote und Angebote der Tagespflege sowie betreute Wohngruppen. Damit werden die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen geschaffen.

VIII.3 Auswirkungen auf die Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur

Grundlagen

Im Plangebiet ist im allgemeinen Wohngebiet aufgrund der geplanten Festsetzungen eine Gesamtgeschossfläche von rund 27.600 m² zulässig. Davon werden im allgemeinen Wohngebiet ca. 26.200 m² GF Wohnen geschaffen, die zusätzliche Bedarfe an sozialer Infrastruktur erfordern.

Gemäß den Richt- und Orientierungswerten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), der Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin „Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (2018), ergeben sich bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² Bruttofläche (das ist die anzuwendende Berechnungsvorschrift und entspricht ca. 75 m² Nettofläche) rd. 262 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte mit zwei Personen je Wohnung (gemäß Berechnungsvorschrift) sind damit bis zu 524 Einwohner zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Bebauung von ca. 262 Wohnungen werden zusätzliche Kita- und Grundschulplätze erforderlich. Die sich aus der Neubebauung ergebenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur sollen außerhalb des Plangebiets abgedeckt werden.

Kindertageseinrichtungen

Für die Berechnung des Platzbedarfs in Kindertagesstätten werden 7 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) bei einem Versorgungsgrad von 70 % berücksichtigt. Daraus ergibt sich ein Bedarf von rund 26 Kitaplätzen.

Die Bezirksregion verfügt über ausreichende Platzkapazitäten, um den Bedarf des Plangebiets decken zu können. Der Bau einer Kindertagesstätte ist nicht erforderlich.

Grundschulen

Die Richt- und Orientierungswerte berücksichtigen 6 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) für einen Grundschulplatz. Von der so ermittelten Grundschulbevölkerung fragen durchschnittlich 90 % eine öffentliche Grundschule nach. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 28 Grundschulplätzen. Der entstehende Platzbedarf an Grundschulplätzen begründet nicht die Tragfähigkeit eines eigenen Grundschulstandorts und soll deshalb an vorhandenen Schulstandorten im näheren Umfeld gedeckt werden. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten, für die gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zusätzlich benötigten Grundschulplätze sollen über Regelungen innerhalb des Durchführungsvertrages sichergestellt werden. Der Vorhabenträger hat sich hierzu in der Grundzustimmung (siehe Kap. A V.1) bereit erklärt, woraufhin der zusätzliche Bedarf in der bezirklichen Schulbauplanung berücksichtigt worden ist.

In fußläufiger Entfernung befinden sich östlich und westlich des Plangebiets Grundschulstandorte (Schätzelberg-Grundschule und Mascha-Kaleko-Grundschule). Entsprechend der Schulbauplanung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg wird eine Beteiligung an der im Bau befindlichen Kapazitätserweiterung an der Schätzelberg-Grundschule vereinbart (vgl. Kap. AV.2).

Im Verlauf der Planaufstellung ist im Bezirksamt sowohl die Bauausführungsplanung als auch der Baubeginn der Grundschulerweiterung erfolgt.

Kinderspielplätze

Ausgehend von ca. 524 Einwohnern ergibt sich außerdem ein Bedarf von rund 524 m² anrechenbarer Netto-Kinderspielplatzfläche (1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner). Der Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen kann durch entsprechende Spielangebote durch den nordöstlich des Plangebiets bestehenden, zu erweiternden Spielplatz „Schätzelberge - Spielplatz Steinhellenweg“ gedeckt werden. Es ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger sich an den Herstellungskosten zur Erweiterung des im Plangebiet bestehenden öffentlichen Spielplatzes, in Höhe des durch die Vorhabenplanung entstehenden Mehrbedarfs, beteiligt (vgl. Kap. AV.2). Hierfür werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Grünflächen

Ausgehend von ca. 524 Einwohnern ergibt sich ein Bedarf von rund 3.144 m² wohnungsnahen Grünflächen (6 m² je Einwohner). Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen ist mit > 6 m²/Einwohner in der Umgebung des Plangebiets als gut anzusehen. Die Versorgung mit privaten bzw. halb-öffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten wird für die Bereiche östlich und westlich des Steinhellenwegs als „mittel“ beurteilt. Vor dem Hintergrund, dass auch die Versorgung mit privaten Grünflächen mehr als ausreichend ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf der zukünftigen Wohnbevölkerung an wohnungsnahen Grünflächen durch die nördlich des Plangebiets bestehende, ca. 4 ha große, öffentlichen Parkanlage Schätzelberge vollständig gedeckt werden kann.

Es ergibt sich außerdem ein Bedarf von rund 3.668 m² siedlungsnahen Grünflächen (7 m² je Einwohner). Durch die fußläufige Entfernung zum ca. 9,8 ha Volkspark Mariendorf (ca. 700 m) besteht eine siedlungsnah Grünfläche in ausreichender Größe. Darüber hinaus steht in einer Entfernung von rd. 2 km Entfernung das Tempelhofer Feld für die siedlungsnah Versorgung zur Verfügung. Insgesamt kann demnach von einer guten Versorgung der bestehenden und zukünftigen Wohnbevölkerung mit öffentlichen Grünflächen ausgegangen werden.

VIII.4 Auswirkungen auf die Verkehrserschließung

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Ramboll 7/2026). Dabei wurde zur Absicherung einer rechtlich belastbaren Abwägung ein sogenanntes Worst-Case-Szenario für den Planfall zugrunde gelegt. Ein solches Szenario beschreibt einen Zustand, bei dem die maximale Auslastung aller Lärmquellen zusammentrifft, um die höchste denkbare Schallbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln. Konkret wurden zugrunde gelegt: 350 Wohneinheiten; Kita mit 25 Kindern; 1.150 m² soziale Nutzungen.

Vor allem beim Sozialbaustein sind im aktuellen Konzept keine Kita mehr, sondern eher Nutzungen mit geringerem Verkehrsaufkommen vorgesehen. Es soll aber möglich sein, auch zukünftig auf Veränderungen der Bedarfe bei sozialen Nutzungen – und ggf. damit einhergehende Änderungen beim Verkehrsaufkommen – zu reagieren.

Die Verkehrsaufkommensermittlung ergibt hierbei ein Verkehrsaufkommen in Höhe von etwa 425 Kfz-Fahrten pro Tag und damit bei Realisierung nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen. Auch eine Erhöhung auf 400 Wohneinheiten würde an den nachfolgenden Betrachtungen keinen relevanten Einfluss nehmen.

Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit erfolgte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) und bewertet die Kapazität und Verkehrsqualität von Knotenpunkten, Straßen und anderen Verkehrsanlagen. Sie ermittelt auf Basis der Spitzenstunde Kapazitätsreserven, mittlere Wartezeiten und Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV). Dies ist essenziell für Planungen und Nachweise bei Bauvorhaben. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen an den beiden Knotenpunkten Eisenacher Straße / Steinhellenweg / Kosleckweg und Steinhellenweg / Wolfsburger Weg ergeben nach dem HBS gute bis sehr gute Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes und damit ausreichende Leistungsfähigkeiten. In den Leistungsfähigkeiten sind auch noch Reserven enthalten, ohne dass Maßnahmen an den Knotenpunkten ergriffen werden müssen.

Ebenso ist das Plangebiet mit einer Buslinie in der Eisenacher Straße gut erschlossen, über die die U-Bahnlinie U6 am Mariendorfer Damm erreicht werden kann. Östlich am Plangebiet verläuft eine Radroute des Radergänzungsnetzes, über die in verschiedene Richtungen wiederrum Radhaupttrouten erreicht werden können. Somit besteht - auch ohne entsprechenden Ausbau der Friedhofstraße - für den Radverkehr eine gute Erschließung.

Insgesamt ist das Entwicklungsvorhaben damit gut und leistungsfähig erschlossen und kann aus verkehrlicher Sicht realisiert werden.

VIII.5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Dem Land Berlin entstehen durch Übernahmeregelungen von Kosten im Durchführungsvertrag keine Kosten im Hinblick auf die Realisierung von Baulichkeiten (vgl. Kap. AV.2).

VIII.6 Auswirkungen auf Denkmäler

Durch die Planung können aufgrund des bekannten vorgeschichtlichen Gräberfeldes in der nördlich angrenzen öffentlichen Grünfläche „Park Schätzelberge“ (Flurstücks-Nr. 38) auch auf dem Baugrundstück selbst bodendenkmalpflegerische Belange berührt sein. Der Belang kann jedoch durch die

Durchführung von Sondierungen und ggf. archäologischen Untersuchungen hinreichend berücksichtigt werden.

Nach Abschluss der ggf. erforderlichen archäologischen Untersuchungen sowie der ggf. erforderlichen Dokumentation der Befunde, steht dem Bauvorhaben grundsätzlich nichts im Wege.

Ferner steht die Planung der Erhaltung des denkmalgeschützten Friedhofportals nicht entgegen.

B UMWELTBERICHT

I Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB). In diesem Zusammenhang ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist somit ein unselbstständiger Teil des Bebauungsplanverfahrens. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller umweltrelevanten Belange.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in dem nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der entsprechenden Anlage festgelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf einer ehemaligen Vorhaltefläche des Dreifaltigkeitsfriedhofs III ein Wohnquartier mit integriertem Sozialbaustein zu realisieren. Die Planung sieht den Neubau von ca. 262 Wohnungen vor. In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sollen dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Die Fläche war bis zu ihrer friedhofsrechtlichen Aufhebung im Jahr 2016 Bestandteil des evangelischen Friedhofs Dreifaltigkeit III, der im Jahr 1897 angelegt wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans fanden nie Bestattungen statt. Teilflächen des Friedhofs (außerhalb des Geltungsbereichs) dienen als Kriegsgräberstätte für Opfer des Zweiten Weltkriegs.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da das Vorhaben zurzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen wäre und die beabsichtigte Entwicklung nach derzeitigem Planungsrecht somit nicht möglich ist. Im beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplans soll mit dem vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan überwiegend ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,7 ha.

Grundlage der Planung ist ein städtebaulich-architektonisches Konzept des Architekturbüros Grüntuch Ernst, welches Grundlage der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans werden soll. Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht neun Gebäude in offener Bauweise vor.

Das geplante allgemeine Wohngebiet soll sich in die durch Friedhofsflächen, Parkanlagen und Wohnbebauung geprägte Umgebung verträglich einfügen. Hierzu setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest, die auf dem mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulichen Konzept basieren. Zudem werden

die Höhen der künftigen Baukörper begrenzt. Außerdem werden Festsetzungen für eine überdeckte Garage und für oberirdische Stellplatzanlagen getroffen, die auf dem Gelände untergebracht werden sollen.

Ein nördlicher Grundstücksstreifen und der nordöstliche Bereich des Geltungsbereiches sollen als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden.

Zum Schutz der Natur sollen die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich vermieden werden. Die verbleibenden Eingriffe sind soweit möglich im Plangebiet sowie ergänzend auf externen Flächen zu kompensieren.

I.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung ist der Bebauungsplan 7-85 VE für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf und die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Hierbei sind grundsätzlich insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind
- weitere umweltbezogene Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (bspw. Unfälle, Katastrophen).

Die Untersuchungsräume richten sich nach der Reichweite der möglichen Umweltauswirkungen, nach den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und nach den naturräumlichen Verhältnissen. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Wasser, Menschen und

ihre Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Klima und Luft sowie Landschaft umfasst zusätzlich die anliegende Bebauung.

I.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

I.3.1 Gesetze und Verordnungen

I.3.1.1 Baugesetzbuch

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Demnach sind folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Möglichkeiten einer Innenentwicklung, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zu beachten.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Durch das Monitoring im Rahmen der Durchführung der Planung (§ 4c BauGB) werden durch den Plangeber zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe benannt.

Bei den zu bebauenden Flächen handelt es sich um eine Fläche, die bisher nur in geringem Umfang baulich vorgeprägt war. Die Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird umgesetzt, da es für die Umsetzung der Planung zu einer Aktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale kommt, die bereits gut erschlossen sind.

Als generelles Ziel gilt die Vermeidung und Minimierung von Flächen- und Funktionsverlusten. Dazu soll der geplante Versiegelungsgrad des Bodens auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde angewendet.

I.3.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter der Umweltprüfung und deren Wechselwirkungen ermittelt. Es wird der Eingriff, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet wird, bilanziert. Über die Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich bzw. zum Ersatz wird gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB entschieden. Die erforderlichen Maßnahmen werden aufgezeigt.

Im Bebauungsplanverfahren wird die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz angewendet. Die bereits im Bestand teilweise versiegelten Flächen werden für Wohnentwicklung genutzt. Teilflächen werden von Bebauung freigehalten und begrünt. Der Baumbestand im Plangebiet kann zum Teil erhalten werden. Somit wird dem naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen.

Die Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichs erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand Juli 2023, Sen-MVKU 2023a).

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf weiteren Flächen innerhalb des Bezirkes naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im **Berliner Naturschutzgesetz** (NatSchG Bln) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt: Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan wird dem Berliner Naturschutzgesetz entsprochen, da mit Umsetzung der Planung eine Umnutzung einer aktuell als Lagerfläche genutzten und teilweise stark vermüllten ehemaligen Friedhofsfläche erfolgt. Durch eine enge Ausweisung von Baufeldern wird die Neubebauung gezielt gesteuert und die Versiegelung kann minimiert werden. Der nördliche Grundstückstreifen wird im Rahmen eines Grundstückstausches der nördlich angrenzenden Grünanlage zugeschlagen, und die dort vorhandenen Ablagerungen (Grabsteinbruch, Müll) werden entfernt. Des Weiteren wird ein Teil der festgestellten Altlast im Norden der Fläche im Rahmen der Baumaßnahmen saniert.

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

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine entwidmete Teilfläche des bestehenden Dreifaltigkeitsfriedhofs III, aber auch den Randbereich der nördlich angrenzenden Grünanlage Schätzelberge. Dieser Lage soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotope mit besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Der Schutz dieser Biotope wird in Berlin in § 28 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchG Bln) geregelt.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-

Richtlinie (Artenschutzprüfung). Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Für die nach § 44 BNatSchG geschützten Tierarten (hier: Vögel, Fledermäuse, xylobionte Käfer) wurden faunistische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Zudem wurden zwei Eichhörnchenkobel entdeckt. Für den Verlust von Lebensstätten sind neue zu schaffen. Dazu gehört die Erhaltung von Vegetationsbeständen, aber auch deren Neuentwicklung sowie das Anbringen von Ersatzquartieren.

I.3.1.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1, 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 legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen. Bei den Grenzwerten wird unterschieden, welche Art von Gebieten (z.B. Wohngebiete) betroffen sind. Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan und für die Abwägung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient dem Schutz und der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für genehmigungsbedürftige Anlagen, sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen der Anforderungen des zweiten Teils des BImSchG (Nummer 1). Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen (Nummer 2).

Zum Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass zum einen durch die nördlich liegende Gewerbebebauung keine relevanten Lärmbelastungen für das geplante Wohnquartier ausgehen werden. Zum anderen werden sich die Lärmbelastungen

im Steinhellenweg durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr nur geringfügig erhöhen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden durchgehend eingehalten.

I.3.1.4 Bundes-Bodenschutzgesetz

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

Dieser Belang wird in der Planung berücksichtigt, indem für die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes innerstädtische, bereits teilweise baulich genutzte Flächen aktiviert werden. Durch die Ausweisung enger Baufelder und der Ermöglichung von 4 bis 8 Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und der damit verbundenen Ausnutzung einer gewissen Bauhöhe, soll die Neuversiegelung auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Durch textliche Festsetzungen wird eine vollständige Versiegelung der Nebenanlagen weitgehend minimiert und stattdessen ein luft- und wasserdurchlässiger Aufbau vorgeschrieben.

I.3.1.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)/Berliner Wassergesetz (BWB)/ Hinweisblatt BreWa-BE (Stand Juli 2021)

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Im **Berliner Wassergesetz** (BWG) werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

- Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu unterlassen.

Nach § 36a BWG soll Niederschlagswasser – soweit keine anderen Belange dem entgegenstehen – über die belebte Bodenschicht versickert werden. Niederschlagswasser ist daher vom Anschluss- und Benutzungszwang ausgenommen, soweit es im Einklang mit § 36a BWG versickert werden kann und darf (§ 1 Abs. 7 der Allgemeinen Bedingungen für die Entwässerung in Berlin - ABE). Niederschlagswasser darf zudem nur mit Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Schmutzwasserkanäle) eingeleitet werden (§ 4 ABE). Eine Entsprechende Genehmigung erfolgt jedoch nur in Ausnahmefällen.

Erläuterungen zur zulässigen Einleitung enthält das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BreWa-BE) der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz von Juli 2021. Demnach ist durch planerische Vorsorge sicherzustellen, dass die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück erfolgt. Ist eine Einleitung in die Kanalisation bei Neubaumaßnahmen (oder wesentlichen baulichen Veränderungen) nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im natürlichen Zustand (unbebaut) auftreten würde. Im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung wird eine maximale Abflussspende (Einleitbegrenzung) von 2 l/s*ha und für ein Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung eine maximale Abflussspende von 10 l/s*ha , mindestens jedoch 1 l/s*ha , festgelegt.

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches nachweist, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert und/oder verdunstet werden kann.

I.3.1.6 Berliner Klimaanpassungsgesetz (KAnGBln)

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

Maßnahmen sind insbesondere in noch festzulegenden Hitzevierteln umzusetzen.

Zu den gesamtstädtischen Klimaanpassungsmaßnahmen gehören u.a.:

- auf jeder Straßenseite und auf allen ausreichend breiten Mittelstreifen soll je Straßenabschnitt im Durchschnitt mindestens alle 15 Meter ein Straßenbaum stehen
- Baumpflanzungen müssen die Ziele einer klima- und standortangepassten Vegetationszusammensetzung erfüllen - Liste der GALK (gemäß § 7 Abs. 4 KAnGBln) oder Pflanzliste in zu erstellen-der Rechtsverordnung (gemäß § 20 KAnGBln)
- wenn bei Fällungen nicht an gleicher Stelle nachgepflanzt werden kann, ist dies zu begründen
- Anpassung der Baumschutzverordnung Berlin bzgl. geschützter Bäume und Anzahl der Ersatzpflanzungen
- Ersatzpflanzungen:
 - es sind standortgerechte, klimaangepasste, vorzugsweise gebietstypische Baumarten zu verwenden
 - Ersatzpflanzung haben so nah wie möglich, im Regelfall im Umkreis von 150 m um den Fällort innerhalb der nächsten zwei Pflanzperioden zu realisieren

Durch die Planung werden nach aktuellem Stand 18 nach BaumSchVO geschützte Bäume gefällt werden müssen. Als Ausgleich werden im näheren Umfeld der Fällungen insgesamt 261 Bäume gepflanzt, hinzu kommen etwa 33 Obstbäume als Ausgleich für verloren gehende Biotope. Die Bäume sollen den Alleebestand innerhalb des Geltungsbereiches sowie im westlich angrenzenden Heilig-Kreuz-Friedhof ergänzen, zudem soll im Nordosten des Heilig-Kreuz-Friedhofs ein Bereich als Ruhewald angelegt werden. Weiterhin sind Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches als weitere Schattenspende geplant. Ergänzend wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort bewirtschaftet und versickert bzw. verdunstet, was zusätzlich zur Temperaturregulierung beiträgt.

I.3.1.7 Denkmalschutzgesetz

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) geregelt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

Gemäß § 10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Eingangsbereich des Friedhofsgeländes, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befindet sich östlich ein Friedhofsgebäude, in dem sich u.a. die Gewerberäume eines Steinmetzes befinden. Das Friedhofsgebäude einschließlich des Garten- und Torbereiches des Friedhofes sind als Denkmalsbereich in der Denkmalkarte Berlin verzeichnet. Der Bereich des Denkmals, der sich im Plangebiet befindet, soll im Bestand erhalten und nicht über das derzeitige Maß hinaus entwickelt werden. Parkplätze in diesem Bereich sind nur zulässig, wenn sie übergeordneten denkmalschutzrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.

I.3.1.8 Landeswaldgesetz Berlin (LWaldG)

Nach § 1 Abs. 1 LWaldG ist Wald „wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Artenvielfalt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, nach Möglichkeit zu mehren und seine ordnungsgemäße Pflege nachhaltig zu sichern“.

Wald im Sinne des LWaldG „ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar (ha). Als Wald gelten auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen“ (§ 2 Abs. 1 LWaldG). Zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen, wozu auch Parkanlagen innerhalb von Wohnsiedlungen gehören, sowie mit Bäumen bestockte Flächen in gewidmeten öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und Friedhöfen sind kein Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 4 LWaldG).

Bei der Inanspruchnahme von Waldflächen sind die Funktionen des Waldes sowie die forstliche Rahmenplanung angemessen zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 1 LWaldG). Eine Umwandlung darf nur mit der Genehmigung der zuständigen Behörde erfolgen, dabei sind folgende Aspekte untereinander abzuwägen:

- Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers,
- Belange der Allgemeinheit - besondere Berücksichtigung findet dabei die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur.

„Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes aus Gründen der Erholung oder aus Gründen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt oder der Wald für die forstwirtschaftliche Erzeugung von wesentlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte andere Art der Bodennutzung den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung nicht widerspricht.“ (§ 6 Abs. 2 LWaldG)

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gibt es die Möglichkeit, den Bebauungsplan waldderechtlich zu qualifizieren und damit die Waldumwandlung und die entsprechende Kompensation bereits auf dieser Planungsebene abschließend zu regeln. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

Die Regelungen des Landeswaldgesetzes werden berücksichtigt, indem für die notwendig werdende Waldumwandlung ein separates Gutachten erstellt wurde (SzSP 2026d), in welchem auf Grundlage des Berliner Waldleitfadens (SenMVKU 2023b) eine Bewertung der festgestellten Waldflächen vorgenommen und der daraus resultierende Waldausgleich ermittelt wurde.

I.3.1.9 Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt. 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. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume (§ 2 BaumSchVO) ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der BaumSchVO geschützt.

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

Die Regelungen der Baumschutzverordnung werden berücksichtigt, indem der geschützte Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans so weit wie möglich erhalten wird. Die Bilanzierung des Verlusts an geschützten Bäumen erfolgt im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin) als Bestandteil der biotischen Komponenten des Naturhaushalts.

Im Bebauungsplan wird die Erhaltung der Lindenallee zeichnerisch und textlich festgesetzt, zudem werden für 11 Bäume Einzelerhaltungsbindungen festgesetzt.

Es wurde ein Freianlagenplan erstellt, der Neupflanzungen im Geltungsbereich vorsieht. Weitere Baumpflanzungen sollen als Ausgleichsmaßnahme im benachbarten Heilig-Kreuz-Kirchhof umgesetzt werden. Die notwendigen Ersatzpflanzungen für die zu fällenden, gemäß Baumschutzverordnung geschützten, Bäume können damit vollständig erbracht und überkompensiert werden.

I.3.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

I.3.2.1 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin.

Das LaPro beinhaltet, gemäß Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes, eine Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln) sowie die Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Das LaPro besteht aus den folgenden thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Erholung und Freiraumnutzung sowie der
- Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption

Im LaPro sind bezüglich der Gegebenheiten im Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen dargestellt:

Im Programmplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** wird das Plangebiet als Grünfläche mit sonstigen Böden besonderer Leistungsfähigkeit dargestellt. Im Osten und Süden grenzen Siedlungsgebietsflächen an.

Es ergeben sich in Hinblick auf die Planung folgende Anforderungen: Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen, vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, Rückhalt des Wassers in der Landschaft, Sicherung ausreichender Wasserversorgung, Beseitigung von Kaltluftbarrieren, klimaangepasste Pflanzen, Vermeidung von Schadstoffemissionen.

Nördlich und westlich liegen Vorsorgegebiete für Klima und Luftreinhaltung, in welchen Emissionen gemindert und eine bessere klimatische Versorgung durch Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen sowie Entsiegelungen vorangetrieben werden sollen.

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch die Begrenzung der zulässigen Überbauung sowie Begrünungsmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet sowie der Festsetzung von Flächen als öffentliche Parkanlage Rechnung. Auf den umliegenden Friedhofsflächen werden im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen bereichsweise Wege entsiegelt und neu begrünt sowie neue Hecken und Bäume gepflanzt. Für die Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein Freianlagenplan erarbeitet und verbindlich vereinbart.

Gemäß Programmplan **Biotop- und Artenschutz** liegt das Plangebiet im Biotopentwicklungsraum des städtisch geprägten Raumes im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung. Übergeordnetes Entwicklungsziel ist die Erhaltung der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung. Darüber hinaus soll die Pflege in Grün- und Parkanlagen extensiviert werden, ein gebietstypischer Baumbestand entwickelt und wertvolle Biotope erhalten und Biotopverbindungen entwickelt werden. Des Weiteren ist der gesamte Friedhof zur Entwicklung und Sicherung von für die biologische Vielfalt und das Artenreservoir bedeutsame Flächen beschrieben.

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch die Erhaltung von Vegetationsstrukturen, der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen sowie der Einbindung in die angrenzenden Grünflächen (Festsetzung als öffentliche Grünfläche) Rechnung. Für die Gestaltung wurde ein Freianlagenplan erarbeitet. Auf den umliegenden Friedhofsflächen werden im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen Ersatzquartiere für Brutvögel, Fledermäuse und Eichhörnchen ausgebracht.

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet ebenfalls als Biotopentwicklungsraum des städtisch geprägten Raumes im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. In diesem Zusammenhang gilt es, ergänzend charakteristische Strukturen und Landschaftselemente zu erhalten und zu entwickeln, wobei ortstypische Gestaltelemente und besondere Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge zu beachten sind. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen entfernt werden.

Das Areal ist des Weiteren als Friedhof ausgewiesen, die nördlich angrenzende Fläche wird als prägende oder gliedernde Grün- oder Freifläche beschrieben. Östlich des Plangebietes liegt eine Kleingartenanlage.

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch die Begrenzung der zulässigen Überbauung sowie Begrünungsmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet sowie der Festsetzung von Flächen als öffentliche Parkanlage Rechnung. Art und Maß der Bebauung sind begrenzt, sodass sie sich in das durch Großbäume geprägte Vorhabengrundstück sowie in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen. Die prägende Lindenallee sowie insgesamt 11 Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Für die Gestaltung wurde ein Freianlagenplan erarbeitet.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist das Plangebiet als Friedhof, der Norden als Grünfläche/Parkanlage beschrieben. Die östlich angrenzende Wohnbebauung weist die niedrigste Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung auf. Hier sollen die vorhandenen Freiräume bezüglich ihrer Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität verbessert werden sowie eine höhere Vernetzung Grüner Räume sichergestellt werden.

Auf der Friedhofsfläche ist die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für ruhige Erholungsformen empfohlen. Auf der Grünfläche sollen Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt verbessert werden, es ist auf eine barrierefreie Gestaltung zu achten. Außerdem soll die biologische Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünfläche berücksichtigt werden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist das Maß der Bebauung durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche sowie durch Festsetzungen zur Überschreitung dieser Grundflächen durch Garagen und Nebenanlagen begrenzt. Es verbleibt ein umfangreicher Freiraum, der begrünt werden soll und somit für Erholungszwecke aufgewertet und genutzt werden kann. Für die Gestaltung

wurde ein Freianlagenplan erarbeitet.

Weiterhin werden durch die öffentliche Durchwegung des Plangebietes neue Freiraumbezüge zu Erholungszwecken hergestellt.

Die Festsetzung von Flächen einer öffentlichen Parkanlage im Norden dient ihrer planungsrechtlichen Sicherung, einschließlich des dortigen Spielplatzes.

Gemäß Programmplan **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**, welcher Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen benennt, liegt der Geltungsbereich außerhalb der Suchbereiche. Weiter nördlich liegt der Suchraum des Inneren Parkringes.

Der im Plangebiet avisierte Eingriff kann im Plangebiet und auf umliegenden Friedhofsflächen innerhalb des Bezirks ausgeglichen werden.

I.3.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan konkretisiert für bestimmte festgelegte Geltungsbereiche die Anforderungen und Darstellungen des Landschaftsprogramms einschließlich des Artenschutzprogrammes und passt sie den konkreten Begebenheiten vor Ort an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Nördlich des Friedhofes befindet sich das Gebiet des Landschaftsplans XIII-L-3 – Tempelhof Nord.

I.3.2.3 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) wurde im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen. Am 20.12.2022 hat der Senat von Berlin die Fortschreibung für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen und ans Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung überwiesen. Mit 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung, in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Private Haushalte und Konsum, soll eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen auf das Niveau von 1990 erfolgen.

In der Bauleitplanung sind klimaschutzrelevante Regelungsmöglichkeiten soweit möglich auszuschöpfen (Maßnahme GeS-5): So werden Nachverdichtungen im Rahmen der Neuaufstellung von Bauleitplänen geprüft. Eine nachhaltige und verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte ermöglicht einen sparsamen Flächenhaushalt und benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur. Eine mögliche Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung, Speicherung, Vorrangflächen für erneuerbare Energien usw. sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollen in Bebauungsplänen konkrete klimaschutzrelevante Festsetzungen nach § 9 BauGB vorgenommen werden.

In der vorliegenden Planung ist eine Dach- und Fassadenbegrünung verbindlich vorgegeben. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten. Im allgemeinen Wohngebiet soll pro angefangener 300 m² ein Baum gepflanzt oder erhalten werden. Zudem werden die Lindenallee sowie mehrere Einzelbäume zeichnerisch und textlich gesichert, wodurch die alten Bäume weiterhin als Schattenspender und CO₂-Senke fungieren können.

I.3.2.4 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Das Land Berlin hat am 20.12.2022 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) 2.0 beschlossen. Er schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima

KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Oberstes Ziel ist die Erhaltung bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohner unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf fünf raumbezogene Handlungsansätze mit folgenden Aussagen zum Plangebiet:

Mit kurzen Wegen das Klima schützen

- Das Gebiet liegt knapp außerhalb der Innenstadt („Kompakte Stadt der kurzen Wege“) und damit auch knapp außerhalb der Stadtbereiche, die mit gut erreichbaren Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs dargestellt sind. Die umliegende Wohnbebauung ist als weiterer Stadtbereich mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau dargestellt. Der südwestlich gelegene U-Bahnhof Westphalweg ist als lokales Zentrum ausgewiesen.
- Es wird eine ressourcenschonende Flächenentwicklung angestrebt, mit einer besonderen Berücksichtigung der Anbindung an den ÖPNV sowie der Erstellung und Umsetzung von Energie- und Mobilitätskonzepten. Insbesondere autoarme Quartiere sowie die Nutzung regenerativer Energien sollen im Fokus stehen.

Bestand und Neubau blau-grün anpassen

- Blau-grüne Maßnahmen kombinieren Maßnahmen zur Begrünung von Gebäuden und Freiflächen mit Maßnahmen zum Rückhalt und Speicherung von Wasser (insbesondere bei Starkregenereignissen). Das Plangebiet grenzt im Süden an Bereiche, in dem Maßnahmen zur Kühlung in der Nacht empfohlen werden. Für den klimaoptimierten Neu- und Ausbau wird auf die aktuellen StEP Wirtschaft und Wohnen 2030 verwiesen. Im Südosten des Plangebietes ist zudem ein Bereich als klimaoptimierter Neu- und Weiterbau im Einzugsgebiet von Kleingewässern dargestellt. Welches Kleingewässer hiermit gemeint ist, ist allerdings unklar.
- Es werden zudem verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, um eine blau-grüne Anpassung vorzunehmen: gute Durchlüftung durch Anlage von Luftschneisen, Verschattung durch Bäume, Entsiegelung und anschließende Begrünung, Anlage von Wasserflächen zur Verdunstung wie Wasserspielplätze, Verdunstungsbeete, Brunnen oder Teiche, Begrünung von Dächern und Fassaden, Anlage von kleinen grünen „Oasen“.

Grün- und Freiräume für mehr Kühlung optimieren

- Die Friedhofsflächen sowie die nördlich angrenzende Parkanlage Schätzelberge sind als Grün- und Freiflächen ausgewiesen, bei denen die bestehende bioklimatische Entlastungsfunktion sowie die Funktion als Kaltluftproduzent zu beachten sind. Die umliegende Bebauung weist bioklimatisches Aufwertungspotenzial auf. Es ist auf die nächtliche Kaltlufteinwirkung in den Siedlungsgebieten zu achten, es sind entsprechende Luftschneisen zu erhalten oder neu herzustellen.
- Hier wird die Anpflanzung von Bäumen (bei Sicherstellung der Wasserversorgung) und Wiesen sowie die Anlage von Wasserflächen empfohlen.

Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen

- Für diesen Ansatz werden für das Plangebiet selbst keine Maßnahmen oder Problemlagen aufgezeigt. Südlich des Plangebietes liegen Bereiche mit besonderen Anforderungen an das Regenwassermanagement zur Entwicklung von Kleingewässern. Empfohlen wird, berlinweit eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu ermöglichen.

Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die eine Gefährdung bezüglich Überschwemmungen aufweisen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer in der Nähe.
- In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sollen Retentionsräume (Retentionsdächer, Versickerungsmulden, temporäre Überstauung von Straßen, Stellplätzen, Sportflächen) geschaffen werden. Zudem sollten die gefährdeten Bereiche von einer Neuversiegelung ausgenommen werden. Durch die Formung der Oberfläche kann dem Wasser ein Weg vorgegeben werden, so dass es sich nicht wild ausbreitet.

Der avisierte hohe Grünanteil im Plangebiet sowie die Dach- und ggf. Fassadenbegrünung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes minimieren den Eingriff in das Plangebiet hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima. Anfallendes Regenwasser im Plangebiet kann und muss vor Ort versickert werden. Eine Bushaltestelle liegt bereits direkt südlich des Geltungsbereiches und bindet das Plangebiet an den in etwa 1 km Entfernung liegenden U-Bahnhof Westphalweg an. Damit ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden. Einkaufsmöglichkeiten können ebenfalls mit dem Bus erreicht werden (Entfernung zwischen 700 und 900 m zum Plangebiet). Kita und Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung, eine weiterführende Schule direkt neben der Grundschule befindet sich aktuell im Bau.

I.3.2.5 Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2024-2029

Verkehr ist im Land Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Daher soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen nach Maßgabe der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union und des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Mit dem Lärmaktionsplan 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 wurde als Fortschreibung des Lärmaktionsplans Berlin 2008 am 06. Januar 2015 vom Senat beschlossen. Eine weitere Fortschreibung umfasste den Zeitraum 2019 – 2023. Mit Senatsbeschluss vom 23. Juni 2020 war der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Am 02.09.2025 ist mit Beschluss des Senats die Fortschreibung des Berliner Lärmaktionsplans (Bekanntmachung: ABl. Nr. 38, S. 2431 f. vom 12. September 2025) für den Zeitraum 2024-2029 in Kraft getreten.

Der Lärmaktionsplan 2024-2029 hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um Berlin für alle lebenswerter zu gestalten. Er bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013–2018 und 2019–2023 fort.

Der Lärmaktionsplan enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen soll.

Bisherige Strategien wie beispielsweise Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus, Maßnahmen bei Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnen sowie dem passiven Schallschutz haben sich bewährt und sollen fortgeführt werden. Insbesondere mit der Umsetzung des „Tempo-30-Konzept nachts“ sind große Lärmmentlastungen für die Anwohnenden verbunden. Am Flughafen Berlin Brandenburg wird die Fluglärmsituation gemeinsam mit Brandenburg ermittelt und Maßnahmen zur Lärminderung werden geprüft. Um besonders lärmintensives Straßenverkehrsverhalten zu reduzieren, wird die Überprüfung möglicher Minderungsstrategien weiterverfolgt.

