



Wesentliche Inhalte des Vorentwurfes des Bebauungsplans 3-72

Alte Gärtnerei Heinersdorf

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-72

Stand: 30. Oktober 2025

Lage und stadträumliche Einbindung des Plangebiets

Das ca. 8,7 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten Berlins im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf und grenzt unmittelbar nordwestlich an den historischen Ortskern von Heinersdorf. Das Gebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Neukirchstraße, im Südosten durch die Blankenburger Straße sowie im Westen durch die Romain-Rolland-Straße und Rothenbachstraße. Kern des Plangebiets ist mit ca. 2,9 ha das brach liegende Grundstück der ehemaligen Gärtnerei. Nördlich davon ist die Mehrfamilienhausbebauung aus den 1920er Jahren an der Romain-Rolland und Neukirchstraße in das Projektgebiet einbezogen. Im Bereich der Kreuzung Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße sind die südöstlich angrenzenden, mit einem Discounter und Getränkemarkt bebauten Flurstücke, sowie einzelne angrenzende Grundstücke an der Romain-Rolland-Straße in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Einfamilienhaus- und Kleingartenstrukturen geprägt. In südlicher Richtung grenzt der historische Ortskern von Heinersdorf mit gemischten Nutzungsstrukturen und einer heterogenen Bebauungsstruktur an das Plangebiet an.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für Berlin ist von einem anhaltenden Bedarf an neuen Wohnungen auszugehen. Gemäß Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040 liegt der Bedarf an weiteren Wohnungen in Berlin bei rund 222.000 Wohnungen bis 2040. Ein Großteil der fehlenden Wohnungen wird dabei bereits in den Jahren bis 2031 benötigt.

Da die Potenzialflächen in der inneren Stadt knapper werden, gewinnt die äußere Stadt als Siedungsraum an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund kommt dem Gelände der „Alten Gärtnerei“, einer Fläche im Siedlungszusammenhang mit Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV (hier: Tramlinie M 2 und geplante Tangentialtram), eine besondere Bedeutung für den Wohnungsneubau zu.

Gleichzeitig besteht der Bedarf, die Verkehrssituation rund um den Ortskern Heinersdorf neu zu ordnen. Die Analyse der gegenwärtigen Verkehrssituation zeigt, dass die bestehenden Verkehrsanlagen keinen weiteren Kfz-Verkehr mehr aufnehmen können und die Knotenpunkte im Bestand an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt sind. Die Verkehrslösung Heinersdorf mit vier geplanten übergeordneten Straßenverbindungen (Netzelementen) soll diese Situation verbessern und u.a. den Ortskern vom Durchgangsverkehr entlasten. Das sogenannte „Netzelement 1“ der Verkehrslösung Heinersdorf, eine neue überbezirkliche Straßenverbindung, durchquert das Plangebiet und ist Bestandteil der Planung.

Zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 14. Mai 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans 3-72 „Alte Gärtnerei“ beschlossen.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes sowie die Herstellung der neuen, übergeordneten Straßenverbindung „Netzelement 1“. Im Kreuzungsbereich der Romain-Rolland-Straße, Rothenbachstraße und des Netzelementes 1 soll ein gemischtgenutzter Eingang in den Ortskern Heinersdorf sowie das neue Wohnquartier entstehen. Geplant ist der Bau von ca. 600 Wohneinheiten.

Geplant ist neben diesen Planungszielen eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes durch

- Ergänzung der sozialen Infrastruktur durch Entwicklung eines Kita Standortes;
- Ausbau der Versorgungsangebote;
- Erhalt des vorhandenen Kulturgartens;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität;
- Schaffung von Wegeverbindungen durch das neue Wohnquartier;
- Schaffung von Raumkanten;
- Sicherung von stadtbildprägender historischer Bebauung im Ortskern;
- Planungsrechtliche Sicherung von Querschnittserweiterungen an der Blankenburger und Romain-Rolland-Straße für den Ausbau des schienengebundenen Nahverkehrs sowie von Fuß- und Radwegen;
- Schaffung zukunftsfähiger Mobilitätsangebote (z.B. Quartiersgarage, mobility hub);
- Sicherung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung;
- Bewältigung von Konflikten, wie verkehrsbedingte Schallemissionen.