Die bereits 2008 festgesetzten und mit dem Lärmaktionsplan 2019 – 2023 um das Tempelhofer Feld erweiterten ruhigen Gebiete wurden überarbeitet. Für die Ruhe- und Erholungsflächen wird ebenfalls eine überarbeitete Kulisse vorgestellt. Die Überarbeitung war insbesondere aufgrund der Schließung des Verkehrsflughafens in Tegel und einer neuen Lärmkartierungsgrundlage erforderlich. Die 2019 erstmalig vorgestellte neue Gebietskategorie der Ruhe- und Erholungsräume wurde mit dieser Fortschreibung weiterentwickelt.

Als ein neues wichtiges Thema hat sich für den Lärmaktionsplan 2024-2029 u. a. das Verhalten von Personen im Straßenverkehr herausgestellt. Das individuelle Verhalten im Kfz-Verkehr hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Lärmbelastung.

Zusammengefasst sind die Kernthemen der Fortschreibung das Tempo-30-Konzept nachts, lautes Verkehrsverhalten („Poserlärm“) und städtische Ruhe- und Erholungsräume.

Durch eine Verzahnung der Lärmaktionsplanung mit der verbindlichen Bauleitplanung (Fortschreibung des Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ im Jahr 2021) des Landes Berlin fließen frühzeitig Lärmschutzaspekte ein, um zukunftsfähige lärmresistente Quartiere zu schaffen.

Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans 2024-2029 trifft ebenso wenig konkrete Aussagen für das Plangebiet wie die vorherigen Lärmaktionspläne. Die Eisenacher Straße ist bezüglich der Weiterentwicklung der Tempo-30-Konzeption nachts in keine Priorität eingeordnet.

Bezüglich des Potenzials zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltsschichten wurde die Eisenacher Straße ebenfalls nicht berücksichtigt.

Die angrenzenden Friedhofsflächen sowie die Parkanlage nördlich des Geltungsbereiches sind als „ruhige Gebiete“ Bestandteil der Gebietskulisse „ruhige Gebiete 2024“.

Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches zu dem Schluss kommt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beurteilungsgrundlage für Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereiches eingehalten werden. Das Quartier soll autoarm entwickelt werden: offene Stellplätze werden nur im Nordosten des Geltungsbereiches zugelassen; für Anwohner werden weitere Stellplätze in einer überdeckten Garage untergebracht. Außerhalb des Geltungsbereiches kommt es am Steinhellenweg nachts zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1, die Richtwerte der 16. BImSchV (Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärm) können größtenteils eingehalten werden.

I.3.2.6 Luftreinhalteplan Berlin, 3. Fortschreibung (2025)

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

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18.06.2013 vom Berliner Senat zur Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) und der langfristigen Wahrung einer ausreichend guten Luftqualität beschlossen. Damit wurde der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 hat zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren enthalten.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Zeitraum 2018-2025, die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen worden war, sollte die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen werden, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Die Maßnahmen des Luftreinhalteplans 2011-2017 wurden soweit möglich und notwendig in der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin fortgeführt und es wurden weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität in Berlin vorgesehen.

Mit der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (Bekanntmachung: ABl. Nr. 38, S. 2431 f. vom 12. September 2025), die vom Senat am 02. September 2025 beschlossen wurde, reagiert Berlin darauf, dass seit 2020 in Berlin alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten werden können und überwiegend sogar deutlich unterschritten werden. Die Luftqualitätsgrenzwerte für Partikel PM₁₀ werden in Berlin bereits seit dem Jahr 2016 eingehalten, seit 2020 auch die für Stickstoffdioxid (NO₂). Die Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte war Anlass für eine Prüfung, ob und gegebenenfalls wo die verkehrsbeschränkenden Maßnahmen nach § 40 Absatz 1 BImSchG (Umweltzone und Tempo 30) weiterhin für eine sichere und dauerhafte Grenzwerteinhaltung erforderlich sind.

Im Ergebnis ist die Umweltzone zunächst weiterhin erforderlich. Die verkehrsbeschränkende Maßnahme Tempo 30 ist noch an sieben Hauptverkehrsstraßen aus Gründen der Luftreinhaltung erforderlich. An 34 Strecken nicht mehr (teilweise bleibt auf den Straßenabschnitten, auf denen der Anordnungsgrund „Luftreinhaltung“ entfällt, eine ganztägige oder nächtliche Anordnung von Tempo 30 zum Schutz vor Lärm bestehen).

Die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin baut auf die vorangegangenen Luftreinhaltepläne auf. Soweit in der 3. Fortschreibung keine einschlägigen Festlegungen erfolgen, sind die Maßnahmen der älteren Luftreinhaltepläne in Gestalt ihrer Festlegungen im Luftreinhalteplan für Berlin – 2. Fortschreibung weiterhin gültig.

Voraussetzung für die Aufhebung der streckenbezogenen verkehrsbeschränkenden Maßnahmen ist die Weiterführung der stadtweit wirkenden Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan für Berlin (2. Fortschreibung) mit dem Ziel, das erreichte Emissionsniveau zu stabilisieren und einen Wiederanstieg der Luftbelastung mit der Gefahr erneuter Grenzwertüberschreitungen zu vermeiden.

Das Maßnahmenpaket „Raum-, Stadt und Landschaftsplanung“ der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wird nicht stadtweit weitergeführt – im Einzelfall ist jedoch eine Prüfung im Rahmen der TÖB möglich. Die übrigen acht der neun Maßnahmenpakete der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden abgesehen von einzelnen Maßnahmen, die abgeschlossen sind oder nicht weiter gefördert

werden, weitergeführt. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, einer sauberen Wärmeerzeugung oder zum Ausbau des ÖPNV.

Der Luftreinhalteplan trifft keine konkreten Aussagen für das außerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet.

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur verkehrssparenden Raumentwicklung, da mit der Planung innerstädtische, bereits erschlossene Flächen wiedergenutzt werden. Zudem besteht eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, wodurch zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs beigetragen werden kann. Durch die Erhaltung von Vegetation sowie Begrünungsmaßnahmen wird die Luftreinhaltung gefördert. Bestehende Immissionsgrenzwerte werden mit Umsetzung der Planung eingehalten.

I.3.2.7 Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) ist der Geltungsbereich als Grünfläche, teilweise mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

Für die Entwicklung von Grünflächen besagt der Entwicklungsgrundsatz 6 nach den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV FNP), dass aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden können, mit Ausnahme von untergeordneten Grenzkorrekturen. Die Regel, dass bei Flächen kleiner als 3 ha von den Darstellungen im FNP abgewichen werden kann, ist für Grün- und Freiflächen ausgeschlossen. Somit wird der FNP gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-85 VE im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Fläche soll künftig als W2 (Wohnbaufläche mit großzügiger Durchgrünung) dargestellt werden. Der Einleitungsbeschluss zur FNP-Änderung erfolgte am 13.04.2018, der letzte formelle Beteiligungsschritt, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, wurde 2023 durchgeführt. Das Verfahren steht vor dem abschließenden Änderungsbeschluss.

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

II.1 Basisszenario

II.1.1 Fläche

Das Gebiet ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Friedhofsfläche bzw. – seit der Entwidmung – als Grünfläche nur sehr gering versiegelt, anhand der Biotopkartierung wurde ein Versiegelungsgrad von rund 9 % ermittelt.

II.1.2 Boden und Altlasten

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch auf der Teltow-Hochfläche.

Die Böden im Bereich des Friedhofes bestehen aus Geschiebesand über Geschiebelehm, als Bodentypen kommen Parabraunerden und Nekrosole vor. Im Bereich der Grünfläche liegen Pararendzinen, Lockersyroeme und Regosole auf Bau- und Trümmerschutt vor. Die Naturnähe der Böden ist im

Bereich des ehemaligen Friedhofs mäßig, in der angrenzenden Parkanlage gering (Geoportal Berlin - Bodengesellschaften 2020; Naturnähe der Böden 2020).

Laut der geologischen Karte handelt es sich bei den Böden ursprünglich um Schmelzwasserablagerungen im Norden, sowie eine Grundmoräne auf Geschiebemergel mit vornehmlich stark sandigem Schluff im restlichen Gebiet (Geoportal Berlin - Geologische Karte 1 : 25.000 (Historische GK25) 2017). Die Bodengesellschaften im Plangebiet sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf.

Die Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte ist als gering zu bewerten (Geoportal Berlin - Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte 2020), allerdings weist der Boden im Friedhofsgebiet ein hohes Filtervermögen auf (Geoportal Berlin - Puffer- und Filterfunktion der Böden 2020). Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt (Geoportal Berlin - Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt 2020) erhält hier ebenfalls eine hohe Bewertung, womit sich eine insgesamt hohe Gesamtbewertung bezüglich der Leistungsfähigkeit des Bodens ergibt (Geoportal Berlin - Leistungsfähigkeit der Böden 2020). Im Gegensatz dazu erhält die Grünfläche nur für die Puffer- und Filterfunktion, sowie die Regelungsfunktion eine mittlere, in den anderen Bereichen nur eine geringe Bewertung. Hieraus ergibt sich eine insgesamt geringe Bewertung der Leistungsfähigkeit.

Die Planungshinweise zum Bodenschutz stufen die Friedhofsfläche zum Teil in die höchste Schutzkategorie ein. Eingriffe, bzw. ein Verlust an unversiegeltem Boden, sind hier prioritär zu vermeiden. Flächenintensive Gebäudetypen sollten vermieden werden. Die Grünfläche inklusive Spielplatz im Nordosten weist dagegen nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf (Geoportal Berlin - Planungshinweise zum Bodenschutz 2020). Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine zugeschüttete Sandgrube, hier sind dementsprechend die ursprünglichen Böden nicht mehr vorhanden, es besteht eine verminderte Schutzwürdigkeit – siehe auch nachfolgendes Unterkapitel).

Zu Bodendenkmalen siehe Kap. II.1.8.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 17.01.2023 der Abteilung V E der SenUMVK wurde auf Grundlage einer Luftbilddauswertung aus den Jahren 1941 – 1945 über verschiedene Verdachtsbereiche im Norden des Geltungsbereiches informiert. Hierbei handelt es sich vor allem um Splittergräben und Erdlöcher, zudem wurde über einen mutmaßlichen Bombentrichter informiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich durch die bisherigen Bodenuntersuchungen (die keine Kampfmittel nachweisen konnten) das Restrisiko, bei Baumaßnahmen auf Kampfmittel zu treffen, deutlich verringert hat. Vollständig ausschließen könne man ein Vorkommen von Kampfmitteln im Boden allerdings nie.

Altlasten

Die nördliche Fläche des Plangebietes (Flurstück 29) wird unter der Nr. 235 im Bodenbelastungskataster Berlin geführt (Vermerk vom 13.12.2016, Umwelt- und Naturschutzamt).

Das betrachtete Grundstück war gemäß alten Stadtplänen seit mindestens 1907 Bestandteil des Friedhofes, das betreffende Flurstück 29 (nördlicher Bereich) sowie der nördlich angrenzende Park (Flurstück 38) werden 1925 ebenfalls als Friedhofsgelände ausgewiesen (IGU 2021).

Im Jahr 1999 wurden auf der nördlich angrenzenden Fläche des heutigen Parks und im Bereich des östlich angrenzenden Spielplatzes Erkundungsbohrungen durchgeführt. Dabei wurde eine bis zu 18,6 m mächtige sandige Auffüllung mit etwa 5 – 20 % Bauschuttanteil vorgefunden.

Zusätzlich traten lokale schichtweise Anteile von bis zu 30 % Schlacke und 10 % Asche auf. Weiterhin wurden einzelne Schichten von Sägespänen und Schlämmen, letztere v.a. auf der östlich an das Grundstück in Flurstück 29 angrenzenden Fläche (Verdacht auf Klärschlamm) erbohrt (IGU 2021).

Im Jahr 2013 wurde durch die AnalyTech GmbH im Plangebiet eine Altlasten- und Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hiernach liegen keine Schadstoffbelastungen des Bodens vor. Allerdings werden die im Norden festgestellten Aufschüttungsböden als nicht ausreichend tragfähig eingestuft. Aufgrund der anthropogenen Prägung dieser Böden sind sie in geringem Maße auch durch Schadstoffe (PAK) belastet, wodurch sie der Schadstoffklasse Z 2 zugeordnet werden. Eine Wiederverwertung dieser Böden ist nur unter bestimmten Auflagen möglich. Die darunter angetroffenen Geschiebelehm-Böden werden demgegenüber als tragfähig eingestuft (AnalyTech 2013).

Im Rahmen von Bodenerkundungen in 2021 konnte gezeigt werden, dass es in zwei Proben ganz im Norden der Fläche zu Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für polyzyklische aromatische Kohlenstoffverbindungen (PAK) und Benzo(a)pyren kommt. Die Gutachter vermuten hier Teerpappenreste in der Aufschüttung, die Böden wurden entsprechend gemäß LAGA als Zuordnungsklasse Z 2 bis > Z 2 deklariert. Mit der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) wurden in der Zwischenzeit neue Kriterien für die Deklaration von Böden eingeführt. Da eine direkte Umrechnung nicht möglich ist, wird vorliegend allerdings weiter mit den Angaben nach LAGA gearbeitet. Die restlichen Proben wiesen keine relevanten Auffälligkeiten bezüglich Schadstoffen auf. Eine Gefährdung des Wirkpfades Boden – Wasser kann ausgeschlossen werden, da die relevanten Schadstoffe sehr immobil und kaum wasserlöslich sind (IGU 2021). Nach weiteren Bohrungen konnte die Abgrenzung der Aufschüttung konkretisiert werden (IGU 2023b).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden wurde vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg mitgeteilt, dass sich im Bereich der Eisenacher Straße Nr. 61 eine Hochspannungsanlage mit unterirdischen Ölausgleichsgefäßen, Ölleitungen sowie 110 kV-Ölkabeln befindet. 2018 wurde ein Ölkabelschaden festgestellt, was in einer lokalen Belastung mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen resultierte. Eine Sanierung hat bislang nicht stattgefunden.

II.1.3 Wasser

II.1.3.1 Oberflächengewässer

Es existieren keine Oberflächengewässer im Bereich des Plangebietes. Die nächstgelegenen Gewässer sind der Teltowkanal (etwa 600 m nördlich) und der Blümelteich im Freizeitpark Mariendorf (etwa 550 m südwestlich).

II.1.3.2 Grundwasser und Wasserschutzgebiete

Der Grundwasserstand liegt gemäß der Grundwassergleichenkarte Berlin bei ca. 33,5 – 34,0 m NHN und somit ca. 15 - 20 m unter der Geländeoberfläche (IGU 2021). Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei > 50 mm pro Jahr (Umweltatlas-Karte 02.17 Grundwasserneubildung 2017). Das Grundwasser liegt in gespanntem Zustand vor (Auskunft SenUVK vom 22.04.2021).

Sowohl die Decksande als auch die tiefer liegenden Schmelzwassersande sind als relativ gut durchlässig einzuschätzen, die Durchlässigkeitsbeiwerte dürften größtenteils zwischen ca. 1×10^{-6} und 1×10^{-4} m/s (nach DIN 18130 „durchlässig“) liegen.

Belastungen des Grundwassers im Bereich des Plangebietes sind nicht bekannt. Der 2018 festgestellte Ölkabelschaden an der Eisenacher Straße (siehe Kapitel II.1.2) hat aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten nach aktuellem Kenntnisstand keinen Grundwasserschaden zur Folge gehabt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

II.1.3.3 Niederschlag

Das Plangebiet ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf den unversiegelten Flächen. Von versiegelten Flächen läuft es in die angrenzenden unversiegelten Bereiche.

Das östlich angrenzende Wohngebiet sowie die Straßenflächen entwässern über eine Trennkanalisation in den Teltowkanal (Umweltatlas-Karte Entsorgung von Regen- und Abwasser 2022). Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen liegt bei über 600 mm/a, der Großteil davon verdunstet. Nur 8 % versickert im Boden, in Richtung Grünfläche steigt dieser Wert bis auf 23 %. Oberflächenabfluss existiert im Gebiet nicht (Umweltatlas-Karte 02.13.3 Gesamtabfluss aus Niederschlägen 2017).

Im Zuge der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther & Lippick GbR bereits ein Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten und Regenwasserkonzept erstellt. Dieses attestiert die grundsätzliche Möglichkeit einer Versickerung von anfallendem Niederschlag im Plangebiet (IGU 2023a).

II.1.4 Luft und Klima

II.1.4.1 Klima

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt bei 9,8 – 9,9° C (Geoportal Berlin - langjähriges Mittel der Lufttemperatur 1981 - 2010), der jährliche Niederschlag liegt im langjährigen Mittel bei etwa 583 - 585 mm/a (Geoportal Berlin - langjährige Niederschlagsverteilung 1991 - 2020).

Die nachfolgend vorgestellten Daten bilden die Grundlage für Eingriffsbilanzierung (siehe Kapitel II.4.2). Gemäß der Anwendungshinweise zum Berliner Eingriffsleitfaden der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) vom Januar 2025 werden vorliegend die Klimaanalysedaten aus 2015 genutzt, da die Daten aus 2022, die im Geoportal bereits zu finden sind, noch nicht vollständig sind. Das Windfeld verläuft von der Fläche in die umliegenden Gebiete. Mehrere große Luftschneisen sind derzeit nach Norden zur Ullsteinstraße hin gerichtet, eine über den westlich angrenzenden Heilig-Kreuz-Kirchhof, eine weitere nach Nordosten über die Parkanlage Schätzelberge und die östlich angrenzende Kleingartenanlage. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet sowie in der umgebenden Bebauung mittel bis gering (Geoportal Berlin - Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015).

Aufgrund der relativen nächtlichen Temperaturunterschiede, die sich zwischen Siedlungsräumen und vegetationsgeprägten Freiflächen bzw. dem Umland einstellen, entstehen horizontale Luftdruckunterschiede, die wiederum Auslöser für lokale thermische Windströmungen sind. Für die Ausprägung dieser Strömungen ist es wichtig, dass die Luft über eine gewisse Strecke beschleunigt werden kann und nicht durch vorhandene Hindernisse wie Bäume und Bauten abgebremst wird.

Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima kommt der Grünfläche im Norden eine hohe Schutzwürdigkeit zu, dem Friedhofsgebiet sogar die höchste Schutzwürdigkeit. Eine spezielle Ausgleichsfunktion

mit umgebenden Bereichen besteht nicht, ebenso nimmt das Plangebiet keine Funktionen als Luftleitbahn, bzw. Frischluft-, oder Kaltluftentstehungsgebiet wahr (Geoportal Berlin - Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte).

Durch die GEO-NET Umweltconsulting GmbH wurde ein klimaökologisches Gutachten erarbeitet (Geo-Net 2025). Hierin wurde das Gebiet bezüglich Temperatur, Windverhältnissen und Kaltluftproduktion analysiert. In der Nacht wurden für das Plangebiet im Sommer Temperaturen von $< 15\text{ °C}$ (Freiflächen) bis $> 19\text{ °C}$ (Asphaltweg im Süden) ermittelt. Die dichter bebauten Bereiche im Osten sowie das Gewerbegebiet im Norden weisen Temperaturen von deutlich über 19 °C auf. Die Bereiche des westlich angrenzenden Friedhofes, der Parkanlage Schätzelberge im Norden sowie der Kleingartenanlage weisen hingegen Temperaturen von teilweise unter 15 °C auf. Die Flächen um den Geltungsbereich, insbesondere die Friedhofsflächen, wirken als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt von hier vor allem in die nördlich liegenden Wohn- und Gewerbegebiete.

II.1.4.2 Luft

Im Hinblick auf die Luftbelastung ist das Plangebiet - bezogen auf den Raum Berlin – durchschnittlich mit NO_x und PM_{10} bzw. $\text{PM}_{2,5}$ belastet (Geoportal Berlin - Entwicklung Luftqualität - Emissionen 2015).

Die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 entlang der Eisenacher Straße südlich des Plangebiets wird im Berliner Umweltatlas (Geoportal Berlin - Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO_2 -Konzentration im Straßenraum 2020) mittels Trendrechnung für PM_{10} und NO_2 als gering belastet dargestellt (Gesamtindex der Luftbelastung für NO_2 und PM_{10} bezogen auf 2020: 0,84 – 0,86). Modellrechnungen für das Jahr 2024 stellen für NO_2 eine Schadstoffbelastung von 12 bis $16\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ dar, am Steinhellenweg sind Werte bis $19\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ möglich. Für PM_{10} werden Konzentrationen von 15 bis $17\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ angegeben, am Steinhellweg können bis zu $18\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ vorkommen. Für $\text{PM}_{2,5}$ werden Werte von 10 bis $11\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ angegeben. Die Grenzwerte für die Luftschadstoffe (UBA o. J.) liegen mit $40\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 und PM_{10} sowie $25\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ deutlich darüber und werden damit aktuell eingehalten. Mit der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 gelten ab 2030 schärfere Grenzwerte von $20\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 und PM_{10} sowie $10\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$. Damit könnte es theoretisch zu Überschreitungen des $\text{PM}_{2,5}$ -Grenzwertes kommen, sofern sich die Belastung nicht weiter verringert.

Nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches liegen zwei Kaffeeröstereien, die eine nördlich des Parkfriedhofs Tempelhof, die andere weiter entfernt in nordöstlicher Richtung im Gewerbegebiet an der Industriestraße. Beim Röstvorgang können ohne weitere technische Vorkehrungen deutliche, störende Gerüche entstehen. Allerdings wurden seitens der Senatsverwaltung (SenMVKU) im Rahmen der emissionsrechtlichen Genehmigung Auflagen für die Anlage nördlich des Geltungsbereiches erlassen, wonach produktionsspezifische Gerüche so zu filtern sind, dass keine Belästigungen auftreten können. Zudem können die vorherrschende Hauptwindrichtung aus Westen und die nach Norden gerichtete Kaltluftströmung (siehe Kapitel II.1.4.1) Gerüche verlässlich aus dem Plangebiet fernhalten. Entsprechend wurde bislang keine einzige diesbezügliche Beschwerde aus an das Umwelt- und Naturschutzamt gerichtet, weder aus der umliegenden Wohnbebauung noch aus den Kleingartenanlagen. Bei wiederholten Begehungen vor Ort wurden keine entsprechenden Gerüche wahrgenommen.

II.1.5 Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

II.1.5.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es befinden sich keine gemäß § 18 NatSchG Bln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft im Vorhabengebiet oder in der Nähe. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind die Naturdenkmale Dillgesteich und Eckernpfuhl etwa 700 m südlich des Plangebietes, sowie das LSG Pfuhlgelände an der Britzer Straße, welches etwa 1 km südöstlich des Plangebietes liegt.

II.1.5.2 Biotope

Die Fläche war bis zu ihrer Aufhebung im Jahr 2016 Bestandteil des evangelischen Friedhofs Dreifaltigkeit III, der im Jahr 1897 angelegt wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans fanden nie Bestattungen statt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine Biotoptypenkartierung am 22.10.2020 sowie ergänzender Begehungen zur Aktualisierung am 20.05.2021 und 05.07.2022:

Im Süden des Plangebietes befindet sich das Eingangstor mit vorliegendem gepflastertem Parkplatz (Biotopcode 126421). Der Eingang wird von zwei alten Platanen (*Platanus acerifolia*) flankiert.

Von Süd nach Nord führt ein asphaltierter, beidseitig von alten Winter-Linden (*Tilia cordata*) gesäumter Weg (Biotopcode 12654) (Allee) zur ehemaligen Kapelle (Biotopcode 12812). Die Flächen rechts und links dieser Allee sind vereinzelt mit Urnengräbern belegt und durch gepflasterte Wege, welche ebenfalls mit Bäumen gesäumt sind, unterteilt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Grabstätten. Die Fläche östlich der zentralen Allee wurde als nicht bewirtschaftete Friedhofsbrache (Biotopcode 10103) angesprochen. Hier erfolgte seit längerem keine Mahd, sodass sich insbesondere unter den locker stehenden Bäumen (vornehmlich Stieleiche (*Quercus robur*) und Hängebirke (*Betula pendula*)) eine Naturverjüngung von Stieleiche und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) etablieren konnte. Vereinzelt stehen Rosengewächse (*Rosa spec.*) auf der Fläche, im Norden nimmt der Gebüschanteil zu. Hier sind Brombeere (*Rubus fruticosus*), sowie Weiß- (*Crataegus monogyna*) und Schlehendorn (*Prunus spinosa*) zu finden.

Die ehemalige Kapelle (Biotopcode 12812) am Ende der zentralen Allee ist stark baufällig. Der sie umgebene Platz ist spärlich mit Trittrasen (Biotopcode 05170) bewachsen und wird teilweise als Lagerfläche, u.a. für Bauschutt (Biotopcode 12740), genutzt.

Die Fläche nordwestlich der ehemaligen Kapelle wird teilweise gemäht (Biotopcode 05160) und großflächig als Lagerfläche für Grünschnitt und Aushub genutzt (Biotopcode 12740).

Das Gebiet im Norden wird durch einen dichten, verwilderten Gehölzaufwuchs geprägt. Vorkommende Arten sind hier unter anderem Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Spitz-, Feld- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *A. campestre*, *A. pseudoplatanus*), Walnuss (*Juglans regia*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Als Sträucher kommen Liguster (*Ligustrum spec.*) und Brombeere hinzu, letztere sind in dichten Beständen auf der Lichtung im Gehölzbestand zu finden. Teilweise sind der Boden sowie einzelne Bäume dicht mit Efeu (*Hedera helix*) oder Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) bewachsen. Der Bestand wurde als Pionierwald (Biotopcode 08900) erfasst. Hier sind im Boden zahlreiche Ablagerungen zu finden. Diese Ablagerungen bestehen zumeist

aus Bauschutt, kaputten Grabsteinen oder sonstigem Müll. Teilweise wurden auch zersägte Baumstämme abgelagert. Auf Grund des aufgeführten starken Bewuchses wurde die Fläche hinsichtlich ihres Biotoptyps jedoch als flächiges Laubgebüsch (Biotopcode 07100) erfasst.

Der nordöstliche Rand des Geltungsbereiches liegt außerhalb des Friedhofes. Er wird zu großen Teilen durch einen Spielplatz (Biotopcode 10202) eingenommen, welcher von mehrschichtigen Gehölzbeständen mit einheimischen (Biotopcode 07311) sowie nicht einheimischen (Biotopcode 07321) Arten eingefasst wird. Relevante Arten sind hier Stieleiche, Winterlinde, Sandbirke und Sal-Weide (*Salix caprea*) als einheimische Arten bzw. Robinie, Vogelkirsche (*Prunus avium*) oder Pyramidenpappel (*Populus nigra* ‚Italica‘) als nicht heimische Arten. Im Unterwuchs finden sich verschiedene Sträucher wie Baumhasel (*Corylus colurna*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Holunder (*Sambucus nigra*), sowie, insbesondere im westlichen Gehölzbestand, ein dichter Bewuchs von Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Entlang der Ost- und Nordgrenze des Spielplatzes zieht sich ein geschotterter Weg (Biotopcode 12652), zudem wurden hier Beete angelegt (Biotopcode 10272), welche inzwischen zunehmend verwildern (auch hier vor allem mit Hartriegel neben Jungwuchs von Eschen- und Spitzahorn (*Acer negundo*, *A. platanoides*)). Südlich des Spielplatzes wird zudem ein Teilbereich des Steinhellenweges (Biotopcode 1261222) mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich (südlich des Spielplatzes) findet sich bereits Wohnbebauung in Zeilenbauweise (Biotopcode 12240).

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Biotopcode	Biotopbeschreibung	Biotopwert	Flächen- größe in m²
03110	Vegetationsarme und -freie Sandflächen	15	69
05160	Zierrasen/Scherrasen mit Baumbestand (wg. Baumbestand Erhöhung des Biotopwerts von 5 auf 10 Pkt.)	10	3.573
05170	Trittrasen (wg. Baumbestand Erhöhung des Biotopwerts von 3 auf 8 Pkt.)	8	1.029
07100	flächige Laubgebüsche	12	1.900
071021 (§)	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Art	12	240
07311	mehrschichtiger Gehölzbestand, alt, heimische Arten	27	1.310
07321	mehrschichtiger Gehölzbestand, alt, nicht heimische Arten	20	1.017
08900	Pionierwälder	20	7.403
101022	Parkfriedhof	23	612
10103	Friedhofsbrache	23	4.634
10202	Spielplatz mit Baumbestand	2	620
10272	Anpflanzung Sträucher	2	148
10273	Hecke (Formschnitt)	4	154
12611	Pflasterstraße	0	79
1261221	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand	0	482
126421	Parkplatz, teilversiegelt, mit Baumbestand	0	362
12652	Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung	0	220
12653	teilversiegelter Weg	0	84
12654	versiegelter Weg	0	1.373
12740	Lagerflächen	0	1.676
12812	Kapelle (Ruine)	0	233
12830	Sonstige Bauwerke	0	32
Gesamtfläche			27.249

(§): unter bestimmten Voraussetzungen nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 28 NatSchG Bln geschützt

Alleen und Baumreihen wurden zusätzlich als Linienbiotope erfasst. Die Laubgebüsche frischer Standorte (Biotopcode 071021) sind in Verbindung mit geschützten Waldbiotopen ebenfalls geschützt. Vorliegend findet sich dieser Biotoptyp allerdings alleinstehend, die umliegenden Pionierwaldbestände sind zudem nicht gesetzlich geschützt. Dementsprechend ist der Biotoptyp vorliegend als nicht geschützt anzusehen.

Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Termin am 31.01.2025) wurde im Rahmen einer Luftbildanalyse der aktuelle Stand der Biotoptypen im Geltungsbereich überprüft. Hierbei wurden keine signifikanten Abweichungen festgestellt, so dass mit den ermittelten Flächenverhältnissen weitergearbeitet werden kann.

Da Friedhofsflächen erfahrungsgemäß einen hohen Anteil an Frühblüheren aufweisen, wurde in 2023 eine Kartierung des Frühblüheraspektes durchgeführt (Natur+Text 2023). Hierbei wurden insgesamt 55 Arten festgestellt, fünf Arten hiervon stehen auf der Roten Liste Berlins. Von Bedeutung sind vorliegend die auf der Roten Liste Berlins stehenden Arten Acker-Goldstern (*Gagea villosa*, gefährdet), Schmalblättrige Hainsimse (*Luzula luzuloides*, gefährdet), Gold-Hahnenfußgewächse (*Ranunculus auricomus* agg., gefährdet), Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*, gefährdet) sowie der Efeublättrige Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*, stark gefährdet).

Der überwiegende Teil der gefährdeten Pflanzenarten ist im Süden des Vorhabengebietes im Bereich der Lindenallee festgestellt worden, lediglich die Schmalblättrige Hainsimse wurde im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gefunden.

Zielarten des Berliner Florenschutzkonzeptes wurden nicht festgestellt.

II.1.5.3 Bäume

Im Plangebiet befinden sich vor allem Laubbäume unterschiedlichen Alters, aber auch einige Kiefern. Die vorhandenen Wege sind durch alte Laubbäume (vornehmlich Linde) gesäumt. Daneben stehen auf den Freiflächen verschiedene Laubbaumarten allein oder in kleinen Gruppen. Der Eingang des Friedhofes wird durch zwei große, alte Platanen gesäumt.

Bereits im Jahr 2013 erfolgte für einen Teil des jetzigen Plangebietes eine Erfassung des nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Baumbestandes (Fiedler 2013). Die Erfassung wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung am 22.10.2020 überprüft und ergänzt. Die Bäume waren zum Zeitpunkt der Erfassung im Jahr 2020 noch deutlich belaubt, sodass auch die Einstufung der Vitalität erfolgen konnte. Am 05.07.2022 erfolgte eine ergänzende Erfassung, da sich der Geltungsbereich im Nordosten verändert hat.

Im September 2025 wurde die Baumkartierung erneuert und vereinheitlicht. Insgesamt wurden hierbei 326 Einzelbäume erfasst, wovon sich 23 außerhalb des Geltungsbereiches befinden. 21 Bäume sind im Vergleich mit der letzten Erhebung in 2020 nicht mehr vorhanden (bspw. abgestorben oder umgefallen). 15 Bäume stehen im Bereich der Grünanlage Schätzelberge und fallen dementsprechend unter das Grünanlagengesetz Berlin. Die restlichen Bäume weisen einen Stammumfang < 80 cm auf und wurden nicht näher geprüft.

Gemäß Stellungnahme der Berliner Forsten vom März 2026 im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung ist ein Großteil des Geltungsbereiches nunmehr als Wald einzustufen. Bäume in dieser Fläche werden daher nach dem Landeswaldgesetz behandelt. Unter die BaumSchVO fallen damit noch 97 Einzelbäume, von denen 86 als geschützt gelten. 51 geschützte Bäume stehen hierbei innerhalb der Lindenallee, die restlichen verteilen sich auf einen Bereich im Südwesten des WA (17 Bäume) sowie den Bereich südlich und westlich des Spielplatzes im Nordosten (18 Bäume).

II.1.5.4 Fauna

Im Rahmen eines tierökologischen Gutachtens vom November 2017 wurden bereits Brutvögel sowie Zauneidechsen erfasst. Außerdem wurden Baumhöhlen kartiert. Hierbei wurden insgesamt 15 Brutvogelarten nachgewiesen. Zauneidechsen konnten auf der Fläche nicht nachgewiesen werden (bgmr 2017).

Da faunistische Gutachten nur etwa 5 Jahre aktuell bleiben, wurden in 2022 die Erfassungen aktualisiert (Natur+Text 2022). Hierbei wurden Brutvögel und Fledermäuse erfasst. Eine erneute Kartierung von Zauneidechsen wurde als nicht notwendig erachtet, da bereits 2017 festgestellt wurde, dass die Art aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen und der isolierten Lage auf der Fläche nicht vorkommen wird. 2024 wurde zudem der Baumbestand auf eine potenzielle Besiedelung durch die FFH-Anhang-IV-Arten Eremit, Heldbock und Scharlachroter Plattkäfer überprüft (Natur+Text 2024).

Avifauna

Im Rahmen der 2022 durchgeführten Brutvogelerfassung wurden insgesamt 21 Vogelarten festgestellt, von denen 17 Arten mit insgesamt 38 Revieren innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes brüteten.

Tabelle 2: Ergebnisse der Brutvogelerfassung (Arten innerhalb des Geltungsbereiches des BP 7-85 VE, nach Natur+Text 2022)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Neststandort	RL B 2013	RL D 2020	BArt-SchV 2005	Schutz der Fortpflanzungsstätte	Status	Fluchtdistanz [m]
Amsel	<i>Turdus merula</i>	F	*	*	§	[1]/1	5 BR	10
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	H	*	*	§	[2a]/3	4 BR	5
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	F	*	*	§	[1]/1	1 BR	10
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	H	*	*	§	[2a]/3	3 BR	20
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	F	*	*	§	[1]/1	1 BR	---
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	H	*	*	§	[2a]/3	1 BR	10
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	H	*	*	§	[2a]/3	4 BR	5
Mäusebusard	<i>Buteo buteo</i>	F	*	*	§§	[2]/3 W2	1 BR	100
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F	*	*	§	[1]/1	2 BR	---
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Bo, F	*	*	§	[1]/1	1 BR	10
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	F	*	*	§	[1]/1	1 BR	120*
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F	*	*	§	[1]/1	3 BR	20
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	B	*	*	§	[1]/1	4 BR	5
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	H	*	3	§	[2a]/3	4 BR	15
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	F	*	*	§	[1]/1	1 BR	15
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Bo (H)	*	*	§	[1]/1	1 BR	---
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Bo	*	*	§	[1]/1	1 BR	---

Erläuterungen:

Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter

RL B: Rote Liste Berlin: Böhner et al. (2024)

RL D: Rote Liste Deutschland: DRV (2020)

1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; R – Arten mit geografischer Restriktion; V – Art der Vorwarnliste; * – ungefährdet

BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach MUNR...Beeinträchtigung (mögliche Beeinträchtigung der jeweiligen Art und damit verbundene Verbotstatbestände)

[1] – Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz,

[2] – i.d.R. System aus Haupt- und Wechsellnest(-ern); Beeinträchtigung (=Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte,

[2a] – System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) Nr. BNatSchG erlischt:

1 – nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode,

2 – mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte,

3 – mit der Aufgabe des Reviers

W x – Schutz ungenutzter Wechsellnester/-horste erlischt nach natürlichem Zerfall, spätestens nach x Jahren

(In Anlehnung an die 4. Änderung der Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ vom 02.11.2007, zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011.)

Status: BR – Brutrevier

Fluchtdistanz: Werte entnommen dem Artenschutzleitfaden Berlin (inzwischen zurückgezogen),

---: keine Werte angegeben, *: in Siedlungsgebieten deutlich geringer

Neben den in vorhergehender Tabelle aufgeführten Arten wurden knapp außerhalb des Geltungsgebietes zudem jeweils eine Niststätte von Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Haussperling (*Passer domesticus*), Sommergoldhähnchen (*Regulus ignicapilla*) und Sumpfmeise (*Parus palustris*) festgestellt. Insgesamt wurden damit vor allem ubiquitäre Arten des Siedlungsraumes festgestellt.

Im Rahmen der Kartierungen wurde der Mäusebussard als planungsrelevante (weil streng geschützte) Art von Berlin (SenUVK 2021) festgestellt. Der Horst des Paares befand sich in einer Kiefer im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Ein Brutnachweis wurde nicht erbracht. Im Rahmen von aktuellen Überprüfungen des Horststandortes durch den Greifvogelexperten Hr. Dittrich (Begehungen vom 04.07.2024, 04.06.2025 und 18.06.2025) sowie durch die Stadtnatur-Ranger (Kontrolltermine vom 27.03. und 16.04.2025) wurde der Horst allerdings ungenutzt und verfallen vorgefunden, im Juni 2025 war er nicht mehr auffindbar. Er steht damit nicht mehr als Nistplatz für den Mäusebussard oder eventuelle Nachnutzer (bspw. Habicht) zur Verfügung.

Die kartierten Arten sind alle in Berlin ungefährdet. Nach der aktuellen Roten Liste Deutschlands (DRV 2020) gilt nur der Star als gefährdet.

Die für Brutvögel bedeutenden Bereiche befinden sich vor allem im Norden des Geltungsbereiches im Gehölzbestand sowie den südlich angrenzenden Offenflächen. Des Weiteren wurden mehrere Brutplätze im Alleebestand festgestellt. Die Kapelle wurde von einer Amsel als Brutplatz genutzt, es wurden außerdem drei Altnester gefunden, was für eine regelmäßige Nutzung spricht. Im Keller der

Kapelle wurde zudem ein stark verfallenes Nest eines nicht näher bestimmbaren Gebäudebrüters entdeckt.

In der inzwischen veralteten Brutvogelkartierung aus 2017 von bgmr wurde an Brutvögeln zusätzlich der Grauschnäpper (*Muscicapa striata*) festgestellt. Zudem konnten an Nahrungsgästen Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Haubenmeise (*Parus cristatus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kernbeißer (*Coccothraustes coccothraustes*), Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*), Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*) sowie der streng geschützte Grünspecht (*Picus viridis*) beobachtet werden (bgmr 2017).

Höhlen- und Nischenbrüter nutzen ihre Brutplätze in der Regel wiederkehrend. Diese Lebensstätten stehen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unter Schutz. Als Höhlen- und Nischenbrüter wurden insgesamt fünf Arten (Blau- und Kohlmeise, Buntspecht, Star, Kleiber) mit nachgewiesenem Brutgeschehen festgestellt. Im Baumbestand konnten insgesamt 16 Brutplätze von Höhlenbrütern nachgewiesen werden. Zudem wurden insgesamt 42 Bäume mit Habitatpotenzial festgestellt, zwei hiervon wurden während der Kartierungen durch Stare genutzt. Außerhalb des Geltungsbereiches wurden weitere Brutplätze auf den angrenzenden Friedhofsflächen festgestellt, hier ebenfalls vornehmlich im Baumbestand.

Fledermäuse

Im Rahmen der Kartierungen der Fledermäuse konnten fünf Fledermausarten sowie eine weitere Artengruppe festgestellt werden (die Rufe der Gattung Abendsegler können höchstwahrscheinlich dem Großen Abendsegler zugeordnet werden, da der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) in Berlin extrem selten vorkommt), welche im Untersuchungsgebiet jagten oder es überflogen (Natur+Text 2022).

Tabelle 3: Festgestellte Fledermausarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D 2020	FFH-RL	Nachweis
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	IV	Jagdhabitat
Gattung Mausohren	<i>Myotis spec.</i>		II/IV	Jagdhabitat
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	IV	Jagdhabitat
Gattung Abendsegler	<i>Nyctalus spec.</i>		IV	Jagdhabitat
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	*	IV	Jagdhabitat
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	IV	Jagdhabitat
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	IV	Jagdhabitat

Erläuterungen:

RL-D: Rote Liste Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2020)

Schutzkategorien: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D - Daten unzureichend, * - ungefährdet

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

Das Gebiet wird von allen Arten zur Jagd genutzt. Insbesondere Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus wurden häufig im Gebiet jagend nachgewiesen. Von Zwergfledermäusen liegen hierbei die

ersten Nachweise direkt nach Sonnenuntergang vor, so dass von Quartieren im unmittelbar angrenzenden Gebäudebestand ausgegangen werden kann.

Der Untersuchungsbereich ist Teil eines größeren Komplexes aus Friedhofsflächen und dem nördlich liegenden Park. Er kann dementsprechend als Teil eines bedeutenden Jagdhabitats angesehen werden. Jagdhabitats gelten allerdings nicht als geschützte Lebensstätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, sofern sie nicht essentiell für das Fortbestehen der vorkommenden Fledermausfauna sind.

Erwähnenswert sind zudem einzelne Rufnachweise der Gattung *Myotis*. Diese Artengruppe wird normalerweise nicht in Siedlungsgebieten nachgewiesen, da sie allesamt als sehr störungsempfindlich gelten. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Fläche in einem großen Komplex aus Kleingarten-, Park- und Friedhofsflächen befindet, der sich vor allem in östlicher Richtung weithin erstreckt, finden diese Arten anscheinend ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, um sich innerhalb des Stadtgebietes zu etablieren.

Am und im Kapellengebäude konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, allerdings konnten nicht alle Bereiche untersucht werden. Eine Nutzung als Winterquartier ist aufgrund fehlender geeigneter Strukturen unwahrscheinlich, kann bei milden Wintern allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei den abendlichen Ausflugsbeobachtungen konnten zudem keine aus einem Quartier ausfliegenden Fledermäuse erfasst werden. An 46 Bäumen wurden potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse festgestellt. An 5 Bäumen wurden potenzielle Einzelquartiere (keine Eignung als Winter- oder Wochenstubenquartier) gefunden, an 12 weiteren Bäumen potenzielle Sommerquartiere (keine Eignung als Winterquartier, Wochenstubeneignung max. für kleine Gruppen) und 29 Bäume bieten Potenziale für Ganzjahresquartiere (Nutzung im Winter und als Wochenstubenquartier) (Natur+Text 2022). Bis auf die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus, sind alle festgestellten Arten Baumbewohner, die die festgestellten Quartiere potenziell nutzen können.

Xylobionte Käfer

Im Rahmen der Überprüfung des Baumbestandes auf Habitatpotenziale für holzbewohnende Käferarten wurden insgesamt 15 Bäume mit entsprechenden Potenzialen festgestellt. Neun der Bäume stehen im Bereich der Lindenallee im Süden des Geltungsbereiches, eine der beiden Platanen am Eingangsportal weist ebenfalls Potenzial auf. Die restlichen 5 Bäume befinden sich im Bereich des Gehölzbestandes im Norden der Fläche.

Von diesen Bäumen weisen die Nummern 1 bis 10 sowie 13 bis 15 Habitatpotenziale für den Eremiten auf. Die Nummern 11 und 12 sind bereits abgestorbene Pappeln, die Habitatpotenziale für den Scharlachroten Plattkäfer aufweisen. Für den Heldbock wurden keine Habitatpotenziale festgestellt.

Tabelle 4: Potenziell vorkommende xylobionte Käferarten des Anhang IV der FFH-RL

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	FFH-RL	Nachweis
Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	1	II/IV	kein Potenzial
Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	2	II/IV	13 potenzielle Habitatbäume
Scharlachroter Plattkäfer	<i>Cucujus cinnaberinus</i>	*	II/IV	2 potenzielle Habitatbäume

Erläuterungen:

RL D: Rote Liste Deutschland (Petersen et al. 2005)

Schutzkategorien: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D - Daten unzureichend, * - ungefährdet

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

Für den Eremit wurden keine direkten Nachweise eines Besatzes erbracht, auch wurden keine Arten mit ähnlichen Lebensraumsansprüchen (bspw. Marmorierter Rosenkäfer (*Protaetia lugubris*), Großer Rosenkäfer (*Protaetia aeruginosa*), Feuerschmied (*Elater ferrugineus*), Mulm-Pflanzenkäfer (*Pri-onychus ater*)) festgestellt. Aufgrund der unauffälligen Lebensweise kann ein Besatz allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Für den Scharlachroten Plattkäfer wurden ebenfalls keine direkten Nachweise eines Besatzes erbracht, allerdings konnte mit dem Scharlachroten Feuerkäfer eine Art mit ähnlichem Lebensraumsanspruch am Baum Nr. 12 festgestellt werden. Ein Besatz kann dementsprechend nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sonstige Arten

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 30.10.2023 wurden zwei Säugerbauten festgestellt (Fuchs oder Dachs). Sie waren zum Zeitpunkt der Erfassung nicht besetzt (Laub im Eingangsbereich). Während der Jungenaufzucht gelten diese Bauten als gesetzlich geschützte Lebensstätte. Da Fuchs wie Dachs dem Jagdrecht unterliegen, gelten sie nicht als besonders geschützte Arten gemäß Anhang 1 BArt-SchV. Dementsprechend ist für die Beseitigung der Baue keine Ausnahmegenehmigung notwendig.

Im Zuge von aktuellen Prüfungen des Mäusebussardhorstes wurden zudem an zwei Kiefern am westlichen Rand des Geltungsbereiches (Baumnr. 352 und 356) Strukturen vorgefunden, die als Eichhörnchenkobel angesprochen wurden (Protokoll Natur+Text vom 12.08.2025). Eichhörnchen nutzen einen Verbund aus mehreren Kobeln mit jeweils speziellen Funktionen (Tagesversteck, Jungenaufzucht, Winterruhe). Im Normalfall kommt es zu zwei Würfen pro Jahr, einer im Frühling, der zweite im Sommer (je nach Witterung bis Ende August). Die Jungtiere bleiben anschließend etwa 3 Monate bei der Mutter. Während der Jungenaufzucht gelten diese Bauten als gesetzlich geschützte Lebensstätte.

II.1.5.5 Biotopverbund

Die Fläche liegt nicht innerhalb von Biotopverbundflächen (Kern- und Verbindungsfläche gemäß LaPro, Karte Zielartenverbreitung) und grenzt auch nicht an eine solche an. Der gesamte Friedhof inklusive des hier zu betrachtenden Geltungsbereiches gehört allerdings zu weiteren für die biologische Vielfalt bedeutsamen Flächen, welche entsprechend zu sichern und zu entwickeln sind (Geoportal Berlin, LaPro Beschlussfassung: Biotop- und Artenschutz).

II.1.6 Landschaft

Das Plangebiet liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung, Landschafts- oder siedlungstypische Grün- und Freifläche/Vegetationsbestand.

Nördlich angrenzend befindet sich die gewidmete Grünanlage Schätzelberge. Westlich liegen die aktiv als Friedhof genutzten Flächen des Ev. Friedhof „Zum Heiligen Kreuz“. Südlich liegen Flächen des Ev. Dreifaltigkeitsfriedhof III. Im Osten befindet sich dreigeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise, auf der anderen Seite des Steinhellenweges liegt vier- bis siebengeschossige Wohnbebauung vor. Im Nordosten liegt die Kleingartenanlage Schätzelberge innerhalb eines großen Verbundes aus 16 Kleingartenanlagen, der sich beiderseits der Ullstein- und der Gradestraße im Süden bis zum Koppelweg und im Norden fast bis zum Teltowkanal erstreckt.

Das Plangebiet ist insgesamt durch Baum- und Gehölzbestände sowie Wiesen geprägt und weist teilweise einen parkähnlichen Charakter auf. Der zentral von Süd nach Nord verlaufende Erschließungsweg ist von einer markanten Baumallee (Winterlinden) gesäumt, die das Landschaftsbild maßgeblich prägt. Der Eingangsbereich mit dem denkmalgeschützten Torbogen an der Eisenacher Straße wird zudem durch zwei alte Platanen eingefasst. Der Erschließungsweg geht im Norden in ein Rondell auf, in dessen Mitte sich eine ehemals genutzte Friedhofskapelle befindet, die einen sehr baufälligen Zustand aufweist und damit die Sichtbeziehung entlang der Lindenallee negativ beeinflusst.

Die nördlichen Bereiche werden als Lagerflächen für Gras- und Baumschnitt, Erdaushub oder zerbrochene Grabsteine genutzt. Durch die entstehenden Haufen wird das Landschaftsbild hier gestört und damit die Erholungsfunktion der Flächen eingeschränkt.

II.1.7 Mensch und seine Gesundheit

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Wohn- und Erholungsnutzung im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm) und Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung.

II.1.7.1 Erholung

Im Nordosten beinhaltet das Plangebiet einen Teil des gewidmeten Spielplatzes Schätzelberge - Spielplatz Steinhellenweg einschließlich angrenzender Flächen der Parkanlage. Die Grünanlage hat eine Größe von 39.788 m². Sie ist anrechenbar im Rahmen der Grünflächenversorgung. Der Spielplatz weist eine Flächengröße von 2.173 m² auf und eine Nettospielfläche von 730 m². Der Spielplatz ist anrechenbar im Rahmen der Spielplatzversorgung (Geoportal Berlin - Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze)).

Friedhöfe sind Grünanlagen mit besonderer Zweckbestimmung. Sie sind Teil des städtischen Grüns und haben darüber hinaus vor allem in innerstädtischen Lagen Bedeutung für die ruhige und besinnliche Erholung der Bevölkerung (§ 2 Abs. 4 Friedhofsgesetz). Die Friedhofsflächen einschließlich des Plangebiets sind nachts verschlossen. Die Friedhofsflächen sollen der Entwicklung von Nutzungskonzepten für ruhige Erholungsformen dienen (Geoportal Berlin - LaPro Erholung und Freiraumnutzung). Neben den direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Friedhofsflächen gibt es im näheren Umfeld mit dem Tempelhofer Parkfriedhof (430 m Entfernung) und dem Friedhof Mariendorf-Ost (580 m Entfernung) weitere Friedhofsflächen.

Die angrenzende Wohnbebauung ist hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen als versorgt einzustufen (> 6 m² öffentliche Grünanlage pro Einwohner). Dabei ist der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen im Wohngebiet als mittel eingestuft. Im Südwesten liegen an der Eisenacher Straße, westlich der Kollostraße Wohngebiete, die nicht versorgt sind (≤

0,1 m² öffentliche Grünanlage pro Einwohner) (Geoportal Berlin - Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020 (Umweltatlas)).

Das Plangebiet ist über die Eisenacher Straße gut erschlossen. An der Eisenacher Straße finden sich Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr, zudem gibt es eine Bushaltestelle. Zum Plangebiet innerhalb der Friedhofsanlagen führt derzeit ein asphaltierter Fußweg. In Richtung Nordwesten besteht eine Verbindung zwischen der Ullsteinstraße und dem östlich des Plangebietes verlaufenden Steinhellenweg mit Verlauf durch die angrenzende öffentliche Grünfläche. Diese ist im Radverkehrsnetz als Ergänzungsrادweg zum Vorrangnetz ausgewiesen (Geoportal Berlin - Radverkehrsnetz).

Nordöstlich verläuft der Grüne Hauptweg Nr. 10 „Britz-Buckower Weg“ (Geoportal Berlin - 20 Grüne Hauptwege - Wanderkarte).

II.1.7.2 Bioklima

Das Bioklima betrachtet die gesundheitlichen Belastungen und Gefahren, denen die Menschen vor allem durch zunehmende Temperaturen und Hitzeperioden ausgesetzt sind. Der Friedhof (einschließlich des Plangebietes) sowie die Parkanlage im Norden gelten als Grünfläche, welche großflächig einen überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom aufweisen. Das östlich angrenzende Wohngebiet weist einen schwachen Wärmeinseleffekt auf (Geoportal Berlin - Klimaanalysekarte 2022).

Die Wärmebelastung bei Nacht liegt im südlichen Teil bei etwa -0,3 PMV (Predicted Mean Vote) und nimmt nach Norden hin bis 0,28 PMV zu. Dies entspricht einer günstigen bis weniger günstigen Wärmebelastung (Geoportal Berlin - Bioklima – Wärmebelastung in der Nacht 2005). Das Windfeld ist nach Norden gerichtet. Die Kaltluftvolumenstromdichte liegt im Süden des Plangebietes sowie in der umgebenden Bebauung bei 3 – 7 m³/(m*s), was einer geringen Volumenstromdichte entspricht. Nach Norden und Westen hin nimmt die Dichte auf > 11 m³/(m*s) zu und ist damit als mittel bis hoch anzusehen (Geoportal Berlin - Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2022).

Im erstellten klimaökologischen Gutachten (Geo-Net 2022) wird der human-bioklimatische Index PET (physiologisch äquivalente Temperatur) herangezogen, welche in der VDI-Richtlinie 3787, Blatt 9 eine absolute Bewertungsskala aufweist, die das thermische Empfinden des Menschen im Freien quantifiziert. Es liegt eine hohe Aufenthaltsqualität bei einer schwachen oder nicht vorhandenen Wärmebelastung vor, während eine starke oder extreme Wärmebelastung zu einer geringen bzw. sehr geringen Aufenthaltsqualität führt. Vorliegend variiert die PET zwischen unter 22 °C und 38 °C und damit zwischen unbelasteten und stark belasteten Bereichen. Als unbelastet gelten vorliegend weite Teile der Gehölzbestände im Norden, die offeneren Bereiche erreichen PET-Werte von 34 bis 40 °C und gelten damit als stark belastet (dies liegt vor allem am fehlenden Schattenwurf). Die versiegelten Flächen können Werte über 40 °C aufweisen und sind dementsprechend extrem wärmebelastet.

Des Weiteren werden Analysen zur Lufttemperatur in der Nacht angestellt. Als optimale Schlaftemperatur werden Außentemperaturen von 16 bis 18 °C angegeben, „Tropennächte“ mit einer Temperatur von über 20 °C gelten demgegenüber als belastend. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden Temperaturen von 15 bis > 19 °C ermittelt. Die Gehölzbestände weisen hierbei die niedrigsten Temperaturen auf. Im Nahbereich der versiegelten Flächen, insbesondere im Bereich der Straßen wurden dagegen Werte von bis zu 19 °C festgestellt. Der Großteil des Geltungsbereichs liegt damit in einem Bereich mit optimalen Schlaftemperaturen.

II.1.7.3 Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Lärmimmissionen aus. In der Strategischen Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindeks) Straßenverkehr 2022 wird für die südlich angrenzende Eisenacher ein Lärmpegel von bis zu 74 dB(A) angegeben. Werte > 55 dB (A) treten bis etwa 100 m nördlich der Straße auf. Für den östlich des Plangebietes liegenden Steinhellenweg wurden keine Lärmimmissionen angegeben. Die von der Ullsteinstraße im Norden ausgehenden Schallemissionen haben keinen Einfluss auf das Plangebiet. Insgesamt treten im Plangebiet Lärmpegel von maximal 55 dB(A) auf, was der niedrigsten dargestellten Stufe entspricht (Geoportal Berlin - Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindeks) 2022). Die Fassadenpegel der östlich angrenzenden Wohnbebauung zeigen an der dem Friedhof zugewandten Seite in diesem Bereich zumeist Werte zwischen 45 und 52 dB(A) an (Geoportal Berlin – Fassadenpegel (Gesamtlärm) 2022).

Im Rahmen des erstellten Schallgutachtens (ISRW 2026) wurde der Nullfall der Lärmbelastung des Untersuchungsgebietes für das Jahr 2035 analysiert. Für die Analyse des Verkehrslärms wurden die Richt- bzw. -Grenzwerte aus der DIN 18005-1 sowie der 16. BImSchV berücksichtigt, für die Bewertung der Auswirkungen der nördlichen Gewerbebebauung wurde die TA Lärm herangezogen.

Die Analyse kommt zu dem Schluss, dass am Steinhellenweg in 2035 Lärmpegel von etwa 60,4 dB (A) tags und 54,8 dB (A) nachts vorliegen werden. Hieraus resultieren Lärmpegel zwischen 48,6 und 54,4 dB (A) am Tag und 43,0 bis 48,8 dB (A) nachts an den Fassaden der angrenzenden Wohnbebauung. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts können damit aktuell eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts werden nachts dagegen im südlichen Bereich des Steinhellenweges teilweise überschritten. Dies dürfte an der zusätzlichen Lärmbelastung aus der Eisenacher Straße liegen.

Von den nördlich gelegenen Gewerbeflächen (Bebauungsplan XIII-167, in Kraft getreten 1973) werden maximale Geräuschimmissionen prognostiziert, die die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tags, 40 dB (A) nachts) im Plangebiet um maximal 2,6 dB (A) übersteigen; die Werte für Mischgebiete (60 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts) werden aber eingehalten. Bei dieser Prognose handelt es sich um einen absoluten Maximalansatz.

Die geräuschintensiven Vorgänge sind eher im nördlichen und östlichen Bereich des Gewerbegebietes zu verorten, daher ist gemäß dem Gutachten davon auszugehen, dass die tatsächlich im Plangebiet auftretenden Lärmpegel niedriger liegen. Dies ergibt sich aus folgenden Umständen: Die östlich des Geltungsbereiches vorhandenen Flächen sind nach Festsetzung des Bebauungsplan XIII-46 (in Kraft getreten 1959) allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan XIII-167 (Gewerbe) trat 1973 und somit nach dem Bebauungsplan XIII-46 (Wohnen) in Kraft. Hieraus lässt sich ebenfalls ableiten, dass die vom Gewerbe ausgehenden Geräuschpegel die Richtwerte der TA Lärm einhalten, da ansonsten für die Errichtung des Gewerbegebietes keine Genehmigung ergangen wäre (ISRW 2026). Die Richtwerte haben sich bis heute nicht geändert. Die bestehende Wohnbebauung liegt etwa 35 m weiter südlich als die aktuell geplanten Gebäude.

II.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Süden des Plangebietes liegt ein Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Dreifaltigkeitskirchhof III (Obj.-Dok.-Nr. 09055077, Berliner Denkmalliste). Diese beinhaltet das Eingangstor und das Friedhofswärter-Haus mit angrenzender Wartehalle für Trauergäste. Das Friedhofstor und Teile der Einfriedung liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Die Dreifaltigkeitsgemeinde, deren barocke Kirche bis 1945 in der Friedrichstadt in Berlin-Mitte stand, beauftragte den Architekten August Orth mit dem Entwurf der Friedhofsgebäude. Die neoromanische Friedhofskapelle, errichtet 1899 - 1900, wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört und 1964 durch einen Kapellenneubau ersetzt. Erhalten sind das Friedhofstor und das Friedhofswärterhaus. Die 1899 bis 1900 ausgeführten Bauten zeigen den Baustil August Orths, bei dem sich die klassizistische Backsteinarchitektur in der Nachfolge Karl Friedrich Schinkels mit romanischen Elementen verbindet. Die große Tordurchfahrt mit einem Dreiecksgiebel und einem verputzten Bogenfeld, begrenzt von einem gestaffelten Rundbogenfries, wird von zwei niedrigen Eingängen flankiert. Für den Friedhofswärter wurde ein schlichtes, zweigeschossiges Backsteingebäude mit Satteldach errichtet. Dem Wohnhaus ist die eingeschossige Wartehalle für Trauergäste vorgelagert. An der Stirnseite öffnet sich eine kleine Vorhalle. Die drei Rundbögen werden von romanisch anmutenden Säulen getragen. Die an den Seitenwänden ausgebildeten Rosenfenster sind mittelalterlichen Vorbildern nachempfunden (Landesdenkmalamt 2021a).

Für die genannten baulichen Anlagen ist der Umgebungsschutz auf Grundlage von § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) zu berücksichtigen. Die unmittelbare Umgebung der Denkmale darf durch das geplante Vorhaben nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt werden.

Westlich des Geltungsbereichs liegt die Gesamtanlage „Heilig-Kreuz-Kirchhof“ (Obj.-Dok-Nr. 09055078, T Berliner Denkmalliste) mit mehreren Baudenkmalen.

Nördlich der gewidmeten Grünanlage „Schätzelberge“ befinden sich mehrere Baudenkmale der „Phillips-Apparatefabrik“ (Obj.-Dok-Nr. 0907758 Berliner Denkmalliste). Diese wurde 1955 - 1956 nach einem Entwurf des Architekten Herbert Noth errichtet und 1959 – 1961 erweitert. Die Gebäude, Hochbauten (Verwaltung), Hallen (Produktion, Lager) oder Flachbauten (Versorgung, Nebenräume) sind vielseitig nutzbar und lassen sich mühelos an neue Produktionen anpassen. Die Anlage ist so kompakt wie möglich und so differenziert wie nötig gestaltet. Großen Wert legte der Architekt auf gute Arbeitsbedingungen sowohl im Produktions- als auch im Verwaltungsbereich. Belichtung, Belüftung, Lärmschutz, Arbeitsabläufe und Sozialbereiche (Waschräume, Kantine) sind bestens organisiert (Landesdenkmalamt 2021b).

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Im nördlich angrenzenden Park Schätzelberge liegt eine Fundstelle der Vor- und Frühgeschichte (Gräberfeld, AISBer; Fundstellen-Nr. 587). Nach Mitteilung des Landesdenkmalamtes ist insbesondere im nördlichen Bereich mit dem punktuellen Vorkommen von Urnen aus prähistorischer Zeit zu rechnen, da im Bereich der heutigen Parkanlage bereits Urnen gefunden wurden. Solche Funde sind in Berlin sehr häufig.

II.1.9 Nutzung erneuerbarer Energien

Eine Nutzung erneuerbarer Energien findet im Bestand auf der Fläche nicht statt.

II.1.10 Abfälle

Im Norden der Fläche werden aktuell Grünschnitt und andere Materialien (Bodenaushub, Sand) gelagert. Der nördlich angrenzende Gehölzbestand ist von zerbrochenen Grabsteinen, Stammstücken und Haushaltsmüll durchzogen. Eine Abfallentsorgung findet nicht oder nur sporadisch statt.

Das Gebäude des Steinmetzes im Süden des Friedhofs (außerhalb des Geltungsbereiches) ist an die städtischen Ver- und Entsorgungsstrukturen (Wasser, Strom, Wärme (Versorgung über Erdgasnetz (Energienetze))) angeschlossen.

II.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Friedhofsfläche wurde bereits aus der Nutzung genommen. Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung wird sie wahrscheinlich weiterhin teilweise als Lagerfläche genutzt. Eine bauliche Entwicklung ist nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich. Gemäß Friedhofsentwicklungsplan soll die Fläche nicht mehr bewirtschaftet und kurzfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden. Entsprechend ist anzunehmen, dass die bisherige Bewirtschaftung (Mahd, Hecken- und Baumpflege) nicht weitergeführt wird. Die Waldflächen im Norden werden sich entsprechend der natürlichen Sukzession weiter entwickeln. Aufgrund der nicht mehr gepflegten Sukzession wurde durch die Berliner Forsten inzwischen für einen Großteil des Geltungsbereiches eine Waldeigenschaft festgestellt (Stellungnahme vom 23.03.2026).

Durch die fehlende Pflege wird die Fläche damit zukünftig voraussichtlich weitere landschaftliche Charakteristiken verlieren, was den Wert als Erholungsfläche weiter einschränkt.

Die vorhandenen Großbäume werden sämtlich erhalten. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters eines Teils des Baumbestandes (insbesondere der Allee) ist in den nächsten Jahren vermehrt mit Abgängen zu rechnen. Die Möglichkeit der Nachpflanzung besteht, ist aber nicht gesichert.

Sollte die Fläche nicht mehr genutzt und damit auch gar nicht mehr gepflegt werden, wird sie durch Sukzession von Norden her langsam zuwachsen. Die ehemalige Kapelle wird als potenzielles Brutvogel- und Fledermausquartier weiterhin zur Verfügung stehen.

II.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bildet der Entwurf des Bebauungsplans 7-85 VE, der Freianlagenplan (Stand Juni 2026) sowie die vorliegenden Fachgutachten.

Die Freianlagenplanung sieht zum einen Erschließungswege für die einzelnen Gebäude vor. Die Häuser 1 bis 4 (Baufelder a, b, i und h) im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes werden über einen Rundweg erschlossen, in dessen Mitte ein „Waldgarten“ als Ruheort hergerichtet werden soll. Der zentrale Platz, auf dem aktuell die verfallene Kapelle steht, soll als große Spielplatzfläche hergerichtet werden. Die Häuser 7 bis 9 (Baufelder e, f und g) sollen ausgehend von diesem Zentralplatz über Metallstege angebunden werden. Im Nordwesten des allgemeinen Wohngebietes soll ein Waldspielplatz entstehen, in diesem Bereich soll ein Teil des vorhandenen Pionierwaldes erhalten bleiben. Von hier führt ein Rundweg zunächst nördlich der Häuser entlang, quert dann die zentrale Erschließungsstraße und führt an den Häusern 7 bis 9 entlang nach Süden. Der bereits im Bestand vorhandene Asphaltweg, der das Gebiet nach Süden an die Eisenacher Straße anschließt, soll erhalten bleiben. Auch die wegbegleitende Lindenallee wird erhalten, bzw. im Nordwesten ergänzt.

II.3.1 Fläche

Der Bebauungsplan setzt im allgemeinen Wohngebiet eine maximale Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen von 4.750 m² fest, hinzu kommen weitere 870 m² Grundfläche für Balkone, die allerdings nicht in die Versiegelungsbilanz einfließen. Durch Baufeldausweisungen wird die Lage der Gebäude festgelegt. Hierdurch wird eine größtmögliche Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ermöglicht, zudem minimiert sich hierdurch der notwendige Eingriff in den Boden. Für die Nebenanlagen darf die Grundfläche um bis zu 4.400 m² überschritten werden, für die „überdeckte Garage“ um weitere 1.100 m², insgesamt also weitere 5.500 m². Das ergibt eine maximal mögliche Gesamtversiegelung von 10.250 m² bzw. einen Grad der Überbauung von unter 0,5 (siehe auch Kap. A IV.2.2.1). Es sind einige oberirdische Stellplätze im Nordosten vorgesehen, der überwiegende Teil der Stellplätze soll in der überdeckten Garage Platz finden. Der asphaltierte Weg unter der Lindenallee sowie die öffentlichen Straßenflächen (Steinhellenweg und Eisenacher Straße) bleiben im Bestand erhalten. Der Anschlussbereich des Vorhabengebietes an den Steinhellenweg muss allerdings angepasst werden, um eine Zufahrt zum Gelände zu ermöglichen. Im Norden wird der Bereich des bestehenden Spielplatzes sowie ein Streifen nördlich des Wohngebietes als öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Mit Umsetzung der Planungsmöglichkeit gemäß Bebauungsplan wäre ein Versiegelungsgrad von etwa 45 % (Differenz von 36 % zum Bestand) für den gesamten Geltungsbereich anzunehmen. Das allgemeine Wohngebiet würde einen Versiegelungsgrad von maximal 46 % aufweisen.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden nicht nur die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde gelegt, sondern auch maßgeblich die Freianlagenplanung, die für das Vorhaben bereits erstellt wurde, da die Umsetzung derselben im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vereinbart wird. Diese konkretisiert die bauliche Inanspruchnahme der Freiflächen. Hiernach werden durch die Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet 5.387 m² neu versiegelt (davon 840 m² als überdeckte und begrünte Garage, 1.665 m² als teilweise versiegelte und 2.892 m² als vollständig versiegelte Flächen), die Gebäude nehmen 4.692 m² ein. Zusammen mit den bereits vorhandenen versiegelten Straßen und Wegeflächen entspricht dies einem Versiegelungsgrad von etwa 41 % (Differenz von 32 % zum Bestand) für den gesamten Geltungsbereich. Im allgemeinen Wohngebiet werden zukünftig etwa 38 % versiegelt sein. Die teilversiegelten Flächen wurden hierbei mit der Hälfte der Fläche berücksichtigt.

Baubedingt kann es im Umfeld der Baufelder durch die Anlage von Baueinrichtungsflächen, Lagerflächen und ähnlichem zu einer temporären Beanspruchung unversiegelter Flächen kommen. Diese Bereiche sind nach Abschluss der Arbeiten wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Zudem sind Maßnahmen vorzusehen, um eine Verdichtung zu verhindern bzw. zu minimieren. Baueinrichtungs- und Lagerflächen sollten vornehmlich auf bestehenden oder zukünftig versiegelten Flächen erfolgen.

II.3.2 Boden und Altlasten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung wird in Kapitel II.3.1 näher erläutert.

Durch die Planung werden hoch- und mittelwertige Böden in Anspruch genommen, welche durch Versiegelung ihre Funktionen vollständig verlieren werden. Um den Eingriff vorliegend auf ein Mini-

zum Begrenzen, wurden für die Gebäude feste Baufelder, die einer erweiterten Baukörperausweisung entsprechen, ausgewiesen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen von 4.750 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO orientiert sich an der Projektplanung. Dies ermöglicht einen GRZ-Wert von 0,25. Damit wird der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für die Bestimmung der Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 deutlich unterschritten. Durch die Planung einer überdeckten Garage kann diese Fläche für Stellplätze oberirdisch begrünt werden (Substratdicke mind. 80 cm gemäß TF 5.3) und zumindest eingeschränkt weiterhin Bodenfunktionen übernehmen. Die Bereiche der öffentlichen Grünanlage und des nach Süden führenden Gehweges werden im Bestand festgesetzt und von der Freianlagenplanung nicht weiter berücksichtigt. Hier werden sich entsprechend keine rechtlichen Änderungen ergeben. Eine Ertüchtigung der Wege kann bereits jetzt durchgeführt werden und ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches ist als Altlast eingetragen. In diesen Bereichen finden sich bis zu 18 m mächtige Aufschüttungsböden. Im Rahmen der Bodenerkundungen in 2021 konnte gezeigt werden, dass es in zwei Proben ganz im Norden der Fläche zu Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für polyzyklische aromatische Kohlenstoffverbindungen (PAK) und Benzo(a)pyren kommt. Die restlichen Proben wiesen keine relevanten Auffälligkeiten bezüglich Schadstoffen auf. Eine Gefährdung des Wirkpfades Boden – Wasser kann ausgeschlossen werden, da die relevanten Schadstoffe sehr immobil und kaum wasserlöslich sind. Sofern ein Aushub der Aufschüttungsböden erfolgt, ist dieser entsprechend gesondert zu lagern und zu entsorgen. Nach weiteren Bohrungen konnte die Abgrenzung der Aufschüttung konkretisiert werden. Gemäß den Analysen von IGU (2023b) verläuft die Grenze der Altablagerung nördlich der geplanten Gebäude sowie der Garage. Nach aktuellen Anpassungen der Gebäudepositionen (Stand Juni 2026) ragt nunmehr eine Gebäudeecke des Hauses 3 (Baufeld a) über die Abgrenzung der Altablagerung. Im Bereich des geplanten Waldspielplatzes im Nordwesten des allgemeinen Wohngebietes wird empfohlen, die oberen 30 cm des Bodens gegen unbelastetes Material auszutauschen, um eine Gefährdung über den Wirkpfad Boden – Mensch auszuschließen. Der Boden im Bereich des zentralen Spielplatzes weist ebenfalls oberflächlich Belastungen auf, die wahrscheinlich auf Ablagerungen von Dachpappenresten zurückzuführen sind. Aufgrund der geplanten umfassenden Umgestaltung dieses Bereiches kann davon ausgegangen werden, dass durch die dann anstehenden Bodenarbeiten (mit Entfernung der oberen Bodenschicht) sowie die anschließende Versiegelung bzw. Überdeckung mit Holzhäcksel keine Gefährdung zu befürchten ist. Es wird dringend angeraten, vor Einbau des geplanten Aufbaus eine weitere Probenahme durchzuführen, um Gefährdungen sicher auszuschließen. Die Probenahme, Untersuchung und Bewertung von Oberboden hat entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen.