Übergeordnete Planungen und vorlaufende Konzepte

Vorbereitende Untersuchungen für den Blankenburger Süden

Der Bebauungsplan 3-72 „Alte Gärtnerei Heinersdorf“ liegt im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen für eine etwaige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB im Blankenburger Süden (Senatsbeschlusses vom 30.08.2016). Er ist Teil des Projektverbunds Blankenburger Süden der aus drei Teilflächen besteht.

Die Ziele des Projektverbunds „Blankenburger Süden“ wurden seit dem Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen angepasst und werden im aktuellen Struktur- und Nutzungskonzept vom 08.04.2025 dargestellt. Das Struktur- und Nutzungskonzept stellt die

langfristige Zielsetzung zur Realisierung des neuen Stadtquartiers dar und orientiert sich hinsichtlich Maßstabebene und Detaillierungsgrad an der schematischen Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP). Eine weitere Konkretisierung erfolgt in nachfolgenden Planungsphasen z.B. durch Städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierungsverfahren und Überarbeitungen in Rahmen- und Masterpläne.

Als grundlegende städtebauliche Struktur sieht das Struktur- und Nutzungskonzept ein Siedlungsband zwischen den Ortskernen Heinersdorf und Blankenburg vor, das sich in verschiedene Teilquartiere untergliedert, in denen die städtebauliche Entwicklung stattfinden soll. Geplant ist die Schaffung urbaner Stadtquartiere auf drei Teilflächen:

- Teilfläche Alte Gärtnerei nördlich des Ortskerns Heinersdorf (ca. 600 WE),
- Teilfläche Süd, die v. a. das bestehende Gewerbegebiet Heinersdorf und die Flächen zwischen Schmöckpfuhlgraben und Heinersdorfer Graben umfasst (ca. 4.000 WE),
- Teilfläche Nord, bestehend aus dem ehemaligen Rieselfeld und dem ehemaligen FHTW-Gelände am Blankenburger Pflasterweg (ca. 4.000 WE).

Das Struktur- und Nutzungskonzept stellt die verschiedenen Maßnahmen und Verkehrselemente zur Verbesserung der Anbindung an das übrige Stadtgebiet dar. Für die Anbindung des Plangebiets „Alte Gärtnerei“ und Umgebung sind insbesondere folgende Maßnahmen entscheidend:

- Straßenbahntrasse der verlängerten Linie M2 von Süden durch den Ortskern Heinersdorf bis in das neue Stadtquartier (Erschließungs-Rückgrat des neuen Stadtquartiers)
- Straßenbahntrasse vom Pasedagplatz über den Ortskern Heinersdorf sowie S-Bahnhof Heinersdorf und das geplante Stadtquartier Pankower Tor bis zum S- und U-Bahnhof Pankow (Tangente Pankow)
- Überbezirkliche Straßenverbindungen, bestehend aus den Netzelementen 1, 2 und 4 der Verkehrslösung Heinersdorf zzgl. des sogenannten Schlüsselknotens, in welchem diese Netzelemente sich treffen und mit der Straßenbahntrasse der M2 kreuzen
- zwei übergeordnete Radwegeverbindungen, die das neue Stadtquartier an den geplanten Radschnellweg Panke-Trail anbinden.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABL. S. 441) wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplan 3-72 „Alte Gärtnerei“ als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellt. Die als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellte Rothenbachstraße wird durch eine Hauptverkehrsstraße mit der Blankenburger-Straße verbunden. Die Flächen südlich der Verbindungsstraße (im Kreuzungsbereich Rothenbach- und Blankenburger Straße) sind als gemischte Baufläche M2 (Bereiche mittlerer Nutzungsintensität und -dichte sowie überwiegender Mischgebietscharakter)

vorgesehen. Dieser Bereich gehört zum Ortskern Heinersdorf. Der heutige Discounterstandort südöstlich der Romain-Rolland- und Rothenbachstraße gehören ebenfalls zu der gemischten Baufläche M2.