Im Zuge des Baustellenbetriebs kann es durch Unfallereignisse oder Leckagen auf Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen sowie Baustellenzufahrten zu einer Verunreinigung des Bodens durch Schmierstoffe, Öle, Benzin usw. und damit zu einer Kontaminationsgefahr des Grundwassers kommen. Dies ist jedoch nur bei Unfällen von Fahrzeugen und Maschinen anzunehmen, die im Normalfall nicht auftreten werden. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen, die Untere Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.

Anlagen- und betriebsbedingt sind im Zuge der Nutzung der Flächen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

II.3.3 Wasser

II.3.3.1 Oberflächengewässer

Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Gewässer vorhanden sind, ist hier nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Planung sieht auch keine Anlage von Oberflächengewässern vor.

II.3.3.2 Grundwasser

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung im Geltungsbereich. Dadurch verringern sich die Flächen, die für die Versickerung von Niederschlagswasser und somit auch für die Neubildung von Grundwasser zur Verfügung stehen.

Der Grundwasserabstand liegt bei etwa 15 -20 m u. GOK, dementsprechend sind im Rahmen der Baumaßnahmen, auch für die überdeckten Garage, und dem späteren Betrieb keine Gefährdungen des Grundwassers zu erwarten.

Grundsätzlich sind Schadstoffeinträge durch Unfallereignisse während des Baubetriebs möglich. Die temporären, bauzeitlichen Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten können durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften, eines qualifizierten Bauablaufs und eines entsprechenden Material- und Technikeinsatzes gemäß den aktuell geltenden Anforderungen sowie ggf. fachgutachtlichen Begleitung vermieden werden.

II.3.3.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 WHG ist Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine getrennt geführte Kanalisation einem Gewässer zuzuführen. Das Land Berlin hat mit dem Hinweisblatt zur Regenwassereinleitung (BReWa-BE) konkrete weitergehende Anforderungen zur Regenwasserbewirtschaftung aufgestellt:

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswassers soll nach den wasserbehördlichen Zielstellungen primär auf den Grundstücken verdunstet oder über belebte Bodenzonen versickert werden, auf denen es anfällt. Diese Flächen müssen nachweislich altlastenfrei sein. Die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation ist gemäß BReWa-BE (Stand 2021) nur in begründeten Ausnahmefällen und stark limitiert (2 bis max. 10 l/(s*ha)) möglich, zudem ist dafür eine Erlaubnis der Wasserbehörde notwendig.

Durch IGU (2023a) wurde bestätigt, dass eine Niederschlagswasserbewirtschaftung im vorliegenden Fall vollständig auf dem Grundstück durchgeführt werden kann. Sowohl die Decksande als auch die tiefer liegenden Schmelzwassersande sind als relativ gut durchlässig einzuschätzen, die Durchlässigkeitsbeiwerte dürften größtenteils zwischen ca. 1×10^{-6} und 1×10^{-4} m/s (nach DIN 18130 „durchlässig“) liegen. Es wird zunächst eine Retention des anfallenden Wassers auf den Dachflächen vorgeschlagen, was durch TF 5.2 im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Aufgrund der komplexen geologischen Verhältnisse ist keine flächendeckende oberflächliche Versickerung / Verdunstung möglich. Bereichsweise muss das Wasser aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Bodens in andere Bereiche geleitet werden, was zumindest in Teilen in einer unterirdischen Versickerung resultiert (vgl. in den Baufeldern a, e, h und i). Im Norden liegen zudem Aufschüttungsböden vor. Sofern aktive Versickerungsmaßnahmen (Mulden, Rigolen etc.) in diesen Bereichen geplant sind, muss der Boden vorher ausgetauscht werden. Gemäß TF 5.4 ist die Befestigung von Stellplätzen, Platzflächen,

Wegen und Zufahrten (Ausnahme Zufahrt zur überdeckten Garage) zudem nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Im Zuge der nachgelagerten Planungsebenen ist zu prüfen, ob und inwiefern ein Bodenaustausch im Bereich der Altlast im Rahmen der baulichen Entwicklung der Fläche notwendig wird, auch wenn keine Versiegelungen o.ä. vorgenommen werden.

Für die Zufahrt im Nordosten wird aufgrund des Gefälles voraussichtlich eine Unterflurrigole notwendig, die restlichen Verkehrsflächen im allgemeinen Wohngebiet können über wegbegleitende Mulden entwässert werden. Im Interesse des Quartiersklimas sollte, wo immer möglich, eine oberirdische Bewirtschaftung angestrebt werden, um von den Effekten der Verdunstung zu profitieren. Beim Fußweg nach Süden zur Eisenacher Straße kann wie im Bestand das Wasser über die angrenzenden Grünflächen versickern. Die Straßenflächen der Eisenacher Straße werden durch die Planung nicht verändert und führen das Regenwasser wie bislang über die Regenwasserkanalisation dem Teltowkanal zu. Der innerhalb des Bebauungsplanes liegende Teil des Steinhellenweges muss geringfügig umgebaut werden, um die Einfahrt in das Plangebiet zu realisieren. In diesem Zuge wird dieser nördlichste Teil der Straße an die Regenwasserentwässerung angeschlossen.

II.3.4 Luft und Klima einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

II.3.4.1 Klima

Mit Umsetzung der Planung wird ein Großteil des Gehölzbestandes im Norden der Fläche entfernt, welcher zukünftig so nicht mehr für die Klimaregulierung zur Verfügung stehen wird. Die hierdurch entstehenden Offenflächen werden allerdings für eine schnellere Abkühlung in der Nacht sorgen. Es werden Reduzierungen der Außentemperatur von $> 1^{\circ}\text{C}$ in Teilbereichen prognostiziert. Durch die Anlage der Wohngebäude und Verkehrswege kann sich das Gebiet in anderen Bereichen allerdings auch um bis zu 4°C erwärmen. An der Bestandsbebauung östlich des Baufeldes g werden Temperaturerhöhungen um bis zu 1°C prognostiziert. Diese Temperaturerhöhungen liegen allerdings weiterhin in einem akzeptablen Bereich (siehe auch Kapitel II.3.7.2).

Durch die Ausweisung fester Baufelder für 9 Einzelgebäude, statt z.B. einer langen Zeilenbebauung, kann mit Umsetzung der Planung eine gute Durchlüftung des Plangebietes erreicht werden, da weniger Hindernisse den Fluss kalter Luftströmungen blockieren. Es kann sich ein Fließkanal von Südwesten nach Nordosten über den zentralen Spielplatz etablieren, welcher im Vergleich zum Bestand erhöhte Durchströmungsgeschwindigkeiten aufweist. Die Kaltluftversorgung der Umgebung wird dementsprechend nicht, oder nur geringfügig ($< 5\%$ Abnahme) beeinträchtigt. Westlich dieses Strömungskanals geht die Fließgeschwindigkeit innerhalb des Wohngebietes dagegen um bis zu $0,2\text{ m/s}$ zurück. Insgesamt werden im Rahmen der durchgeführten klimaökologischen Modellierungen keine negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung gesehen (Geo-Net 2025).

Als Ausgleich für die Baumfällungen sind unter anderem Neupflanzungen von insgesamt 70 Bäumen im Freianlagenplan (Stand Juni 2026) vorgesehen. Zudem soll das Regenwasser vor Ort bewirtschaftet werden. Hierzu sind zum einen Dachbegrünungen auf etwa 50% der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet (textliche Festsetzung 5.2) vorgesehen, zum anderen sollen Bereiche des Plangebietes als Versickerungsmulden ausgebildet werden, wodurch lokal feuchtere Bereiche entstehen, die über Verdunstungskühle die Wärmebelastung im Sommer etwas reduzieren können. Die Dachbegrünung

minimiert die Aufheizung von Dachflächen und ermöglicht eine zusätzliche Verdunstung und damit Kühlung im Gebiet. An geeigneten Bereichen der Gebäudefassaden sowie der herausragenden Bauteile der überdeckten Garage (siehe textliche Festsetzung 5.6) soll zudem eine Fassadenbegrünung hergestellt werden (sofern dem keine Belange des Brandschutzes entgegenstehen).

Im Rahmen der Bauarbeiten kann es temporär zu von der Prognose abweichenden Temperaturentwicklungen kommen, da Teile des Bodens durch die Befahrung mit Maschinen und Lagerflächen vegetationslos werden und dementsprechend weniger Verdunstungsfläche zur Verfügung steht. Mit der Herrichtung der Freianlagen wird sich allerdings das prognostizierte Bild einstellen.

II.3.4.2 Luft

Durch die Anlage eines neuen Wohnquartiers entstehen zusätzliche Belastungen mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen, vor allem durch den Individualverkehr der Anwohner. Das Lärmgutachten geht hierbei von einem Verkehrsaufkommen von 425 Fahrten am Tag aus (ISRW 2026). Diese werden sich überwiegend auf den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches sowie die zuführenden Straßen beschränken, da hier die Stellplätze sowie die Einfahrt zur überdeckten Garage liegen. Durch Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge sowie durch kurzfristige Halte- und Anlieferungsvorgänge des Individualverkehrs kann es vereinzelt zu Fahrten in das Plangebiet kommen. Davon ausgehend, dass rund 400 zusätzliche Fahrten kein erhebliches Verkehrsmehraufkommen darstellt und der Anteil an Elektromobilität in Zukunft weiter zunehmen wird, kann bei Umsetzung der Planung davon ausgegangen werden, dass es nicht zu einer Verschlechterung gegenüber dem Bestand kommt. Dies wird durch eine Stellungnahme des SenMVKU Ref. I D im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt. Zudem liegen die Belastungen im Bestand deutlich unterhalb der festgelegten Grenzwerte. Die Vegetationsbestände im Plangebiet sowie auf angrenzenden Flächen tragen dazu bei, einen Teil dieser Luftschadstoffe zu binden. Durch die Bushaltestelle im direkten Umfeld des südlichen Bereiches des Bebauungsplanes sowie dem nur etwa 900 m entfernten U-Bahnhof Westphalweg ist das Gebiet gut an den ÖPNV angebunden. Weitere Möglichkeiten der Verkehrsreduzierung sind die Schaffung von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Leihmöglichkeiten von Fahr- und Lastenrädern sowie E-Autos, die im Free-Floating-System am Standort bereits erhältlich sind. Damit sind die Anwohner nicht zwingend auf ein eigenes Auto angewiesen.

Im Bestand werden die aktuellen Grenzwerte für die Luftschadstoffe (UBA o. J. - $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 und PM_{10} sowie $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$) deutlich unterschritten. Die ab 2030 geltenden schärferen Grenzwerte ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 und PM_{10} sowie $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$) können bezogen auf $\text{PM}_{2,5}$ dagegen nicht sicher eingehalten werden. Da es gemäß obenstehender Ausführungen durch das geplante Bauvorhaben allerdings nicht zu einer relevanten Verschlechterung der Luftbelastung kommen wird, können eventuelle Überschreitungen allgemein im Rahmen der Luftreinhalteplanung gelöst werden.

Baubedingt ist bei Abbruch, Transport und Verarbeitung von Abbruch- und Baumaterialien sowie bei einzelnen Maßnahmen während des Neubaus mit Staubbildungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie am nördlichen Steinhellenweg zu rechnen, die insbesondere in der trockenen Sommerzeit zu örtlichen bioklimatischen Belastungen führen können. Die ausführenden Baufirmen werden im Bedarfsfall geeignete Vorsorgemaßnahmen ergreifen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen durch baubedingte Stäube vermieden werden (z.B. Befeuchtung von Boden und Material, Verwendung von Staubschutznetzen).

II.3.5 Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

II.3.5.1 Biotope

Mit Umsetzung der Planung wird ein Teil der bislang unversiegelten Flächen durch Gebäude, Wege und andere bauliche Einrichtungen neu versiegelt. Dies betrifft vor allem die bestehenden Wiesen- und Rasenflächen des aufgelassenen Friedhofs sowie Teile des Gehölzbestandes im Norden der Fläche. Die Lagerflächen werden verschwinden, ebenso wie die Kirchenruine im Zentrum.

Zur Gestaltung der Außenflächen wurde ein Freiflächenplan erstellt (Atelier Loidl, Stand Juni 2026). Dieser soll Teil des Durchführungsvertrages werden und entfaltet damit rechtlich bindende Wirkung (Kap. A V.2), so dass er für die Analyse herangezogen werden kann: Ein Teil des Gehölzbestandes (1.270 m²) im Norden kann demnach erhalten bleiben und wird durch umfangreiche Gehölzpflanzungen ergänzt. Die Lindenallee und der vorhandene Asphaltweg (künftig Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg) werden bis zum ehemaligen Kirchplatz ebenfalls erhalten. Auf dem ehemaligen Kirchplatz ist die Anlage eines Spielplatzes geplant, ein weiterer „Waldspielplatz“ soll im Nordwesten entstehen. Zwischen den Spielplätzen soll innerhalb eines Rundweges ein sogenannter Waldgarten entstehen. Die nicht mit Sträuchern oder Anpflanzungen besetzten, un bebauten Flächen sollen mit einer artenreichen Wiese (6.416 m²) begrünt werden. Die Wege sind soweit möglich waserdurchlässig geplant. Die Dachflächen sollen gemäß TF 5.2 auf mindestens 50 % (2.335 m²) mit einer extensiven Dachbegrünung (Substrathöhe mindestens 10 cm) versehen werden. Hier ist eine Bepflanzung mit Gräsern oder niedrigwüchsigen Arten wie Sedum oder Moosen möglich, was dem Biotoptyp einer Ruderalfläche, bzw. bei entsprechender Ausprägung auch einem Mager- oder Trockenrasen entsprechen würde. Gemäß TF 5.6 sollen Fassadenbereiche von über 150 m² sowie sichtbare Wände von Garagen und Garagenüberdeckungen zudem mit Kletterpflanzen begrünt werden. Dabei sollten möglichst gebietsheimische standortangepasste Pflanzen (z.B. Efeu (*Hedera helix*) oder Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)) verwendet werden.

Der Bereich im Norden und Nordosten wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt und entsprechend im Bestand erhalten. Einzige Ausnahme bildet der Wegeanschluss an den Steinhellenweg, der im Zuge der Planung geringfügig verbreitert werden soll.

Baubedingt ist mit einem großflächigen Verlust der Biotope im Bereich der geplanten Gebäude aufgrund der Baufeldfreimachung sowie der Anlage von Baustraßen und Lagerflächen zu rechnen. Die Verkehrsflächen werden dagegen im Bestand erhalten und dementsprechend nicht weiter beeinträchtigt.

Im Rahmen der Erfassung des Frühblüheraspektes der Flächen wurden fünf Rote-Liste-Arten festgestellt. Eine dieser Arten (Schmalblättrige Hainsimse (*Luzula luzuloides*, gefährdet)) hat ihren Standort im Bereich der Baufelder h und i und kann nicht vor Ort erhalten werden. Die anderen Arten liegen außerhalb der Eingriffsbereiche im Süden des allgemeinen Wohngebietes bzw. innerhalb der Gehwegfläche. Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Erhaltung der Arten werden im Kapitel II.4.1.2.4 abgehandelt.

Die Flächen mit den Nachweisen sind soweit möglich von Baumaßnahmen frei zu halten. Insbesondere die Flächen außerhalb des auf Ebene des Bebauungsplans absehbaren Eingriffsbereichs sind durch geeignete Maßnahmen, wie Abgrenzung durch Bauzaun, vor Befahrung, Nutzung als Lagerfläche oder anderweitige Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme zu schützen.

II.3.5.2 Bäume

Von einer Fällung bedroht sind aktuell 18 nach BaumSchVO geschützte Einzelbäume. Als Ausgleich wären insgesamt 53 Bäume zu pflanzen. Die nachfolgende Einstufung in die unterschiedlichen Qualitätsstufen hängt von der Vitalität der zu fällenden Bäume ab (BaumSchVO Anhang 2), die Höhe des Ausgleiches bemisst sich anhand des Stammumfanges sowie der Baumart (BaumSchVO Anhang 1). Nähere Informationen hierzu können der Baumliste im Anhang entnommen werden.

Tabelle 5: Anzahl auszugleichender Bäume der verschiedenen Qualitätsstufen

Qualität Ersatzpflanzung	Anzahl Ausgleich
14 – 16 cm	6
16 – 18 cm	27
18 – 20 cm	20

Die restlichen zu fällenden Bäume liegen innerhalb des Bereiches, die als Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes einzustufen ist. Für die Umsetzbarkeit der Planung ist hier eine Waldumwandlung nach LWaldG erforderlich, da die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet ansonsten nicht umsetzbar wäre (§ 6 Abs. 1 LWaldG). Hierzu wurde ein separates Gutachten zur Waldbewertung erstellt (SzSP 2026d), welches im Kapitel II.4.2.1 zusammenfassend dargestellt wird.

Die Lindenallee ist zu erhalten bzw. dort, wo notwendig, künftig wieder ergänzt und in das zukünftige Wohnquartier integriert werden. Zudem können ein Teil des Gehölzbestandes im Norden sowie einige Einzelbäume im westlichen Teil des Geltungsbereiches sowie innerhalb der Parkanlage erhalten bleiben. Konkret zur Erhaltung festgesetzt werden 11 Bäume (Nr. 1, 2, 333, 334, 340, 341, 342, 343, 344, 348 und 356), darunter die beiden alten Platanen am Friedhofseingang.

Im Zuge der Freianlagengestaltung sollen die zu erhaltenden Bäume durch 70 Baumpflanzungen ergänzt werden. Zudem sollen im Rahmen von externen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kapitel II.4.2.3) etwa 50 Alleebäume auf dem westlich angrenzenden Heilig-Kreuz-Kirchhof gepflanzt werden. Hinzu kommt die Herrichtung eines Gehölzbestandes im Osten des Heilig-Kreuz-Kirchhofs (kleiner Ruwald, etwa 141 Bäume) sowie von zwei Obstwiesen (etwa 33 Bäume). Als Arten sind standortangepasste, heimische Laubbaumarten zu verwenden.

Für die Pflanzungen ist zu beachten, dass auf dem Dach der erdüberdeckten Garage (wenn überhaupt) nur flach wurzelnde kleinkronige Bäume verwendet werden dürfen. Auf Leitungsschächten für Kabel, Niederschlagswasser o.ä. dürfen ebenfalls keine Bäume gepflanzt werden, da die Wurzeln mit der Zeit die Schächte beschädigen können bzw. eine Wartung derselben stark verkomplizieren. Für die konkret notwendigen Abstände wird auf die Angaben der Leitungsträger verwiesen, die NBB gibt bspw. einen Abstand von 2,5 m zu ihren Leitungen als Mindestabstand an (Stellungnahme der NBB vom 10.12.2021).

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind für die zu erhaltenden Bäume Baumschutzmaßnahmen zu beachten (siehe hierzu Kapitel II.4.1.2.3).

II.3.5.3 Fauna

Durch die vorgesehene Bebauung des Geltungsbereichs ist mit einer erheblichen Veränderung des Untersuchungsgebietes zu rechnen. Zum Umgang hiermit wurde ein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (SzSP 2026a), welcher nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben wird.

Avifauna

Eine Beeinträchtigung der festgestellten Brutvogelarten erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Brutmöglichkeiten. Als Nahrungsflächen sind die im Umfeld der Fläche gelegenen Bereiche (Friedhofsflächen im Süden und Westen, Parkanlage und Kleingartenanlage im Norden und Nordosten) weiterhin geeignet.

Grundsätzlich stellt die Umsetzung der Planung für die Avifauna eine Veränderung ihres bisherigen Lebensraumes dar. Zudem ist von einer Beunruhigung im Vergleich zur jetzigen Bestandssituation auszugehen.

Auch wenn für die Vögel in unmittelbarer Umgebung Quartiere zur Verfügung stehen und der Verlust einzelner Niststätten außerhalb der Brutzeiten in der Regel nicht zur Beeinträchtigung des Fortpflanzungserfolgs führt, sollten zur Sicherung der ökologischen Funktion für die auf der Fläche nistenden Arten geeignete Ersatzlebensstätten geschaffen werden. Konkret sind am bestehenden Baumbestand im benachbarten Heilig-Kreuz-Kirchhof anzubringen:

2 Höhlenbrüterkästen für den Star (Fluglochdurchmesser 45 mm)

6 Höhlenbrüterkästen für die Blaumeise (Fluglochdurchmesser 26-28 mm)

6 Höhlenbrüterkästen für die Kohlmeise (Fluglochdurchmesser 32 mm)

28 Höhlenbrüterkästen auf Grundlage der Baumhöhlenkartierung

Die genaue Verortung der anzubringenden Quartiere ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit einem Sachverständigen zu klären. Zusätzlich wird empfohlen, als freiwillige Maßnahme innerhalb des Plangebietes nach Abschluss der Baumaßnahmen weitere Quartiere auszubringen, um eine Quartiersversorgung auch innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Die Maßnahmen werden im Kapitel II.4.1.2.4 weitergehend konkretisiert. Ein Teil der festgestellten Habitatbäume kann zudem erhalten werden. Der Mäusebussardhorst ist gemäß aktuellen Überprüfungen so stark zerfallen, dass er als Niststätte nicht mehr zur Verfügung steht.

Fledermäuse

Eine Beeinträchtigung der festgestellten Fledermausarten erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Quartiermöglichkeiten auf der Fläche. Der Untersuchungsbereich wird recht intensiv von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt und hat lokal anscheinend eine hohe Relevanz. Als Nahrungshabitat sind die im Umfeld der Fläche gelegenen Bereiche (Friedhofsflächen im Süden und Westen, Parkanlage und Kleingartenanlage im Norden und Nordosten) sowie der Geltungsbereich nach vollständiger Herrichtung weiterhin geeignet.

Für den Verlust von Quartieren im Zuge der Bebauung sind daher folgende Ausgleichsquartiere am Baumbestand im benachbarten Heilig-Kreuz-Kirchhof anzubringen:

8 Einzelquartiere

24 Wochenstubenquartiere

28 Ganzjahresquartiere

Die genaue Verortung der anzubringenden Quartiere ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit einem Sachverständigen zu klären. Zusätzlich wird empfohlen, innerhalb des Plangebietes nach Abschluss der Baumaßnahmen weitere Quartiere auszubringen, um eine Quartiersversorgung auch innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Die Maßnahmen werden im Kapitel II.4.1.2.4 weitergehend konkretisiert. Ein Teil der festgestellten Habitatbäume kann zudem erhalten werden.

Es werden durch die Maßnahmen voraussichtlich keine Gebäudequartiere zerstört, das Gebiet wird allerdings intensiv von Zwerg- und Breitflügelfledermaus als gebäudebewohnenden Arten frequentiert. Ein zusätzliches Angebot an Quartieren ist besonders für die deutschlandweit gefährdete Breitflügelfledermaus hilfreich. Fledermauskästen am neu zu errichtenden Gebäudebestand können in die Fassade integriert oder auch am Außenmauerwerk angebracht werden. Vorzugsweise werden die Kästen in unterschiedliche Himmelsrichtungen angebracht, die Nordseite ist zu meiden bzw. mit weniger Kästen zu versehen. Es wird daher ergänzend empfohlen, an den neu zu errichtenden Gebäuden zusätzliche Fledermauskästen vorzusehen.

Xylobionte Käfer

Die europäisch geschützten Käferarten Eremit, Heldbock und Scharlachroter Plattkäfer zählen zu den „besonders geschützten Tierarten“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG), zudem fallen sie sämtlich in die Kategorie „streng geschützt“ (Nr. 14). Sie dürfen daher weder erheblich gestört, getötet oder gefangen, noch dürfen ihre „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Von diesen Verboten kann gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG Befreiung gewährt werden.

Im Geltungsbereich wurden insgesamt 13 potenzielle Habitatbäume für Eremit und zwei weitere für den Scharlachroten Plattkäfer festgestellt. Nach eingehender Prüfung durch Natur+Text (2024b) konnte lediglich an einer inzwischen umgestürzten Pappel ein Besatz des Scharlachroten Plattkäfers nicht ausgeschlossen werden. Die potenziell bewohnten Bereiche sind im Zuge der Umsetzung der Planung an einen geeigneten Ort zu verbringen. Im erstellten Gutachten werden zwei Bereiche im Norden des allgemeinen Wohngebietes vorgeschlagen, der genaue Ort ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden und der ökologischen Baubegleitung festzulegen. Die ökologische Baubegleitung hat die Umsetzung zu überwachen.

Sonstige Arten

Eichhörnchen gelten gemäß Anlage 1 BArtSchV als besonders geschützt. Da sie ihre Kobel mehrjährig nutzen, gelten diese als langfristig geschützte Lebensstätte. Nach aktuellem Planungsstand kann einer der beiden Bäume mit Eichhörnchenkobel erhalten werden, der andere befindet sich im Bereich eines der geplanten Häuser.

Selbst wenn einer der beiden Bäume mit den Eichhörnchenkobeln erhalten werden könnte, ist er für die Dauer der Baumaßnahmen aufgrund des Baubetriebes voraussichtlich nicht nutzbar für die Tiere. Dementsprechend sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Im näheren Umfeld (aber außerhalb des Einflussbereiches der Bauarbeiten) sind an zu erhaltenden Bäumen zwei Ersatzkobel aufzuhängen (Ausgleich 1 : 1, siehe Kapitel II.4.1.2 und II.5.3.4). Aufgrund ihrer Lebensweise als ursprünglicher Waldbewohner sollten hierzu Bäume innerhalb von Gehölzbeständen genutzt werden, keine Einzelbäume. Die Ersatzkobel sind in mindestens 6 m Höhe aufzuhängen. Eine Fällung der Kobelbäume ist von einem Artenschutzsachverständigen zu begleiten.

Eichhörnchen gelten als Kulturfolger und haben sich in der Stadt gut an die Anwesenheit von Menschen gewöhnt. Als Nahrungshabitat wird das Gebiet für die Tiere daher nach Abschluss der Baumaßnahmen (bzw. abseits der konkreten Baugebiete) weiterhin zur Verfügung stehen. Es wird empfohlen, den Tieren Nahrung bietende Baum- und Straucharten (bspw. Hasel, Walnuss, Eiche, Obstbäume und -sträucher) als Nahrungsquelle mit in die konkrete Ausgestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

II.3.6 Landschaft

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird der nördliche Teil mit Wohnbebauung sowie einem Sozialbaustein bebaut. Die Wohngebäude haben hierbei eine Höhe von vier Stockwerken im Osten bis zu sechs Stockwerken im Nordwesten, hinzu kommt ein oberstes Staffelgeschoss. Der Sozialbaustein soll acht Geschosse erhalten. Die Bebauung ragt damit höher als die direkt angrenzende Bebauung. Im näheren Umfeld finden sich allerdings auch mehrere siebengeschossige Bauten östlich des Steinhellenweges. Die zu erhaltenden Bäume weisen größtenteils Höhen von 10 bis 25 m auf (Geportal Berlin – Vegetationshöhen 2020), der Großteil der Bebauung liegt dementsprechend innerhalb der Vegetationshöhe. Die obersten Stockwerke (Staffelgeschosse), insbesondere des Sozialbausteines, werden die Baumkronen allerdings überragen.

Durch die Neubebauung werden derzeit offene und bewachsene Flächen neu versiegelt. Die Flächen wiesen allerdings im Bestand keine hohe Wertigkeit auf. Die Offenflächen wurden als Lagerflächen für Gras- und Baumschnitt, Erdaushub sowie zerbrochene Grabsteine genutzt. Die vorhandene Kirchenruine ist ebenfalls eher störend für das Landschaftsbild.

Mit Umsetzung der Planung wird die Fläche ansprechend hergerichtet. Hierzu wurde ein Freianlagenkonzept erstellt, welches Spielplatz-, Rasen-, Stauden- und Gehölz- sowie Wegeflächen vorsieht. Die Sichtbeziehung entlang der Lindenallee wird erhalten und durch den Abriss der Kirchenruine sowie der Neugestaltung des Platzes aufgewertet. Als Abgrenzung zu den westlich angrenzenden Friedhofsflächen sowie zur Bestandsbebauung im Osten des Geltungsbereiches sind Heckenpflanzungen entlang der Grenzen geplant.

II.3.7 Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

II.3.7.1 Erholung

Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes, die mit Umsetzung der Planung eine Bebauung erhält, weist im Bestand als Gehölzaufwuchs und Lagerfläche für den Friedhof an sich keine hohe Aufenthaltsqualität als Erholungsfläche auf. Mit Umsetzung der Planung wird als Ergänzung zur lockeren Bebauung eine Begrünung des Plangebietes inkl. der Schaffung von privaten Erholungsbereichen für unterschiedliche Bedürfnisse geschaffen. So entstehen zwei neue Spielplätze innerhalb des Quartiers (im zentralen Bereich auf dem ehemaligen Kirchplatz sowie im Nordwesten, insgesamt ungefähr 900 m²), zudem steht der bereits bestehende Spielplatz in der Parkanlage Schätzelberge (Nettospielfläche 730 m²) weiterhin zur Verfügung. Im westlichen Teil des Wohngebietes soll zwischen den Wohnhäusern ein kleiner Waldgarten für die ruhige Naherholung entstehen, durch den nördlichen Gehölzbestand soll ein kleiner Waldweg führen. Des Weiteren ist geplant, im Norden eine zusätzliche Wegeverbindung in die Parkanlage Schätzelberge herzustellen. Innerhalb des Wohngebietes wird durch die

Ausweisung einer Fläche, die mit einem Gehwegrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt wird, eine ansprechendere alternative Wegeverbindung von der Eisenacher Straße zur Parkanlage Schätzelberge und der Kleingartenanlage sowie dem Grünen Hauptweg Nr. 10 geschaffen. Dieser Wanderweg verläuft von Norden kommend am östlichen Rand der Parkanlage entlang und führt nach Osten durch die Kleingartenanlage Schätzelberge.

Die Bedarfe an wohnungsnahen Grünflächen (6 m² je Einwohner) können durch die nördlich des Plangebiets bestehende, ca. 4 ha große, öffentlichen Parkanlage Schätzelberge vollständig gedeckt werden. Auch der Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen (7 m² je Einwohner) wird mit den nahe gelegenen großen Grünflächen Volkspark Mariendorf und Tempelhofer Feld gedeckt.

Aufgrund der Nähe zum Heilig-Kreuz-Friedhof können auch diese Bereiche zur stillen Naherholung genutzt werden. Auf der anderen Seite könnte das geplante Quartier zu einer Einschränkung der Naherholungsfunktion der westlich gelegenen Friedhofsflächen führen. Gründe hierfür wären zum einen der vom Quartier ausgehende Lärm sowie auch die recht hohe Bebauung (etwa 20 m Höhe für 6 Stockwerke). Durch die geplante Anlage von Hecken und der Erhaltung der Gehölzbestände im Norden und tlw. im Westen kann der vom Wohngebiet ausgehende Lärm minimiert werden. Zudem dienen sie als Sichtschutz gegenüber der Bebauung. Die zu erhaltenden Bäume weisen größtenteils Höhen von 10 bis 25 m auf, der Großteil der Bebauung liegt innerhalb der Vegetationshöhen. Die obersten Stockwerke (Staffelgeschosse), insbesondere des Sozialbausteines, werden die Baumkronen allerdings überragen.

Durch die hohe Bebauung ist zudem mit entsprechendem Schattenwurf zu rechnen. Da sich die Bebauung östlich des Heilig-Kreuz-Kirchhofes befindet, dürften relevante Schattenwürfe nur in den Vormittagsstunden auftreten. Da sich zudem im Umfeld bereits Baumbestand mit ähnlichen Höhen befindet, ist nicht von einer relevanten Zusatzbelastung durch die Gebäude auszugehen. Innerhalb des Geltungsbereiches kann bei einer Einhaltung der Abstandsflächen der Gebäude von einer ausreichenden Versorgung der einzelnen Wohnungen mit Tageslicht ausgegangen werden (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.12.2007 - OVG 2 A 3.07). Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen der Gebäude (Hauptanlagen) wurde anhand eines Abstandsflächenplans für das Bauvorhaben geprüft.

Baubedingt wird das Gebiet vorübergehend nicht zu Naherholungszwecken zur Verfügung stehen. Hier kann es zudem zu Einschränkungen der Naherholungsfunktion der umliegenden Anlagen (Friedhof, Parkanlage) aufgrund von Lärm, Staubentwicklung oder Erschütterungen kommen.

Anlage- und betriebsbedingt bestehen geringe Einschränkungen aufgrund der Nutzung als Wohngebiet, wobei der Autoverkehr aus dem Quartier möglichst herausgehalten werden soll. Hierzu wird eine mit Erde überdeckte Garage im Norden des Gebietes vorgesehen und auf Stellplätze innerhalb des Quartiers verzichtet. Es ist die Anlage von zwei Spielplätzen geplant. Durch die Ausweisung eines Gehwegrechts entlang der Lindenallee nach Nordwesten zum Steinhellenweg kann dieser Bereich von der Öffentlichkeit ebenfalls zur Naherholung genutzt werden.

II.3.7.2 Bioklima

Durch die geplante Bebauung werden sich die momentanen klimatischen Bedingungen verändern. Das Ingenieurbüro Geo-Net (2025) hat hierzu Prognosen aufgestellt.

So werden beispielsweise kleinräumige Verringerungen der nächtlichen Temperatur um bis zu 1°C im Bereich zukünftiger Freiflächen, die bislang mit Gehölzen bestanden sind, prognostiziert. Demgegenüber werden Anstiege von bis zu 4°C im Bereich der neu versiegelten Flächen sowie zwischen den Bestandsgebäude östlich des Geltungsbereiches und dem neu geplanten Gebäude Nr. 8 (Baufeld f) prognostiziert. Die Anstiege bleiben allerdings voraussichtlich unterhalb der Belastungsschwelle von 20 °C. Tagsüber wird die physiologisch äquivalente Temperatur (PET) um 14 Uhr für die Bewertung der Wärmebelastung herangezogen. Hier werden lokale Anstiege der PET um bis zu 10 °C auf zukünftig nicht verschatteten, versiegelten Flächen angenommen. Dies ist typisch in Siedlungsgebieten, da sich die Aufheizungs- und Abstrahlungseffekte der versiegelten Böden und der nahestehenden Gebäude akkumulieren. Durch Verschattungen (durch Gebäude oder Bäume) kann sich die Belastung verringern. Weitere Anstiege um bis zu 4°C werden im Nahbereich der Gebäude aufgrund von Abstrahlungseffekten prognostiziert. Aufgrund der Nähe vom Haus 8 zu den Bestandsgebäuden ist hier durch Wärmeabstrahlung ebenfalls ein Anstieg um bis zu 10 °C möglich. Demgegenüber können durch Baumpflanzungen auf bislang offenen Bereichen Abkühlungseffekte bis zu 10 °C erreicht werden. Dies ist insbesondere im Bereich des geplanten Waldspielplatzes im Nordwesten des Geltungsbereiches der Fall, weitere Bereiche mit Abkühlungseffekten liegen zwischen Haus 7 und 8, südöstlich von Haus 9, im Bereich des geplanten „Waldgartens“ im Westen sowie südwestlich des Sozialbausteins.