Die Erforderlichkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren geprüft.

Städtebaulicher Rahmenplan Heinersdorf

Der Städtebauliche Rahmenplan Heinersdorf wurde vom Bezirksamt am 02.09.2020 als bezirkliche Arbeitsgrundlage beschlossen und von der Bezirksverordnetenversammlung am 17.06.2020 zur Kenntnis genommen.

Ziel des Rahmenplans ist es, für Heinersdorf eine ablesbare Bebauungs-, Grün- und Freiraumstruktur zu schaffen, die den vielfältigen Ansprüchen an Orientierung und Funktionalität genügt und zur Identitätssteigerung beiträgt. Zudem soll die Verknüpfung für Fußgänger/innen und Fahrradfahrer/innen mit den umgebenden Quartieren und Landschaftsräumen verbessert werden. Auch das Plangebiet „Alte Gärtnerei“ wurde in verschiedenen Teilräumen untersucht.

Städtebaulicher Wettbewerb 2021

Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan Heinersdorf (Bezirksamt Pankow 2020) wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Jahr 2021 ein städtebaulicher Wettbewerb für den Planbereich der „Alten Gärtnerei“ durchgeführt. Ausgewählt wurde dabei der Entwurf des Büros deffner voitländer architekten und stadtplaner in Zusammenarbeit mit Burger Landschaftsarchitekten und BUND K Landschaftsarchitekten. Die Weiterentwicklung dieser städtebaulichen Konzeption wird dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt. Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde die Öffentlichkeit beteiligt. Dabei waren die Hauptanliegen die Verkehrsüberlastung, der Wunsch nach mehr Aufenthaltsqualität und Versorgungsangeboten aller Art.

Städtebauliches und verkehrliches Konzept als Grundlage des Bebauungsplans

Im Anschluss an den Wettbewerb wurde das städtebauliche Konzept für das Bebauungsplangebiet „Alte Gärtnerei“ immer weiter konkretisiert. Das nun vorgesehene städtebauliche Konzept verfolgt die im Folgenden dargestellten, planerischen Grundzüge in Bezug auf die geplante Bebauung und Nutzung sowie Verkehr, Erschließung und Grün.

Gemischt genutzter Ortseingang mit Einzelhandel

Im Kreuzungsbereich der Romain-Rolland-Straße, Rothenbachstraße und des Netzelementes 1 soll ein gemischt genutzter Eingang in den Ortskern Heinersdorf sowie in das neue Wohnquartier

entstehen. Der Discounterstandort südwestlich der Kreuzung wird in die Planung einbezogen. Auf dem Grundstück soll eine identitätsstiftende Bebauung mit maximal acht Geschossen entstehen. Der Discounterstandort und der Getränkemarkt sollen dabei im Erdgeschoss als eingeschossiger Sockel eingeordnet und im Sinne einer effizienten Bodennutzung überbaut werden. Die bisher ebenerdigen Stellplätze sollen gesammelt in einer Quartiersgarage untergebracht werden. Mit der Festsetzung als sogenanntes Urbanes Gebiet (hier MU 2) wird die die Ansiedlung von Wohnen sowie von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ermöglicht. Das Einfamilienhaus Romain-Rolland-Straße 83 wird erhalten und eine Erschließung von der Romain-Rolland-Straße gesichert.

Nordöstlich der Kreuzung wird eine bis zu 6-geschossige Bebauung für gemischte Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturelle Nutzungen ermöglicht (MU 1).