Die Fließrichtung des Kaltluftvolumenstromes wird sich bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht bzw. nur geringfügig ändern. Allerdings werden durch die geplante Bebauung (einzelne Gebäude statt geschlossener Bebauung) wahrscheinlich Kanalisierungseffekte auftreten, was in einer lokal erhöhten Durchströmungsgeschwindigkeit resultiert. Insbesondere die Passage entlang der Lindenallee, dem geplanten Spielplatz auf dem ehemaligen Kirchplatz weiter hin zum Spielplatz im Nordwesten weist in der Prognose erhöhte Geschwindigkeiten auf. Aber auch zwischen den geplanten Neubauten und den Bestandsgebäuden östlich des Geltungsbereiches werden erhöhte Durchflussgeschwindigkeiten prognostiziert. Demgegenüber kommt es im westlichen Bereich der geplanten Bebauung zu Verringerungen der Geschwindigkeiten, da die geplanten Gebäude hier lokal als Blockade fungieren werden. Insgesamt werden durch die Umsetzung der Planung allerdings keine negativen Auswirkungen auf den Volumenstrom gesehen.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Schluss, dass durch die vorliegende Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Planfläche und die Umgebung zu erwarten sind. Durch die Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten wird das Planvorhaben insgesamt positiv bewertet.

Erhebliche baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

II.3.7.3 Lärm

Durch das Ingenieurbüro ISRW (2026) wurde ein schalltechnisches Gutachten für die Planung erstellt. In diesem wurde zum einen der Einfluss der bestehenden Gewerbebebauung und des zukünftigen Verkehrsaufkommens auf das Plangebiet sowie auch der Einfluss des Mehraufkommens des Verkehrs auf die bereits bestehende Wohnbebauung am Steinhellenweg untersucht.

Verkehr außerhalb Plangebiet

Für die Analyse wurden vier Immissionsorte berücksichtigt, drei entlang des Steinhellenweges und einer an der Kreuzung Steinhellenweg und Wolfsburger Weg. Durch die Planung erhöht sich der Beurteilungspegel um 0,8 bis 4,2 dB(A) tags und 0,8 bis 4,3 dB(A) nachts, die höchsten Veränderungen

entstehen hierbei am nördlichsten Messpunkt unmittelbar an der Zufahrt ins Plangebiet (Steinhellenweg 23). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden im Planfall tagsüber nur am Steinhellenweg 23 nicht eingehalten (Überschreitung um 1,5 dB(A)), nachts können sie am Steinhellenweg 11 knapp eingehalten werden, ansonsten ergeben sich Überschreitungen von bis zu 4,3 dB(A) am Steinhellenweg 23. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) werden nachts am Steinhellenweg 9 um 0,9 dB(A) überschritten. Da gemäß dem berücksichtigten Maximalansatz Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) als nicht signifikant angesehen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte hier eingehalten werden.

Am Steinhellenweg 23 kommt es zu Pegeländerungen von > 3 dB(A) und damit zu einer relevanten Pegelzunahme, die ein Abwägungserfordernis nach sich zieht. Es wird ausgeführt, dass vorliegend eine verkehrliche Besonderheit besteht, da ein Anschluss an die nördlich gelegene Ullsteinstraße baulich nicht genehmigungsfähig wäre. Zum anderen wurde bei der Berechnung von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ausgegangen. Aufgrund der beengten Verhältnisse durch Parker am Straßenrand ist davon auszugehen, dass es real zu geringeren Lärmpegeln kommt. Zudem ist an der Einfahrt in das Plangebiet sowie zur überdeckten Garage im Plangebiet jeweils ein Knick in der Verkehrsführung vorgesehen, um die Geschwindigkeit weiter zu reduzieren. Gemäß Berliner Lärmleitfaden (SenSW & SenUVK 2021) kann eine Überschreitung der Orientierungswerte bis etwa 4 dB(A) als geringfügig beschrieben werden.

Verkehr innerhalb Plangebiet

Für die Analyse wurden die Südfassaden der Häuser 1 (Baufeld h) und 9 (Baufeld g) sowie die Ostfassade des Hauses 6 (Baufeld d) als Immissionsorte berücksichtigt. Hier werden die schalltechnischen Orientierungswerte nur nachts am Haus 9 um 0,9 dB(A) überschritten, ansonsten werden sie eingehalten. Da gemäß dem berücksichtigten Maximalansatz Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) als nicht signifikant angesehen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte hier eingehalten werden.

Beurteilung nach TA Lärm

Für die Analyse wurden vier Immissionsorte berücksichtigt: an der Nordfassade von Haus 4 und 6 innerhalb des Geltungsbereiches sowie an den Häusern Steinhellenweg 23a und 14. Die Emissionen ergeben sich aus dem Lieferverkehr des Gewerbegebietes im Norden sowie dem Zufahrtsbereich des Plangebietes (Garagenzufahrt, Stellplatzanlagen). Die Spielplätze werden nicht betrachtet, da von ihnen gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG i.V.m. § 6 LImSchG Bln grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Die Richtwerte der TA Lärm (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) werden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch am Steinhellenweg eingehalten. Lediglich bezüglich der zulässigen Maximalpegel ergeben sich Überschreitungen am Steinhellenweg. Da sich diese Lärmspitzen auf das Türeinschlagen parkender Autos beziehen, welche in allgemeinen Wohngebieten zu Alltagserscheinungen gehören und damit nicht berücksichtigt werden, kann festgestellt werden, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Gesamtbewertung

Durch die geplante Bebauung kommt es nicht zu relevanten Lärmkonflikten. Die Richtwerte der 16. BImSchV werden durchgehend eingehalten.

Baubedingt kommt es höchstwahrscheinlich zeitweilig zu Lärmbelastigungen über den Tag. Die einschlägigen Regelwerke und Gesetze (BImSchG, LImSchG Bln, AVV Baulärm) sind zu beachten.

II.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die vorhandenen Denkmale werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt, die geschützten Bereiche im Süden werden im Bestand erhalten. Bei einem Ortstermin am 13.10.2021 wurden aufgrund des Abstands zum Baugebiet und des leicht abfallenden Geländes keine negativen Auswirkungen der Planung auf das Denkmal prognostiziert. Die Anlage von Parkplätzen an der Eisener Straße ist gemäß textlicher Festsetzung 6.2 nur dann zulässig, sofern dem keine übergeordneten denkmalschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Auch durch die Bauphase des Wohngebietes wird der denkmalgeschützte Bereich nicht beeinträchtigt.

Ein Auftreten archäologischer Fundfelder ist im Plangebiet nicht auszuschließen, auch wenn bislang keine konkreten Funde bekannt sind. Auf Grund der Nähe zu einem vorgeschichtlichen Gräberfeld sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten archäologische Sondierungen durchzuführen. Werden im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Funde gemacht, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle vorübergehend zu stoppen und das weitere Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (§ 3 Abs. 1 DSchG Bln).

II.3.9 Nutzung erneuerbarer Energien

Gemäß Solargesetz Berlin sind sämtliche nicht öffentlichen Neubauten auf mindestens 30 % der Dachfläche mit Photovoltaik-Anlagen zu versehen. Im Rahmen der Planung soll dieser Anteil eingehalten werden. Der Bebauungsplan muss diesbezüglich keine ergänzenden Regelungen treffen. Die einzige Festsetzung zu Solaranlagen bezieht sich auf die zulässige Höhe der Solarmodule auf den Dachflächen (TF 2.7). Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung stehen nicht im Widerspruch, sondern sind einander zuträglich. Die Dachbegrünung optimiert die Kühlung der Photovoltaikanlagen und steigert damit den Ertrag. Die PV-Anlagen tragen durch ihre teilweise Beschattung und den Abfluss des Niederschlags von den Modulen zu unterschiedlichen Entwicklungen der Dachbegrünung bei und damit zu einer vielfältigeren Habitatentwicklung.

Im Zuge der weiteren Planung ist zudem die Erstellung eines Energiekonzeptes vorgesehen. Entsprechende Technikaufbauten wie bspw. Wärmepumpen werden durch die TF 2.6 auf den Dächern ermöglicht.

Hinsichtlich der Reduktion der Treibhausgasemissionen sind beim Neubau u. a. die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energie zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom im Gebäudebetrieb zu berücksichtigen. Es ist daher von der Verwendung emissionsarmer Versorgungstechnik auf dem neuesten Stand der Technik auszugehen.

II.3.10 Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Das anfallende Abwasser wird über das vorhandene Abwassersystem abgeleitet.

Die im Rahmen der geplanten Nutzung anfallenden Abfälle werden durch die Berliner Stadtreinigung bzw. Fachbetriebe getrennt nach unterschiedlichen Müllarten gesammelt und verwertet.

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle können im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gilt grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

- Vermeidung des Entstehens von Abfällen
- Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen
- Recycling von Abfällen
- Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung
- Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden.

Im Rahmen der Bauarbeiten wird Bauschutt durch den Abriss der Kapelle anfallen. Bei Eingriffen in den Boden im Norden der Fläche kann die vorhandene Altlast (Verfüllung mit Bauschutt) berührt werden. Je nach Klassifizierung kann dieser Boden in anderen Bereichen wiederverwendet oder muss entsprechend entsorgt werden. Durch die Baumfällungen und Gehölzrodungen fallen zudem biologische Abfälle an. Diese Abfälle sind kompostierbar.

Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Dementsprechend ist im Bereich der festgestellten Altlast die notwendige Vorsicht walten zu lassen. Aushub belasteter Böden ist fachgerecht zu lagern und zu entsorgen.

II.3.11 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Plangebiet ist im Rahmen der Wohn-, Straßenverkehrs- und Freiraumnutzungen mit den üblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle in Straßenverkehr und Freiraum zu rechnen. Durch eine risikoarme städtebauliche Planung werden die Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle so gering wie möglich gehalten. Im Falle von Brandkatastrophen und anderen Katastrophen greifen die Einsatz- und Notfallpläne von Feuerwehr, Polizei, Krankenhäusern und sonstigen Rettungskräften.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasser- oder Erdbebengefährdungsgebieten.

Während des Baubetriebs kann es potenziell zu Gefährdungen des Bodens durch Schadstoffeinträge aufgrund von Leckagen von Baumaschinen, durch Unfälle oder durch unsachgemäße Handhabung kommen. Das Grundwasser ist aufgrund des hohen Flurabstandes nicht gefährdet. Diese potenziellen Ereignisse werden nur in seltenen Ausnahmefällen eintreten, sodass das Schadensrisiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gering bleibt. Etwaige Schadensursachen und Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind den Vorschriften entsprechend zu beseitigen.

II.3.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe

Vorliegend ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme auszugehen. Die Emissionen der Heizsysteme werden so gering wie möglich gehalten.

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet des Erdgasnetzes in Berlin, eine Fernwärmeleitung ist nicht vorhanden.

II.3.13 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern; Summation mit benachbarten Vorhaben und Planungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt die Bebauung von bisher unversiegeltem Boden auch zu einem Verlust der Fläche als Vegetationsstandort. Der Verlust von Vegetationsfläche vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser und bewirkt Lebensraumänderungen für die Tierwelt. Diese einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen aber nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

In unmittelbarer Umgebung zum Bebauungsplan 7-85 befinden sich des Weiteren die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XIII-46, XIII-68, XIII-167 und 7-37Be.

Tabelle 6: Bebauungspläne der Umgebung

Nummer	Verfahrensstand	Ziele
XIII-46	festgesetzt am 29.09.1959	Wohnbebauung
XIII-68	festgesetzt am 07.07.1972	Wohnbebauung, Schulstandort, Kleingartenanlagen
XIII-167	festgesetzt am 03.07.1973	Industriegebiet (Norden), Gewerbegebiet (Süden)
7-37Be	festgesetzt am 11.10.2011	Überleitung auf die BauNVO 1990

Quelle: Geoportal Berlin: Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche) (Stand 18.06.2026)

Für die im weiteren Umfeld des Bebauungsplans festgesetzten Bebauungspläne wurden keine Umweltprüfungen durchgeführt. Sämtliche Planverfahren sind bereits abgeschlossen.

Weiterreichende Auswirkungen, die zu negativen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans 7-85 VE führen könnten, wurden im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung nicht festgestellt.

II.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

II.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden nachteilige Umweltauswirkungen durch nachfolgende Maßnahmen bzw. Entscheidungen vermieden, gemindert oder ausgeglichen.

II.4.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

II.4.1.1.1 Erholung

Die Flächen im Geltungsbereich werden mit Umsetzung der Planung durch die Belastung der zentralen Wegeverbindung der Baumallee und weiter nach Nordwesten mit einem allgemeinen Gehwegrecht für die Naherholung zugänglicher gemacht. Insbesondere der nördliche Bereich um die Kapellenruine ist aktuell nur eingeschränkt nutzbar und durch Ablagerungen nicht attraktiv. Die Planung sieht neben zwei Spielplätzen einen sogenannten Waldgarten als kleinen Ruhepunkt innerhalb des Quartiers vor. Der nördliche Bereich soll durch einen Rundweg erschlossen werden. Durch die Anlage einer überdeckten Garage und den weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze soll das Quartier möglichst autoarm gehalten werden, um eine ruhige Wohnumgebung zu schaffen. Durch die Anbindung des Quartiers an die Umgebung über Steinhellenweg und Eisenacher Straße wird das Quartier zudem auch den umliegenden Anwohnern zugänglich und erlebbar gemacht.

Gemäß § 4 Abs 1 KiSpPlG BE ist pro Einwohner 1 m² Spielplatzfläche vorzusehen. Ausgehend von den aktuell geplanten 262 Wohneinheiten je 2 Einwohner ergeben sich damit rd. 525 m² notwendiger Spielplatzfläche. Im Rahmen der Freianlagenplanung werden Spielplatzflächen von insgesamt etwa 900 m² (580 m² Zentraler Platz + 320 m² Waldspielplatz) vorgesehen, wodurch der Bedarf vollständig gedeckt werden kann.

Hinzu kommt ein Richtwert von 6 m² pro Einwohner für die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen. Hier entsteht ein Bedarf von insgesamt 3.144 m² Grünfläche. Dem steht zunächst ein Angebot an privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches von 13.241 m² gegenüber, welche vorrangig von den Anwohnern des Quartiers genutzt werden können. Durch die Festlegung eines Wegerechts für die Allgemeinheit wird ein Teil der Grünflächen zudem auch der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Hinzu kommen die direkt nördlich angrenzende öffentliche Parkanlage Schätzelberge mit knapp 4 ha sowie der westlich angrenzende Heilig-Kreuz-Kirchhof mit einer Größe von insgesamt 12,6 ha. Damit kann auch der Bedarf an Grünflächen vollumfänglich gedeckt werden.

II.4.1.1.2 Bioklima

Durch die Planung wird zukünftig ein größerer Teil als bisher versiegelt sein, wodurch sich die klimatische Situation im Vergleich zum Bestand ohne Berücksichtigung der Freianlagenplanung deutlich verschlechtern würde. Die Erhaltung eines Teils der vorhandenen Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich und die Pflanzung von neuen Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Dach- und ggf. Fassadenbegrünungen tragen dazu bei, bioklimatische Risiken für die Menschen zu minimieren und auszugleichen. Diese Maßnahmen werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie durch vertragliche Vereinbarung (vgl. Anlage 10 zum Durchführungsvertrag) gesichert. Bei Umsetzung des Freianlagenplanes ist dementsprechend nicht mit negativen Auswirkungen auf die Planfläche und die Umgebung zu rechnen.

II.4.1.1.3 Lärm

Durch die Gebäudeanordnung kann die umliegende Wohnbebauung vor den innerhalb des Quartiers auftretenden Lärmquellen (bspw. Entsorgungsfahrzeuge) geschützt werden. Um den motorisierten Verkehr innerhalb des Quartieres zu minimieren, wurden zudem die Parkplätze der Anwohner in eine

überdeckte Garage verlegt. Dies kommt einem Großteil der benachbarten Bebauung ebenfalls zugute.

II.4.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

II.4.1.2.1 Biotope

Durch die Planung werden einige höherwertige Biotope überplant, so beispielsweise ein Großteil des Pionierwaldes im Norden und die brachgefallenen Friedhofsflächen im Süden des allgemeinen Wohngebietes. Zur Gestaltung der Freiflächen wurde ein Konzept erarbeitet, welches in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird und damit rechtlich bindende Wirkung entfaltet. Ein Teil der Biotope, beispielsweise der nördliche Bereich des Pionierwaldes, kann so erhalten werden. Die Planung sieht des Weiteren die Anlage von artenreichen Wiesen neben kleineren Bereichen mit Scher- und Trittrassen vor. Zudem sollen ergänzende Gehölzpflanzungen, insbesondere im westlichen Teil des Geltungsbereiches, vorgenommen werden. Dazu sind nach Möglichkeit heimische, standortgerechte und insektenfreundliche Arten zu wählen. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und können damit eingeschränkt weiterhin als Lebensraum für Insekten oder Vögel fungieren. Geeignete Fassadenflächen sollen eine Fassadenbegrünung erhalten, welche zukünftig ebenfalls Lebensraum für Insekten und Vögel bieten kann. Die Maßnahmen können erst nach Abschluss der Baumaßnahmen umgesetzt werden. Während der Bauphase steht der Bereich des allgemeinen Wohngebietes für die ansässige Fauna nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung.

Zudem sind im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen, resultierend aus der Eingriffsbilanzierung, weitere Maßnahmen im westlich angrenzenden Heilig-Kreuz-Friedhof geplant (siehe Kapitel B II.4.2.3). Hier sollen durch zusätzliche Einbringung von Hecken- und Gebüschstrukturen sowie die Anlage einer Obstwiese im Norden des Friedhofes neue Versteckstrukturen geschaffen werden. Die Maßnahmen dienen zudem der übergangsweisen Revierhaltung der im Rahmen der Bauarbeiten nicht nutzbaren Brutvogelreviere. Sie ist dementsprechend mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahmen fertigzustellen.

II.4.1.2.2 Pflanzen

Im Rahmen des floristischen Gutachtens wurden fünf Rote-Liste-Arten festgestellt. Eine dieser Arten (Schmalblättrige Hainsimse) liegt hierbei innerhalb der Baufelder und kann nicht vor Ort erhalten werden. Die anderen Arten finden sich am südlichen Rand des geplanten Wohngebietes. Die Exemplare der nicht vor Ort zu erhaltenden Art sind vor Beginn der Baumaßnahmen auszugraben und an einen sicheren Ort zu verbringen (bspw. südlich der geplanten Bebauung auf die Brachfläche). Alternativ kann auch das Samenmaterial abgesammelt und an entsprechend sicheren Orten ausgebracht werden. Die anderen Arten können vor Ort verbleiben. Sie sind während der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Bauzäune) vor versehentlicher Beschädigung zu schützen.

II.4.1.2.3 Bäume

Durch die Ausweisung der Baufelder für die einzelnen Gebäude wird die Anzahl der zu fällenden Bäume minimiert. Die Lindenallee soll ebenfalls erhalten bleiben, hierfür wurde eine zeichnerische Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem soll ein Teil des Gehölzbestandes im Norden

erhalten werden, weitere 11 Bäume werden durch Einzelerhaltungsbindungen gesichert. Insgesamt können so voraussichtlich 159 Bäume erhalten bleiben.

Für die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen entsprechend den aktuellen Richtlinien vorzusehen, um den Stamm sowie den Wurzelraum nicht nachhaltig zu beschädigen (z.B. DIN 18920, Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen). Die einzelnen Bäume sind hierbei mit Bauzäunen oder andere Materialien ähnlicher Größe zu umgeben. Als Abstand gilt der Kronenbereich zuzüglich 1,50 m. Die notwendigen Maßnahmen werden durch die vertraglich vereinbarte ökologische Baubegleitung sichergestellt.

Die Lindenallee sollte ab dem Bereich des geplanten Fußweges über die gesamte Bauzeit vollständig vom Baugebiet abgetrennt werden, um diesen Bäumen den größtmöglichen Schutz zu bieten. Im Rahmen der Anlage der Freiflächen sind Neupflanzungen von 70 Bäumen geplant. Weiterhin sollen auf dem benachbarten Heilig-Kreuz-Kirchhof die vorhandenen Baumalleen ergänzt und im Nordosten eine Gehölzfläche (kleiner Ruhewald) entwickelt werden (siehe hierzu auch Kapitel II.4.2.3). Dies entspricht einer Gesamtsumme von 261 Bäumen.

Die Maßnahmen werden vertraglich gesichert. Es sind hierbei gemäß KAnGBIn standortgerechte, klimaangepasste, vorzugsweise gebietstypische Baumarten zu verwenden. Empfohlen werden Arten wie Eiche (*Quercus spec.*), Ulme (*Ulmus spec.*), Buche (*Fagus spec.*) oder Weide (*Salix spec.*), die vielen verschiedenen Insektenarten Habitat und Nahrung bieten.

II.4.1.2.4 Fauna

Allgemein ist für alle Tierarten eine **Bauzeitenregelung** zu beachten. Bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzfällungen oder Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen. Zu entfernende Gehölzstrukturen sind vor Beginn der Beseitigung hinsichtlich eines möglichen Besatzes durch Vögel oder Fledermäuse (bzw. auch Eichhörnchen und xylobionte Käfer bei entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen) zu überprüfen und freizugeben. Bei Auffinden einer aktuellen Besiedelung ist abzuwarten, bis die Tiere das entsprechende Quartier wieder verlassen haben.

Gemäß Gesetzesentwurf zur Novellierung des § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende **Beleuchtungsanlagen** technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Der Wirkungsbereich der Beleuchtung sollte außerhalb von potenziellen Quartieren liegen, da die Tiere sehr empfindlich auf Lichteinwirkung an ihren Quartieren reagieren. Die Flächen sollten präzise ausgeleuchtet und auf das notwendigste konzentriert werden. Wenn überhaupt, so sind Bäume/Büsche und Grasflächen sowie Fassaden nur mit geringster Helligkeit zu beleuchten. Diese Maßnahme gilt nicht nur für die spätere Flächennutzung, sondern ist auch während der Baumaßnahmen umzusetzen.

Für verloren gehende Niststätten von **Höhlen- und Nischenbrütern** sind insgesamt 42 Ersatzquartiere unterschiedlicher Ausprägung am zu erhaltenden Baumbestand anzubringen. Sie sind als vorgezogene (CEF-)Maßnahme auf dem benachbarten Heilig-Kreuz-Kirchhof auszubringen. Konkret sind bei Berücksichtigung der aktuell zur Fällung deklarierten Bäume auszubringen:

2 Höhlenbrüterkästen für den Star (Fluglochdurchmesser 45 mm)

6 Höhlenbrüterkästen für die Blaumeise (Fluglochdurchmesser 26-28 mm)

6 Höhlenbrüterkästen für die Kohlmeise (Fluglochdurchmesser 32 mm)

28 Höhlenbrüterkästen auf Grundlage der Baumhöhlenkartierung

Eine der zu entfernenden Baumhöhlen weist aufgrund der Größe Potenzial als Eulenquartier auf. Einige Anwohner berichteten zudem davon, einen Eulenvogel im Gebiet beobachtet zu haben. Im Rahmen der faunistischen Erfassungen wurde kein entsprechendes Tier nachgewiesen. Es wird trotzdem empfohlen, für mindestens einen der oben erwähnten Ersatz-Höhlenbrüterkästen einen Eulenkasten (Waldkauz-Höhle, Fluglochdurchmesser 110-120 mm) anzubringen.

Zusätzlich wird empfohlen, nach Abschluss der Baumaßnahmen weitere Höhlenbrüterkästen am Baum- und Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches auszubringen, um den Tieren auch im Plangebiet weiterhin Quartiersmöglichkeiten zur Verfügung stellen zu können.

Für die **Fledermäuse** wurden keine konkreten Quartiernachweise erbracht, dennoch besteht teilweise ein hohes Quartierpotenzial im vorhandenen Baumbestand. Dementsprechend würde sich (bei einem Verhältnis von 1 : 2 bei Einzelquartieren und 1 : 4 bei Wochenstuben) bei Berücksichtigung der aktuell zur Fällung deklarierten Bäume folgender Ausgleichbedarf ergeben:

8 Einzelquartiere

24 Wochenstubenquartiere

28 Ganzjahresquartiere

Sie sind als vorgezogene (CEF-)Maßnahme am Baumbestand auf dem benachbarten Heilig-Kreuz-Kirchhof auszubringen.

Es werden durch die Maßnahmen voraussichtlich keine Gebäudequartiere zerstört, das Gebiet wird allerdings intensiv von Zwerg- und Breitflügelfledermaus als gebäudebewohnenden Arten frequentiert. Ein zusätzliches Angebot an Quartieren ist besonders für die deutschlandweit gefährdete Breitflügelfledermaus hilfreich. Es wird daher ergänzend empfohlen, an den neu zu errichtenden Gebäuden zusätzliche Fledermauskästen vorzusehen. Zusätzlich wird empfohlen, nach Abschluss der Baumaßnahmen weitere Quartierkästen am Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches auszubringen, um den Tieren auch im Plangebiet weiterhin Quartiersmöglichkeiten zur Verfügung stellen zu können.

Der von den Gutachtern identifizierte potenzielle Habitatbaum des Scharlachroten Plattkäfers ist an eine geeignete Stelle im Norden des Geltungsbereiches zu verbringen. Der Ausbringungsort sollte direkt an einen Gehölzsaum angrenzen und nicht voll besonnt sein. Der Stamm sollte in möglichst großen Segmenten (> 3 m Länge) verbleiben, diese können am Ausbringungsort auch gestapelt werden. Sollten im Vorfeld von Fällungsmaßnahmen weitere Nachweise von gesetzlich geschützten **holzwohnenden Käfern** (vorliegend Eremit oder Scharlachroter Plattkäfer) festgestellt werden, so ist im Falle eines vermuteten Besatzes durch den Scharlachroten Plattkäfer wie oben beschrieben zu verfahren. Sollte ein Besatz durch den Eremiten vermutet oder sogar nachgewiesen werden, sind die mulmgefüllten (bewohnten) Abschnitte als Totholzpyramide aufzustellen. Die Stammstücke sind hierbei so lang wie möglich zu belassen. Um die Totholzpyramide wird zum Schutz vor Wildschweinen bzw. zur Verkehrssicherung ein Wall von Ästen aufgeschichtet. Zur Verhinderung des Bekletterns der Bäume und zur Verhinderung von Vandalismus ist die Stammpyramide zudem einzuzäunen.

Für die beiden festgestellten und während der Bauzeit nicht nutzbaren (bzw. aufgrund von Fällung voraussichtlich entfallenden) **Eichhörnchenkobel** sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zwei Ersatzkobel an zu erhaltenden Bäumen im näheren Umfeld (außerhalb des Einflussbereiches der Bau-

arbeiten) aufzuhängen (Ausgleich 1 : 1). Aufgrund ihrer Lebensweise als ursprünglicher Waldbewohner sollten hierzu Bäume innerhalb von Gehölzbeständen genutzt werden, keine Einzelbäume. Die Ersatzkobel sind in mindestens 6 m Höhe direkt am Stamm aufzuhängen.

Im Rahmen der Baumfällungen ist darauf zu achten, dass das Fällgut zeitnah abtransportiert wird. Wenn entsprechende Haufwerke aus Fällgut über mehrere Tage auf der Fläche verbleiben, können sie als Überwinterungsquartier von Igel oder anderen besonders geschützten Kleinsäugetieren in Anspruch genommen werden. Im Falle einer solchen Inanspruchnahme müssen die Haufen bis zum Frühjahr vor Ort belassen werden, um keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

Zum weitergehenden Schutz der Brutvögel sind Maßnahmen zum **Schutz vor Vogelschlag** an Glasfasersäulen zu beachten (siehe hierzu bspw. Rössler et al. 2022). Des Weiteren sind die Vorgaben des § 41a BNatSchG zu beachten, die sich mit artgerechter Beleuchtung von Außenbereichen beschäftigen.

Um die umgebenden Park- und Friedhofsflächen gegenüber dem Baugeschehen etwas abzuschirmen, sind **Sichtschutzzäune** um den Baubereich herum aufzustellen, um zumindest die visuellen Störreize zu minimieren.

Zur Überwachung und Prüfung der Maßnahmen ist eine **Umweltbaubegleitung** mit dem Schwerpunkt Artenschutz einzusetzen.

II.4.1.3 Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung von Baufeldern kann der Bereich der Neuversiegelung minimiert werden, zudem kann durch die Anordnung der einzelnen Baufelder auch eine Steuerung der zu versiegelnden Bereiche erfolgen. Die Parkplätze für das Wohnquartier sollen unterirdisch in einer überdeckten Garage untergebracht werden. Zudem muss die Fläche gemäß textlicher Festsetzung 5.3 bis auf Fußwege (und andere Nebenanlagen) begrünt werden (Substratschicht mindestens 80 cm) und kann damit zumindest eingeschränkt Bodenfunktionen erfüllen.

Gemäß TF 5.4 sind sämtliche Stellplätze, Platzflächen, Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten. So sollen die Wegeverbindungen zu den Häusern 7, 8 und 9 als Stege mit Punktfundamenten realisiert werden, die Wegeverbindung im Norden soll mit Holzhäcksel angelegt werden.

Im angrenzenden Heilig-Kreuz-Kirchhof und dem Dreifaltigkeitsfriedhof III sollen zudem nicht mehr benötigte Wegeverbindungen im Rahmen externer Ausgleichsmaßnahmen entsiegelt und begrünt werden.

Flächen, die später als vegetationsbestandene Flächen genutzt werden, sollten im Zuge der Baumaßnahmen so wenig wie möglich befahren oder als Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden, um Beeinträchtigungen des Bodens vor allem durch Verdichtung zu minimieren. Die Baustellenlogistik ist entsprechend zu planen.

II.4.1.4 Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen der Abflussbildung und des Wasserhaushalts werden entsprechend der textlichen Festsetzung 5.5 durch eine naturnahe Niederschlagswasserversickerung vermieden und kom-

pensiert. Es ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu versickern. Für diesen Zweck wurde ein entsprechendes Niederschlagswasserversickerungskonzept erarbeitet (IGU 2023a). Zur Versickerung werden vor allem Versickerungsmulden und Gründächer mit Retentionsfunktion vorgesehen. Hierbei sind die Gegebenheiten vor Ort noch einmal genauer zu prüfen. Eine Versickerung darf nur in unbelasteten Böden erfolgen.

II.4.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das bioklimatische Risiko für den Menschen wird durch die staubbindenden Wirkungen, die Verdunstungsleistungen und die kühlenden Effekte der Vegetation verringert. Hierzu tragen vor allem die Erhaltung eines Teils des Gehölzbestands im Norden und die Erhaltung der Lindenallee im Süden bei.

Die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, die Anpflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Dachbegrünungen tragen ebenfalls zum Ausgleich etwaiger kleinklimatischer Beeinträchtigungen bei. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird zudem für im Sommer günstig wirkenden Schattenwurf gesorgt. Durch die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlages vor Ort über Retentionsdächer (textliche Festsetzung 5.2) und Versickerungsmulden kann das Gebiet durch Verdunstungskälte ebenfalls kühl gehalten werden. Aufgrund der geplanten Gebäudeanordnung entsteht zudem eine Kaltluftschneise von Südwest nach Nordost, die für Windbewegung innerhalb des Gebietes sorgt.

II.4.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Umsetzung der Planung stehen zukünftig weniger Grünflächen für die Naherholung zur Verfügung, als dies im Bestand der Fall ist. Allerdings werden die verbleibenden Grünflächen durch die Neugestaltung qualitativ aufgewertet. So werden beispielsweise die Ablagerungen im Norden entfernt und die Kirchenruine abgerissen, welche die Erholungswirkung im Bestand deutlich reduziert haben. Die Lindenallee, die vom denkmalgeschützten Eingangsbereich nach Norden führt, wird erhalten und in das Gestaltungskonzept integriert. Über die vorhandene Lindenallee wird darüber hinaus ein öffentlich zugänglicher Weg nach Nordosten zum Steinhellenweg geführt und damit erstmalig eine durchgängige Verbindung auf der Fläche geschaffen. Eine weitere Wegeverbindung soll direkt nach Norden zur öffentlichen Parkanlage führen. Auf dem ehemaligen Kirchenplatz soll ein Spielplatz entstehen.

II.4.2 Bilanzierung der Eingriffe

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. In sonstiger Weise kom-

pensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist im Bereich der Bauleitplanung nicht erforderlich, soweit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet ist.

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauO Bln 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiter gilt, weist den Geltungsbereich als Nichtbaugebiet aus. Nach der ständigen Rechtsprechung der Berliner Verwaltungsgerichte sind die Festsetzungen des Baunutzungsplans über die Nichtbaugebiete nicht übergeleitet. Daher sind diese planungsrechtlich auf Grundlage von § 35 BauGB als Außenbereich („Außenbereich im Innenbereich“) zu beurteilen. Damit ist der gesamte zu erwartende Eingriff nach aktuellem Planungsrecht zu bilanzieren.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB, Stellungnahme vom 23.03.2026) wurde durch die Forstbehörde mitgeteilt, dass sich auf Grund der natürlichen Sukzession Naturverjüngung entwickelt hat, sodass für einen Großteil des Geltungsbereichs nun die Waldeigenschaft vorliegt. Für die Umsetzbarkeit der Planung ist damit eine Waldumwandlung nach dem LWaldG erforderlich. Bei der Inanspruchnahme von Waldflächen sind die Funktionen des Waldes sowie die forstliche Rahmenplanung angemessen zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 1 LWaldG).

Eine Umwandlung darf nur mit der Genehmigung der zuständigen Behörde erfolgen, dabei sind folgende Aspekte untereinander abzuwägen:

- Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers,
- Belange der Allgemeinheit - besondere Berücksichtigung findet dabei die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gibt es die Möglichkeit, den Bebauungsplan waldderechtlich zu qualifizieren und damit die Waldumwandlung und die entsprechende Kompensation bereits auf dieser Planungsebene abschließend zu regeln. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

Die Kompensationsverpflichtungen für Wald und bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind beide rechtlich selbstständig, da sie unterschiedliche Gesetzesgrundlagen haben. In Berlin existieren dementsprechend Leitfäden für die Bewertung und Bilanzierung von baulichen Eingriffen (SenMVKU 2023a) sowie für die Waldumwandlung und den Waldausgleich (SenMVKU 2023b). Die Leitfäden sind aber miteinander kombinierbar, da sie teilweise dieselben Schutzgüter beleuchten. Diese sogenannten

Schnittstellenkriterien werden in beiden Bilanzierungsverfahren anteilig berücksichtigt. Damit wird eine doppelte Kompensation vermieden.

II.4.2.1 Berücksichtigung nach Waldleitfaden

Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der erstellten Waldbewertung (SzSP 2026d) vorgestellt. Grundlage der nachfolgenden Bewertung ist der „Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 2: Modell zur Bewertung des Waldbestandes, Fortschreibung 16. Juni 2023“ (nachfolgend kurz „Waldleitfaden“) (SenMVKU 2023b). Das Gutachten wurde durch die Berliner Forsten geprüft und freigegeben (Email vom 05.06.2026).

Ist die Waldumwandlung Teil eines eingriffsregelungspflichtigen Bebauungsplans, wie vorliegend der Fall, kommt parallel der Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023a) zur Anwendung (siehe Kapitel II.4.2.2).

II.4.2.1.1 Bewertung Waldfunktionen

Die Waldfeststellung umfasst eine Fläche von 18.651 m². Auf Grund der avisierten Nutzungsänderung ist rechtlich eine Umwandlung der gesamten festgestellten Waldfläche erforderlich. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Teilfläche (in Abb. 2 als „Restfläche“ bezeichnet) würde infolge der Waldumwandlung im Vorhabengebiet eine Flächengröße von weniger als 0,2 ha aufweisen und damit die Voraussetzungen des Waldbegriffs nach dem Landeswaldgesetz nicht mehr erfüllen. Daher muss sie rechtlich auch umgewandelt werden. Die Erhaltung der Vegetationsstruktur dort wird angestrebt, ihre genaue Entwicklung kann aber auf der Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Trotz der Umwandlung können Vegetationsbestände erhalten bleiben. Für diese Flächen kann, nach Abstimmung mit der Forstbehörde vom 19.05.2026 pauschal ein Kompensationsfaktor von 1:1 angesetzt werden. Dies betrifft die Fläche im nördlichen Geltungsbereich, die im Bebauungsplan neu als Öffentliche Parkanlage (in Abb. 2 als „Parkanlage“ bezeichnet) festgesetzt wird.