Gemischte Nutzung und Schwerpunkt der kulturellen Infrastruktur südöstlich des Kreuzungsbereiches

Südöstlich der neu entstehenden Kreuzung Romain-Rolland-Straße, Rothenbachstraße und Netzelement 1 wird die Straße über eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ aufgeweitet, so dass eine Platzfläche entsteht. Das ortsbildprägende Gründerzeitgebäude Romain-Rolland-Straße 80 soll erhalten bleiben. Rückwärtig und entlang des neuen Netzelements 1 kann eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung entstehen, die die dahinterliegenden Bereiche vom Verkehrslärm abschirmt. Von den Straßen abgewandt sind insbesondere im Bereich des Kulturgartens Grünflächen (Flächen zur Bepflanzung und Erhaltung) und eine maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Der Bereich des Plangebietes wird ebenfalls als Urbanes Gebiet (MU 3) festgesetzt. Neben dem Erhalt des Kulturgartens und der zugehörigen Angebote sind Wohnen, Gewerbe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig.

Durchgrüntes Wohnquartier im Norden des Geltungsbereichs

Die straßenbegleitende Wohnbebauung aus den 1920er Jahren entlang der Romain-Rolland-Straße und der Neukirchstraße wird in ihrer Kubatur bestandserhaltend festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht zudem eine Nachverdichtung des Grundstücks im Innenhof mit dreigeschossigen Wohngebäuden zzgl. Staffelgeschoss. Um den grünen Charakter des Innenhofs zu erhalten, ist eine zusammenhängende Fläche zur Bepflanzung und Erhaltung gesichert.

Übergeordnete Verkehrsanbindung und verdichtetes Wohngebiet im Bereich der „Alten Gärtnerei“

Das Netzelement 1 führt von der Kreuzung Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße bis zur Blankenburger Straße über private Grundstücke und das Gelände der „Alten Gärtnerei“. Straßenbegleitend ist die Schaffung eines geschlossenen Blockrandes mit einer vier- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung zzgl. Staffelgeschosses geplant, die die dahinterliegenden Bereiche vor dem Verkehrslärm schützt.

An der Neukirchstraße wird diese Bebauung durch einzelne dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss ergänzt. Mit der offenen Bauweise orientieren sie sich an der städtebaulichen Struktur der Bebauung in der Umgebung und sind in die gärtnerischen Freiflächen eingebunden, sodass sie eine hohe Wohnqualität bieten.

Entlang der Blankenburger Straße in Richtung des historischen Ortskerns von Heinersdorf ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Neben der Wohnbebauung wird durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche eine Fläche für eine Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen gesichert.

Rückwärtige Wohnbebauung und Grünflächen im Bereich des Erschließungsweges

Zusätzlich zu den straßenbegleitenden Gehwegen wird das Gebiet zukünftig durch ein Netz von Wegen durchzogen, dass für die Bewohnerschaft kurze Wege abseits des Straßenverkehrs bietet. So wird u.a. zwischen der Blankenburger Straße (im Bereich der Abzweigung Malchower Straße) und dem Netzelement 1 eine Fußgänger Verbindung geplant. Die Wohnbebauung im WA 2 und WA 3 ist hier maximal dreigeschossig (zzgl. Staffelgeschoss) und stark durchgrünt. Größere zusammenhängende Flächen für die Bepflanzung und Erhaltung sollen ökologisch wertvolle Grünflächen sichern, die Erholungsfunktion des Bereiches verbessern und Möglichkeiten schaffen, das Regenwasser Vorort zu versickern.

Verkehrskonzept

Zur Entlastung des stark vom Durchgangsverkehr geprägten Ortskern Heinersdorfs wurde durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt (SenMVKU) die Verkehrslösung Heinersdorf, bestehend aus den vier übergeordneten Straßenverbindungen Netzelement 1 bis Netzelement 4, konzipiert.

Als Verlängerung der Rothenbachstraße bis zur Blankenburger Straße soll das Netzelement 1 das Plangebiet queren. Das erforderliche Baurecht für das Netzelement 1 soll mit dem B-Plan 3-72 „Alte Gärtnerei“ in Form planfeststellungseretzender Inhalte geschaffen werden. Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen für das Netzelement 1 als Straße II. Ordnung ersetzt der Bebauungsplan nach § 22 Abs. 6 Berliner Straßengesetz (BerlStrG) die für die Neuplanung erforderliche Planfeststellung.

Für die Verkehrssituation in Heinersdorf besonders wichtige Straßen wie die Rothenbachstraße, die Romain-Rolland-Straße und die Blankenburger Straße liegen ebenfalls teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für die Straßen liegen Ausbaupläne für das Straßenbahn- und Radwegenetz vor, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden.

Geplant ist der Neubau einer Straßenbahnlinie als Tangentialverbindung von Weissensee über Heinersdorf nach Pankow. Weiterhin soll die Straßenbahnlinie M2 über den Ortskern Heinersdorf in

den Teilflächen Nord und Süd des „Blankenburger Süden“ verlängert werden, so dass Heinersdorf in alle Himmelsrichtungen durch schienengebundenen ÖPNV erschlossen wird.

Als Teil des Berliner Fahrradrouthenetzes verläuft die geplante Tangentialroute TR6 „Tegel-Hohenschönhausen“ teilweise durch das Plangebiet.

Das gesamte Gebiet wird durch die Festsetzung von Fußgängerbereichen und Wegerechten mit einem straßenabgewandten Netz kurzer Wegeverbindungen zu den ÖPNV-Angeboten durchzogen.

Inhalte des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planzeichnung soll das beschriebene städtebauliche Konzept im Vorentwurf in geltendes Planrecht übersetzen, die im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet wird. Ergänzend zur vorliegenden Planzeichnung werden textliche Festsetzungen hinzukommen, die weitere Regelungen für das Plangebiet treffen. In der Planzeichnung sind bisher folgende Festsetzungen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) konzipiert:

- Art der baulichen Nutzung: Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet WA und Urbanes Gebiet MU) / Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte
- Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen
- Verkehrsflächen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Verkehrsflächen planfeststellungsersetzend
- Grünfestsetzungen / Pflanzbindungen

Planfeststellungsersetzende Inhalte

Aufgrund der planfeststellungsersetzenden Funktion des Bebauungsplans besteht dieser Bebauungsplan im Ergebnis aus zwei Blättern, der Planzeichnung des Bebauungsplans mit den städtebaulichen Festsetzungen für das Quartier (Blatt 1) und einer Planzeichnung mit planfeststellungsersetzenden Festsetzungen für das Netzelement 1 (Blatt 2). Das Blatt 2 mit zusätzlichen technischen Details der Straßenplanung wird derzeit in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt erarbeitet.

Umgang mit den Umweltbelangen

Teil des Bebauungsplanverfahrens ist die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und bewertet. Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der entsprechenden Anlage festgelegt. Er wird im weiteren Verfahren erstellt.

Für eine fachgerechte Darstellung und Bewertung der Umweltbelange sind Fachgutachten erforderlich, die ebenfalls im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen sind. Einer ersten Bewertung unterzogen werden zunächst bereits vorliegende Gutachten, z.B. zu Klima, Verkehr, Tieren und Pflanzen, die im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet bzw. das gesamte Entwicklungsgebiet des Blankenburger Südens im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erstellt wurden.

Weitere spezifische Fachgutachten sind derzeit in Bearbeitung oder werden noch beauftragt, wie z.B. ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept, ein Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept sowie eine schalltechnische Untersuchung. Der Bedarf an Gutachten sowie deren Untersuchungsumfang werden gemeinsam mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt und kann noch erweitert werden.