Für das Baugebiet (Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, ohne den Erschließungsbereich im Osten) sowie die „Restfläche“ südlich des Plangebietes erfolgt nachfolgend die Ermittlung der Wertpunkte und dem daraus resultierenden Kompensationserfordernis.

Bei paralleler Anwendung des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023b) werden einzelne Waldfunktionen, die sogenannten Schnittstellenkriterien, sowohl in der naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung als auch in der Waldbilanzierung berücksichtigt. Um eine Doppelbewertung zu vermeiden, ist vorgegeben, die Kriterien anteilig in beide Verfahren einzustellen. Die entsprechenden Funktionen sind in den nachfolgenden Tabellen **gelb** gekennzeichnet. Die spezifischen Waldfunktionen sind in **grün** gekennzeichnet.

Tabelle 7: Zusammenfassung der Bewertung der Waldfläche

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Grundwasserschutz	keinen Einfluss	18,0	0	0,0	Grundwasserflurabstand ca. 15 - 20 m unter der Geländeoberfläche (IGU 2021); Verschmutzungsempfindlichkeit

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m ²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
					sehr gering; kein WSG; Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 21 J. nördl. Rand, >100 J. sonstige Fl. 32 J östl. Rand
Oberflächengewässerschutz	sehr gering	18,0	0	0,0	kein Oberflächengewässer im Plangebiet; Teltowkanal 600 m nördlich, Ufer stark verbaut
Schutzwürdigkeit der Böden	hoch	18,0	3	54,0	Bewertung entspricht Wertträger „Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte“ (Leitfaden Eingriff); Böden mit hoher Bedeutung für Puffer- und Filterfkt. und die Regelungsfkt. des Wasserhaushalts (ehem. Friedhofsfl.)
Erosionsschutzfunktion – Erosionsgefährdung durch Wasser	sehr gering bis nicht vorhanden	18,0	0	0,0	Hangneigung < 3 %; Aufschüttungen Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, schwach schluffig → keine Gefährdung
Immissionsschutz	berlinweiter Immissionsschutz	18,0	2	36,0	Bewertung erfolgt für Gesamtfl; Lage zw. Emissionsquelle und schutzbedürftiger Nutzung, aber Grünfläche Schätzelberg übernimmt Schutzfunktion; dichter mehrschichtiger Bestand; Bestand im Norden ca. 80 m tief
Klimaschutzfunktion	sehr hoch	18,0	5	90,1	klimatisch stark entlastend wirkende Strukturen (Ge-hölze überwiegend über 2,0 Meter)
Biotopwert 08900 Pionierwälder; sonstige Vorwälder	-	18,0	5	90,1	-
Zuschlag besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	sehr gering bis nicht vorhanden	18,0	1	18,0	Keine flächenhaften höhlen- oder totholzreiche Waldbestände; tw. wertvolle Kleinstrukturen; keine bes. Waldnutzungsformen; tw. Etablierung von standortheimischen Unterwuchs

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m ²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Sichtschutzfunktion	gering	18,0	2	36,0	Es liegt keine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor, aber der Waldbestand nimmt eine raumgliedernde / landschaftsästhetische Funktion wahr
Bedeutung der Waldflächen für die Erholung	-	18,0	1,5	27,0	Waldflächen mit einer Mindestflächengröße von 1 bis 3 Hektar mit stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten und einer geringen Aufenthaltsqualität
Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere	-	18,0	0	0,0	Dringlichkeitsstufe IV - kein Zuschlag
Zuschlag für die Freiheit der Waldflächen von akustischen Beeinträchtigungen	-	18,0	3	54,0	Flächen überwiegend mit einem LDEN bis 50 dB(A)
Besondere Produktivität des Standorts	nicht vorhanden	18,0	0	0,0	keine eingerichtete Forstfläche
Besonderer Holzwert / Güte der Bestockung	hoch	18,0	2	36,0	Mittelwert, über die gesamte Fläche (im Bestand überwiegend vorkommender BHD 20 bis 39 cm)
Nutzungen des Standortes	nicht vorhanden	18,0	0	0,0	keine besondere Nutzung
Allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung	nicht vorhanden	18,0	0	0	keine forstwirtschaftliche Nutzung

Gelb – Schnittstellenkriterium mit dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023)

In der Summe der vorhergehenden Bewertung des Waldbestandes, in Verbindung mit den Wertpunkten für die künftige Parkanlage im Norden, die zwar rechtlich umgewandelt werden muss, aber deren Vegetationsbestände erhalten bleiben können (pauschal Ansatz von 20 Wertpunkten pro 1.000 m²) ergibt sich folgendes Ausgleichserfordernis:

Tabelle 8: Ergebnis der Waldbewertung

Bewertungskriterium	Wertpunkte
Wertpunkte Waldumwandlung Allgemeines Wohngebiet/Restfläche	441,3
davon spezifische Waldfunktionen	126,1
davon Schnittstellenkriterien (Eingriffsregelung)	315,2
Wertpunkte Waldumwandlung künftige Parkanlage (pauschal 20 WP pro 1.000 m ²)	12,8
Wertpunkte gesamt	454,1

II.4.2.1.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Walderhaltungsabgabe

Die vorliegende Bewertung des Waldes nach Waldleitfaden stellt gleichzeitig auch die Grundlage für die Ermittlung des Waldausgleiches dar.

Wird die Umwandlungsfläche nicht vollständig gerodet, verbleibt unter Umständen eine Waldfunktion auf der Fläche, die bei der Bemessung des Kompensationsfaktors zu berücksichtigen ist. Der Bebauungsplan setzt die Erhaltung von Einzelbäumen fest sowie einer öffentlichen Grünanlage im Norden des Plangebietes, welche künftig der angrenzenden Parkanlage zugeschlagen wird.

Grundsätzlich ist eine Ersatzaufforstung mindestens im Verhältnis 1:1 vorzusehen. Ist dies nicht vollständig möglich sind zur Kompensation auch Aufwertungsmaßnahmen in bestehenden Waldflächen möglich. Nach § 6 Abs. 4 LWaldG stellen die Zahlung eines Geldausgleichs und die Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen grundsätzlich gleichwertige Kompensationsformen dar.

Daher werden nachfolgend sowohl der Kompensationsfaktor als auch die Kosten für den Geldausgleich ermittelt:

Tabelle 9: Ermittlung des Waldausgleiches durch Erstaufforstung

Umwandlungsfläche (in 1.000 m ²)	18,7
Wertpunkte (WP) der Umwandlungsfläche	454,1
Ermittlung der WP pro 1.000 m ² (WP der Umwandlungsfläche / Fläche in 1.000 m ²)	24,3
Ermittlung des Kompensationsfaktors (WP pro 1.000 m ² / WP Standardaufforstung (20 WP) = Kompensationsfaktor)	1,2
Flächengröße Ersatzaufforstung in m ² (Flächengröße Umwandlungsfläche × Kompensationsfaktor)	22.704

Tabelle 10: Ermittlung des Waldausgleiches durch Erstaufforstung

Ermittlung der Walderhaltungsabgabe in € (WP der Umwandlungsfläche × Preis pro WP (700 € gem. Leitfaden))	317.859,05
--	------------

Eine Waldumwandlung ist gemäß § 6 LWaldG nur zulässig, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls die Inanspruchnahme rechtfertigen und die geplante Folgenutzung mit den Zielen der Raumordnung sowie der Bauleitplanung vereinbar ist. Dabei sind in diesem Fall insbesondere die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum und die soziale Infrastruktur besonders zu berücksichtigen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Waldbilanzierung

zeigt zudem, dass dem vorhandenen Waldbestand keine überdurchschnittlich hohe forstfachliche Wertigkeit zukommt. Die Waldfläche weist keine besondere standörtliche, naturschutzfachliche oder waldstrukturelle Bedeutung auf, die einer Umwandlung grundsätzlich entgegenstehen würde. Die Waldfläche ist nur durch wenige Trampelpfade erschlossen. Das dichte Unterholz ermöglicht nur ein erschwertes Durchkommen. Ablagerungen von Müll und Kompost lassen die Fläche für Erholungszwecke nicht attraktiv erscheinen. Mit den angrenzenden Flächen von Park und Friedhof sind in unmittelbarer Nähe gut erschlossene Erholungsflächen geben. Eine forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche besteht ebenfalls nicht und wird auch in Zukunft nicht aufgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme der Waldfläche aus gutachterlicher Sicht, insbesondere unter dem Aspekt der Wohnraumschaffung und Schaffung sozialer Infrastruktur, vertretbar.

II.4.2.2 Berücksichtigung nach Eingriffsleitfaden

Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der erstellten Eingriffsbilanzierung (SzSP 2026b) vorgestellt. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023a).

II.4.2.2.1 Bewertung Bestand

Für die Bilanzierung des Vor-Eingriffszustands (Bestand) wird die vorliegende Biotoptypenkartierung sowie die Abgrenzung der Waldflächen zu Grunde gelegt.

Bei der gleichzeitigen Durchführung der Eingriffsbilanzierung und der Waldbilanzierung in einem Plangebiet sind die sogenannten Schnittstellenkriterien zu beachten. Für die Schnittstellenkriterien werden gemäß Eingriffsleitfaden die ermittelten Wertpunkte nur anteilig in der Eingriffsbilanzierung abgehandelt. Die restlichen Anteile werden in die Waldbewertung eingestellt und dort abgehandelt. Die Anteile der Schnittstellenkriterien, die in der vorliegenden Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden, sind wie folgt:

- Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte (75 %)
- Stadtklimatische Funktion (50 %)
- Biotopbewertung (75 %)
- Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung (25 %)

Für die einzelnen Schutzgüter / Wertträger werden dementsprechend folgende Annahmen getroffen:

Tabelle 11: Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung - Bestand

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
Boden				
Natürliche Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	Hoch (Wald)	12	157,7	Böden mit hoher Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
				(ehem. Friedhofsflächen)
	Hoch	12	47,6	Böden mit hoher Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (ehem. Friedhofsflächen)
	mittel	6	17,4	Böden mit mittlerer Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (Spielplatz u. Park im Nordosten)
	gering	1	0,7	teilversiegelte Flächen
	nicht vorhanden	0	0,0	versiegelte Flächen
Summe Schutzgut Boden			223,3	
Wasser				
Naturnähe des Wasserhaushalts	sehr hoch	10	121,7	Gehölze
	hoch	8	78,8	Friedhofsbrache, Rasenflächen
	mittel	4	12,1	Vegetationsarme und -freie Bereiche
	nicht vorhanden	0	0,0	versiegelte Flächen
Zuschlag für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	Zuschlag	2	5,1	Zuschlag für Wege, Parkplatz im Süden, Lagerflächen des Steinmetzes

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	sehr hoch	6	163,5	Gebiet hat keinen Anschluss an Kanalisation
Summe Schutzgut Wasser			381,3	
Klima				
Luftaustausch (Kaltluftvolumenstrom)	sehr hoch	10	15,9	Grünfläche mit > 90 m³/s
	hoch	8	205,3	Grünfläche mit 60 – 90 m³/s
Zuschlag Porosität	kein Zuschlag			keine große Porosität bzgl. bebauter und mit Vegetation bestandener Strukturen
Stadtklimatische Funktion	sehr hoch (Wald)	10	37,7	Gehölze > 2 m
	sehr hoch	10	22,0	Gehölze > 2 m
	hoch (Wald)	8	9,1	Gehölze < 2 m
	hoch	8	1,4	Gehölze < 2 m
	mittel (Wald)	6	23,2	Friedhofsbrache, Rasenflächen
	mittel	6	22,8	Friedhofsbrache, Rasenflächen
	nicht vorhanden	0	0,0	vegetationsfreie oder versiegelte Flächen
Zuschlag Überschirmung durch Bäume	Zuschlag	3	81,7	Überschirmung bei ~ 48 % Bereich: gesamtes Plangebiet
Zuschlag Fassadenbegrünung	kein Zuschlag			keine Fassadenbegrünung vorhanden

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
Summe Schutzgut Klima			419,0	
Pflanzen und Tiere				
Biotopwert (gemäß Anhang Leitfaden)				
03110 - vegetationsfreie und -arme Sandflächen (Deckungsgrad < 10%)	15		1,0	
05160 - Zier-/Parkrasen (Wald)	10		14,4	
05160 - Zier-/Parkrasen	10		16,6	
05170 - Trittrasen	8		8,2	
07100 – flächige Laubgebüsche (Wald)	12		17,1	
071021 - Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (Wald)	12		2,2	
07311 - mehrschichtige Gehölze, überwiegend einheimische Baumarten, alt (Wald)	27		0,1	
07311 - mehrschichtige Gehölze, überwiegend einheimische Baumarten, alt	27		35,3	
07321 - mehrschichtige Gehölze, nicht einheimische Baumarten, alt (Wald)	20		1,9	
07321 - mehrschichtige Gehölze, nicht einheimische Baumarten, alt	20		18,7	
08900 – Pionierwälder (Wald)	20		111,0	
101022 – Parkfriedhof	23		14,1	
10103 – Friedhofsbrache (Wald)	23		75,7	
10103 – Friedhofsbrache	23		5,6	
10200 – Spielplatz	2		1,2	
10272 - Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1 m Höhe)	2		0,3	
10273 – Anpflanzung Hecke (Formschnitt)	4		0,1	

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
10273 – Anpflanzung Hecke (Formschnitt) (Wald)		4	0,4	
1261221 - Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand		0	0,0	
1261222 - Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand		0	0,0	
126421 - Parkplätze, teilversiegelt, mit Baumbestand		0	0,0	
12643 - Parkplätze, versiegelt		0	0,0	
12652 – Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung		0	0,0	
12653 - teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)		0	0,0	
12654 - versiegelter Weg		0	0,0	
12740 - Lagerflächen		0	0,0	
10812 – Kapelle (Ruine)		0	0,0	
12830 – Sonstige Bauwerke (Mauer)		0	0,0	
Zuschlag Vorkommen gefährdeter Arten	kein Zuschlag			zu geringer Anteil gefährdeter Arten
Zuschlag Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten	kein Zuschlag			
Biotopverbund	Zuschlag	10	244,6	Gesamte Friedhofsfläche gilt gemäß La-Pro als „weitere für die biologische Vielfalt bedeutsame Fläche“
Summe Schutzgut Pflanzen und Tiere			568,5	
Landschaftsbild				

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	hoch	7	190,7	Grünflächenanteil von > 80 %, wahrnehmbare, störende Elemente vorhanden, landschaftstypische Charakteristik ist nicht beeinträchtigt
Zuschlag prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen	Zuschlag	1	27,2	prägende Sichtbeziehung entlang der Allee
Bedeutung der Grünflächen und des Stadt-, Freiraumes, einschließlich der öffentlich zugänglichen Privatflächen für die Erholung	Hoch (Wald)	8	20,2	Teil eines Verbundes aus Friedhof und Grünanlage (insgesamt ~ 18,8 ha), Einschränkungen in Nutzungsmöglichkeiten
	hoch	8	68,1	
	Gering (Wald)	2	3,7	
Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere	Kein Zuschlag			Angrenzende Wohngebiete liegen in Bereichen der Dringlichkeitsstufe IV
Zuschlag Freiheit der Erholungsflächen und Freiräume von akustischen Beeinträchtigungen	Zuschlag	4	17,5	Lärmpegel < 50 dB(A) (Wald)
		4	22,5	Lärmpegel < 50 dB(A)
		2	5,8	Lärmpegel 50 – 55 dB(A)
Summe Schutzgut Landschaftsbild			355,9	

II.4.2.2.2 Bewertung Planung

Für die Bilanzierung des Nach-Eingriffszustands (Planung) wird der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans (Stand Juni 2026) in Verbindung mit der vertraglich vereinbarten Freiflächenplanung (Stand Juni 2026) zu Grunde gelegt. Für die einzelnen Schutzgüter / Wertträger werden folgende Annahmen getroffen:

Tabelle 12: Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung - Planung

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
Boden				
Natürliche Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturschicht	hoch	12	30,8	Böden mit hoher Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (Bestandserhaltung unversiegelter ehemaliger Friedhofsflächen)
	hoch (eingeschränkt)	10	108,0	Böden mit hoher Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (unversiegelte Bereiche im WA, beeinträchtigt durch Baumaschinen u.ä.)
	mittel	6	11,2	Böden mit mittlerer Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (unversiegelte Bereiche am Spielplatz im Nordosten)
	gering	3	2,5	überdeckte Garage mit Begrünung, Substratstärke von mindestens 80 cm
	Gering (eingeschränkt)	1	1,9	Teilversiegelte Bereiche (Wege am Spielplatz im Nordosten)
	nicht vorhanden	0	0,0	Versiegelte Fläche (Wohnhäuser, Nebenanlagen, Straßenland)
Summe Schutzgut Boden			154,4	
Wasser				
Naturnähe des Wasserhaushalts	sehr hoch	10	59,4	Zu erhaltende Gehölzbestände
	hoch	8	90,2	Nicht überbaubare, zu begrünende Flächen im Geltungsbereich Begrünung Dächer und überdeckte

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
				Garage (Ausbildung mit Retentionsfunktion)
	mittel	4	12,4	Offene Spielplatzflächen und Wege im Nordosten
	nicht vorhanden	0	0,0	versiegelte Flächen (überbaubare Flächen, Planstraße etc.)
Zuschlag für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	Zuschlag	2	17,7	Flächenversickerung im allgemeinen Wohngebiet sowie Wegeverbindung nach Süden
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	sehr hoch	6	163,5	Niederschlagswasser wird vollständig vor Ort versickert
Summe Schutzgut Wasser			343,1	
Klima				
Luftaustausch (Kaltluftvolumenstrom)	sehr hoch	10	13,7	Grünfläche mit > 90 m ³ /s
	hoch	8	161,0	Grünfläche mit 60 – 90 m ³ /s
	Sehr gering	0	0,0	Siedlungsraum mit Kaltluftvolumenstrom < 20 m ³ /s (Bereich um die Gebäude)
Zuschlag Porosität	Zuschlag	2	54,5	Aufgrund der Baukörperausweisung in offener Bauweise und der Auslichtung der Baumbestände Erhöhung der Windgeschwindigkeiten
Stadtklimatische Funktion	sehr hoch	10	36,1	stark entlastend wirkende Strukturen (Zu erhaltende Gehölzbestände im Norden)
	hoch	8	18,6	entlastend wirkende Strukturen (geplante Neuanlage von Gehölzen im WA)

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
	mittel	6	53,6	überwiegend entlastend wirkende Strukturen (nicht überbaute, d.h. begrünte Bereiche, Spielplatz im Nordosten, Begrünung überdeckte Garage)
	gering	3	10,6	bedingt entlastend wirkende Strukturen (extensive Dachbegrünung, Spielplatzflächen)
	nicht vorhanden	0	0,0	vegetationsfreie oder versiegelte Flächen
Zuschlag Überschirmung durch Bäume	Zuschlag	3	81,7	Überschirmung bei ~ 40 % Bereich: gesamtes Plangebiet
Zuschlag Fassadenbegrünung	kein Zuschlag			Fassadenbegrünung geplant (TF 5.6), aber keine konkrete Fläche ermittelbar
Zuschlag Hochbauabriss	Zuschlag	2	0,5	Abriss der Kirchenruine
Summe Schutzgut Klima			430,4	
Pflanzen und Tiere				
WA				
Gebäude mit Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) und Solar		3	7,0	
Gebäude ohne Dachbegrünung		0	0,0	
überdeckte Garage mit Dachbegrünung (Substratdicke mind. 80 cm)		3	2,5	
<i>Zuschlag für Substratdicke von 80 cm</i>		2	1,7	
vollständig versiegelte Flächen		0	0,0	
Teilweise versiegelte Flächen		0	0,0	
Rasen (05160)		3	0,8	

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
Spielplatz (Holzhäcksel, 10202)		2	1,2	
Bodendecker und Stauden (10271/-72)		1	0,7	
Artenreiche Wiese (051131)		9	57,7	
Gehölze < 2 m (geplant, 0710311)		7	15,3	
Gehölze > 2 m (geplant, 0710311)		7	4,4	
Gehölze (Erhalt, 08900)		20	29,0	
Fußweg				
Weg (12654)		0	0,0	
Wiese (051131)		9	6,1	
Straßenverkehrsfläche		0	0,0	
Öffentliche Parkanlage (Bestandserhalt)				
10200 Spielplatz		2	1,2	
12652 Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung		0	0,0	
10272 Anpflanzung Sträucher		2	0,3	
07311 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt		27	14,0	
07321 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt		20	11,6	
08900 Pionierwälder		20	12,5	
Zuschlag Vorkommen gefährdeter Arten	kein Zuschlag			zu geringer Anteil gefährdeter Arten
Zuschlag Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten	kein Zuschlag			

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
Biotopverbund	Zuschlag	6	103,3	Einschränkungen der Biotopverbundfunktion aufgrund der Bebauung; durch hohen Grünanteil sowie Dachbegrünung können Funktionen in Teilen erhalten werden
Summe Schutzgut Pflanzen und Tiere			265,6	
Landschaftsbild				
Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	mittelhoch	7	163,5	Grünflächenanteil von > 50 %, wahrnehmbare, störende Elemente vorhanden, quartierstypische Charakteristik ist nicht beeinträchtigt
Zuschlag prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen	Zuschlag	1	27,2	Erhaltung und Aufwertung der Sichtbeziehung entlang der Allee
Bedeutung der Grünflächen und des Stadt-, Freiraumes, einschließlich der öffentlich zugänglichen Privatflächen für die Erholung	hoch (Berücksichtigung der Grünflächen und Nebenanlagen)	8	175,0	Teil eines Verbundes aus Friedhof und Grünanlage (insgesamt etwa 18,8 ha), Einschränkungen in Nutzungsmöglichkeiten
Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere	Kein Zuschlag			Angrenzende Wohngebiete liegen in Bereichen der Dringlichkeitsstufe IV
Zuschlag äußere Erschließung der Freiräume und Verbindungsfunktion zwischen Freiräumen	Zuschlag	2	39,6	Herstellung einer Verbindung zum Grünen Hauptweg Nr. 10
Zuschlag Freiheit der Erholungsflächen und Freiräume von akustischen Beeinträchtigungen	Zuschlag	4	8,7	Lärmpegel im Süden < 50 dB(A)
		2	35,0	Lärmpegel im Norden 50 – 55 dB(A)

Schutzgut / Wertträger	Bewertung	Wertpunkte	Summe	Begründung
Summe Schutzgut Landschaftsbild			449,0	

Des Weiteren soll eine zusätzliche Durchwegung vom Plangebiet in die Parkanlage Schätzelberge realisiert werden. Hierzu werden, neben der erforderlichen Fläche im Plangebiet, noch einmal etwa 50 m² Gehölzfläche in der Parkanlage beansprucht. Da diese Neuversiegelung zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, aber eine direkte Folge der Planung darstellt, wird dieser Bereich zusätzlich ebenfalls mit in die Eingriffsbilanzierung eingestellt. Hieraus ergibt sich noch einmal ein Wertpunktedefizit von 2,4 Wertpunkten. Eine detaillierte Auflistung ist im separaten Dokument zur Eingriffsbilanzierung (SzSP 2026c) zu finden.

Hieraus ergeben sich folgende Gesamtpunkte für den Geltungsbereich:

Tabelle 13: Gegenüberstellung der Bilanzierung von Bestand und Planung

	Punkte Bestand	Punkte Planung (Freiflächenplan)	Weg zur Parkanlage	Differenz
Naturhaushalt	1.592,1	1.193,5	- 2,4	- 401,0
Landschaftsbild	355,9	449,0	0,0	+ 93,1

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich im Vergleich von Vor- und Nach-Eingriffszustand der Wert für den Naturhaushalt verschlechtern wird. Hier ist vor allem die Neuversiegelung der Auslöser für die geringere Bewertung, da durch die Versiegelung bislang offener Flächen sämtliche Funktionen bezogen auf Boden- und Wasserhaushalt sowie auch das lokale Klima verschlechtert werden. Durch kompensierende Maßnahmen, wie eine großflächige Dachbegrünung sowie der grünen Ausgestaltung der nicht versiegelten Flächen, kann der negativen Bewertung teilweise entgegengewirkt werden. Zudem konnte das Defizit durch die Berücksichtigung des erstellten Freiflächenplanes und der darin vorgesehenen Maßnahmen weiter verringert werden. Das Landschaftsbild wird demgegenüber durch die Planung aufgewertet.

II.4.2.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Eingriffsleitfaden (SenMVKU 2023a) können Maßnahmenräume außerhalb des direkten Eingriffsbereiches über ein separates Erweiterungsset bilanziert werden. Hier werden nicht Bestand und Planung gegenübergestellt, sondern verschiedene Zuschläge für geplante Maßnahmen auf den externen Flächen erteilt.

Heilig-Kreuz-Friedhof

Mit dem Ziel, die Kompensation nach Möglichkeit in unmittelbarer Nähe zum Eingriff zu erbringen, hat der Vorhabenträger mit dem Evangelischen Friedhofsverband vertraglich vereinbart, Maßnahmen auf den Flächen des angrenzenden Heilig-Kreuz-Friedhofes umzusetzen. Eine detaillierte Auflistung aller Maßnahmen und deren konkreter Bewertung findet sich im Gutachten zu den externen Ausgleichsmaßnahmen (SzSP 2026c). Geplant sind die folgenden Maßnahmen:

- Anpflanzung einer lockeren Streuobstwiese (Biotopcode 071732) auf einer bestehenden Wiesenfläche im Norden des Friedhofs

- Anlage flächiges Laubgebüsch (Biotopcode 0710211) als Grenzstruktur
- Entsiegelung von Wegen, Entwicklung artenreicher Rasen/Wiese
- Entwicklung eines Gehölzbestandes (einschichtige Baumgruppe, Biotopcode 0715312)
- Ergänzungen Alleebäume (50 Bäume á 25 m², Biotopcode 07141511 und 0718112)
- Anlage Gehölzinseln (Biotopcode 0710211)

Zusätzlich werden Quartierkästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse sowie zwei Eichhörnchenkobel im Gebiet aufgehangen.

Gesamtbilanz

Insgesamt können durch die Maßnahmen **437,5 Punkte** für den Naturhaushalt generiert werden, wodurch sich die folgende aktualisierte Bilanz ergibt:

Tabelle 14: erweiterte Gegenüberstellung der Bilanzierung von Bestand und Planung

	Punkte Bestand	Punkte Planung	Punkte Aufwertungsmaßnahmen	Gesamtdifferenz
Naturhaushalt	1.592,1	1.191,1	+ 437,5	+ 36,5
Landschaftsbild	355,9	449,0	---	+ 93,1

Durch die geplanten externen Maßnahmen kann das Defizit im Naturhaushalt ausgeglichen und überkompensiert werden, für das Landschaftsbild ist auch ohne externe Maßnahmen eine deutlich positive Bilanz zu erwarten. Der durch die Umsetzung der Planung erwartete Eingriff kann demnach vollständig ausgeglichen werden.

II.5 Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Erfassung des faunistischen und floristischen Inventars des Untersuchungsbereiches wurden in den Jahren 2020 und 2022 durch das Büro Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH eine Biotop- und Baumkartierung sowie durch Natur+Text im Jahr 2022 faunistische Untersuchungen zu Vögeln und Fledermäusen, 2023 eine Kartierung des Frühblüheraspektes und 2024 eine Erfassung potenzieller Habitatbäume für xylobionte Käfer durchgeführt (Natur+Text 2022, 2023, 2024). Die Erfassungsergebnisse wurden im Kapitel 2.1.5.4 dargelegt.

Alle im Plangebiet vorkommenden europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten. Fledermäuse und bestimmte xylobionte Käfer (Eremit, Heldbock, Scharlachroter Plattkäfer) zählen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten. Eichhörnchen zählen gemäß Anlage 1 BArtSchV als besonders geschützt.

In der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden Brutvögel, Fledermäuse, xylobionte Käfer sowie Eichhörnchen im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft.

II.5.1 Rechtliche Grundlagen

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5

BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind für europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten) sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind. Alle anderen, besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung nach § 1 a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Die Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören** (Störungsverbot),
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstättenschutz) sowie
4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur **zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören**.

Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) liegt nicht vor, wenn die Tiere im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und auf die Erhaltung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und die Beeinträchtigung unvermeidbar sind. Das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ist relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Eine Erhaltung der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF- und FCS-Maßnahmen) gewährleistet werden. Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 04.03.2021 (EuGH C-473/19 und C-474/19) ist das pauschale Abstellen auf den Erhaltungszustand für Arten, die nicht im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführt sind, unzulässig, es ist für alle Vogelarten ein individuenbezogener Maßstab anzulegen. Im Urteil wird zudem darauf hingewiesen, dass durch die FFH-Richtlinie auch der Erhaltungszustand von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten gewahrt und erhalten werden soll. Daher gelten die Verbotsstatbestände auch für Arten, die aktuell einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen, da diese gegen eine Verschlechterung dieses Zustandes geschützt werden müssen. Eine Unterscheidung in planungsrelevante und nicht planungsrelevante Arten ist dementsprechend für alle Verbotstatbestände nicht rechtens.

Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 06.10.2022 (BVerwG 7 C 4.21) steht das derzeitige deutsche Artenschutzrecht, hier konkret der § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, mit Art. 12 Abs. 1 Buchst. b FFH-RL in Einklang, der einen art- bzw. populationsbezogenen Schutzansatz verfolgt. Das Störungsverbot bezieht sich, im Gegensatz zu den Buchstaben a und c des Art 12 Abs. 1, nur auf die Arten an sich und nicht auf konkrete „Exemplare“ oder „Eier“. Auch Artikel 5 der Vogel-

schutzrichtlinie stellt auf die einzelnen Vogelarten ab und nicht auf konkrete Exemplare. Für die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 wird im deutschen Recht (in Übereinstimmung mit der FFH- sowie der Vogelschutz-Richtlinie) dagegen auf einen individuenbezogenen Ansatz abgestellt. Das Urteil führt zudem aus, dass sich das Urteil des EuGH auf die damalige schwedische Regelung bezieht, die einen Störungstatbestand nur als verwirklicht ansah, wenn er sich negativ auf den Erhaltungszustand der jeweiligen Art im gesamten Land auswirkt. Das BNatSchG fasst dies bereits viel enger, in dem auf die lokale Population abgestellt wird. Das Urteil führt zudem weiter aus, dass bei einer angenommenen Erfüllung des Tatbestandes des Störungsverbots ohne Rücksicht auf die lokalen populationsbezogenen Auswirkungen Vorhaben voraussichtlich nur noch über die Ausnahmeregelung zugelassen werden könnten. Damit würde die Ausnahme zum Regelfall, womit ihr eine Steuerungsfunktion zugewiesen würde, der sie gemäß der Gesetzessystematik nicht gerecht werden kann und die sie nicht sachangemessen erfüllen könnte.

Eine konkrete Handlungsanweisung der obersten Naturschutzbehörde von Berlin (oNB) diesbezüglich ist derzeit (seit 2021) noch in Arbeit und liegt entsprechend nicht vor. Somit wird sich nachfolgend an der aktuellen Rechtsprechung orientiert und weiterhin der populationsbezogene Ansatz für die Beurteilung des Störungsverbot herangezogen. Für die vorgefundenen Arten wird eine Potenzialanalyse durchgeführt, um das Habitatpotenzial nach Durchführung der Planung zu ermitteln und zu prüfen, inwieweit die vorgefundenen Arten ihre Reviere erhalten können.

Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenschutz) liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Beurteilung, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorliegen, sind die planungsrelevanten Tierartengruppen zu erfassen und im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die möglichen Konflikte der Planung zu den Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, zu beschreiben und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbote, bzw. zur Abwendung der Verbote und - sofern dies nicht möglich ist, Möglichkeiten für Ausnahmen aufzuzeigen.

Ergeben sich keine Möglichkeiten der Vermeidung oder Abwendung eines Verbotstatbestandes durch entsprechende Maßnahmen, ist die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Die Entscheidung, ob die Ausnahme erteilt werden kann, trifft die zuständige Naturschutzbehörde. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nur möglich, wenn nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen vor,
- zumutbare Alternativen zu der Planung/dem Standort sind nicht gegeben und
- der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert sich nicht.

Ergänzend liegt § 41a BNatSchG als Gesetzesentwurf vor, welcher sich mit dem Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Einwirkungen von Beleuchtungen befasst. Hiernach sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

II.5.2 Wirkprozesse und -komplexe des Vorhabens

Im Folgenden werden die von der geplanten Entwicklung der Fläche ausgehenden möglichen direkten und indirekten Auswirkungen auf die untersuchten Arten / Artengruppen dargestellt.

Zu berücksichtigen sind Wirkfaktoren des Vorhabens, die eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bewirken können.

Wirkfaktoren sind Ursachen, die geeignet sind, Auswirkungen, ggf. Beeinträchtigungen und damit Funktionsveränderungen auszulösen. Diese können sowohl **baubedingt** (vorrangig in Verbindung mit der Bauphase), **anlagebedingt** (im Zusammenhang mit den künftigen Bauwerken stehend) als auch **betriebsbedingt** (durch die geplante Nutzung) auftreten. Baubedingte Wirkungen sind zeitlich auf das Baugeschehen begrenzt. Sie treten direkt auf den Baustellen, den Baustelleneinrichtungsflächen und Zuwegungen sowie im unmittelbaren Umkreis des Baugeschehens auf. Indirekte baubedingte Wirkungen sind weitreichender und können sich über den Luft- bzw. Wasserweg ausbreiten.

Wirkgrößen, welche außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, unter Umständen aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum Einfluss nehmen, sind ebenfalls zu berücksichtigen. Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden nur dann erfasst, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Mit Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass der nördliche Teil des Plangebietes nördlich der Baumallee zu großen Teilen bebaut und somit seine bisherige Qualität weitgehend verlieren wird. Insbesondere der dichte Gehölzbestand (Pionierwald) im Norden des Gebietes wird zu großen Teilen überplant. Er kann durch Abrücken von der nördlichen Grundstücksgrenze nur teilweise erhalten werden. Der Bereich wird im Bebauungsplan (Stand Juni 2026) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, nur ein schmaler Bereich ganz im Norden des Geltungsbereiches soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Im Wohngebiet werden für die Gebäude Baufelder ausgewiesen und eine Grundfläche von 4.750 m² eröffnet. Durch eine Garage, Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kann diese überbaubare Grundfläche allerdings um weitere 5.500 m² bis zu einer GRZ von 0,46 überschritten werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass durch diese Baumaßnahmen die momentan vorhandenen Biotope zu einem Großteil überprägt und umgewandelt werden. Dies betrifft insbesondere den Bereich der geplanten Gebäude sowie der Erschließungswege. Die Randbereiche sowie die Alleeebäume sollen demgegenüber nach Möglichkeit im Bestand erhalten werden. Gemäß § 8 BauO Bln sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen, zudem wird eine großflächige Dachbegrünung auf den Gebäuden festgesetzt. An fensterlosen Fassadenbereichen größer als 150 m² sowie an sichtbaren Bauteilen der überdeckten Garage soll zudem eine Fassadenbegrünung etabliert werden. Für die Ausgestaltung der Außenanlagen wurde ein Freianlagenplan (Stand Juni 2026) erstellt, welcher Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird und damit rechtlich bindende Wirkung entfaltet. Wo möglich, wurde die Erhaltung der Bestandsbäume vorgesehen.