Der Umweltzustand im Plangebiet lässt sich nach bisherigen Erkenntnissen wie folgt zusammenfassen, die Bewertung der Auswirkung der Planung erfolgt im weiteren Verfahren:

Flora und Fauna

Namensgebend für das Plangebiet ist die große Brachfläche der Alten Gärtnerei. Sie liegt seit den 1990er Jahren brach. Seitdem setzte eine Sukzession der Fläche ein und es entwickelte sich auf einer 2,2 ha großen Fläche ein Mosaik aus Gehölzflächen und ruderalen Gras- und Staudenfluren. Die Fläche ist, gemäß Landschaftsökologischem Konzept von 2018/2019, durch ältere Baumgruppen aus Birken, Weiden, sowie durch Vorwald- und Laubgebüschbestände geprägt. Teile der ursprünglich vorhandenen Vorwaldflächen bestehen nicht mehr. In den angrenzenden Gärten und wohnungsbezogenen Grünbereichen befinden sich angelegte und gepflegte Grünflächen, teilweise auch kleine Privatgärten. Der Straßenraum ist überwiegend versiegelt. Der Großteil des Gebiets weist einen geringen bis sehr geringen Biotopwert auf.

An der Hödurstraße und an der Blankenburger Straße stehen alte, heimische Bäume, deren Wert als sehr hoch eingestuft wird. Außerdem wurden Vorwälder und weitere alte bis mittelalte Einzelbäume, aus heimischen Gehölzarten und alten Obstbaumbeständen, mit einem hohen Wert kartiert.

Im Plangebiet wurden bislang keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 28 NatSchG Bln und auch keine geschützten Pflanzenarten nachgewiesen. Zudem sind weder im

Plangebiet, noch im näheren Umfeld, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (z.B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) vorhanden.

Teile des Plangebiets wurden gemäß § 2 des Berliner Landeswaldgesetzes (LWaldG) im Jahr 2022 als Wald eingestuft. Rodungen auf dem Gelände der Alten Gärtnerei erfolgten ohne Kenntnis und somit ohne Zustimmung der zuständigen Forstbehörde. Eine Kompensation für den Eingriff in den Wald wird daher im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Erfassungen und Bewertungen werden derzeit aktualisiert.

Boden, Altlasten und Wasser

Auf Grund der historischen baulichen Inanspruchnahme aller Flächen in der Vergangenheit, ist festzustellen, dass im Gebiet keine natürlichen Böden vorkommen. Sie sind durch die menschliche Nutzung stark verändert. Altlasten, die eine erhebliche Schadstoffkonzentration aufweisen oder eine unmittelbare Gefährdung für die geplante Nutzung darstellen, sind im Plangebiet gemäß den Ergebnissen einer orientierenden Boden- und Baugrunduntersuchung nicht vorhanden.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden Grundwasserstände zwischen 2,4 m und 7,4 m unter Geländeoberkante gemessen. Mit Umsetzung der Planung soll der anfallende Niederschlag vollständig vor Ort versickert und nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Hierfür wird ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt.

Klima und Luft

Die Brachfläche der Alten Gärtnerei mit den angrenzenden begrünten Bereichen weisen eine positive lokalklimatische Wirkung auf. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf das Klima einschließlich Maßnahmen zur Minimierung/Vermeidung negativer Auswirkungen werden im weiteren Verfahren durch ein Klimagutachten untersucht.

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb eines Bereichs, in dem die Luftbelastungen gering sind. Allerdings liegen die verkehrsbedingten Emissionsmengen in der Rothenbachstraße und in der Romain-Rolland-Straße, im Abschnitt zwischen Rothenbachstraße und Blankenburger Straße über dem Durchschnitt. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf die Luftbelastung werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich betrachtet.