Die Wegeverbindung nach Süden zur Eisenacher Straße wird als Fußweg ausgewiesen. Der wegbeigleitende Altbaumbestand aus Linden sowie insgesamt 11 Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

Folgende vorhabenbedingte Wirkfaktoren sind zu erwarten:

Tabelle 15: Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktor	Bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt
Flächen-/Biotopinanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	x	x	-
Gebäudeabriss	x	-	-
Gehölzfällungen (Verkehrssicherungspflicht)	-	-	x
Gehölzfällungen (Baufeldfreimachung)	x	-	-
verändertes Orts-/ Landschaftsbild	-	x	x
(Zer-)Störung von Tierlebensräumen	x	x	-
Zerschneidung der Lebensräume / Barrierewirkung	x	x	x
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	x	-	x
Erhöhtes Störungspotenzial (optische Störungen, Lärmentwicklung, Erschütterungen, Licht)	x	x	x

Grundlage der Einschätzung der Wirkprozesse ist der Entwurf des Bebauungsplans (Stand Juni 2026) sowie die erstellte Freianlagenplanung (Stand Juni 2026). Durch die konkrete Planung, welche auch im Durchführungsvertrag festgeschrieben werden soll, kann der notwendige Eingriff auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. So können beispielsweise Gehölzflächen im Norden sowie weitere Einzelbäume erhalten werden.

II.5.3 Vorkommen und Betroffenheit nach Verbotstatbeständen europäisch geschützter Arten

II.5.3.1 Avifauna / Brutvögel

Eine Beeinträchtigung der festgestellten Brutvogelarten erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Brutmöglichkeiten. Als Nahrungsflächen sind die im Umfeld der Fläche gelegenen Bereiche (Friedhofsflächen im Süden und Westen, Parkanlage und Kleingartenanlage im Norden und Nordosten) weiterhin geeignet.

Grundsätzlich stellt die Umsetzung der Planung für die Avifauna eine Veränderung ihres bisherigen Lebensraumes dar. Zudem ist von einer Beunruhigung im Vergleich zur jetzigen Bestandssituation auszugehen.

Auch wenn für die Vögel in unmittelbarer Umgebung Quartiere zur Verfügung stehen und der Verlust einzelner Niststätten außerhalb der Brutzeiten in der Regel nicht zur Beeinträchtigung des Fortpflanzungserfolgs führt, sollten zur Sicherung der ökologischen Funktion für die auf der Fläche nistenden Arten geeignete Ersatzlebensstätten geschaffen werden. Die genaue Verortung der anzubringenden Quartiere ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit einem Sachverständigen zu klären.

Zudem ist zu prüfen, ob die vorhandenen Brutreviere erhalten werden können, oder ob zusätzliche Maßnahmen notwendig sind, um einer Bestandsverschlechterung entgegenzuwirken. Hierzu erfolgt eine Gegenüberstellung des vorhandenen Brutvogelbestandes mit dem potenziell möglichen Besatz an Revieren. In den umliegenden Flächen erfolgt mangels konkreter Erfassungsdaten ein Abgleich zwischen der mittleren Revierdichte und dem maximal möglichen Besatz.

Beurteilung der Beeinträchtigungen und der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG durch Baumaßnahmen

Für die folgenden im Geltungsbereich festgestellten Arten (Star (*Sturnus vulgaris*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohlmeise (*Parus major*) und Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*)) gelten die Niststätten als dauerhafte Lebensstätten und sind demnach ganzjährig geschützt. Eine Beseitigung dieser Brutplätze darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Es ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Vor geplanten Baumfällungen sowie Strauchrodungen ist eine Kontrolle auf langfristig genutzte Niststätten erforderlich.

Der nachgewiesene Horst des Mäusebussards (*Buteo buteo*) ist verfallen und daher nicht mehr als geschützte Lebensstätte zu bewerten (siehe Kap. II.1.5.4 sowie nachfolgend).

Eine Beeinträchtigung dieser Arten erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Brutmöglichkeiten. Die Grün- und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich mit Umsetzung der Planung von derzeit rund 2,2 ha auf etwa 1,5 ha reduzieren. Hinzu kommen etwa 0,2 ha Dachbegrünung, die allerdings voraussichtlich nicht als Fortpflanzungsstätte genutzt werden wird. Als Nahrungsgebiet stehen die Dachflächen nach Herrichtung allerdings zur Verfügung. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche sind als Nahrungsflächen sowie zur Anlage von Nistplätzen weiterhin geeignet.

Für die Höhlen- und Nischenbrüter werden Ersatzquartiere auf dem angrenzenden Friedhofsgelände vorgesehen. Hier kann dementsprechend von einer Erhaltung der Reviere ausgegangen werden. Für die vorgefundenen Frei- und Bodenbrüter wird eine Analyse der potenziellen und tatsächlichen Reviere anhand der Erfassungsdaten sowie anhand von Mittelwerten aus der Literatur vorgenommen, um das vorhandene und zukünftige Lebensraumpotenzial zu bestimmen.

Tabelle 16: Habitatansprüche und mittlere Revierdichten für die festgestellten Brutvogelarten (ausgegraut nur Nahrungsgast)

Art dt.	Art wiss.	Nest-standort	Habitatansprüche	Mittlere Reviergrößen und -dichten*
Amsel	<i>Turdus merula</i>	N, F	Ubiquist, Kulturfolger	0,1 – 0,4 ha 0,9 – 3,5 BP/ha
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	H	Halboffene Landschaft mit vielen Gehölzen, Parks	Ca. 0,5 ha 0,9 – 2,2 BP/ha
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	F	Wälder, Hecken, Dickichte, Bereiche mit spärlicher Vegetation für Nahrungsaufnahme	0,4 – 1,2 BP/ha
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	H	Wälder, Parks, große Gärten mit Altbaumbestand und viel Totholz	1 – 60 ha 1,0 – 5,6 BP/ 10 ha
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	F	Lichte Wälder mit dichter Strauchschicht, Parks, Friedhöfe	1,1 BP/ 10 ha
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	N	Laubwälder, Gärten, Parks, Friedhöfe, Streuobstwiesen, bevorzugt alte Laubbäume (z.B. Eiche, Esche, Ulme) zur Nahrungssuche	Ca. 3 ha 4,2 BP/ 10 ha
Hauszispel	<i>Passer domesticus</i>	H, F, K	Brutplatz an Hausfassaden, Hecken in Nähe zum Brutplatz, Ernährung vorwiegend Sämereien (Weizen, Wildgräser o.ä.)	1,9 – 5,4 BP/ha
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	H	Offene Laubwälder, Parks, Friedhöfe, Obstwiesen, Alleen mit Altbaumbestand	0,6 – 2,8 BP/ 10 ha

Art dt.	Art wiss.	Nest-standort	Habitatansprüche	Mittlere Reviergrößen und -dichten*
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	H	Halboffene Landschaft mit vielen Gehölzen, Parks, Brutplätze in Höhlungen an Bäumen, Gebäuden oder anderen anthropogenen Strukturen	0,3 – 1,3 BP/ha
Mäusebus-sard	<i>Buteo buteo</i>	F	Grenzstrukturen von Wald und Offenland, kurzrasige Bereiche zur Jagd, bevorzugt Kiefer zum Nestbau	---
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F	Dichte Gebüschbestände, Waldränder (bevorzugt Laub) mit dichtem Unterwuchs, Parks, Gärten	0,3 – 1,0 ha 0,7 BP/ha
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	B, F	Lichte Laubmischwälder, Parks, mit Unterholz, dichte Krautschicht	0,1 – 2 ha Ca. 2 BP/ha
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	F	Halboffene Landschaft, Wald, kleinere Baumgruppen, Parks	0,3 – 2,2 BP/ 10 ha
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F, N	Halboffene Landschaft, Wälder, Parks, landwirtschaftliche Flächen zur Nahrungssuche (innerstädtisch auch Rasenflächen)	0,9 – 5,9 BP/10 ha
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	B, N	Unterholzreiche Wälder, bevorzugt an feuchten Standorten, Parks, Gärten mit Gebüsch	0,1 – 1,0 ha 1 BP/ha
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	F	Bevorzugt Nadelgehölze (v.a. Fichtenjungwuchs), dichte Strauchschicht	0,2 ha 0,2 - 3,2 BP/ 10 ha
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	F	Laub- und Mischwälder (auch reine Kiefernwälder), Parks, hohe Gebüschstrukturen	---
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	H, K	Halboffene Landschaft, Wälder, Parks	2,9 – 4,2 BP/ 10 ha
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	H	Grenzlinsenreiche Laub- und Laubmischwälder, viel Alt- und Totholz, lichter Unterwuchs	---
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Bo (H)	Lichte Wälder, Parks, Friedhöfe, dichte Kraut- und Strauchschicht (v.a. Brombeerhecken), gerne in Gewässernähe	0,3 – 2,1 BP/ 10 ha
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	Lichte Waldbestände mit dichter Strauch- und Krautschicht, naturnahe Gärten und Parks	0,5 – 3,3 BP/ 10 ha

Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter, NF – Nestflüchter, K – Koloniebrüter

* **Quellen:** Otto & Witt 2002, LANUV 2016, BfN 2022; Angaben Näherungswerte, da hochgradig abhängig von Umgebung,

--- : keine Angabe

Voraussetzung für eine Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), wie in Kapitel II.4.1.5.4 beschrieben.

Nr. 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Eine mögliche Tötung von Jung- oder Altvögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen ist durch eine **Bauzeitenregelung** in Verbindung mit einer **kontinuierlichen Fortführung der Baumaßnahmen** und durch eine **Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz** zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Sie sind im Durchführungsvertrag oder durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen. Die Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Vegetationsbeseitigungen sowie Gebäudeabrisse und artenschutzrelevante Gebäudeumgestaltungen dürfen ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt bzw. begonnen werden. Eine Beseitigung der Brutplätze in Höhlen und Nischen darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt

der Beseitigung unbesetzt sind. Es ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Vor geplanten Baumfällungen, Strauchrodungen sowie vor Gebäudeabriss und -umgestaltung ist eine Kontrolle durch einen Artenschutzsachverständigen auf langfristig genutzte Niststätten erforderlich und das weitere Vorgehen mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

Ein weiteres hohes Tötungsrisiko droht Vögeln von großen Glasfassaden, welche entweder durch die Vögel nicht als Hindernis erkannt werden, oder durch Spiegelung der Umgebung den Tieren eine andere Umgebung vorgaukeln. Wirksame Maßnahmen sind zum einen architektonische Maßnahmen, wie das Vermeiden großer Fensterfronten oder Eckverglasungen. Zum anderen können Muster, die von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden, auf die Glasflächen aufgebracht oder davor installiert werden.

Nr. 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die **Bauzeitenregelung** in Verbindung mit einer **kontinuierlichen Fortführung der Baumaßnahmen** und durch eine **Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz** zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar (Sicherung im Durchführungsvertrag oder durch Auflage zur Baugenehmigung). Um ein eventuelles Brutgeschehen in den umliegenden Bereichen zu ermöglichen, sind während der Bauzeit **Sichtschutzzäune** um das Baugebiet herum aufzustellen.

Sollte der Abbruch- und Baubeginn zu Beginn oder während der Brutzeit der Vögel liegen, so ist vor Arbeitsbeginn eine fachgutachterliche Begehung erforderlich, um brütende Vögel auszuschließen bzw. das tatsächliche Brutvorkommen festzustellen. Sollten während der Brutzeit beginnende Nestbauaktivitäten im Einflussbereich der Bauarbeiten beobachtet werden, so sollen etwaige Niststätten frühzeitig und ohne Beeinträchtigung der Individuen verschlossen werden. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine Freigabe durch den Fachgutachter erfolgt ist. Sollten dennoch brütende Vögel festgestellt werden, soll zum Schutz der Tiere vor Bauaufnahme die Beendigung des Brutgeschehens abgewartet werden.

Anlagebedingt kann es durch unpassende Beleuchtung zu einer Störung kommen. Entsprechend werden hier Maßnahmen vorgegeben, um dem entgegenzuwirken (siehe Kapitel II.4.1.2.4).

Betriebsbedingt kann es theoretisch zu Störungen kommen, wenn die Vögel bspw. im Nahbereich der Spielplätze ihre Brutstätten errichten und anschließend ein verstärkter Betrieb auf den Spielplätzen herrscht (bspw. durch gutes Wetter). Durch die Verortung des Plangebietes in der Innenstadt ist allerdings davon auszugehen, dass die Tiere die menschliche Präsenz gewohnt sind, ein Großteil der Arten hat zudem eine geringe Fluchtdistanz. Zudem sind im zukünftigen Plangebiet nach wie vor ruhigere Bereiche vorhanden für Tiere mit höherer Fluchtdistanz. Insgesamt ist demnach nicht von einer über den Normalwert hinausgehenden Beeinträchtigung auszugehen.

Nr. 3 (Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten): bei Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Da der Schutz der jährlich wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten erst mit Aufgabe des Reviers endet, ist der Verbotstatbestand ohne Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG i.d.R. erfüllt. Falls Niststätten der oben genannten Arten in diesem Sinne beseitigt werden, sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen oder - wenn dies nicht möglich sein sollte – ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) zu stellen.

Der 2022 festgestellte Mäusebussardhorst ist inzwischen mehrere Jahre verwaist und so verfallen, dass er nicht mehr als potenzieller Nistplatz zur Verfügung steht. Der gesetzliche Schutz ist damit erloschen. Als Nahrungshabitat stehen die Bereiche des Geltungsbereiches sowie der mittelbaren Umgebung (Heilig-Kreuz-Kirchhof, Parkanlage Schätzelberge) weiterhin zur Verfügung.

Durch die Planung wird ein Bereich von etwa 2 ha neu bebaut, das Plangebiet weist dementsprechend zukünftig andere Habitatvoraussetzungen auf, unter anderem aufgrund der geplanten Gebäude oder einer höheren Präsenz von Passanten. Die Hälfte der im Geltungsbereich festgestellten Arten (9 von 17) ist eine Präsenz von Menschen gewöhnt und hat eine relativ geringe Fluchtdistanz (Distanz, ab der die Tiere auffliegen/flüchten) von unter 15 m (siehe Kapitel II.1.5.4). Weitere Arten wie Nebelkrähe weisen nach Gewöhnung an anthropogen geprägte Verhältnisse zudem ebenfalls drastisch reduzierte Fluchtdistanzen auf. Diese Arten kommen dementsprechend mit der Nähe zu Menschen gut zurecht. Einschränkungen sind hier nur während der Bauphase zu erwarten. Diese ist zeitlich stark begrenzt und sollte dementsprechend keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der jeweiligen Arten haben.

Aktuell stehen den Brutvögeln etwa 2,2 ha Grün- und Freiflächen (davon etwa 1,2 ha Gebüsch- und Gehölzstrukturen) als Nahrungs- und Bruthabitat innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung. Durch die Planung wird sich dieser Anteil auf etwa 1,5 ha (davon etwa 0,6 ha Gebüsch- und Gehölzstrukturen) reduzieren (zuzüglich 0,23 ha Dachbegrünung). Der Verlust resultiert aus der geplanten Neuversiegelung der Flächen. Nachfolgend werden die erfassten Reviere mit den potenziell möglichen Revieren (auf Grundlage der ermittelten Habitatdichten, siehe Tabelle 17) dargestellt.

Für die Höhlenbrüter werden (bis auf den Buntspecht) entsprechende Ausgleichsquartiere angebracht (siehe Kapitel II.4.1.2.4), daher kann hier von einer Erhaltung der Reviere ausgegangen werden. Für den Mäusebussard wurde ein gesondertes Gutachten erstellt. Aktuell ist dieser nicht im Plangebiet ansässig, daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Sollte er sich vor der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen wieder ansiedeln, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

Tabelle 17: Anzahl der erfassten und potenziell vorhandenen Reviere innerhalb des Geltungsbereiches (ausgegraute Arten weisen Fluchtdistanz < 15 m auf)

Art dt.	Art wiss.	Neststandort	Anzahl bestehender Reviere	Anzahl pot. Reviere gemäß mittlerer Revierdichten	Anzahl pot. Reviere nach Fertigstellung	Ggf. Erforderlichkeit Ausnahmeantrag
Amsel	<i>Turdus merula</i>	N, F	5	6 – 8	4 – 5	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	F	1	1 – 3	1 – 2	
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	H	3	1 – 2	1 – 2 (abhängig vom Baumbestand)	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	F	1	1	1	
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	F	1	k.A.	1 (GB nicht als Horststandort)	aktuell kein Horst im Plangebiet
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F	2	1 – 2	1	

Art dt.	Art wiss.	Nest-standort	Anzahl bestehender Reviere	Anzahl pot. Reviere gemäß mittlerer Revierdichten	Anzahl pot. Reviere nach Fertigstellung	Ggf. Erforderlichkeit Ausnahmeantrag
Nachtigall	<i>Luscinia luscinia</i>	B, F	1	4 – 5	2 – 3	
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	F	1	1	1	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F, N	3	1 – 2	1	x
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecola</i>	B, N	4	2 – 3	1 – 2	x
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	F	1	1	1	
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	F	1	k.A.	1	
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	B (H)	1	1	1	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	1	1	1	

Hierbei ist zu erkennen, dass die mittleren Revierdichten nur einen Anhaltspunkt geben für die Kapazität eines Gebietes. So wurden für Ringeltaube oder Rotkehlchen bspw. mehr Reviere festgestellt, als im Durchschnitt zu erwarten wären. Eine theoretische Reduzierung der potenziellen Reviere um ein Revier kann dementsprechend als vernachlässigbar angesehen werden. Auf der anderen Seite wäre bspw. für die Nachtigall theoretisch noch Potenzial für bis zu vier weitere Reviere.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass für einige Arten das Vorhandensein bestimmter Strukturen wichtiger ist, als die Ausdehnung der Grünfläche an sich, bspw. Altbaumbestand für Buntspechte. Für diese Art stehen zum einen die Lindenallee im Süden zur Verfügung (hier befindet sich auch mindestens eine nachgewiesene Bruthöhle). Zum anderen sollen auch innerhalb des WA ältere Bäume erhalten werden. Besonders beachtenswert sind vorliegend die Bodenbrüter, da diese aufgrund der zukünftigen großflächigen Beunruhigung innerhalb des Plangebietes schwerer einen neuen Nistplatz finden werden. Die Reviere dieser Arten liegen bislang überwiegend in den dicht bewachsenen Bereichen im Norden der Fläche.

Vorliegend reduziert sich das theoretische Angebot an Brutrevieren nur für Ringeltaube und Rotkehlchen in dem Maße, dass eventuell ein Ausnahmeantrag erforderlich wäre. Insbesondere für das Rotkehlchen stehen gemäß der Analyse zukünftig weniger Reviere innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung. Vorliegend würde sich zudem das Habitat für die Ringeltaube verschlechtern. Diese Art stellt allerdings keine hohen Ansprüche an ihr Habitat und kommt auch in dicht bebauten Gebieten vor.

Im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffsausgleiches werden im westlich angrenzenden Friedhof vorgezogene Aufwertungsmaßnahmen vorgenommen, die ein diverseres Habitat schaffen. So sind auf dem benachbarten Friedhof beispielsweise Hecken- und Gebüschstrukturen geplant (2.656 m²), die Boden- und Gebüschbrütern als geschützte Niststätte dienen können. Im Nordosten soll ein Bereich als Gehölzbestand/Baumgruppe (3.528 m²) entwickelt werden. Im Norden des Friedhofes soll zudem eine Obstwiese (4.914 m²) entstehen. Aufgrund dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Reviere im Umfeld erhalten werden können, bzw. durch die Maßnahmen Raum für ausreichend zusätzliche Reviere geschaffen wird. Ein Ausnahmeantrag für die Arten Ringeltaube und Rotkehlchen ist dementsprechend nicht notwendig.

Während der Baumaßnahmen stehen die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Brut-habitat nicht zur Verfügung. Dementsprechend muss zusätzlich nachgewiesen werden, dass die einzelnen Reviere für diesen Zeitraum entsprechende Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorfinden können. Hierfür wird ein Vergleich zwischen der Revieranzahl gemäß mittlerer Revierdichte und der maximalen Revieranzahl gemäß der jeweiligen Reviergrößen ermittelt. Im näheren Umfeld liegen zum einen die Flächen des Heilig-Kreuz-Friedhofes (insgesamt 12,6 ha) sowie die Parkanlage Schätzel-berge (insgesamt etwa 4 ha).

Die Biotope gliedern sich vorliegend wie folgt:

- 3,5 ha dichter Gehölzbestand
- 1,0 ha Offenfläche (überwiegend ohne Gehölzbestand)
- 12,1 ha Parkbestand (Wiese mit Baumbestand, etwa 80% ohne Strauchschicht)

Für die Bodenbrüter sowie die Gebüschbrüter (bspw. Mönchsgrasmücke) wurden hierbei nur die Randbereiche des Friedhofes (etwa 1 ha) sowie die Gehölzflächen in der Parkanlage als Grundlage genommen. Die Freibrüter können im Baumbestand des Friedhofes sowie in den Gehölzbeständen der Parkfläche entsprechende Quartiere finden. Da der Mäusebussard aktuell im Plangebiet nicht mehr festgestellt wurde, wird er vorliegend nicht näher betrachtet.

Tabelle 18: Anzahl der mittleren sowie maximal möglichen Reviere der vorgefundenen Arten innerhalb der Grünflächen im Umfeld des Geltungsbereiches (ausgegraute Arten weisen Fluchtdistanz < 15 m auf)

Art dt.	Art wiss.	Nest-standort	Anzahl be-einträchtigt-ter Reviere	Potenzielle Reviere im Umfeld gemäß mittleren Revier-dichten	Maximal mögliche Re-viere im Umfeld gemäß Reviergröße
Amsel	<i>Turdus merula</i>	N, F	4	41	83
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	H	3	25	33
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	F	0		
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	H	2	6 (abhängig vom Baumbestand)	12 (abhängig vom Baum-bestand)
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	F	1	1 – 2	2
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	H	0		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	H	4	16	50
Mönchsgras-mücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F	1	4	13
Nachtigall	<i>Luscinia luscinia</i>	B, F	1	10	25
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	F	1	2	3
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F, N	2	4	10
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecola</i>	B, N	4	5	25
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	F	1	2	22
Sommergold-hähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	F	0		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	H	2	5	7
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	H	1	?	?

Art dt.	Art wiss.	Nest-standort	Anzahl be-einträchtigt-ter Reviere	Potenzielle Reviere im Umfeld gemäß mittleren Revier-dichten	Maximal mögliche Re-viere im Umfeld gemäß Reviergröße
Zaunkönig	<i>Troglodytes tro-glodytes</i>	B (H)	1	1	3
Zilpzalp	<i>Phylloscopus col-lybita</i>	B	1	1	2

Die Arten Buchfink, Kleiber und Sommergoldhähnchen haben ihre Reviere außerhalb des Eingriffsbe-reiches und sind dementsprechend von den Belästigungen nicht bzw. nur in vernachlässigbarem Aus-maß betroffen. Zur Sumpfmeise konnten bislang keine verlässlichen Daten zu Reviergröße und -dichte ermittelt werden. Als innerstädtischer Höhlenbrüter nimmt sie allerdings auch künstliche Nist-hilfen an, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Revier durch die Ausbringung der Er-satzquartiere auf dem Friedhofsgelände erhalten werden kann.

Für die Arten Eichelhäher, Nebelkrähe, Zaunkönig und Zilpzalp kann aufgrund der geringen Revier-dichten und der vergleichsweise großen Reviergrößen (vor allem für Eichelhäher und Nebelkrähe) davon ausgegangen werden, dass ein Großteil des Umfeldes des Geltungsbereiches bereits Bestand-teil des jeweils festgestellten Reviers ist. Da die Tiere als Freibrüter nicht auf einen bestimmten Nist-platz angewiesen sind, können sie sich innerhalb ihres Revieres ein neues Nest in ausreichendem Ab-stand zum Baugeschehen bauen.

Für die Höhlenbrüter Star (2 Kästen), sowie Blau- und Kohlmeise (jeweils 6 Kästen) werden Aus-gleichsquartiere im Friedhofsareal ausgebracht (siehe Kapitel II.4.1.2.4). Die Potenzialanalyse zeigt, dass für den Star 2 Reviere, für die Kohlmeise 34 Reviere und für die Blaumeise 8 Reviere auf dem Friedhof zur Verfügung stehen. Damit kann der Ausgleich vollständig auf dem Friedhof erbracht wer-den. Sofern die zusätzlich empfohlenen Maßnahmen ebenfalls durchgeführt werden, könnten wei-tere Reviere innerhalb des Geltungsbereiches erhalten werden.

Für die restlichen Arten stehen gemäß der Analyse ausreichend Ausweichquartiere zur Verfügung.

II.5.3.2 Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den „besonders geschützten Tierarten“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG), zudem fallen sie sämtlich in die Kategorie „streng geschützt“ (Nr. 14). Sie dürfen daher weder erheblich gestört, getötet oder gefangen, noch dürfen ihre „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1). Von diesen Verboten kann gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG Befreiung gewährt werden.

Aufgrund der Situation der Fledermäuse in Deutschland und der Verpflichtungen zu deren Schutz lässt sich die Forderung ableiten, Fledermäuse bei Eingriffsvorhaben, die erhebliche Beeinträchtigun-gen dieser Tiergruppe erwarten lassen, in verstärktem Maße zu berücksichtigen.

Der Untersuchungsbereich wird recht intensiv von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt und hat lo-kal anscheinend eine hohe Relevanz.

Der vorhandene Baumbestand weist ein hohes Quartierpotenzial auf, über die Hälfte der festgestell-ten potenziellen Quartiere weisen Qualitäten eines Ganzjahresquartiers auf. Sofern Habitatbäume gefällt werden müssen, sind die Quartiere entsprechend auszugleichen (siehe Kapitel II.4.1.2.4). An der Kapellenruine konnte bislang kein Fledermausquartier nachgewiesen werden, allerdings kann es

auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich kleinere geeignete Strukturen der näheren Kontrolle entzogen haben.

Die genaue Verortung der anzubringenden Quartiere ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit einem Sachverständigen zu klären.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG

Aufgrund des besonderen Schutzes der Fledermäuse sind ihre, auch unbesetzten, Quartiere ganzjährig und langfristig geschützt. Die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG kann jedoch mit der Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld verhindert werden.

Nr. 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine **Bauzeitenregelung** und eine **Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz** zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Der Gebäudebestand weist keine Eignung als Winterquartier auf, der Abriss der Gebäude darf daher ausschließlich zwischen November und Februar durchgeführt werden. In den Bäumen besteht durchaus Habitatpotenzial für Sommer- wie Winterquartiere.

Der Baum- und Gebäudebestand sollte vor Fällung bzw. Abriss durch einen Sachverständigen auf einen eventuellen Besatz kontrolliert werden. Sollten Tiere festgestellt werden, ist abzuwarten, bis das Quartier wieder verlassen wird. Für Fledermäuse können Vorrichtungen angebracht werden, die ein Verlassen ermöglichen, aber eine Wiederbesetzung verhindern.

Nr. 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen der Fledermäuse, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die **Bauzeitenregelung** und eine **Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz** zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Gemäß Gesetzesentwurf zu § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Es wäre zu prüfen, ob die Beleuchtung nachts auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß reduziert werden kann, um das Jagdverhalten der Fledermäuse in geringerem Ausmaß zu behindern. Des Weiteren sollte der Wirkungsbereich der Beleuchtung außerhalb der potenziellen Quartiere liegen, da die Tiere sehr empfindlich auf Lichteinwirkung an ihren Quartieren reagieren.

Nr. 3 (Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten): bei Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Eine Beeinträchtigung der im Gebiet lebenden Fledermäuse erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Quartieren. Falls Quartiere im Sinne des § 44 S. 1 Nr. 5 BNatSchG beseitigt werden, sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen oder - wenn dies nicht möglich sein sollte - ein Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG zu stellen. Als vorgezogene CEF-Maßnahmen ist die Anbringung artspezifisch geeigneter Ersatzquartiere vor Beseitigung der bisher genutzten Strukturen, an Bäumen (sowie ggf. Gebäuden) im Bereich des benachbarten Heilig-Kreuz-Friedhofes in ausreichender Anzahl umzusetzen. Es steht zu beachten, dass solche Quartiere im Normalfall nicht sofort von den Tieren angenommen werden. Es kann einige

Jahre dauern, bis ein solches künstliches Quartier akzeptiert und genutzt wird. Eine frühe Ausbringung nach Festsetzung des Bebauungsplanes optimiert diesen Prozess. Zusätzlich wird empfohlen, nach Abschluss der Bauarbeiten weitere Quartiere innerhalb des Geltungsbereiches auszubringen, um entsprechende Quartiermöglichkeiten im Gebiet zu erhalten.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Freigabe des Abrisses der Kapellenruine ist diese auf potenzielle Quartierspuren hin zu untersuchen. Auch wenn hier keine Hinweise auf eine Besiedelung durch Fledermäuse gefunden werden sollten, wird empfohlen, am neu zu errichtenden Gebäudebestand Quartiere anzubringen. Es empfiehlt sich hierbei, die Quartiere in die Fassade zu integrieren, um den ästhetischen Anspruch an die Fassade zu wahren.

Für die festgestellten Arten führt die Bebauung zu einer gewissen Einschränkung ihrer Jagdgebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Jagdgebiete gelten nicht als geschützte Lebensstätte. Die umliegenden Friedhofsflächen, sowie der Park und die östlich anschließende Kleingartensiedlung bieten allerdings genügend Ausweichmöglichkeiten, so dass nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen ist. Die festgesetzte Dachbegrünung sowie die Begrünung nicht überbaubarer Fläche mit gebietsheimischen, insektenfreundlichen Hecken- und Gehölzbeständen tragen zu einer besseren Versorgung mit Futterinsekten innerhalb des Geltungsbereiches bei.

II.5.3.3 Xylobionte Käfer

Die europäisch geschützten Käferarten Eremit, Heldbock und Scharlachroter Plattkäfer zählen zu den „besonders geschützten Tierarten“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG), zudem fallen sie sämtlich in die Kategorie „streng geschützt“ (Nr. 14). Sie dürfen daher weder erheblich gestört, getötet oder gefangen, noch dürfen ihre „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1). Von diesen Verboten kann gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG Befreiung gewährt werden.

Im Geltungsbereich wurden mehrere potenzielle Habitatbäume festgestellt, die aufgrund der geplanten Bebauung voraussichtlich nicht erhalten werden können. Nach eingehenderen Untersuchungen kann lediglich an einem Baum eine Besiedelung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hier sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG

Aufgrund des besonderen und strengen Schutzes der betrachteten holzbewohnenden Käferarten sind ihre Habitatbäume ganzjährig und langfristig geschützt. Die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG kann jedoch mit der Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld verhindert werden.

Nr. 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine **Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz** zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Die festgestellten potenziellen Habitatbäume sind vor Fällung durch einen Sachverständigen auf einen eventuellen Besatz zu kontrollieren. Bei Nachweis eines Besatzes durch die Arten Eremit oder Scharlachroter Plattkäfer (Heldbock wurde ausgeschlossen) sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen, um den Bestand zu erhalten.

Nr. 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Störungen für xylobionte Käfer können aus einer Veränderung der Besonnungsverhältnisse des Habitatbaumes resultieren, zum anderen besteht die Gefahr, dass die Mulmkörper durch anhaltende Erschütterungen verändert werden können. Die Habitatbäume entlang der Lindenallee im Süden des Geltungsbereiches liegen außerhalb des geplanten Baugebietes, dementsprechend wird es durch die geplante Bebauung hier nicht zu einer Veränderung der Besonnungsverhältnisse kommen. Ein Schutz vor Erschütterung kann durch **Baumschutzmaßnahmen** und eine **Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz** zur Kontrolle der Regelungen erreicht werden.

Nr. 3 (Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten): bei Realisierung von Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Besiedelte Bereiche des Habitatbaumes des Scharlachroten Plattkäfers sind an einem sicheren Ort aufzuschichten und zu erhalten.

Für eine Fällung eines Habitatbaumes ist ein Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG zu stellen. Der vorliegend identifizierte Baum ist bereits umgefallen. Für die Verlegung des potenziell besiedelten Totholzes ist vorab die Erlaubnis/Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Die Maßnahme ist durch eine **Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz** zu begleiten.

II.5.3.4 Eichhörnchen

Eichhörnchen gelten, wie fast alle Säugetiere, gemäß Anlage 1 BArtSchV als besonders geschützt.

Im Geltungsbereich wurden zwei potenzielle Habitatbäume festgestellt, mindestens einer der Bäume wird voraussichtlich nicht erhalten werden können. Im Falle einer Fällung sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG

Aufgrund des Schutzstatus der Art sind Eichhörnchenkobel als Lebensstätte ganzjährig und langfristig geschützt. Die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG kann jedoch mit der Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld verhindert werden.

Nr. 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine **Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz** zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Die festgestellten Kobel sind vor Fällung durch einen Sachverständigen auf einen eventuellen Besatz zu kontrollieren. Bei Nachweis eines Besatzes ist abzuwarten, bis der Kobel verlassen wurde. Im Vorfeld der Entfernung sind entsprechende Ersatzquartiere auszubringen.

Nr. 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit sind durch die **Bauzeitenregelung** und durch eine **Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz** zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Sollte der Baubeginn zu Beginn oder während der Fortpflanzungszeit liegen, so ist vor Arbeitsbeginn eine fachgutachterliche Begehung erforderlich, um zu prüfen, ob die entsprechenden Kobel besetzt sind und ob ggf. bereits Junge vorhanden sind. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn

eine Freigabe durch den Fachgutachter erfolgt ist. Sollte dennoch festgestellt werden, dass Eichhörnchennachwuchs in den betreffenden Kobeln vorhanden ist, soll zum Schutz der Tiere vor Bauaufnahme die Beendigung der Aufzucht abgewartet werden.

Nr. 3 (Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten): bei Realisierung von Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Da der Schutz von jährlich wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten erst mit Aufgabe des Reviers endet, ist der Verbotstatbestand ohne Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG i.d.R. erfüllt. Die Kobel werden im Rahmen der geplanten Bauarbeiten ihre Funktion auch bei Erhaltung der Bäume nicht mehr wahrnehmen können. Es sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die Ersatzkobel sind hierbei im nahen Umfeld anzubringen, allerdings mit entsprechendem Abstand zum zukünftigen Baugeschehen, um die Annahme und Nutzung auch während der Bauphase sicherzustellen. Die Anbringungsorte sind mit der Umweltbaubegleitung im Vorfeld abzustimmen. Möglich wären beispielsweise Bäume im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches.

Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Friedhof soll zudem ein Bereich als Ruhewald ausgebildet werden, der für die Tiere zukünftig ebenfalls als Habitat zur Verfügung stehen wird.

II.5.4 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-85 VE kommen keine nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope vor. Der Biotoptyp 071021 (Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten) gilt in Zusammenhang mit gesetzlich geschützten Waldbiotopen ebenfalls als geschützt. Dies ist vorliegend nicht der Fall, das Gebüsch ist freistehend. Die Pionierwaldflächen im Norden (Biotopcode 08900) sind zudem nicht gesetzlich geschützt.

II.5.5 Baumschutzverordnung

Die Bäume im Plangebiet wurden 2020 erfasst und bewertet. Die Kartierung wurde im Juli 2022 ergänzt. 2025 wurde die gesamte Bestandserfassung aktualisiert. Insgesamt wurden hierbei 326 Einzelbäume erfasst, wovon sich 23 außerhalb des Geltungsbereiches befinden. 21 Bäume sind im Vergleich mit der letzten Erhebung in 2020 nicht mehr vorhanden (bspw. abgestorben oder umgefallen). 15 Bäume stehen im Bereich der Grünanlage Schätzelberge und fallen dementsprechend unter das Grünanlagengesetz Berlin. Die restlichen Bäume weisen einen Stammumfang von weniger als 80 cm auf und wurden nicht weiter geprüft.

Nach Mitteilung seitens der zuständigen Behörde ist ein Großteil des Geltungsbereiches inzwischen als Wald einzustufen, die entsprechenden Bäume werden entsprechend nach dem Landeswaldgesetz behandelt. Unter die BaumSchVO fallen damit noch 97 Einzelbäume, von denen 86 als geschützt gelten.