Freiflächen und Naherholung

Der Versorgungsgrad mit Naherholungsflächen ist innerhalb des Plangebiets sehr unterschiedlich einzustufen. Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Grünanlagen vorzufinden. Südlich des Gebiets, in ca. 300 m Entfernung, liegt eine gewidmete Grünanlage (Aidapark) und östlich des Plangebiets ca. 400 m entfernt fängt ein Netz aus gewidmeten Grünflächen an, die durch landwirtschaftlich genutzte Flächen führen. Deshalb gilt der Teilbereich nördlich der Hödurstraße als nicht mit Grünanlagen versorgt ($\leq 0.1 \text{ m}^2$ / Einwohner). Der Rest der Fläche ist im Gegensatz dazu mit Grünanlagen versorgt ($> 6 \text{ m}^2$ Grünfläche / Einwohner). Der Anteil an privaten bzw.

halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten ist abwechselnd als gering bzw. mittel eingestuft. An der nördlichsten Spitze des Plangebiets grenzt ein Spielplatz.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Grünstrukturen und Naherholungsflächen in und um das Plangebiet vertiefend betrachtet. Ziel ist es bestehende Grünanlagen aufzuwerten oder zu erweitern und ggf. neue zu schaffen, um Versorgungsdefiziten entgegenzuwirken.

Lärm

Die Hauptlärmquelle des Plangebiets ist der Verkehrslärm, insbesondere an der Rothenbachstraße, der Romain-Rolland-Straße und der Blankenburger Straße. Der Tag-Abend-Nacht-Index erreicht nach derzeitigen Untersuchungen auf diesen Verkehrswegen zeitweise über 75 dB(A). Von den weiteren Flächennutzungen (Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel) gehen keine nennenswerte Lärmbelastung aus. Durch das geplante Netzelement 1 werden sich die Lärmimmissionen im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung verlagern. Im Rahmen eines Lärmgutachtens werden erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Laufe des Verfahrens ermittelt und in die Planung aufgenommen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-72 befinden sich weder Bau-, Boden- oder Gartendenkmale, noch archäologische Fundstellen. Das Ortsbild und die städtebauliche Struktur des Ortskern Heinersdorf prägende Gebäude sind im Geltungsbereich das eingeschossige gründerzeitliche Haus in der Romain-Rolland-Straße 80 sowie die Geschosswohnungsbauten aus den 1920er Jahren entlang der Romain-Rolland-Straße und Neukirchstraße. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Gebäude mit städtebaulichem Wert zu erhalten.

Eingriffe in das Eigentum

Für die Umsetzung der Planung werden Eingriffe in das Eigentum Dritter erforderlich. Rechtlich handelt es sich um verschiedene Arten von Eingriffen, die über den Bebauungsplan 3-72 ermöglicht werden.

Diese Eingriffe basieren auf der Planung der Netzelementes 1, das überwiegend über private Grundstücke verläuft. Im Rahmen der Verkehrs- und Machbarkeitsuntersuchung für das Netzelement 1 wurden verschiedene Trassenvarianten untersucht, um die bestmögliche Variante zu ermitteln. Ein Eingriff in Privateigentum ist in allen Varianten unvermeidbar. Bevorzugtes Ziel des Landes Berlins ist es die betroffenen Grundstücke gegen entsprechende Entschädigung im weiteren Verfahren zu erwerben.

Des Weiteren sollen mit dem Bebauungsplan Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr über „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ sowie „Geh- Fahr- und Leistungsrechte gesichert werden. Die Bereiche in denen „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“

festgesetzt werden, sollen für die spätere Realisierung der Wege ebenfalls durch das Land Berlin erworben werden. Dies kann z.B. über die Ausübung eines Vorkaufsrechtes im Rahmen eines Grundstücksverkaufes umgesetzt werden. Geh-, Fahr- und Leistungsrechte werden im Grundbuch gesichert, die damit belasteten Flächen bleiben im Eigentum des ursprünglichen Eigentümers.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285).

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495) BRV 2130-10, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614)

Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380) BRV 2132-2, zuletzt geändert durch Art. 9 Schneller-Bauen-G vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614)