Nach derzeitigem Planungsstand sind 18 gemäß BaumSchVO geschützte Einzelbäume von einer Fällung bedroht. Als Ausgleich für die Fällung dieser Bäume wären insgesamt 53 neue Bäume zu pflanzen. Die BaumSchVO wird aktuell überarbeitet, wahrscheinlich ist zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bereits eine neue Fassung anzuwenden. Zukünftig soll unter anderem der zu erbringende Ausgleich pro Baum angehoben werden. Ausgehend vom aktuellen Stand der Überarbeitung der BaumSchVO müssten 89 Bäume neu gepflanzt werden.

Im Rahmen der Anlage der Freiflächen sind Neupflanzungen von 70 Bäumen geplant. Weiterhin sollen auf dem benachbarten Heilig-Kreuz-Kirchhof die vorhandenen Baumalleen ergänzt und im Nordosten eine Gehölzfläche entwickelt werden. Dies entspricht einer Gesamtsumme von 261 Bäumen. Die notwendigen Baumpflanzungen können damit auch bei Berücksichtigung der Anpassung der BaumSchVO vollständig erbracht werden.

Die Lindenallee, die von der Eisenacher Straße aus nach Norden verläuft, wird in ihrem Verlauf bis zum nördlichen Rand des zentralen Platzes mit Spielplatz erhalten. Abgehende oder zu fallende Bäume sind hier an derselben Stelle nachzupflanzen. Weitere 11 Einzelbäume werden durch Einzelerhaltungsbindungen gesichert.

II.5.6 Waldrechtliche Belange

Gemäß Stellungnahme der Berliner Forsten vom 23.03.2026 ist ein Großteil der Gehölzbestände im Geltungsbereich inzwischen als Waldfläche im Sinne des LWaldG einzustufen. Für die Umsetzbarkeit der Planung ist damit eine Waldumwandlung einschließlich einer forstrechtlichen Kompensation nach dem LWaldG erforderlich. Hierfür wurde ein gesondertes Gutachten erstellt, welches die einzelnen Waldfunktionen sowie den daraus entstehenden Waldausgleich ermittelt (SzSP 2026d). Insgesamt wurde eine Ersatzaufforstungsfläche von 22.704 m² ermittelt, was einer Erhaltungsabgabe von 317.859,05 € entspricht. Das Gutachten wird zusammenfassend im Kapitel II.4.2.1 dargestellt.

Da aktuell keine Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung stehen, wird vorliegend die Walderhaltungsabgabe als bevorzugte Lösung angesehen (Protokoll vom 19.05.2026).

II.6 Zusätzliche Angaben

II.6.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Im Kapitel A III wird die Herleitung der vorliegenden Planung ausführlich beschrieben.

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Buchstabe d zum BauGB sind für die Betrachtung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Darzustellen sind auch die Angaben der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich insbesondere um Konzeptalternativen. Die Berücksichtigung des Geltungsbereichs bedeutet, dass Standortalternativen für das Plangebiet insgesamt nicht in diesen Kontext gehören. Darzustellen sind also nur gleichsam planungsimmanente Alternativen, also solche, die sich auf das Wie der ins Auge gefassten Planung beziehen.

Zentrales Ziel der Planung ist eine Bebauung mit Wohnhäusern mit integrierter sozialer Nutzung. Als Alternative zum vorgeschlagenen Baukonzept würde auch eine Zeilenbebauung infrage kommen, wie sie am Steinhellenweg zu finden ist. Eine solche wurde im Rahmen früherer Planungen (Stand 2017) zunächst auch verfolgt. Hierdurch würde allerdings voraussichtlich ein größerer Eingriff notwendig werden, da mehrere Riegel gebaut werden müssten, um den erforderlichen Wohnraum zu schaffen, und da eine Riegelbebauung voraussichtlich ineffizienter erschlossen wäre. Eine Erhöhung der Geschosshöhe würde schnell zu einer vollständigen Sichtbarriere der östlich liegenden Wohnbebauung führen. Des Weiteren würden Gebäuderiegel den Kaltluftabfluss stärker behindern.

Daher wurde vorliegend eine Punktbebauung mit höhergeschossigen Gebäuden und effizienter Erschließung geplant. Hierdurch kann der Eingriff in den Boden minimiert werden. Die unregelmäßige Punktform kann zusätzlich adäquat auf den Baumbestand, besonders der Allee, reagieren. Baumfällungen werden so minimiert. Zudem lässt die offenere Bebauung ein besseres Durchströmen mit Kaltluft zu, so dass die vorhandene Kaltluftschneise nicht wesentlich behindert wird.

II.6.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Zur Ermittlung der relevanten Informationen wurden verschiedene Quellen und Arbeitsmethoden durchgeführt. Die zu bestimmten Schutzgütern vorliegenden Gutachten wurden herangezogen. Im Übrigen wurden die Informationen aus dem Geoportal zur Beschreibung und Analyse genutzt, sofern diese verfügbar waren.

Zur Eingriffsbeurteilung wurde der Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023a) herangezogen. Dabei wurde im Vorfeld in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden die Anwendung des ausführlichen Verfahrens abgestimmt.

Zur Beurteilung der Waldfunktionen und des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfes wurde der Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 2: Modell zur Bewertung des Waldbestandes (SenMVKU 2023b) herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

Die angewandten Verfahren und verwendeten Fachgutachten sind zudem im Kapitel des jeweiligen Umweltbelangs aufgeführt. Dort wird ebenfalls die Datenbasis dargestellt und ggf. auf Kenntnislücken hingewiesen.

II.6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Bauzeitenregelung und Baudurchführung

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sollten Fällungen und Rodungen von Bäumen und anderen Gehölzen vor Baubeginn nur in der Winterruhe in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Dies wird auch für die Waldflächen empfohlen, auch wenn Waldflächen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG explizit nicht unter diese Regelung fallen. Aus Gründen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Bauarbeiten während der Brutzeiten der Vögel nur durchgeführt werden, sofern damit keine Verbotsverletzungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Für die erforderlichen Baumfällungen außerhalb der ausgewiesenen Waldflächen sind gemäß § 5 BaumSchVO Baumfällgenehmigungen für die nach BaumSchVO geschützten Bäume zu beantragen. Im Rahmen der Herstellung von Versickerungsmulden im Nahbereich von vorhandenen Bäumen ist darauf zu achten, dass nicht in den Wurzelbereich eingegriffen wird. Aufgrabungen in diesen Bereichen bedürfen ebenfalls einer Genehmigung nach der BaumSchVO.

Vermeidung von Emissionen, Abfällen, Abwasser und Energieeffizienz

Im Rahmen der geplanten Nutzungen ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Emissionen aus dem Betrieb der Heizsysteme können damit so weit wie möglich vermieden werden. Durch Verwendung energieeffizienter Heizsysteme und wärmedämmender Baumaterialien kann von einer sehr guten Energieeffizienz der Gebäude ausgegangen werden.

Abfälle aus den zulässigen gewerblichen Nutzungen müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV 2017) getrennt nach Papier, Pappe und Karton (Ausnahme von Hygienepapier), Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle nach § 3 Absatz 7 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und sonstige Abfälle die entsprechend der Art, Zusammensetzung, Schadstoffgehalt und Reaktionsverhalten denen aus privaten Haushaltungen vergleichbar sind, entsorgt werden.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs) erfolgt gemäß § 4c BauGB durch die zuständige Naturschutzbehörde. Ausgleichsmaßnahmen sollen zum ersten Mal drei Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahmen in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die 3 Jahre ergeben sich aus dem üblichen Zeitraum der Fertigstellungs- (ein Jahr) und Entwicklungspflege (zwei Jahre) für Außenanlagen. Bei einer Abweichung von den Entwicklungszielen ist nachzubessern. Zur besseren späteren Nachvollziehbarkeit sollten die Überwachungsmaßnahmen schriftlich festgehalten werden.

Die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist zu kontrollieren. Vogelnisthilfen sind jährlich zu warten und zu prüfen (Fledermauskästen sind in der Regel selbstleerend). Bei Nichtakzeptanz sind Anbringungsort und/oder Bauweise zu ändern.

II.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 7-85 VE wird auf der etwa 2,7 ha großen ehemaligen Friedhofsfläche neues Planungsrecht geschaffen, so dass ein Wohnquartier mit mindestens 262 Wohnungen errichtet werden kann. So sollen dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Ein Freianlagenkonzept sowie externe Ausgleichsmaßnahmen wurden Anlage zum städtebaulichen Vertrag und damit rechtlich bindend. Auch im Bebauungsplan selbst sind Festsetzungen zugunsten der Umwelt aufgenommen worden.

Die geplanten Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind anhand des aktuellen Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023a) bilanziert und bewertet worden. Der Freianlagenplan ist dabei mit in die Bewertung eingeflossen. Die Waldfunktionen sowie die daraus entstehenden Ausgleichsbedarfe sind anhand des aktuellen Waldleitfadens (SenMVKU 2023b) bilanziert und bewertet worden.

II.7.1 Schutzgut Boden

Im Bestand weisen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nur eine geringe Versiegelung von etwa 9 % auf. Die Böden der Friedhofsflächen weisen die höchste Schutzwürdigkeit auf, die Bereiche der nördlich angrenzenden Parkanlage zeigen dagegen nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Dies liegt vor allem an der hier festgestellten Altlast. Der Bereich der Parkanlage wurde früher als Sandgrube genutzt und irgendwann mit Bauschutt verfüllt. Die Hanglagen der Grube reichen hierbei bis in die Gehölzbestände im Norden des Geltungsbereichs.

Im Rahmen der Durchführung der Planung wird das Baugebiet zukünftig zu etwa 38 % versiegelt sein, das gesamte Vorhabengebiet (d.h. mit der Fläche „Fußweg“) zukünftig zu etwa 40 % versiegelt sein (bei Berücksichtigung der Freianlagenplanung). Um den Eingriff vorliegend auf ein Minimum zu begrenzen, wurden für die Gebäude feste Baufelder ausgewiesen. Die Nebenanlagen werden im Freianlagenkonzept ausführlich dargestellt und konnten daher ebenfalls mit in die Analyse einbezogen werden.

II.7.2 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserabstand liegt bei etwa 15 – 20 m u. GOK. Die ehemalige Friedhofsfläche hat derzeit keinen Anschluss an die Kanalisation, anfallendes Niederschlagswasser versickert vor Ort. Steinhellenweg und Eisenacher Straße weisen dagegen eine getrennte Regenwasserkanalisation auf, erstaufnehmendes Gewässer ist hier der Teltowkanal.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird zukünftig weniger Fläche für eine Flächenversickerung zur Verfügung stehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll trotzdem vollständig auf der Fläche bewirtschaftet werden. Hierzu ist zum einen eine Dachbegrünung mit Retentionsfunktion auf 50 % der Dachflächen geplant, welche Regenwasser zunächst zurückhalten kann. Am Boden soll das anfallende Regenwasser anschließend über Versickerungsmulden verdunsten bzw. versickern. Bereichsweise werden voraussichtlich unterirdische Rigolen zur Entwässerung notwendig. Hierbei steht zu beachten, dass nicht auf Aufschüttungsböden (wie sie im Norden des Geltungsbereiches vorkommen) versickert werden darf.

II.7.3 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der geringen Bebauung und dem Bestand mit Gehölzen sowie Wiesenflächen kommt dem Komplex aus Dreifaltigkeitsfriedhof III, Heilig-Kreuz-Kirchhof und der Parkanlage Schätzelberge eine hohe Schutzwürdigkeit zu. Allerdings haben die Flächen keine bedeutende Funktion als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet. Der Kaltluftvolumenstrom aus der Fläche fließt vorrangig nach Norden zum Gewerbegebiet an der Ullsteinstraße. Die Belastung durch Luftschadstoffe wird als durchschnittlich angegeben, bezogen auf verkehrsbedingte Schadstoffe liegt nur eine geringe Belastung vor.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung steht zukünftig weniger Grünfläche zur Frisch- und Kaltluftproduktion zur Verfügung. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung wird sich das Gebiet im Sommer zudem etwas stärker erwärmen. Durch die Festlegung der Baufelder kann allerdings eine Frischluftschneise von Südwesten nach Nordosten freigehalten werden, wodurch das Wohngebiet weiterhin gut aus den umgebenden Freiflächen versorgt werden kann. Zudem wird so die Fließrichtung des im Bestand existierenden Kaltluftstroms nach Norden nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Insgesamt werden durch die Umsetzung der Planung keine relevanten Beeinträchtigungen des lokalen Klimas erwartet. Begrünungs- und Verdunstungsmaßnahmen im Plangebiet tragen zur lokalen Kühlung bei.

II.7.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Biotope

Die Fläche war bis zu ihrer Aufhebung im Jahr 2016 Bestandteil des Friedhofs Dreifaltigkeit III. Dem entsprechend zeigt sich insbesondere der südliche Bereich als klassischer Parkfriedhof mit einer zentralen Lindenallee, die zu einer, inzwischen verfallenen, Kapelle führt. Die Bereiche nördlich der Kapelle werden derzeit als Lagerfläche für Grünschnitt, Bodenaushub u.ä. genutzt. Im Norden findet sich ein ungepflegter Gehölzbestand, der inzwischen als Wald einzustufen ist. Im Nordosten liegt der Geltungsbereich in einem Teil der Parkanlage Schätzelberge. Hier befindet sich ein Spielplatz.

Für die Außengestaltung des Wohngebietes wurde ein Freianlagenkonzept erarbeitet. Es sollen insgesamt 9 Häuser gebaut werden, mindestens die Hälfte der Dachflächen soll eine Dachbegrünung erhalten. Um den Autoverkehr im Wohnquartier zu minimieren, ist eine weitgehend in das Gelände eingefügte, erdüberdeckte Garage geplant, das Dach der Garage soll intensiv begrünt werden. Geeignete Fassadenbereiche ab 150 m² sowie Wände der Garage sollen zudem mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung versehen werden. Ebenerdige Stellplätze finden sich nur im Nordosten im Bereich der Zufahrt vom Steinhellenweg. Der zentrale Erschließungsweg (zugleich für Ver- und Entsorgung und die Feuerwehr vorgesehen) wird asphaltiert, die restlichen Wegeverbindungen sollen nach Möglichkeit wasserdurchlässig hergestellt werden. So ist im Norden der Fläche ein kleiner Rundweg geplant, der mit Holzhäckseln angelegt werden soll. Die alte Kapelle im Zentrum der Fläche wird abgerissen; an ihrer Stelle soll ein Quartiersplatz mit privatem Spielplatz entstehen. Ein zweiter privater Spielplatz soll im Nordwesten innerhalb des zu erhaltenden Teils des vorhandenen Gehölzbestandes entstehen. Im Westen soll innerhalb eines Rundweges an den Häusern zudem ein sogenannter Waldgarten als kleiner Ruheort für die Anwohner geschaffen werden. Die Freiflächen sollen mit Anpflanzungen von Hecken und Beeten gegliedert und aufgelockert werden, zudem soll eine Wiesenansaat auf den verbleibenden Offenflächen erfolgen, um den Charakter der Friedhofsbrache mit ihrer Vielzahl an Blühpflanzen zu erhalten. Die Parkanlage im Nordosten wird zum größten Teil erhalten, geplant ist neben der Verkehrserschließung lediglich eine Aufweitung des Bestandsweges zum Steinhellenweg hin. Hierfür wird eine Teilfläche dem Baugebiet zugeschlagen. Im Gegenzug wird der nördlichste Streifen des Geltungsbereiches in seiner aktuellen Ausprägung erhalten und der Parkanlage zugeschlagen.

Pflanzen

2023 wurde eine Kartierung der Frühblüher auf der Fläche durchgeführt, hierbei wurden 5 Arten der Roten Liste Berlins festgestellt. Vier davon liegen außerhalb der Baubereiche und können durch entsprechende Schutzmaßnahmen erhalten werden. Für die Schmalblättrige Hainsimse werden Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Umsetzung formuliert.

Bäume

Insgesamt wurden 97 Einzelbäume erfasst, von denen 86 nach BaumSchVO Berlin geschützt sind. 51 davon sind Teil einer alten Lindenallee, die von der Eisenacher Straße her nach Norden führt. Hinzu kommen die Bäume innerhalb der ausgewiesenen Waldflächen, die dem LWaldG unterliegen sowie insgesamt 23 Bäume innerhalb der nordöstlich angrenzenden Grünanlage Schätzelberge, die dem GrünanlG unterliegen. Im Zuge der Umsetzung der Planung soll die Lindenallee im Süden erhalten werden, ebenso wie ein Teil des Gehölzbestandes im Norden sowie ein Großteil innerhalb der Parkanlage. Zudem werden 11 Einzelbäume durch eine Einzelerhaltungsbindung gesichert. 18 geschützte

Bäume werden bei Umsetzung der Planung voraussichtlich gefällt. Für diese Fällungen wären insgesamt 53 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Als Ausgleich sieht die Freianlagenplanung die Pflanzung von 70 Bäumen im Plangebiet vor. Auf dem benachbarten Heilig-Kreuz-Kirchhof sollen weitere Bäume gepflanzt werden, wodurch der notwendige Anteil an Ersatzpflanzungen vollständig ersetzt und sogar überkompensiert werden kann.

Fauna

Im Plangebiet wurden Kartierungen zu Brutvögeln und Fledermäusen (2022) sowie zu holzbewohnenden Käfern (2024) durchgeführt. Im Resultat dessen wurden insgesamt 21 Vogelarten (davon 17 mit Brutnachweis), 5 Fledermausarten sowie 15 Bäume mit Habitatpotenzial für holzbewohnende Käfer (Eremit und Scharlachroter Plattkäfer) erfasst (für einen Baum sind konkrete Maßnahmen notwendig). Ein 2022 festgestellter Horst des Mäusebussards ist in der Zwischenzeit zerfallen und nicht mehr nutzbar. 2025 wurden bei Kontrollen Eichhörnchenkobel in zwei Kiefern festgestellt.

Im Rahmen der Durchführung der Planung wird sich das Plangebiet stark verändern. Zukünftig werden nicht mehr alle vorgefundenen Arten im Plangebiet noch ein Revier besetzen können. Als Ausgleich hierfür werden Ersatzquartiere für Höhlenbrüter, Fledermäuse und Eichhörnchen im Umfeld ausgebracht, vorwiegend im westlich angrenzenden Heilig-Kreuz-Kirchhof. Zusätzliche Quartiere können nach Abschluss der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches ausgebracht werden. Zudem werden durch weitere Anpflanzungen auf dem angrenzenden Kirchhof diversere Habitate geschaffen, so dass die aus dem Plangebiet verdrängten Reviere lokal trotzdem erhalten bleiben. Auch das Plangebiet wird nach der Baumaßnahme wieder begrünt und bietet dann diverse Habitatstrukturen.

II.7.5 Schutzgut Mensch

Erholung

Aktuell ist die Fläche prinzipiell gut für eine stille Naherholung geeignet. Insbesondere die alte Lindenallee und die Friedhofsflächen im Süden tragen hierzu bei. Die verfallene Kapelle sowie die Nutzung der Bereiche im Norden als Lagerfläche schränken die Erholungsnutzung allerdings ein. Der Gehölzbestand im Norden steht für eine Nutzung nicht zur Verfügung, er ist verwildert, zudem finden sich hier Müllablagerungen und Grabsteinbruch. Die Parkanlage mit Spielplatz im Nordosten kann uneingeschränkt gemäß ihrem Zweck genutzt werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird der Bereich zukünftig belebter, eine stille Naherholung ist so nicht uneingeschränkt möglich. Es werden im Rahmen des Freianlagenkonzeptes allerdings auch ruhigere Rückzugsorte geschaffen, so soll beispielsweise ein kleiner Waldgarten entstehen, zudem soll entlang des zu erhaltenden Gehölzbestandes im Norden ein Fußweg verlaufen. Als Abgrenzung zu den Friedhofsflächen im Westen sind Heckenpflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenze geplant. Der Autoverkehr soll möglichst aus dem Quartier herausgehalten werden, zu diesem Zweck wird für Parkmöglichkeiten der Anwohner eine überdeckte Garage im Norden angelegt. Durch die Öffnung des Geländes im Nordosten zum Steinhellenweg sowie im Norden des Geltungsbereiches und damit zur Parkanlage Schätzelberge hin besteht zudem zukünftig ein direkter Anschluss an den Grünen Hauptweg 10.

Bioklima

Für die klimatische Wirkung der Fläche auf den Menschen wurde die PET (physiologisch äquivalente Temperatur) der Fläche ermittelt. Sie variiert im Bestand zwischen unter 22 °C und 38 °C und damit

zwischen unbelasteten und stark belasteten Bereichen. Damit weist die Fläche eine günstige bis weniger günstige Wärmebelastung für Menschen auf. Nachts liegt der Großteil des Geltungsbereichs in einem Bereich mit optimalen Schlaftemperaturen.

Durch die erhöhte Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung wird sich das Quartier stärker als bisher aufheizen. Durch die Lage an den Friedhofs- und Parkflächen sowie der Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Vegetation kann die Umgebung trotzdem weiterhin als Kaltluftproduktionsstätte agieren. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht eine Trichterwirkung für den Kaltluftvolumenstrom nach Norden, die Fließrichtung kann damit erhalten werden. Insgesamt sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Planfläche und die Umgebung zu erwarten.

Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Lärmimmissionen aus. Im Plangebiet treten Lärmpegel von größtenteils unter 55 dB(A) auf. Es kann damit als „ruhig“ angesehen werden. An den Straßen können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die anliegende Wohnbebauung eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden nachts dagegen im südlichen Bereich des Steinhellenweges teilweise überschritten, was am zusätzlichen Verkehrsaufkommen in der Eisenaacher Straße liegen dürfte.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches bei Umsetzung der Planung für den Steinhellenweg 23 an der Zufahrt zum Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 feststellt, die Grenzwerte gemäß 16. BImSchV werden dagegen nur an einer Stelle um Werte < 1 dB(A) überschritten, was aber als vernachlässigbar eingestuft werden kann. Es kommt zu Pegeländerungen > 3 dB(A) im Vergleich zum Bestand. Das Gutachten weist allerdings darauf hin, dass es sich im vorliegenden Fall um eine worst-case-Betrachtung handelt und die tatsächlichen Lärmpegel aufgrund der beengten Verhältnisse und dadurch reduzierten Fahrgeschwindigkeiten im Steinhellenweg geringer sein werden. Innerhalb des Plangebietes können die Orientierungswerte durchgehend eingehalten werden.

Zur weiteren Reduzierung des Lärmpegels wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen. So wurden die Parkplätze für die Anwohner in eine überdeckte Garage verlegt, entsprechend finden sich nur einige wenige Stellplätze im Bereich der Zufahrt des Geltungsbereiches. Der Zufahrtsbereich wurde zudem mit einem Knick versehen, um eine weitere Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen. Die aus dem neu geplanten Wohnquartier ausgehende Lärmentwicklung kann durch die Gebäudeanordnung sowie die geplanten Hecken- und Gehölzpflanzungen weitergehend abgeschirmt werden.

II.7.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist insgesamt durch Baum- und Gehölzbestände sowie Wiesen geprägt und weist teilweise einen parkähnlichen Charakter auf. Der zentral von Süd nach Nord verlaufende Erschließungsweg ist von einer markanten Baumallee gesäumt, die das Landschaftsbild maßgeblich prägt. Diese führt zu einer baufälligen Kapelle. Der nördliche Bereich wird als Lagerfläche genutzt, hier finden sich Sand- und Komposthaufen, sowie auch Bereiche in denen Fällschnitt oder Grabsteinbruch gelagert wird. Die Parkfläche im Nordosten des Geltungsbereiches beinhaltet einen großen Spielplatz.

Durch die Umsetzung der Planung wird der Charakter der nördlichen Teilfläche grundlegend verändert. Die Gebäude werden 4 bis 6 Stockwerke aufweisen, der Sozialbaustein maximal 8 Stockwerke. Damit wird die Bebauung teilweise über die Baumwipfel der vorhandenen Bäume ragen. In der näheren Umgebung liegen allerdings weitere 7-geschossige Gebäude, so dass sich die Planung insgesamt

in den umliegenden Bestand eingliedern wird. Durch die Wohnbebauung wird zukünftig weniger Grünfläche zur Verfügung stehen. Die verbleibenden Grünflächen werden allerdings ansprechender gestaltet. Es sind zwei Spielplätze geplant, sowie ein Waldgarten. Durch den nördlichen Bereich soll ein Rundweg führen, der die nördlich angrenzenden Gehölzbestände erlebbar macht. Die oberflächlichen Ablagerungen werden vollständig entfernt.

II.7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Toranlage und das danebenliegende Friedhofswärterhaus im Süden des Geltungsbereiches sind Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Dreifaltigkeitskirchhof III“.

Die Denkmäler werden durch die Planung nicht berührt und können im Bestand erhalten werden. Im Übrigen gilt das Denkmalschutzrecht.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Auf Grund angrenzender Urnenfunde sind Vorkommen aber nicht auszuschließen.

II.7.8 Eingriffsbilanzierungen

Durch die Planung wird ein Defizit im Naturhaushalt von 392,0 Wertpunkten erzeugt. Aus diesem Grund sollen Ausgleichsmaßnahmen im benachbarten Heilig-Kreuz-Kirchhof umgesetzt werden. Hierdurch wird das Defizit vollständig ausgeglichen und überkompensiert. Das Landschaftsbild weist bereits ohne Ausgleichsmaßnahmen eine positive Bilanz auf.

Die Waldflächen können nicht erhalten werden. Daher wurden die Waldfunktionen ebenfalls bewertet. Die Wertigkeit des Waldes wurde hierbei mit 454,1 Wertpunkte bilanziert. Da in Berlin aktuell keine Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung stehen, resultiert dieses Ergebnis in einer Walderhaltungsabgabe von 317.859,05 €.

II.8 Referenzliste der Quellen

Vorliegende Gutachten

- AnalyTech - Ingenieurgesellschaft (2013): Orientierende Altlasten- und Baugrunderkundung
- bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2017): Bebauungsplan „Friedhof Dreifaltigkeit“ Tierökologisches Gutachten zur Brutvogel- und Reptilienfauna sowie Baumhöhlen
- Fiedler (2013): Berlin Tempelhof/Schöneberg Friedhof „Dreifaltigkeit III“ – Baumkataster; Karte
- GEO-Net Umweltconsulting GmbH (2025): Expertise Klimaökologie: B-Plan 7-85VE „Berlin Mariendorf – Eisenacher Straße“, Stand August 2025
- IGU - Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther & Lippick GbR (2021): Orientierende Bodenuntersuchung zur Erkundung einer Altablagerung, Stand Februar 2021
- IGU - Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther & Lippick GbR (2023a): Konzeptionierung und Bemessung eines Versickerungssystems, Stand April 2023
- IGU - Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther & Lippick GbR (2023b): Orientierende Bodenuntersuchung zur Schadstofferkundung und Abgrenzung einer Altablagerung, Stand März 2023
- ISRW - Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz (2026): Schalltechnisches Gutachten (Außenlärmbeurteilung), Stand Januar 2026
- Natur+Text GmbH (2022): Campus Schätzelberg Bebauungsplan 7-85VE - Faunistisches Gutachten, Artengruppen: Avifauna und Fledermäuse
- Natur+Text GmbH (2023): Campus Schätzelberg Bebauungsplan 7-85VE - Floristisches Gutachten
- Natur+Text GmbH (2024): Campus Schätzelberg Bebauungsplan 7-85VE - Faunistisches Gutachten: Xylobionte Käfer
- SzSP - Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (2026a): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-85 VE, Stand Juni 2026
- SzSP - Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (2026b): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 7-85 VE, Stand Juni 2026
- SzSP - Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (2026c): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 7-85 VE – Bilanzierung externer Maßnahmen, Stand Juni 2026
- SzSP - Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (2026d): Waldbewertung zum Bebauungsplan Nr. 7-85 VE, Stand Juni 2026

Literatur

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) 2020: Rote Liste der Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 170 (2): Säugetiere.
- Böhner, J, Steiof, K, Altenkamp, R, Kormannshaus, A, Premke-Kraus, M, Ratsch, A., Scharon, J. & Schwarz, J. (2024): Rote Liste und Liste der Brutvögel von Berlin, 4. Fassung, Dezember 2024, In: *Berliner ornithologische Berichte* 34, 2024
- DRV – Deutscher Rat für Vogelschutz (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – in: Berichte zum Vogelschutz 57

Encarnação, J. (2018): Seminaturliche Fledermaushöhlen© als funktionaler CEF-Ausgleich, Vortrag auf Hessischem Faunistentag 24.03.2018, online unter https://inatu.re/onewebmedia/Encarnacao_Vortrag_FH1500.pdf

Geoportal Berlin - diverse Karten, Stand Juni 2026

Landesdenkmalamt (2021a): Denkmaldatenbank Berlin - Dreifaltigkeitskirchhof III; online unter: https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09055077 (20.10.2021).

Landesdenkmalamt (2021b): Denkmaldatenbank Berlin – Phillips-Apparatefabrik; online unter: https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09097758 (20.10.2021).

Petersen, B., Ellwanger, G., Biewald, G., Hauke, U., Ludwig, G., Pretscher, P., Schröder, E., und Ssymank, A. (2005): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. - Bonn-Bad Godesberg (Landwirtschaftsverlag) - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 69 (1)

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach

SenMVKU - Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Berlin (Hrsg.) (2022): Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 2 Stand April 2020, Aktualisierung Juli 2023, Online unter: <https://www.berlin.de/forsten/waldschutz/walderhaltung/>

SenMVKU - Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Berlin (Hrsg.) (2023): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, Stand Juli 2023, Online unter: <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/>

SenUVK – Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2021): Planungsrelevante Brutvogelarten für das Land Berlin, 6 S.

SenSW & SenUVK - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen & Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2021): Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, Stand September 2021, online unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laerm-schutz-in-der-bauleitplanung/>

UBA – Umweltbundesamt (ohne Jahr): Luftqualitätsrichtlinie – Grenz- Ziel- und Schwellenwerte, online unter <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/luft/daten-luft/luft-grenzwerte>

Gesetze und Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Baumschutzverordnung für Berlin (BaumSchVO Bln) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 619)

Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln)

Vom 24. April 1995, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 616)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 7 des Gesetzes vom 11.12.2025 (GVBl. S. 590, 626)

Berliner Klimaanpassungsgesetz (KAnGBln) vom 7. November 2025 (GVBl. S. 542)

Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 16. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 618)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 617)

Gesetz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen (Grünanlagengesetz - GrünanlG) in der Fassung vom 24. November 1997, zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 4 des Gesetzes vom 11.12.2025 (GVBl. S. 590, 626)

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 7. Dezember 2023 (GVBl. S. 406), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2026 (GVBl. 2026, S. 488, 491)

Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln) vom 9. Dezember 2015

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. I Nr. 183)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

C RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7.11.1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10.7.2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist
- Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29.9.2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist

gez. Grabmann

Unterschrift des Fachbereichsleiters (v)

D ANHANG

I Liste der textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Rahmen der festgelegten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2 Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens) ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 1.3 Im Baufeld c sind im ersten Vollgeschoss nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 4.400 m² überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ durch die Grundfläche einer Garage um bis zu 1.100 m² überschritten werden.
- 2.3 Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 3.1 darf die zulässige Grundfläche vortretender Balkons je Baufeld um höchstens 120 m² und im gesamten allgemeinen Wohngebiet um höchstens 870 m² überschritten werden.
- 2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Baufeldern a, b, d, e, f, g, h und i oberhalb des ersten oberirdischen Geschosses im Sinne von § 2 Bauordnung für Berlin und im Baufeld c ab dem ersten Vollgeschoss die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.5 Innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ wird als Oberkante der Geschossdecke einer Garage (fertige Geschossdecke einschließlich Abdichtung) eine Höhe von max. 50,80 m über NHN festgesetzt. Notwendige Stützwände und Absturzsicherungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m oberhalb dieser Oberkante allgemein zulässig.
- 2.6 Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen, die mindestens 4,0 m von der Baugrenze zurücktreten, sind bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) und bis zu einer Grundfläche dieser Dachaufbauten von insgesamt 50 m² je Baufeld allgemein zulässig.
- 2.7 Oberhalb der zeichnerisch festgesetzten Oberkanten sind Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,0 m allgemein zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Ausnahmsweise kann für Gebäude ein Vortreten von Balkonen vor die Baugrenze bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
- 3.2 An die Baugrenzen und an die Linien zur Umgrenzung der überdeckten Garage darf zwischen den Punkten AB, BC, DE und EF bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden. Für die bezeichneten Bereiche beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,0 H.

4. Weitere Arten der Nutzung

- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen, für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für überdachte und nicht überdachte Abstellanlagen für Fahrräder.
- 4.2 Auf den Baufeldern c, e und f dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht werden.

5. Grünfestsetzungen

- 5.1 Die in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie im allgemeinen Wohngebiet zeichnerisch festgesetzte Allee ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Allee erhalten bleibt.
- 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu begrünenden Dachflächen sind als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.
- 5.3 Dächer von Garagen innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ sind intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über diesen Garagen muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege oberhalb dieser Garagen.
- 5.4 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen, Platzflächen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Garagen.

- 5.5 Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation verwendet wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zurückzuhalten, zu versickern oder zu verdunsten.
- 5.6 Fensterlose Außenwandflächen der Gebäude a-i von mehr als 150 m² sowie sichtbare Wände von Garagen und Garagenüberdeckungen sind mit bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen, sofern dem keine Belange des Brandschutzes entgegenstehen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 2,0 laufende Meter Außenwandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.7 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und klimaresilienter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 14-16 cm in 1,3 m Höhe über Gelände betragen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie die Fläche mit der Bezeichnung j sind zwischen der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, dem Steinhellengeweg und der Eisenacher Straße in einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 6.2 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ können im Bereich zwischen dem denkmalgeschützten Friedhofsportal und der Straßenverkehrsfläche der Eisenacher Straße ausnahmsweise Stellplätze für die im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungen zugelassen werden, sofern dem keine übergeordneten denkmalrechtlichen Belange entgegenstehen.

Hinweise

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das allgemeine Wohngebiet und die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist, mit Ausnahme der Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 6.2, nicht Gegenstand der Festsetzungen.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
3. Aufgrund des vorgeschichtlichen Gräberfeldes (Fst.-Nr. 587) ist bei Bodenarbeiten mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb ist es notwendig, vor Beginn der Tiefbauarbeiten archäologische Sondagen anzulegen.

II Anhang: Freianlagenplan inkl. Projektplanung



LEGENDE:

- Grundstücksgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Grünflächen: Weise
- Grünflächen: Rasen
- extensives Gründach
- Höhenlinie
- Begrenzung Tiefgarage
- Spielplatz, Holzhäcksel
- Spielplatz u. Weg, Holzhäcksel
- Klinkerpflaster
- Asphaltfläche
- Asphalt mit behandelter Oberfläche
- Parkbucht, Belag mit Rasenfugen
- Entwässerungsmulde, Tiefe max. 30 cm
- Bestandsbaum
- Baum, Neupflanzung

Index	Datum	Änderung	Kürzel
Anmer.	Jahr/Monat	Jahr/Kom.	Anmerk.



Auftraggeber:
HTP Hamburg Team
Gesellschaft für Projektentwicklung

HAMBURGTEAM
Projektentwicklung

Baumaßnahme:
CSB | Neubauvorhaben Eisenacher Str. 61, Berlin-Mariendorf

Leistungsphase:
LPH 2, Vorplanung

Planinhalt:
Lageplan

Planverfasser: Atelier Loidt Landschaftsarchitekten Berlin GmbH Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin Tel. 030-30024450 Fax 030-300244528 office@atelier-loidt.de www.atelier-loidt.de		Datum:	LOIDT	
Zeichnungsnummer / Index:		Maßstab: 1:500		
Erstellt: Stand 08.31.2022 (Vorabzug)		Bearbeitet: KR/ amg		
PlanNr.		Index	Letzte Änderung: 26.06.2026	Gezeichnet: