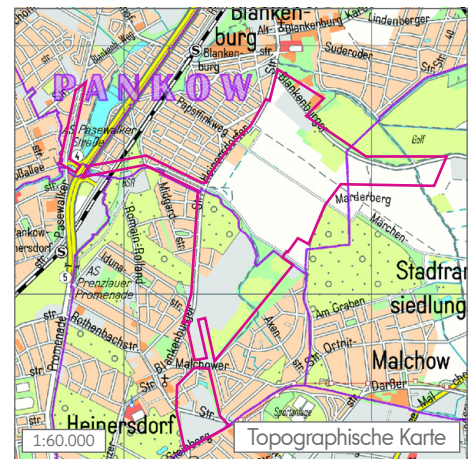
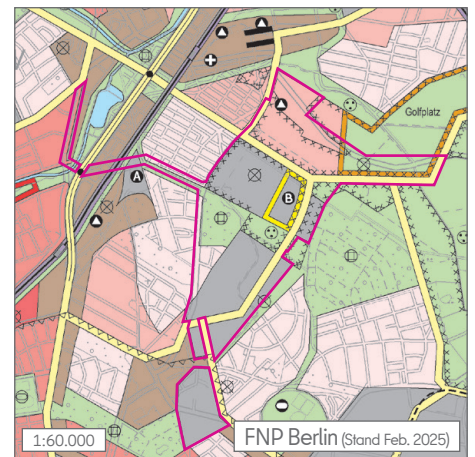
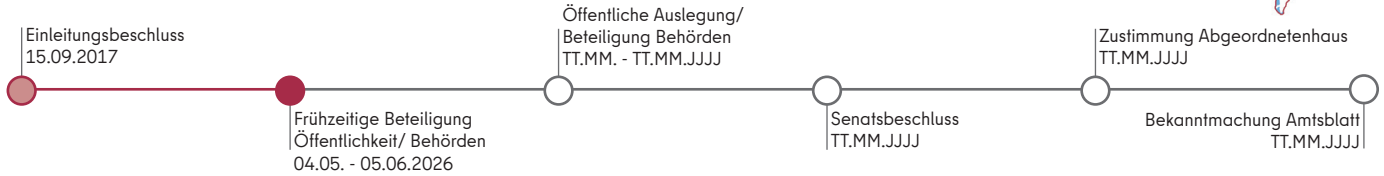
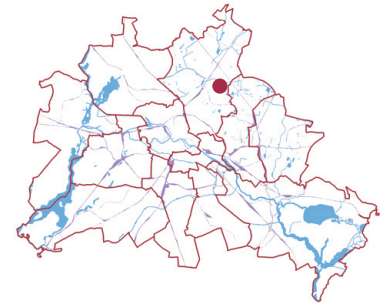




Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf

Pankow - Lfd. Nr. 09/17

Standardänderung*



- **Städtebauliche Neuordnung zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers**
- Entwicklung eines sozial- undutzungsgemischten Quartiers mit ca. 8.000 Wohneinheiten innerhalb des FNP-Änderungsbereichs
- Integration ökologisch hochwertiger Grün- und Freiräume für eine nachhaltige, klimagerechte Stadtentwicklung
- Aufbau der notwendigen Infrastruktur (u. a. Schulen, Straßenbahnverlängerung, Tram-Betriebshof, Radverbindungen, Freiraumzusammenhang)
- Anpassung der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (ÜHVSt)
- Gewährleistung der Grundversorgung durch ein Nahversorgungszentrum im neuen Stadtquartier
- Umwidmung der gewerblichen Bauflächen nördlich und südlich der Romain-Rolland-Straße in gemischte Bauflächen (M2) zur Aktivierung weiterer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Bestandes

* Änderung gem. § 1 Abs. 8 BauGB



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1 Planungsanlass und gesamtstädtische Einordnung

Angesichts des hohen gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs soll in Berlin-Pankow zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf das neue, nachhaltige Stadtquartier „Blankenburger Süden“ entstehen. Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind das nördliche und das südliche Teilgebiet des neuen Stadtquartiers mit insgesamt rund 8.000 Wohnungen, Gewerbeflächen, einem neuen Nahversorgungszentrum, Schulen und Kitas sowie hochwertigen Grünflächen geplant. Weitere 600 Wohneinheiten (WE) sollen auf dem Gebiet Alte Gärtnerei nah des historischen Ortskerns Heinersdorf entstehen, das jedoch nicht zur Flächenkulisse der Flächennutzungsplanänderung gehört. (Die Bezeichnungen nördliches und südliches Teilgebiet entsprechen den Teilflächen Nord und Süd des neuen Stadtquartiers.)

Das Quartier soll durch eine kleinteilige Verkehrserschließung gut mit der Nachbarschaft verknüpft werden. Mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 über den Ortskern Heinersdorf bis zum Alexanderplatz in Berlin-Mitte wird das Stadtquartier auch schnell und umweltfreundlich an das Berliner ÖPNV-Netz angebunden werden.

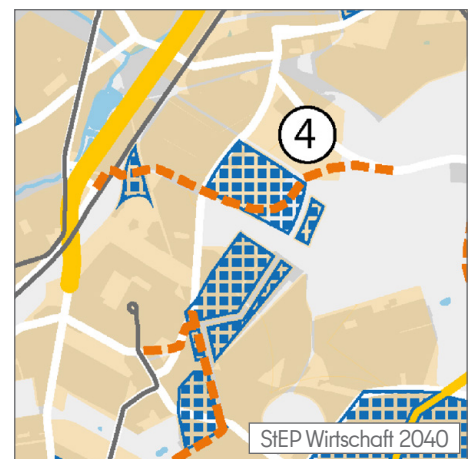
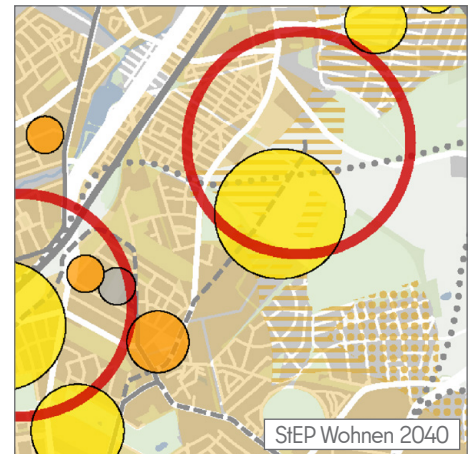
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine strukturelle Neuordnung und eine städtebauliche Verknüpfung mit der umgebenden Stadtstruktur geschaffen werden.

1.2 Beschreibung des Änderungsbereichs

Der FNP-Änderungsbereich umfasst das nördliche und das südliche Teilgebiet des neuen Stadtquartiers (nördlich und südlich des Heinersdorfer Grabens) sowie die südlich des Stadtquartiers gelegene Baufläche beiderseits der Romain-Rolland-Straße, insgesamt etwa 140 Hektar (ohne übergeordnete Hauptverkehrsstraßen). Die derzeitige Nutzungsstruktur des neuen Stadtquartiers ist im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (ehemalige Rieselfelder) geprägt. Im übrigen Gebiet gibt es darüber hinaus Kleingarten- und Erholungsflächen, überwiegend untergenutzte Gewerbeflächen sowie Einzelhandels- und einzelne Wohnnutzungen mit geringer Bebauungsdichte. An der Romain-Rolland-Straße ist die nördliche Teilfläche durch eine heterogene Struktur aus Gewerbebetrieben, Dienstleistungen und Wohngebäuden gekennzeichnet, auf der südlichen Teilfläche dominieren große Einzelhandelsflächen und andere gewerbliche Nutzungen.

Durch die Lage - rund 7 bis 8 Kilometer Luftlinie nördlich vom Alexanderplatz - sowie seine Einbindung in den bestehenden Siedlungszusammenhang und die großen, günstig zur S-Bahn gelegenen Flächen bietet der Blankenburger Süden erhebliche Potenziale für eine städtebauliche Entwicklung mit dringend benötigten Wohnungsbau- und Gewerbeflächen. Von besonderer Bedeutung ist zudem, dass sich ein Großteil der Flächen im Eigentum des Landes Berlin befindet. Dadurch können Wohnungsbauflächen gezielt landeseigenen Wohnungsbaunternahmen, Genossenschaften und gemeinwohlorientierten Bauträgern zur Verfügung gestellt werden. So lässt sich sicherstellen, dass überwiegend bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Ergänzende Planungsunterlagen





Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

1.3 Übergeordnete und gesamtstädtische Planungen

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) ist der FNP-Änderungsbereich Bestandteil des Gestaltungsraums Siedlung, somit sieht die Landesplanung eine Siedlungsentwicklung für den Bereich vor.

Die Bevölkerungsprognose 2024 - 2040 für Berlin und seine Bezirke geht von einem weiter anhaltenden Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2040 aus. Für den Bezirk Pankow wird eine Bevölkerungszunahme von 6,6 % prognostiziert. Die Prognose berücksichtigt dabei auch die Zuwanderung von Schutzsuchenden.

Bereits mit der Neuaufstellung des FNP 1994 war südlich des Ortskerns Blankenburg einer der großen Standorte der langfristigen Wohnungsbauvorsorge im Berliner Nordostraum vorgesehen und entsprechend als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellt.

2016 wurde dann in den Richtlinien der Regierungspolitik die zügige Planung und Entwicklung von neuen Stadtquartieren im gesamten Stadtgebiet beschlossen. Das Gebiet Blankenburger Süden wird seitdem als eines der „neuen Stadtquartiere“ in Berlin geführt. Dementsprechend ist die Fläche im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040, der strategischen stadtplanerischen Grundlage für die gesamtstädtische Wohnungsbauentwicklung, als einer der großen Wohnungsbaustandorte ausgewiesen.

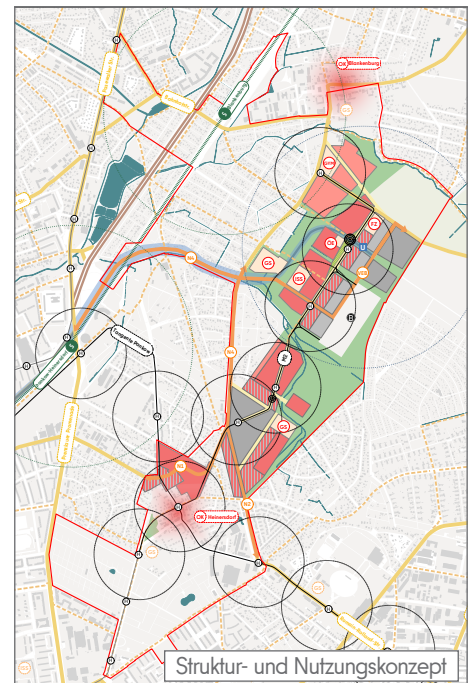
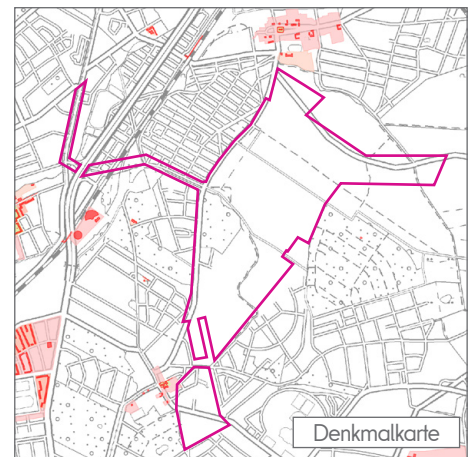
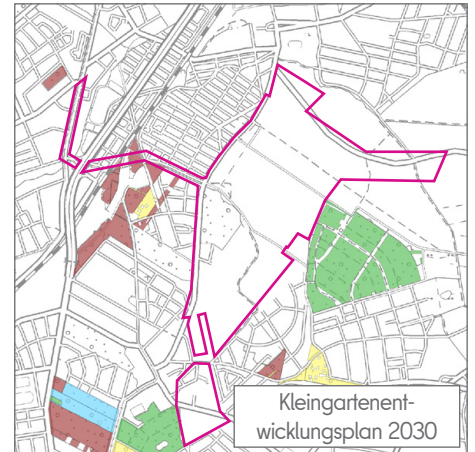
In den aktuellen Richtlinien der Regierungspolitik wurde das Ziel verankert, den Wohnungsbau mit höchster Priorität voranzubringen. Die neuen Stadtquartiere bilden somit einen wichtigen Baustein der gesamtstädtischen Wohnungsbaustrategie.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die bauliche Nutzung von un- oder untergenutzten Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen strategisches Ziel der Innenentwicklung. Die notwendige soziale, verkehrliche und freiräumliche Infrastruktur soll ebenfalls entwickelt werden.

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2040 wird etwa 3 km südwestlich des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden das Hauptzentrum Pankow verortet. Darüber hinaus stellt der FNP bislang auch noch das Ortsteilzentrum Blankenburg mit dem Symbol Einzelhandelskonzentration im Bereich des Dorfkerns dar. Durch das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK, beschlossen 2016) sowie den StEP Zentren 2030 (Senatsbeschluss 2019) wurde die Zentrenstruktur im Bereich der FNP-Änderung konkretisiert. Sie wurde auf die mittelfristigen tatsächlichen Versorgungsbedarfe sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren ausgerichtet. Der aktuelle StEP Zentren 2040 (Senatsbeschluss 2026) bestätigt nochmals diese Entwicklungsziele. Sowohl aus bezirklicher als auch aus gesamtstädtischer Sicht ist ein Ortsteilzentrum Blankenburg im Ortskern Blankenburg nicht mehr vorgesehen.

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wurde geprüft, ob dieses Ortsteilzentrum in das neue Stadtquartier Blankenburger Süden verlagert werden kann. Die Untersuchungen zeigen, dass hier mindestens ein Nahversorgungszentrum als neuer zentraler Versorgungsbereich realisierbar ist. Ob es langfristig zu einem in der Zentrenhierarchie höherrangigen Ortsteilzentrum fortentwickelt werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend vorherzusehen.

Ergänzende Planungsunterlagen





Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

Im Bereich der FNP-Änderung wird somit kein Ortsteilzentrum mit dem Signatur Einzelhandelskonzentration dargestellt; Nahversorgungszentren werden aus darstellungssystematischen Gründen nicht im FNP dargestellt.

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 stellt im FNP-Änderungsbereich große gewerbliche Bauflächen dar, darunter auch Flächen des EpB-Gebiets 37 Heinersdorf (Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich) mit dem Ziel, diese zu sichern und zu entwickeln. Zugleich werden diese Flächen als Standort für ein gemischt genutztes Stadtquartier gekennzeichnet, in dem ein Anteil gewerblicher Nutzungen gesichert werden soll. Die abschließende Festlegung dieser Flächen erfolgt im Rahmen dieses FNP-Änderungsverfahrens.

Zur Förderung der Mobilitätswende sowie zur Erschließung des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden ist im Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr (StEP MoVe, Senatsbeschluss 2021) die Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 bis in das Zentrum des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden vorgesehen. Darüber hinaus umfasst der Maßnahmenkatalog auch den geplanten Neubau der Straßenbahnstrecke Pankow-Heinersdorf-Weißensee (sog. Tangentialtram) sowie den dringend benötigten Neubau des Straßenbahnbetriebshofs Nordost.

Als Straßenneuplanungen benennt der StEP MoVe die Verkehrslösung Heinersdorf mit den Netzelementen N1 im Bereich Hödurstraße, N2 An der Industriebahn und N4 zwischen Ortskern Heinersdorf und Pasewalker Straße sowie die Verkehrserschließung Blankenburg, die die Bundesstraße B 2 mit der Pasewalker Straße verbindet. Die genannten Netzelemente dienen der Entlastung des bestehenden Verkehrsnetzes sowie insbesondere auch der Erschließung des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden (vgl. TOP 1.5.5, Karte 2).

Schließlich werden als Langfristmaßnahmen im StEP MoVe die Verlängerung der U-Bahn Linie U2 vom Bahnhof S+U Pankow bis Pankow Kirche sowie die Verlängerung der Linie U9 vom U-Bahnhof Osloer Straße bis zum Bahnhof S+U Pankow geprüft.

Eine darüberhinausgehende Verlängerung der U9 bis in das neue Stadtquartier Blankenburger Süden ist Teil der zu prüfenden Maßnahmen des Koalitionsvertrags aus dem Jahr 2023 und seit 2024 Gegenstand einer Grundlagenuntersuchung.

Mit dem Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) werden vertieft die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung berlinweit betrachtet sowie Handlungsansätze formuliert. Maßnahmenprofile verschiedener Struktur- und Flächentypen bilden wichtige Ansätze bei der Umsetzung. Für das neue Stadtquartier Blankenburger Süden sind insbesondere die Anforderungen an die klimaangepasste Stadt

beim Neubau sowie die Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen am Tag und in der Nacht von Bedeutung. Im Bereich der Romain-Rolland-Straße wird auch der „Handlungsansatz Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege“ verfolgt.

Der Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP 2030) stellt nur im äußersten Westen des FNP-Änderungsbereichs die überwiegend privaten Kleingartenanlagen (KGA) Grabenwinkel, Feuchter Winkel und Dreieck Nord dar, von denen nur die landeseigene Teilfläche der KGA Dreieck Nord eine langfristige Nutzungsperspektive aufweist.

Entsprechend der Denkmalkarte Berlin tangiert ein kleiner Teil des Ensembles Dorfkern Heinersdorf die Baufläche beiderseits der Romain-Rolland-Straße. Ansonsten gibt es im Bereich der FNP-Änderung keine weiteren Denkmale.

Entsprechend der Aktualisierung des Altlastenkatasters wurde die Kennzeichnung der schadstoffbelasteten Böden angepasst.

1.4 Gebietsbezogene Planungen

Das bezirkliche Wohnbaukonzept 2016 sieht für die landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang des Blankenburger Pflasterwegs ein Wohnbaupotenzial mit 2.800 Wohneinheiten/5.600 Einwohnern sowie auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Heinersdorfer Straße ein Wohnbaupotenzial mit 3.000 Wohneinheiten/6.000 Einwohnern.

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 ist für Gebiete mit starkem Bevölkerungswachstum die Ausweisung neuer Nahversorgungszentren (NVZ) vorgesehen - unter anderem am Blankenburger Pflasterweg. Dort soll ein zentraler Versorgungsbereich entstehen, der das neue Wohngebiet mit 4.000 Wohneinheiten auf bisher unbebaute Fläche südlich von Blankenburg versorgt. Das Zentrum ist entlang der Heinersdorfer Straße geplant und wird städtebaulich in das neue Quartier integriert. In Verbindung mit der benachbarten Schule soll zugleich eine funktionale Anbindung an den Ortskern Blankenburg hergestellt werden, um den gesamten Bereich langfristig als Versorgungsstandort zu stärken. Vorgesehen ist ein ausgewogener Mix aus Einzelhandel und ergänzenden Dienstleistungen, eine gute ÖPNV-Anbindung sowie die Vermeidung negativer Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsstrukturen. Die Umsetzung soll über geeignete städtebauliche Planungsinstrumente erfolgen. Im Rahmen der Zusammenarbeit für den StEP Zentren 2030 und 2040 sind auch die bezirklichen Planungen konkretisiert und angepasst worden (vgl. 1.3).

Der Berliner Senat beschloss am 30. August 2016 für ein rund 430 ha großes Gebiet zwischen den Ortsteilen Blankenburg und Heinersdorf die Durchführung vorbereitender Untersuchungen zur Beurteilung der Voraussetzungen



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

für die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB. Der Beschluss wurde am 9. September 2016 im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht. In den folgenden Jahren wurden umfangreiche Grundlagen für die zukünftige Entwicklung des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden erarbeitet. Dabei fanden mehrere Planungsschritte sowie eine öffentliche Beteiligung statt.

Auf Basis einer detaillierten Bestandsanalyse und den Ergebnissen verschiedener Fachuntersuchungen wurde ein Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) erarbeitet, das die wesentlichen städtebaulich-freiraumplanerischen Zielsetzungen für die Quartiersentwicklung darstellt. Im Laufe des Erarbeitungsprozesses haben sich die Rahmenbedingungen mehrfach verändert, sodass das SNK mehrmals angepasst und neue Anforderungen berücksichtigt werden mussten. Das abschließende Struktur- und Nutzungskonzept wurde am 8. April 2025 vom Berliner Senat als behördenverbindliche Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen.

Das Struktur- und Nutzungskonzept (s. Seite 3) zeigt, wie die Nutzungen innerhalb des neuen Stadtquartiers zukünftig verteilt werden sollen, beispielsweise welche Flächen für Wohnen, Gewerbe, Grünanlagen, Schulen und Verkehrswege vorgesehen sind.

Als zentrales Entwicklungsziel wurde festgelegt, ein lebendiges und nachhaltiges Stadtquartier zu schaffen und dauerhaft zu sichern. Das Struktur- und Nutzungskonzept dient als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans.

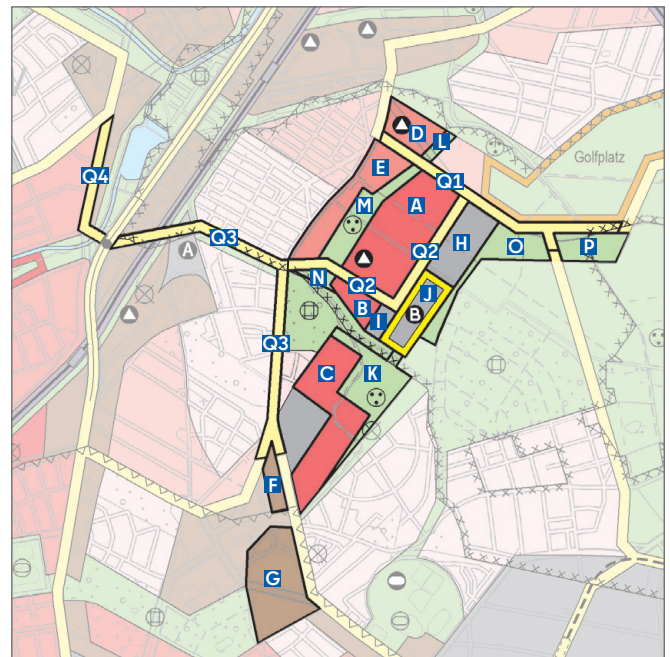
1.5 Planungsziele und Inhalte der Änderung

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraummangels in Berlin und der Zielsetzung, nach innen zu entwickeln statt kontinuierliche Siedlungsausdehnung ins Umland zu ermöglichen, stellt insbesondere die zusammenhängende, innenstadtnahe Flächenreserve der ehemaligen Rieselfelder und das derzeit überwiegend untergenutzte Gewerbegebiet Heinersdorf ein vorrangiges Entwicklungs- und Qualifizierungspotenzial dar.

Die Planung eines neuen Stadtquartiers auf den Freiflächen zwischen den Ortsteilen Blankenburg und Heinersdorf ist städtebaulich und planungsrechtlich im Sinne der Innenentwicklung geboten. Es wird angestrebt, ein urban durchmischtes Quartier mit der erforderlichen sozialen, schulischen und verkehrlichen Infrastruktur zu errichten, das die Versorgung mit Bildungs- und Betreuungsangeboten, Einkaufsmöglichkeiten sowie ausreichenden Freiraum- und Grünflächen sicherstellt. Vorgesehen ist ein erheblicher Anteil an gefördertem Wohnraum, um so eine nachhaltige soziale Durchmischung zu gewährleisten.

Darüber hinaus soll die Ausbildung eines Nahversorgungszentrums der funktionalen Verknüpfung mit dem bestehenden Ortskern Blankenburg und der Verbesserung der Ver-

sorgungsfunktionen für die bereits ortsansässige Bevölkerung dienen. Verkehrsplanerisch ist die Schaffung leistungsfähiger ÖPNV-Anbindungen und verkehrlicher Erschließungen vorgesehen, um eine verträgliche Verkehrsintegration und Entlastung der angrenzenden Knotenpunkte zu erreichen. Die Umsetzung und rechtliche Absicherung der Zielstellungen erfolgt durch geeignete Instrumente des Städtebaurechts (u.a. Bebauungsplan, städtebauliche Verträge) sowie durch die frühzeitige Einbindung von Öffentlichkeit, Trägern öffentlicher Belange (TÖB), Fachbehörden und Planungsträgern, um stadtverträgliche, ökologisch sowie sozial ausgewogene Planungs- und Realisierungsbedingungen zu gewährleisten.



Karte 1: Flächenbezeichnung

Der rund 140 ha große FNP-Änderungsbereich (ohne übergeordnete Hauptverkehrsstraßen) umfasst das nördliche Teilgebiet (nördlich des Schmöckpfuhl-/ Heinersdorfer Grabens) und das südliche Teilgebiet (südlich des Schmöckpfuhl-/ Heinersdorfer Grabens) des neuen Stadtquartiers sowie südlich angrenzend an das neue Stadtquartier eine neue gemischte Baufläche M2 beiderseits der Romain-Rolland-Straße.

1.5.1 Nördliches Teilgebiet des neuen Stadtquartiers

Das nördliche Teilgebiet umfasst die Wohnbaufläche W1 mit dem Nahversorgungszentrum und die Wohnbaufläche W2 für insgesamt rund 4.000 WE und mehreren Schulstandorten. Die geringere bauliche Dichte der Wohnbaufläche W2 soll einen verträglichen Übergang zur westlich angrenzenden sogenannten Erholungsanlage Blankenburg gewährleisten. Östlich der Wohnbaufläche W1 wird eine gewerbliche Baufläche mit dem integrierten Straßenbahnbetriebshof dargestellt. Miteinander verbundene überge-



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

ordnete Grünflächen und Grünzüge gliedern die beiden Wohnbauflächen, bilden östlich der gewerblichen Baufläche einen Übergang zur Kleingartenanlage Märchenland und stellen eine Verbindung zur Malchower Auenlandschaft her. Im Süden verbinden die Grünflächen die beiden Teilgebiete des neuen Stadtquartiers.

Wohnbaufläche W1 mit Lagesymbol Schule (Flächen A und B):

Die nördliche Wohnbaufläche W1 (GFZ größer als 1,5) wird im Norden vom Blankenburger Pflasterweg und im Osten von der geplanten übergeordneten Hauptverkehrsstraße „Verkehrerschließung Blankenburg (VEB)“ und der daran anschließenden gewerblichen Baufläche begrenzt. Südlich schließt der übergeordnete Grünzug mit dem Heinersdorfer Graben an und im Westen ein übergeordneter Grünzug, der sich zur Grünfläche mit dem Lagesymbol Parkanlage aufweitet. Die Wohnbaufläche wird durch die übergeordnete Hauptverkehrsstraße (VEB) in zwei Teilflächen von etwa 22,5 ha (Fläche A) und 3,5 ha (Fläche B) gegliedert. Die Wohnbaufläche W1 wurde im FNP bisher als Wohnbaufläche W3, gewerbliche Baufläche, Ver- und Entsorgungsfäche mit gewerblichem Charakter und dem Lagesymbol Betriebshof sowie als Grünfläche (von Nord nach Süd verlaufend) dargestellt.

Im Bereich dieser Wohnbaufläche sind zwei neue Schulstandorte geplant; entsprechend der FNP-Darstellungssystematik wird jedoch nur die geplante Integrierte Sekundarschule mit dem entsprechenden Lagesymbol dargestellt.

Innerhalb der Wohnbaufläche W1 ist auch die Ausbildung eines attraktiven Nahversorgungszentrums vorgesehen mit dem Ziel, die Versorgungsbedarfe sowohl der künftigen Wohnbevölkerung als auch des bestehenden Umfelds (insbesondere für die Wohnbevölkerung im Ortskern Blankenburg) dauerhaft zu sichern. Das geplante Nahversorgungszentrum soll eine Versorgungsfunktion für rund 20.000 bis 25.000 Einwohnerinnen und Einwohner übernehmen und voraussichtlich als „Zentraler Versorgungsbereich“ gemäß Baugesetzbuch (u. a. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 BauNVO) eingestuft werden.

Im Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) sind zwei bis drei Lebensmittelmärkte sowie ein Drogeriemarkt als Ankerbetriebe des Nahversorgungszentrums vorgesehen, die durch kleinere Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen, gastronomische Nutzungen sowie verschiedene Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Musikschule, Volkshochschule, Bibliothek) ergänzt werden. Durch diese Nutzungsmischung wird eine wohnortnahe und fußläufig erreichbare Grund- und Nahversorgung sichergestellt und zugleich ein identitätsstiftender Mittelpunkt für das Quartier geschaffen.

Planerisches Ziel ist eine gute verkehrliche Anbindung des Nahversorgungszentrums. Mit der geplanten Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 bis in das neue Stadtquartier so-

wie den Straßenneuplanungen (s. 1.5.5) wird das Nahversorgungszentrum sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr als auch für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erreichbar sein.

Wohnbauflächen W2 mit Lagesymbol Schule (Flächen D und E):

Die Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) mit dem Lagesymbol Schule für das geplante Gymnasium wird durch die übergeordnete Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) Blankenburger Pflasterweg in einen nördlichen Teil (Fläche D) und einen südlichen Teil (Fläche E) getrennt.

Der nördliche Teil umfasst eine Fläche von knapp 6 ha und grenzt im Norden an den Fließgraben, im Osten an den geplanten neuen Grünzug, südlich an die ÜHVSt Blankenburger Pflasterweg und westlich an die ÜHVSt Heinersdorfer Straße. Diese Fläche wurde im FNP bislang als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit dem Lagesymbol Schule dargestellt. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte soll gemeinsam mit der südlichen Teilfläche W2 und der Wohnbaufläche W1 Wohnungsbau in deutlich größerem Umfang ermöglicht werden können.

Der südliche Teil der Wohnbaufläche W2 umfasst eine Fläche von knapp 12 ha, die im Norden an die ÜHVSt Blankenburger Pflasterweg, im Osten an eine Grünfläche mit Lagesymbol Parkanlage, südlich an die übergeordnete Hauptverkehrsstraße VEB und westlich an die Heinersdorfer Straße grenzt. Sie wurde bislang teilweise als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8), teilweise als gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche im FNP dargestellt. Im Struktur- und Nutzungskonzept ist hier eine Grundschule vorgesehen, die aus darstellungssystematischen Gründen nicht im FNP dargestellt wird.

Gewerbliche Baufläche südlich Blankenburger Pflasterweg/östlich VEB (Flächen H, I, J):

Zugunsten des Wohnungsbaus wird mit der FNP-Änderung die Größe der gewerblichen Baufläche von ehemals rund 33 ha auf rund 11 ha reduziert (Flächen H und I). Sie erstreckt sich nun vom Blankenburger Pflasterweg im Norden bis zum Grünzug Heinersdorfer Graben im Süden. Im Westen grenzt sie an die neue ÜHVSt Verkehrerschließung Blankenburg und die Wohnbaufläche W1. Die knapp 9 ha große Ver- und Entsorgungsfäche mit gewerblichem Charakter und dem Lagesymbol für den neuen Straßenbahnbetriebshof (Fläche J) ist darin integriert und gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung geringfügig nach Südosten verschoben. Die gewerbliche Baufläche wurde im FNP bislang als Wohnbaufläche W3, als Teil der Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Golfplatz“, als Grünfläche sowie als Teil einer neuen übergeordneten Hauptverkehrsstraße dargestellt; teilweise bleibt auch die Darstellung als gewerbliche Baufläche erhalten.



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

1.5.2 Südliches Teilgebiet des neuen Stadtquartiers

Das südliche Teilgebiet umfasst die zweite neue Wohnbaufläche W1 mit der verbleibenden bestehenden gewerblichen Baufläche, die neue gemischte Baufläche M2 nördlich Malchower Straße sowie teils bestehende, teils neu geplante Grünflächen im Nordwesten und Nordosten des Teilgebiets, verbunden mit den übergeordneten Grünzügen entlang des Heinersdorfer Grabens und des Schmöckpfulgrabens.

Wohnbaufläche W1 (Fläche C):

Die bislang im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche in Heinersdorf wird mit der FNP-Änderung zugunsten einer neuen rund 19 ha großen Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) in ihrem Umfang reduziert. Künftig sollen auf der Wohnbaufläche W1 rund 4.000 Wohneinheiten entstehen. Im Norden grenzt die Fläche an den übergeordneten Grünzug mit dem Heinersdorfer Graben, im Osten an die neue Grünfläche mit dem Lagesymbol Parkanlage und den übergeordneten Grünzug mit dem Schmöckpfulgraben. Im Süden schließt das geplante Netzelement 2 der Verkehrslösung Heinersdorf an, während sich im Westen das bestehende Gewerbegebiet Heinersdorf, eine Wohnbaufläche W4 sowie kleingärtnerische Nutzungen befinden. Im Struktur- und Nutzungskonzept ist hier eine weitere Grundschule vorgesehen, die aus darstellungssystematischen Gründen nicht im FNP dargestellt wird.

Zur Versorgung des südlichen Teilgebiets ist eine Quartiersmitte vorgesehen, die auf die Grundversorgung der künftigen sowie der bereits ortsansässigen Einwohnerinnen und Einwohner ausgerichtet ist. Aufgrund der begrenzten Einzelhandelsnachfrage und unter Berücksichtigung des im nördlichen Teilgebiet vorgesehenen Nahversorgungszentrums sowie des nahegelegenen Ortskerns Heinersdorf kann und soll die Quartiersmitte jedoch nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB/BauNVO entsprechen.

Gemischte Baufläche M2 (Fläche F):

Die knapp 3 ha große gewerbliche Baufläche nördlich der Malchower Straße wird mit der FNP-Änderung nun als gemischte Bauflächen (M2) dargestellt. Damit wird die planerische Grundlage geschaffen, auf dieser Fläche des neuen Stadtquartiers den Wohnanteil auf rund 50 % erhöhen zu können.

1.5.3 Weitere Baufläche südlich des neuen Stadtquartiers

Gemischte Baufläche M2 nördlich und südlich der Romain-Rolland-Straße (Fläche G):

Auch die 17 ha große gewerbliche Baufläche beiderseits der Romain-Rolland-Straße wird mit der FNP-Änderung nun als gemischte Baufläche (M2) dargestellt.

Ziel ist es, im nördlichen Bereich die tatsächlichen heterogenen Nutzungsverhältnisse realistisch abzubilden, zu ordnen und darin Gewerbeflächen dauerhaft zu sichern. Im südlichen Bereich ist die Entwicklung eines mischgenutzten Quartiers geplant, das über die bestehenden Einzelhandels- und Gewerbenutzungen hinaus Wohnflächen mit notwendigen sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Grünflächen zulässt.

Insgesamt dient die geänderte Flächendarstellung dem Ziel, eine nachhaltige flexiblere städtebauliche Struktur zu fördern, Nutzungskonflikte zu minimieren und eine integrierte, funktionsgemischte Standortentwicklung zu sichern. Für die Fläche beiderseits der Romain-Rolland-Straße wird derzeit ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erarbeitet; die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf des FNP-Änderungsverfahrens berücksichtigt.

1.5.4 Grünflächen (Flächen K, L, M, N, O, P)

Für die Grün- und Freiraumversorgung des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden werden im gesamten Änderungsbereich nun mehrere Grünflächen sowie übergeordnete Grünverbindungen in symbolischer Breite dargestellt, die bislang im FNP als gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt wurden. Es soll ein zusammenhängender, vernetzender Grünraum mit einer Größe von mehr als 36 ha geschaffen werden. Vorgesehen ist ein sich von Norden nach Süden erstreckendes Freiraumband, das bestehende, teilweise hochwertige Freiräume und Gewässer wie den Schmöckpfulgraben und den Heinersdorfer Graben einbezieht und dauerhaft sichert. Zudem soll eine Anbindung an die Malchower Auenlandschaft erfolgen, unter anderem durch von West nach Ost verlaufende Grünfugen. In beiden Teilgebieten des neuen Stadtquartiers wird jeweils eine Grünfläche mit dem Lagesymbol Parkanlage (Flächen K und M) dargestellt. Auch die bestehende sogenannte Erholungsanlage Familiengärten, die östlich an die Blankenburger Straße grenzt, wird in diesen neuen Freiraumverbund integriert.

Die Grün- und Freiraumplanung für das neue Stadtquartier basiert auf umfangreichen Untersuchungen zu den Themen Regenwasserbewirtschaftung, Freiraum- und Kompensationsflächen sowie Klimaschutz und Klimaanpassung. Eingriffe in Natur und Landschaft sollen so weit wie möglich innerhalb des Plangebiets sowie ergänzend in der benachbarten Malchower Auenlandschaft ausgeglichen werden.

1.5.5 Verkehr

Netz der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Q1-Q4): Die Anpassung des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes dient der Umsetzung einer nachhaltigen Mobilitätsstrategie, die sich am Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ orientiert. Ziel ist es, den Anteil der Wege, die zu

Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr zurückgelegt werden, deutlich zu erhöhen.

Zur Erreichung dieser Ziele ist ein bedarfsgerechter Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die sinnvolle Verknüpfung verschiedener Mobilitätsangebote vorgesehen. Darüber hinaus soll eine nutzungsgemischte, fußläufig gut erreichbare Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Einzelhandelsangeboten gewährleistet werden. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels unterstützt die verkehrliche Zielsetzung und trägt zur Flächeneinsparung sowie zur Förderung umweltverträglicher Mobilitätsformen bei.

Das Straßennetz soll neu geordnet, ausgebaut und erweitert werden mit folgenden neuen übergeordneten Hauptverkehrsstraßen: die Verkehrslösung Heinersdorf (VLH) mit den drei Netzelementen N1, N2 und N4 (s. 1.3), die Verkehrserschließung Blankenburg (VEB) sowie die bereits bestehenden Straßen Pasewalker Straße und Blankenburger Pflasterweg.



Karte 2: Bezeichnung des künftigen übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes

- Der Blankenburger Pflasterweg im Norden des neuen Stadtquartiers zwischen Golfplatz und Doppelknoten (Q1)
- Doppelknoten (Knoten Bahnhofstraße / Krugstege und Knoten Blankenburger Pflasterweg / Heinersdorfer Straße)
- Die Verkehrserschließung Blankenburg (VEB), die durch das nördliche Teilgebiet des neuen Stadtquartiers zwischen dem Blankenburger Pflasterweg im Nordosten und dem Knotenpunkt mit der Heinersdorfer Straße/ Blankenburger Straße im Westen verläuft, und westlich

davon in das Netzelement 4 der Verkehrslösung Heinersdorf übergeht (Q2)

- die Verkehrslösung Heinersdorf (VLH) mit den Netzelementen 1, 2 und 4 (Q3)
- Schlüsselknoten der Netzelemente 1, 2 und 4 der Verkehrslösung Heinersdorf sowie der Straßenbahnlinie M2 einschließlich der parallel verlaufenden Radwegeverbindung
- die Pasewalker Straße (Q4) zwischen Autobahnanschlussstelle und Blankenburger Straße (Französisch Buchholz)

Die Verkehrslösung Heinersdorf (Q3) zielt darauf ab, den Ortskern Heinersdorf vom Durchgangsverkehr zu entlasten und damit Verbesserungen für den ÖPNV zu erreichen. Sie umfasst die Netzelemente 1, 2 und 4: Das Netzelement 1 verläuft nördlich und das Netzelement 2 östlich des Ortskerns Heinersdorf entlang der ehemaligen Industriebahntrasse. Beide Netzelemente treffen im Schlüsselknoten mit dem Netzelement 4 zusammen, das von dort nach Norden bis zum Schmöckpfehlgraben verläuft, dann nach Westen abknickt und bis zur Autobahnanschlussstelle Pasewalker Straße (BAB 114) führt.

Der Schlüsselknoten ist für die Abwicklung des übergeordneten motorisierten Individualverkehrs (MIV) und die Erschließung des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden von zentraler Bedeutung und bietet insbesondere auch Verbesserungen für den ÖPNV und Radverkehr.

Die Verkehrserschließung Blankenburg (Q2) dient zusammen mit dem westlichen Abschnitt des Netzelements 4 insbesondere der Ableitung der bereits bestehenden überörtlichen Tangentialverkehre zwischen der Bundesstraße B 2 im Osten und der Bundesautobahn BAB 114 im Westen. Bei der dargestellten übergeordneten Hauptverkehrsstraße handelt es sich bislang um einen Trassenkorridor als Ergebnis einer entsprechenden Machbarkeitsuntersuchung. Der konkrete Straßenverlauf der Verkehrserschließung Blankenburg und insbesondere der westliche Anschluss über das Netzelement 4 der Verkehrslösung Heinersdorf an die Pasewalker Straße sowie die BAB 114 sind im weiteren Prozess auszuarbeiten. Innerhalb des neuen Stadtquartiers dient die Verkehrserschließung Blankenburg der Erschließung der Baufelder im nördlichen Teilgebiet und der strahlenseitigen Anbindung des geplanten Straßenbahnbetriebshofes.

Nordwestlich der Autobahnanschlussstelle Pasewalker Straße wird die bestehende Pasewalker Straße bis zur Blankenburger Straße (Französisch Buchholz) als übergeordnete Hauptverkehrsstraße ÜHVSt (Q4) dargestellt, um weitere Tangentialverkehre zu ermöglichen.

Dort, wo im Norden des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden die Heinersdorfer Straße, der Blankenburger



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

Pflasterweg, die Bahnhofstraße und die Krugstege zusammen treffen, befindet sich der im Bestand bereits stark frequentierte Doppelknoten. Um die Verkehrssituation zu entlasten, soll der Knoten Bahnhofstraße / Krugstege im Bestand ertüchtigt und der Knoten Blankenburger Pflasterweg / Heinersdorfer Straße durch eine teilweise Neutrasseierung der Haupteinschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) entzerrt werden. Die neue Haupteinschließung wird auch die Trasse der Straßenbahnlinie M2 bis zur Kehranlage an der Heinersdorfer Straße aufnehmen. Der Blankenburger Pflasterweg wird daher zwischen Golfplatz und Heinersdorfer Straße als neue übergeordnete Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) dargestellt (Q1). Der bisherige Blankenburger Pflasterweg bleibt als interne Erschließung erhalten.

Mit der Neuordnung der Straßenverbindungen entfällt die Darstellung der bisher geplanten übergeordneten Hauptverkehrsstraße, die in Höhe Pabstfinkweg die Anbindung an die BAB 114 ermöglichen sollte. Damit wird die sogenannte Erholungsanlage Blankenburg nicht durch eine Verkehrsstraße zerschnitten. Aus Gründen der Darstellungssystematik werden statt übergeordneter Hauptverkehrsstraße die angrenzenden Bau- und Freiflächen (Wohnbauflächen W3 und W4, Grünfläche) geringfügig vergrößert dargestellt.

Straßenbahn:

Die Straßenbahn soll die Erreichbarkeit des neuen Stadtquartiers mit dem schienengebundenen ÖPNV sicherstellen und maßgeblich dazu beitragen, eine zusätzliche Belastung des Straßennetzes durch den mit der Realisierung des neuen Stadtquartiers zunehmenden motorisierten Individualverkehr (MIV) so weit wie möglich zu vermeiden. Kernelement ist die Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 über den Ortskern Heinersdorf in das südliche Teilgebiet (derzeitiges Gewerbegebiet Heinersdorf) und weiter in das geplante Nahversorgungszentrum im nördlichen Teilgebiet bis zur Heinersdorfer Straße. Dabei dient die M2-Verlängerung auch als Zuführungsstrecke für den geplanten Straßenbahnbetriebshof.

Die ca. 3,3 km lange Trasse der M2-Verlängerung verläuft überwiegend als separater Bahnkörper und bildet die zentrale Achse des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden. Die Lage und Anzahl der Haltestellen ist ebenso Gegenstand der aktuell laufenden Vorplanung wie die Lage und Bauform der Kehranlage an der Heinersdorfer Straße.

Darüber hinaus profitiert der Blankenburger Süden auch vom geplanten Neubau einer Straßenbahntangente vom Pasedagplatz über die Rennbahnstraße, die Romain-Rolland-Straße, den S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf und das geplante Stadtquartier im Bereich Pankower Tor bis zum S- und U-Bahnhof Pankow. Diese Tangente und die verlängerte Linie M2 kreuzen sich im zukünftig vom MIV-beruhigten Ortskern Heinersdorf.

Straßenbahnbetriebshof (Fläche J):

Für den Ausbau des Straßenbahnnetzes mit zusätzlichen Strecken in Kombination mit einer dichteren Taktung und längeren Fahrzeugen benötigt die BVG einen zusätzlichen Straßenbahnbetriebshof im Berliner Nordosten; dafür ist eine ca. 9 ha große Fläche für rund 80 Straßenbahnen sowie eine Werkstatthalle im Gewerbegebiet des nördlichen Teilgebiets auf landeseigenen Flächen der ehemaligen Rieselfelder vorgesehen. Diesem Bedarf hat bereits der aktuelle FNP mit der Darstellung einer Ver- und Entsorgungsanlage mit gewerblichem Charakter und dem Lagesymbol B für Betriebshof Rechnung getragen; gegenüber der aktuellen Darstellung wird diese Fläche mit der FNP-Änderung geringfügig nach Süden verschoben.

Erschlossen ist dieser Standort über eine doppelte Gleisanbindung an die Linie M2 sowie straßenseitig über die Verkehrserschließung Blankenburg. Das Gebäude des Betriebshofs soll städtebaulich so in das Gewerbegebiet integriert werden, dass es Lärmschutz für angrenzende Wohnflächen bietet.

1.5.6 Weitere Änderungen

Auf der gemischten Baufläche M2 des Ortskerns Blankenburg entfällt das Lagesymbol für das ehemalige Krankenhaus, da die entsprechende Nutzung nicht mehr besteht. Ebenso wird dort auch die Signatur Einzelhandelskonzentration mit dem Wegfall der Funktion als Ortsteilzentrum nicht mehr dargestellt (vgl. 1.3).

1.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Ausgehend von den dargelegten Planungszielen und -inhalten wird durch die Änderung des FNP mit folgenden wesentlichen Auswirkungen gerechnet:

Mit der beabsichtigten Entwicklung des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden zwischen den Ortsteilen Blankenburg und Heinersdorf erfolgt eine deutliche Umstrukturierung der bisherigen Nutzungen. Das perspektivisch gemischt genutzte Gebiet trägt zur langfristigen Deckung von benötigten Flächenbedarfen für Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Infrastrukturnutzungen und zur Entlastung des Wohnungsmarktes insbesondere im stark wachsenden Bezirk Pankow bei.

Durch unterschiedliche Wohnformen und eine differenzierte Gestaltung der Mieten kann eine soziale Durchmischung des Gebietes erreicht werden. Mit einem erheblichen Anteil an gefördertem Wohnungsbau wird das Angebot auch im Segment von miet- und belegungsgebundenem Wohnraum erhöht. Die hohe Dichte ermöglicht eine urbane städtebauliche Entwicklung und wird damit zu einer Veränderung des Stadtbildes in diesem Raum führen.



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

Durch die geplanten Durchwegungsmöglichkeiten kann eine Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtraum erfolgen. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs wird neuen Bedarf an sozialer, verkehrlicher und Freiraum-Infrastruktur erzeugen, der durch die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen sowie Grün- und Freiflächenanlagen abgedeckt und auf den nachfolgenden Planungsebenen weiter konkretisiert werden kann. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen auch dazu beitragen, bestehende Defizite zu verringern und werden ebenso der in der Umgebung wohnenden Bevölkerung zu Gute kommen.

Einen positiven Beitrag weit über das neue Stadtquartier Blankenburger Süden hinaus wird der Bau des dringend benötigten neuen Straßenbahnbetriebshofs für den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Berliner Nordosten leisten. Gleiches gilt auch für die neuen Straßenplanungen, die das Netz der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen im Nordostraum ergänzen.

1.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Durchführung der Planung sind voraussichtlich positive wie nachteilige Veränderungen für die Umwelt verbunden. Sie werden im Umweltbericht unter Punkt 2 dargelegt.

1.8 Verfahrensdurchführung

Das FNP-Änderungsverfahren 09/17 Blankenburger Süden wurde am 15.09.2017 eingeleitet und wird als Standardverfahren gem. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt; ein Jahr zuvor hatte der Senat die Durchführung vorbereitender Untersuchungen zur Beurteilung der Voraussetzungen für die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB für die ehemaligen Rieselfelder, das derzeitige Gewerbegebiet Heinersdorf und weitere Flächen im Bereich Heinersdorf und Blankenburg beschlossen. Planungsanlass war die gesamtstädtische Zielsetzung, in großem Umfang Wohnbauflächen zu mobilisieren. Das Änderungserfordernis bestand insbesondere darin, eine adäquate Flächenverteilung und Nutzungsabgrenzung zwischen den beabsichtigten Nutzungsformen vorzunehmen.

Nach der Erarbeitung umfangreicher Grundlagen für die zukünftige Entwicklung des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden fanden mehrere Planungsschritte sowie eine öffentliche Beteiligung statt. Auf Basis einer detaillierten Bestandsanalyse und den Ergebnissen verschiedener Fachuntersuchungen wurde ein Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) erarbeitet, das die wesentlichen städtebaulich-freiraumplanerischen Zielsetzungen für die Quartiersentwicklung darstellt. Dieses musste im Laufe seines Erarbeitungsprozesses aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen und neuer Anforderungen mehrfach überarbeitet werden. Nicht zuletzt die Planung der verkehrlichen Erschließung des neuen Stadtquartiers, die Lagebestimmung des neuen Straßenbahnbetriebshofes sowie die Abgrenzung und Vertei-

lung der geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen erforderten einen hohen und zeitintensiven Abstimmungsbedarf. Das abschließende Struktur- und Nutzungskonzept wurde am 8. April 2025 als gemeinsame Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) und der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt (SenMVKU) vom Berliner Senat beschlossen. Es bildet damit die behördenverbindliche Grundlage für die weitere Entwicklung des neuen Stadtquartiers und ist die Basis für die FNP-Änderung.



Weitere Informationen
zur Berliner Flächennutzungsplanung:

www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/flaechennutzungsplanung/



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

Teilpläne des LaPro (Stand: 2016)

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Wesentliche Grundlagen sind auf der Ebene des FNP insbesondere die Aussagen der einschlägigen Fachgesetze, des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) und Informationen aus dem Umweltatlas sowie spezifische Fachpläne. Entsprechend dem Verfahrens- und Kenntnisstand erfolgt zunächst eine vorläufige Einschätzung des Umweltzustands und der möglichen Umweltauswirkungen als Grundlage des im weiteren Verfahren zu erstellenden vollständigen Umweltberichts.

2.2 Ausgangssituation

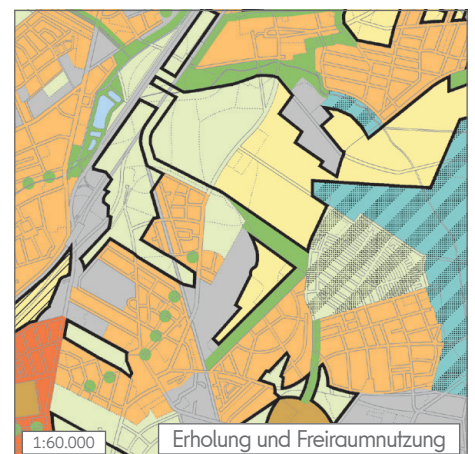
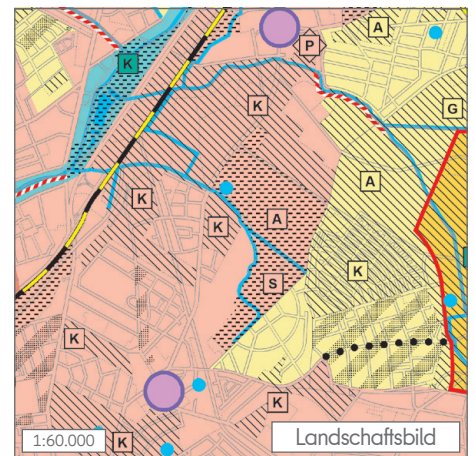
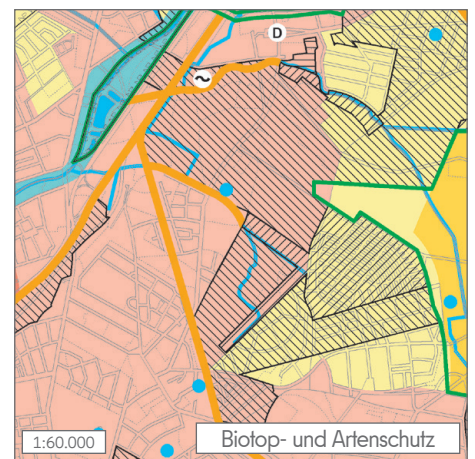
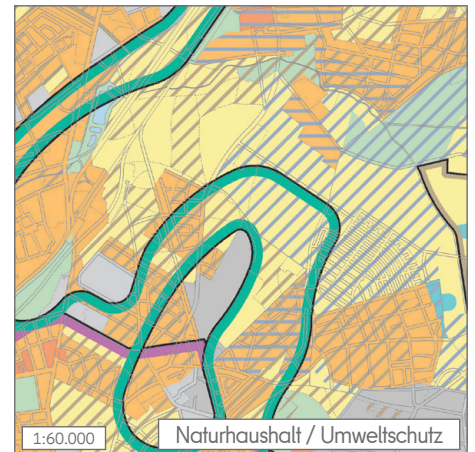
In Vorbereitung der angestrebten Entwicklung des neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden erfolgten vorbereitende Untersuchungen (VU) des Bestands sowie unterschiedlicher Struktur- und Nutzungsverteilungen. Das daraus hervorgegangene und nunmehr weiter optimierte, vom Senat 2025 beschlossene Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) ist Grundlage dieser FNP-Änderung; das VU-Gebiet ist jedoch größer gefasst als der FNP-Änderungsbereich. Die Untersuchungsergebnisse der VU wurden im Rahmen der Umweltprüfung aufgegriffen und bilden überwiegend die Grundlage der Bestandsbewertung.

Der FNP-Änderungsbereich umfasst einschließlich der Verkehrsanbindung 20 Teilflächen, die im nördlichen und südlichen Teilgebiet des neuen Stadtquartiers bzw. beiderseits der Romain-Rolland-Straße südlich des neuen Stadtquartiers liegen. Im Wesentlichen betrifft die Entwicklung des neuen Stadtquartiers im Änderungsbereich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivacker), Brachflächen (ehem. Polizeigelände, Gewerbebrache), heterogen strukturierte Freiflächen sowie im Nordwesten den Siedlungsbereich des ehemaligen Standorts der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW). Die Darstellung der Teilflächen Q3 und Q4 westlich der Heinersdorfer Straße beziehen sich auf Veränderungen der Verkehrsführung in Ost-West-Richtung (Erholungsanlage Blankenburg, Kleingärten). Im südlichsten Teil des Änderungsbereichs (Teilflächen G, F) soll die künftige FNP-Darstellung als gemischte Baufläche M2 darüber hinaus der vorhandenen Mischbebauung mit Bestandsgewerbe Rechnung tragen.

2.3 Ziele des Umweltschutzes und Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.3.1 Ziele und Bestand Abiotik

Für die abiotischen Schutzgüter sind insbesondere die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Berliner Bodenschutzgesetzes (BlBodSchG), der Bodenschutzklausel des BauGB, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Berliner Wassergesetzes (BWG) und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einschließlich seiner Verordnungen sowie übergeordnete umweltbezogene Zielsetzungen des Landes Berlin zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung zu berücksichtigen. Im LaPro sind bereits grundlegende Ziele der umweltbezogenen Fachgesetze und Fachplanungen integriert, beispielsweise aus den gesetzlichen Regelungen zum Natur-, Boden- und Wasserschutz, dem Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0), der Strategie Stadtlandschaft, aus Entwicklungskonzepten der Berliner Forsten, der Gewässerpflege oder der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt.





Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

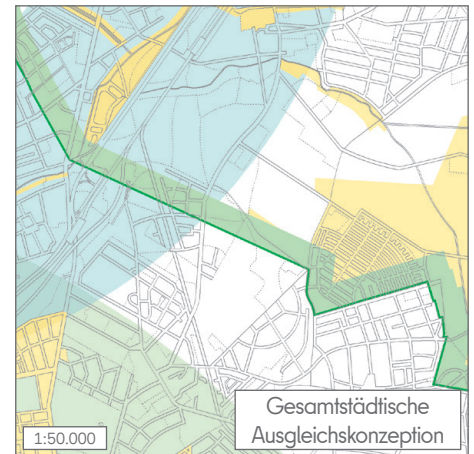
Teilpläne des LaPro (Stand 2016)

Die vorwiegend ackerbaulich genutzten Böden in der nördlichen Hälfte des Änderungsbereichs weisen gemäß Planungshinweiskarte Bodenschutz eine überwiegend geringe Schutzwürdigkeit auf. Lediglich im mittleren Bereich entlang des Schmöckpfuhlgrabens sowie im äußersten Nordosten am Fließgraben (künftige Grünflächen) befinden sich großflächiger gering versiegelte Böden sehr hoher Schutzwürdigkeit. Die nordöstlichste Teilfläche P liegt zur Hälfte im Vorsorgegebiet Boden nach LaPro. Südlich sowie südwestlich des Schmöckpfuhlgrabens schließen gering versiegelte Böden mittlerer Schutzwürdigkeit an. Im Bereich der verkehrsbezogenen westlichen Teilflächen sowie entlang der Blankenburger Straße liegen weitere Böden hoher bzw. sehr hoher Schutzwürdigkeit mit allerdings deutlich stärkerem Versiegelungsgrad.

Im gesamten Änderungsbereich sind aufgrund der Vornutzungen im Bodenbelastungskataster diverse Altlastenverdachtsflächen vermerkt (vgl. entsprechende Kennzeichnung der Bodenbelastungen im FNP). Auf den landwirtschaftlichen Flächen bedingt dies die bis 1969 andauernde Rieselfeldnutzung, woraus auch die entsprechende Kennzeichnung im LaPro resultiert; als Ziele sind die Überwachung des Schadstoffgehalts in Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie bei sensiblen Folgenutzungen die Kontrolle der Schadstoffbelastung zu berücksichtigen. Anderweitige schädliche Bodenveränderungen im Heinersdorfer Gewerbegebiet (einschließlich Teilfläche F) und der südlichsten Teilfläche G sowie im Bereich der ehemaligen Landespolizeischule sind aufgrund verschiedener anderer, teils industrieller Vornutzungen zu vermuten, zudem sind großflächig Aufschüttungen vorhanden. Bisherige Boden- und Baugrund- bzw. Grundwasseruntersuchungen ergaben im südlichen Änderungsbereich (u.a. Brachflächen östlich des Schmöckpfuhlgrabens, Teilfläche C bzw. K) teils massive Aufschüttungshorizonte mit heterogener Zusammensetzung, jedoch keine Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch. Gleiches gilt auf den Ackerflächen und im sonstigen FNP-Änderungsbereich bis auf zwei Proben östlich der Heinersdorfer Straße nördlich der geplanten Erschließungskreuzung (Q2/Q3). Im südlichen Änderungsbereich wurden bei den bisherigen Bodenuntersuchungen auch stichprobenartig Grundwasserproben genommen; östlich des Schmöckpfuhlgrabens wurden Überschreitungen des Prüfwertes des Wirkungspfades Boden - Grundwasser der BBodSchV sowie der sanierungsbedürftigen Schadenswerte (SSW) gemäß Berliner Liste festgestellt. Hier sollten weitere Grundwasseruntersuchungen bzw. eine Überwachung der bereits festgestellten Verunreinigungen erfolgen. Generell ist die Versickerungsfähigkeit der Böden im Gebiet jedoch eingeschränkt, aufgrund der mächtigen unterlagernden Geschiebemergelschichten ist zudem Schichtenwasser in jahreszeitlich variierender Tiefe anzutreffen.

Für den gesamten Änderungsbereich besteht zudem Kampfmittelverdacht und auf dem ehemaligen HTW-Standort darüber hinaus ein Bombenblindgängerverdacht; diesbezügliche Untersuchungen fanden noch nicht statt. Es wurden gutachterlich sowohl weitere Bodenuntersuchungen als auch eine Kampfmitteluntersuchung empfohlen.

Natürliche Oberflächengewässer gibt es außer der von der Verkehrsteilfläche Q4 gekreuzten Panke westlich der Autobahn nicht im Änderungsbereich, jedoch Gräben und künstliche Kleingewässer, die im LaPro-Plan Biotop- und Artenschutz gekennzeichnet sind. Hier stehen laut LaPro die Pflege und Entwicklung flächiger und linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern im Vordergrund. Der aus der KGA Kühler Grund südöstlich des Änderungsbereichs kommende Schmöckpfuhlgraben verläuft innerhalb der künftigen Grünfläche des südlichen Teilgebiets nach Norden, wo der Heinersdorfer Graben von Osten hinzukommt, und setzt sich zwischen dem südlichen und nördlichen Teil des Änderungsbe-





Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

reichs nach Nordwesten fort, bevor er die Heinersdorfer Straße unterquert. Nördlich des Grabens nahe der geplanten Quartierserschließung befindet sich ein kleines Rückhaltebecken mit Röhrichtbewuchs und stark schwankenden Wasserständen, in Teilfläche F liegt mit dem Hamburger Teich ein weiteres Kleingewässer. Die beiden nordöstlichsten Teilflächenabschnitte des Änderungsbereichs (Teilflächen Q1 und P) am Blankenburger Pflasterweg durchquert der Fließgraben von Südosten nach Nordwesten. In Teilen wurden die Wasserläufe im Gebiet verrohrt. Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereichs noch seines näheren Umfelds.

Etwa zwei Drittel der künftigen Stadtquartiersflächen der FNP-Änderung liegen im sich Richtung Süden fortsetzenden Vorsorgegebiet Klima gemäß LaPro, jedoch nicht die bisherigen Gewerbeflächen im südlichen Teilgebiet (Teilfläche C) bis einschließlich des Bestandsgebiets beiderseits der Romain-Rolland-Straße (Teilfläche G). Die Freiflächen des Änderungsbereichs sind gemäß Planungshinweiskarten Stadtklima bioklimatisch als Grün- und Freiflächen mit im nördlichen Viertel mittlerer bis ansonsten hoher nächtlicher Ausgleichsfunktion bewertet. Der Großteil dieser Freiflächen weist zusammen mit der östlich bzw. nordöstlich anschließenden Offenlandschaft der Malchower Aue eine überdurchschnittlich hohe Kaltluftvolumenstromdichte auf. Die überwiegend unbeschatteten Ackerflächen im nördlichen Teil sowie die Gewerbebrachen im südlichen Teil des Änderungsbereichs weisen tagsüber eine starke thermische Belastung und geringe Aufenthaltsqualität auf, die teils mit Gehölzen bewachsene Teilfläche im Südosten östlich des Schmöckpfehlgrabens werden in dieser Hinsicht als mäßig eingestuft. Gleiches gilt für die Siedlungsflächen im äußersten Norden des FNP-Änderungsbereichs; die übrigen Siedlungsflächen im südlichen Teil des Änderungsbereichs (Teilflächen F und G) sowie die angrenzende Erholungsanlage Blankenburg westlich der Heinersdorfer Straße weisen eine starke thermische Belastung am Tag auf. Letztere ist ebenfalls als stadtklimatisch besonders vulnerables Gebiet und gleichzeitig als Wohngebiet mit klimarelevanter Funktion vermerkt.

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs sieht das LaPro bei Nutzungsänderung gemäß FNP die Ziele und Maßnahmen für die neue Nutzung vor, hier anteilig Siedlungs- und Gewerbegebiete einschließlich Straßenbahnbetriebsbahnhof, gemischte Nutzungen und Grün- und Freiflächen sowie Hauptverkehrsstraßen. Insbesondere bei Veränderungen für bisherige Grün- und Freiflächen nach LaPro ist die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen zu prüfen. Künftige wie bestehende Grün- und Freiflächen sind im Sinne des Naturhaushalts zu erhalten bzw. zu entwickeln, wobei ein Zurückhalten des Wassers in der Landschaft einem naturnahen Wasserhaushalt und eine klimaangepasste Pflanzenverwendung wie auch die Vermeidung von Kaltluftabflussbarrieren dem Klimawandel Rechnung tragen sollen.

2.3.2 Ziele und Bestand Biotik

Für die Schutzgüter Flora und Fauna sind insbesondere die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtenspflichtig. Daneben sind die Vorgaben des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) und des BauGB sowie des Bundeswaldgesetzes (BWaldG), des Landeswaldgesetzes Berlin (LWaldG), der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) sowie der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) und ggf. weiterer spezifischer Bundes- bzw. Landesverordnungen zu berücksichtigen.

Die Zielsetzung der Entwicklung bzw. Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen gemäß Zielartenkonzept des LaPro gilt für den gesamten Änderungsbereich und sein Umfeld - mit Ausnahme der verkehrsbezogenen Teilflächenabschnitte Q3 und Q4 sowie die beiden künftigen Mischgebietsflächen F und G. Am nördlichen Rand innerhalb des Änderungsbereichs sowie nördlich der Gewerbebrache am Schmöckpfehlgraben schließen sonstige Eignungsflächen für den Biotopverbund an, die sich südöstlich des Änderungsbereichs mit der KGA Märchenland fortsetzen. Lineare Biotop(vernetzungs)funktionen sind entlang der Bahnlinie (Stettiner Bahn) und des Schmöckpfehlgrabens verzeichnet und werden lediglich von einzelnen Teilflächen gekreuzt. Eine weitere lineare Vernetzung ist für die Trasse der ehemaligen Industriebahn (jetzt Grüner Gleisbogen) zwischen Blankenburger Straße und Romain-Rolland-Straße in direkter Linie zwischen den Bahngleisen (etwa auf Höhe des Magellanzeisigweges östlich der Bahn) und der Mimestraße eingetragen, die sich westlich parallel zur Blankenburger Straße nach Süden fortsetzt. Gemäß LaPro sollen Grünzüge, Bahnböschungen und breite, unbefestigte Straßenränder als Verbindungen gepflegt und entwickelt werden.

Im Rahmen der VU für die Entwicklungsmaßnahme wurden in mehreren Jahren für verschiedene Teilbereiche die Biotoptypen im Gebiet kartiert und umfangreiche Untersuchungen der Tierwelt vorgenommen (Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Wirbellose), zuletzt im Jahr 2022 für Brutvögel. Da das Untersuchungsgebiet teils deutlich über den Änderungsbereich hinausreichte, wurde auch das Umfeld erfasst.

Den überwiegenden Anteil des nördlichen Teilgebiets bilden ackerbaulich genutzte Flächen auf ehemaligen Riesefeldern (Teilflächen A, B, H, I, J, M, O, anteilig E, N und P, überwiegend Q2), die durch Alleen gegliedert und Baumreihen sowie Feldhecken eingefasst sind. Nördlich an die Ackerflächen grenzt in den Teilflächen A, H und Q1/Q2 das Gelände der ehemaligen Landespolizeischule an, nördlich des Blankenburger Pflasterwegs befinden sich die nicht mehr genutzten Gebäude der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) sowie weitere, zum Teil noch genutzte Gewerbeflächen (Teilflächen D und L), an die im Nordos-

**Neues Stadtquartier Blankenburger Süden
zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf** - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

ten eine größere Golfplatzanlage angrenzt. Im südlichen Teilgebiet liegt das Gewerbegebiet Heinersdorf mit teils gewerblich genutzten (Teilfläche C), aber zum großen Teil auch brach liegenden Bereichen (Teilfläche K, südöstliche Hälfte Teilfläche C); insbesondere östlich des Schmöckpühlgrabens ist eine hohe Wertigkeit für Flora und Fauna festzustellen, westlich des Grabens dominieren versiegelte Bereiche, Schotterflächen und Ruderalfluren. Der westliche Teil sowie das weitere Umfeld des Gebiets ist durch Kleingärten und westlich der Heinersdorfer Straße befindet sich die Erholungsanlage Blankenburg mit Wohnfunktionen und kleingartenähnlichen Strukturen (Verlauf der Verkehrsfläche Q3), die südöstlich an Teilfläche O anschließende KGA Märchenland ist ebenfalls von Kleingärten mit mosaikartig heterogener Vegetationsstruktur geprägt.

In der Nordhälfte ist das gesamte Gebiet von kleineren Gräben durchzogen, der Fließgraben verläuft nordwestlich bzw. nördlich des Änderungsbereichs und wird von den Teilflächenabschnitten Q1 und P gekreuzt. Entlang der Gräben bzw. Fließgewässer (Panke) im Änderungsbereich befinden sich viele besonders wertvolle und zum großen Teil auch gesetzlich geschützte Biotope. Dies sind röhrichtbestandene Gräben und Kleingewässer einschließlich daran angrenzender nasser Strauchweidenbestände (Schmöckpühlgraben, Rückhaltebecken an der Heinersdorfer Str.), Fahlwiesen-Auenwald-Fragmente östlich des Schmöckpühlgrabens sowie ein Feldgehölz, fast alle Feldhecken am Rand der Ackerflächen und eine wegbegleitende Obstbaumallee in der Feldflur. Im Zuge der Biotoptypenkartierungen wurden überwiegend in den Röhrichtbeständen des Schmöckpühlgrabens, an anderen Gräben und in den ruderalen Halbtrockenrasen der Brachflächen einige Pflanzenarten gefunden, die in der Roten Liste als geschützt bzw. gefährdet geführt werden. Bei dem punktuell im Schmöckpühlgraben festgestellten Lanzett-Froschlöffel (*Alisma lanceolata*) handelt es sich zudem um eine Zielart des Berliner Florenschutzes mit hoher Schutzpriorität.

Das Untersuchungsgebiet stellt für Fledermäuse einen abwechslungsreich strukturierten und daher gut zu bejagenden Lebensraum dar, wobei vor allem die Ackerflächen mit den begleitenden Gehölzstrukturen sowie der Verlauf des Schmöckpühlgrabens hervorzuheben sind. In den Erfassungszeiträumen nachgewiesene, regelmäßig im Gebiet jagende Arten sind Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die südlichen Änderungsteilflächen F und G bieten Quartierpotenziale an Bäumen und Gebäuden; besetzte Quartiere wurden nicht innerhalb des Änderungsbereichs ermittelt, sind jedoch im weiteren Umfeld vorhanden.

Die Brutvogelarten im Gebiet wurden u.a. in den Jahren 2017, 2020 und für weite Teile des Gebiets erneut 2022 kartiert; die Untersuchungen ergaben im erwartbaren Spektrum siedlungstypischer Arten für die nördlichsten und

südlichsten Teilflächen des FNP-Änderungsbereichs sowie Offen- und Halboffenlandarten auf den Acker- und Brachflächen auch einige wertgebende Arten: Deutschlandweit gefährdet sind die im Gebiet brütend festgestellten Arten Feldlerche (*Alauda arvensis*), Kuckuck (*Cuculus canorus*) und Star (*Sturnus vulgaris*), auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands werden die Arten Feldsperling (*Passer montanus*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Heidelerche (*Lullula arborea*) und Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) geführt. Heidelerche und Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*) sind in Berlin stark gefährdet, der Grauschnäpper ist in Berlin gefährdet, während die Arten Feldsperling, Fitis (*Phylloscopus trochilus*) und Gelbspötter (*Hippolais icterina*) in Berlin auf der Vorwarnliste geführt werden. Mit Heidelerche, Neuntöter (*Lanius collurio*) und Waldohreule (*Asio otus*) als Brutvögel sowie den im Großrevier vorkommenden Arten Grünspecht (*Picus viridis*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Habicht (*Accipiter gentilis*) und Waldkauz (*Strix aluco*) wurden zudem streng geschützte Vogelarten nachgewiesen. Der in Berlin sowie deutschlandweit vom Aussterben bedrohte Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*), wurde 2020 einmalig zur Brutzeit auf der Gewerbebrache westlich des Schmöckpühlgrabens beobachtet, wobei die Art jedoch mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Untersuchungsgebiet brütete und 2022 nicht erneut angetroffen wurde. Aktuell ist eine Lebensraumeignung hier nur sehr bedingt gegeben. Der als durchziehender Trupp im Untersuchungsgebiet beobachtete Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) ist deutschlandweit stark gefährdet und in Berlin vom Aussterben bedroht, die ebenfalls als Nahrungsgast bzw. durchziehend festgestellte Mehlschnalbe (*Delichon urbicum*) ist in Berlin sowie deutschlandweit gefährdet. Die während der verschiedenen Kartierzeiträume im Gebiet festgestellten Arten Bachstelze, Bluthänfling, Feldlerche, Gelbspötter, Grauschnäpper, Grünspecht, Habicht, Heidelerche, Kolkrabe, Kuckuck, Mäusebussard, Misteldrossel, Neuntöter, Rauchschnalbe, Schwarzkehlchen, Steinschmätzer, Sumpfrohrsänger, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule und Wiesenpieper gelten in Berlin als planungsrelevante Arten.

Die in vorherigen Untersuchungen der Brutvögel nachgewiesenen streng geschützten Arten Brachpieper (*Anthus campestris*) und Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*) konnten seit 2017 im Gebiet nicht mehr nachgewiesen werden. Ebenso wurden die 2017 noch vorkommenden Arten Feldschwirl (*Locustella naevia*, in Berlin gefährdet) und Baumpieper (*Anthus trivialis*, in Berlin vom Aussterben bedroht) auf den Brachflächen bzw. im Röhricht sowie die Offenlandarten Wachtel (*Coturnix coturnix*, in Berlin stark gefährdet) und Schafstelze (*Motacilla flava*, in Berlin vom Aussterben bedroht) auf den Ackerflächen in 2020/2022 nicht mehr festgestellt, während die seit 2024 in Berlin nicht mehr als gefährdet geltende Feldlerche in den verschiedenen Kartierjahren dort relativ konstante Bestände aufwies. Insgesamt hat das Gebiet eine mittlere Bedeutung für Brutvögel.



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

Die Erfassungen der Reptilien von 2017 bestätigen die bisherigen Untersuchungsergebnisse mit nur wenigen Nachweisen. Im Jahr 2017 wurde die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im gesamten Gebiet lediglich auf einer Brachfläche am Schmöckpfuhlgraben nachgewiesen, wo eine kleine Population der Art besteht. Die Untersuchungen der Gewerbebrachen westlich des Schmöckpfuhlgrabens im Jahr 2020 hingegen ergaben keine Reptiliennachweise. Die Ringelnatter (*Natrix natrix*) konnte 2017 etwas häufiger sowohl im Schmöckpfuhlgraben als auch im Fließgraben festgestellt werden. Diese nachgewiesenen Individuen sind jedoch weniger als Population, sondern eher als wandernde Tiere einzuordnen. Das Arteninventar der in früheren Jahren festgestellten Amphibienarten im Raum konnte 2017 bis auf die Wechselkröte (*Bufo viridis*) bestätigt werden. Mit dem Moorfrosch (*Rana arvalis*) kam eine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie punktuell im Gebiet vor, die gleichzeitig auch als Zielart des Biotopverbundes Berlin gilt und potenzielle Kernflächen im Gebiet hat. Allerdings wurden Vorkommen des Moorfroschs im Gewerbegebiet Heinersdorf 2020 nicht mehr festgestellt, da die entsprechenden Gewässerstrukturen nicht mehr vorhanden waren. Somit ist aktuell nicht von einem Vorkommen der Art im Änderungsbereich auszugehen. Insgesamt ist die westlich an den Änderungsbereich grenzende bzw. nördlich der Teilfläche Q3 liegende Erholungsanlage Blankenburg aufgrund der vielen Gartenteiche erstaunlich amphibienreich. Am häufigsten kommt im betrachteten Raum der Teichfrosch vor, so auch im Rückhaltebecken an der Heinersdorfer Straße und im Schmöckpfuhlgraben sowie im 2019 untersuchten Hamburger Teich (nördlich Teilfläche G). Die sonstigen Gräben im Gebiet sind ausgebaut und daher für Amphibien nur äußerst eingeschränkt nutzbar bis ungeeignet.

Die Untersuchung der Wirbellosenfauna ergab, dass der FNP-Änderungsbereich allgemein wertvoll für Laufkäfer und teils für Schmetterlinge ist sowie in Teilbereichen einen für Libellen hochwertigen Landlebensraum darstellt. Hervorzuheben ist südlich der Ackerfläche der Gesamtkomplex von Brachen und Schmöckpfuhlgraben, der für Libellen eine Trittsteinfunktion innerhalb eines Verbundsystems zwischen Lebensräumen des Berliner Umlandes und der Innenstadt erfüllt. Die Wertigkeiten unterstreichen Vorkommen mehrerer Zielarten des Berliner Biotopverbunds. Für Spinnen, Heuschrecken, Tagfalter und Widderchen hat das Gebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung. Einzelne Bereiche sind jedoch für bestimmte Artengruppen höherwertig einzustufen. Der Pankeverlauf stellt für den Biber (*Castor fiber*) sowie die Große Erbsenmuschel (*Pisidium amnicum*) eine potenzielle Kernfläche laut Zielartenkonzeption dar (betrifft den südlichen Teil von Q4).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet mindestens anteilig aktuell eine hohe Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Biotopverbund hat, wie auch die landesweite sowie bezirkliche Biotopverbundplanung zeigen. In Verbindung mit den

zahlreichen Gräben im Gebiet kommen insbesondere den Brachflächen südlich der Ackerflächen, den linearen Gehölzstrukturen der Randbereiche und der Brachfläche des Polizeigeländes sowie im Umfeld den Kleingärten, den Golfplatzflächen und der angrenzenden Feldflur eine besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung zu. Gemäß Zielartenkonzeption des Biotopverbunds Berlin umfasst der Änderungsbereich Kern- und Verbindungsflächen einiger Zielarten sowie entsprechende Potenziale (vgl. LaPro), insbesondere im nördlichen Änderungsbereich sowie auf den Brachflächen am Schmöckpfuhlgraben.

Schutzgebiete bestehen nicht im Änderungsbereich. Ein als geplantes LSG bzw. geschützter Landschaftsbestandteil im LaPro gekennzeichnetes Gebiet erstreckt sich unmittelbar nördlich der KGA Märchenland und ragt von Osten in die mittleren nordöstlichen Änderungsteilflächen H und O hinein.

2.3.3 Ziele und Bestand Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind insbesondere die Zielvorgaben des BNatSchG und des NatSchGBln sowie ggf. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Zum Landschaftsbild und zur Erholung enthält insbesondere das LaPro relevante Zielaussagen.

Für das Landschaftsbild des FNP-Änderungsbereichs sieht das LaPro u.a. den Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche, die Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und die Quartiersbildung durch raumbildende Strukturen sowie die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten sowie begrünter Straßenräume vor. Das LaPro ordnet den zentralen Teil des Änderungsbereichs als prägende bzw. gliedernde Grün- und Freifläche des Gestalttyps offene Landwirtschaft bzw. Ackerbrache und den südöstlichen Abschnitt als entsprechende Fläche des Gestalttyps Stadtbrache ein. Für einige Abschnitte der Gewässerverläufe ist gemäß LaPro die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente anzustreben. Nördlich des Änderungsbereichs sind ferner der historische Ortskern Blankenburg und der Blankenburger Park als Grünanlage mit historischen Gestaltmerkmalen sowie südwestlich der historische Ortskern Heinersdorf vermerkt. Für den überwiegenden Teil der Freiflächen innerhalb des Änderungsbereichs ist im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung des LaPro die gemäß FNP angestrebte Nutzungsänderung verzeichnet. Die für solche Flächen formulierten Anforderungen an Wohnquartiere sowie sonstige Siedlungsgebiete bestehen unter Erholungsgesichtspunkten vorrangig in der Anlage zusammenhängender Grünflächen bzw. Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, privater und halböffentlicher Freiräume und der Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

Die zentralen weitläufigen Ackerflächen mit den überwiegend gehölzgesäumten Rändern bzw. Feldwegen prägen das Landschaftsbild des nördlichen Änderungsbereichs. Das angrenzende ehemalige Polizeigelände ist vollständig eingezäunt, an der südwestlichen und westlichen Seite von einem Feldgehölz bzw. einem Gehölzsaum umgeben und nur punktuell einsehbar, da es auf der südöstlichen und östlichen Seite durch eine Betonplattenmauer begrenzt wird. Als kleinflächiges Element mit besonderem Charakter ist südwestlich der Ackerflächen das Rückhaltebecken an der Heinersdorfer Straße mit seinem dichten Schilfröhrichtbestand, Strauchweidengebüschen und Gehölzsaum hervorzuheben. Das Heinersdorfer Gewerbegebiet ist durch großflächige Versiegelung und geringe ein- bis maximal dreigeschossige Bebauung gekennzeichnet, wobei es in seinem heutigen Zustand einen baulich ungeordneten Eindruck macht. Die Brachflächen am Schmöckpfuhlgraben zwischen den Gewerbebetrieben, der Ackerfläche und den östlich angrenzenden Kleingärten machen einen sehr verwilderten und aufgrund der abschnittsweise dichten Gehölzbestände teils undurchdringlichen Eindruck, teils sind sie zudem durch eine parallel zum nördlich angrenzenden Weg verlaufende Betonplattenmauer bzw. die dichte Vegetation nicht von außerhalb einsehbar. Das Gelände ist nicht ohne Weiteres zugänglich (Einzäunungen bzw. anderweitige Einfriedungen), ein Weg begleitet den Verlauf des Schmöckpfuhlgrabens.

Die verkehrsbezogenen Teilflächen Q1-4 liegen abschnittsweise auf Bestandsstraßen und im Bereich von Siedlungsstrukturen bzw. Kleingärten mit unterschiedlichem Charakter und Dichte: Die Erholungsanlage Blankenburg (Verlauf Teilfläche Q3) hat mit ihren kleinteilig parzellierten Gartenstrukturen, der niedrigen Bebauung und dem differenzierten Vegetationsbestand einen ganz eigenen, für solche Gebiete typischen Charakter. Markantes Element im westlichsten Verlauf von Q3 ist die Bahnstrecke mit ihrer Dammanlage mit überwiegend gehölzbestandenen Böschungen, die sowohl bezüglich der Wegeverbindung als auch optisch eine deutliche Barrierewirkung hat, ähnlich wie die westlich parallel verlaufende Autobahn BAB 114.

Im Osten des Änderungsbereichs überlagern Randbereiche von Teilflächen die sich östlich anschließend großräumig erstreckenden Naherholungsgebiete der Malchower Auenlandschaft und Wartenberger Feldmark von gesamtstädtischer Bedeutung, für die ein Entwicklungsschwerpunkt Erholung vermerkt ist. Im Umfeld des Änderungsbereiches verlaufen zwei der Grünen Hauptwege Berlins: Der „Nord-Süd-Weg“ (Grüner Hauptweg Nr. 5) folgt westlich der Autobahn dem Pankeverlauf bis zur Anschlussstelle Pasewalker Straße und wird von Teilfläche Q4 gequert, die „Humboldt-Spur“ (Grüner Hauptweg Nr. 16) begleitet nordwestlich bzw. nördlich des Änderungsbereichs den Fließgraben und quert entsprechend die nordöstlichen Teilflächen Q1 und P. Die weiteren, das ehemalige Rieselfeld querenden und teils von Alleen begleiteten Wege sind öffentlich zugäng-

lich und werden vorrangig durch Reiter, Hundehalter und Spaziergänger genutzt. Die Versorgung des Änderungsbereichs selbst mit öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen ist jedoch gering, das Gros der Flächen ist nicht direkt für die öffentliche Erholung nutzbar.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus dem BImSchG, ergänzenden Rechtsverordnungen und anderen lärmtechnischen Regelwerken (DIN 18005, TA Lärm, 16. und 18. BImSchV) maßgebliche Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte. Zudem enthält der Lärmaktionsplan Berlin Schwellenwerte für den Umgang mit Umgebungslärm. Im Sinne des Schutzes der menschlichen Gesundheit sind ebenfalls gesetzliche Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub einzuhalten, wie es auch der Berliner Luftreinhalteplan anstrebt. Im Änderungsbereich bestehen verkehrsbedingt teils deutlich erhöhte Lärmbelastungen, besonders von Westen durch die Bahnlinie und die parallellaufende Autobahn sowie die Heinersdorfer bzw. Blankenburger Straße. Von den Gewerbe- u. Industriestandorten entlang der Blankenburger Straße gehen tagsüber ebenfalls Lärmimmissionen aus, auch die Pasewalker Straße selbst (westlich der Autobahn, Verkehrsanbindung Teilfläche Q4) ist gleichfalls verlärmert. Hinzu kommen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs merkliche Lärmimmissionen am Blankenburger Pflasterweg, die sich teils recht weit über die nur niedrig bebaute Erholungsanlage Blankenburg und die Freiflächen ausbreiten können.

Das sich südlich des Änderungsbereichs erstreckende Vorsorgegebiet Luftreinhaltung (LaPro) schließt die südlichste Teilfläche G mit ein. Erhöhte Luftschadstoffbelastungen sind allerdings in den entsprechenden Umweltauskarten nicht verzeichnet; sämtliche Verkehrswege innerhalb und im Umfeld des Änderungsbereichs sind in dieser Hinsicht als gering belastete Straßen eingestuft.

Im Nordosten der Teilfläche O befinden sich zwei archäologische Fundstellen, ebenso eine weitere unmittelbar nördlich des Blankenburger Pflasterwegs in Teilfläche Q1. Bei Bodenarbeiten ist die zuständige Fachbehörde frühzeitig einzubinden und mit entsprechender Vorsicht vorzugehen. An der Eigerstraße besteht lediglich am äußersten nordwestlichen Rand der Teilfläche G eine geringfügige Überschneidung mit dem Denkmalensemble des Dorfkerns Heinersdorf. Weitere Garten-, Bau- oder Bodendenkmale sind nicht im Änderungsbereich vorhanden, im unmittelbaren Umfeld sind die Wohnanlage Wigandstaler Straße südlich Teilfläche G sowie nördlich des neuen Stadtquartiers das Gelände des Kinderhauses «Janusz Korczak» (ehem. Heimstätte Blankenburg) und die Dorfanlage Alt-Blankenburg als denkmalrechtlich relevant zu nennen.

Die Bestandsbebauung in den Siedlungsflächen des Änderungsbereichs einschließlich Leitungsverläufen sowie die landwirtschaftliche Nutzfläche stellen zu berücksichtigende Sachgüter dar. Die Gleise und Bahnanlagen sowie der



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

Autobahnverlauf sind im Bereich der geplanten Verkehrsanbindung Q3/Q4 ebenfalls zu berücksichtigen.

2.3.4 Schutzgutübergreifende Ziele

Die westlichen Abschnitte der Teilflächen an der Heinersdorfer Straße liegen innerhalb der Ausgleichssuchräume Naherholungsgebiet Barnim bzw. Freiraumachsen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) des La-Pro. Angrenzend an die nordöstlichen Teilflächen auf dem Acker liegen mit der Malchower Aue auch Prioritäre Flächen und Maßnahmen (Ausgleichspotenzial) der GAK, die unmittelbar nördlich der KGA Märchenland kleinflächig in die Teilflächen O und H hineinragen. Für diesen Landschaftsraum werden derzeit durch SenMVKU mit dem Leitprojekt Malchower Auenlandschaft konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der GAK entwickelt, die der Erholungsnutzung bei gleichzeitiger naturschutzfachlicher Aufwertung gerecht werden sollen. Die Leitprojektkulisse umfasst die Ackerflächen zwischen KGA Märchenland und Blankenburger Pflasterweg und schließt somit die Teilflächen P und O (größtenteils) ein.

Der westlichste verkehrsbezogene Teilflächenabschnitt Q4 jenseits der Autobahn tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Panke. Hier sind ggf. auf nachfolgenden Planungsebenen Auswirkungen zu prüfen und die Beschränkungen des Überschwemmungsgebiets zu berücksichtigen.

2.4 Mögliche Umweltauswirkungen und Vorschläge für Vermeidungs- und Minimierungs- bzw. Kompensationsansätze

Durch die geplante FNP-Änderung ergeben sich insbesondere auf den bislang überwiegend un bebauten Acker- und Freiflächen durch die anteilige Änderung zu Wohnen (W1 bzw. W2) sowie zu Gewerbe bzw. zu Ver- und Entsorgungsfäche (Straßenbahnbetriebshof-Standort) und die neue Verkehrsführung voraussichtlich folgende Auswirkungen für die Schutzgutkomplexe:

2.4.1 Fläche, Boden, Wasser, Klima

Mit Umsetzung der geplanten geänderten FNP-Darstellung wird sich der Versiegelungsanteil im Gebiet stark erhöhen; es ergeben sich großflächige Neuversiegelungen, wenngleich dies überwiegend geringwertige Böden betrifft, u.a. ehemalige Rieselfelder, und nur ein kleinräumiger Verlust von Böden besonderer Leistungsfähigkeit (ÜHVSt inkl. Verkehrsanbindung nach Westen, Teilflächen Q3, Q4) zu erwarten ist. Neuversiegelungen wirken sich nachteilig auf die Bodenfunktionen und mittelbar auf den Wasserhaushalt aus und beeinträchtigen somit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Geeignete Maßnahmen zur weitgehend lokalen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wie großflächige Retentionsgründächer und ein möglichst geringer Versiegelungsgrad un bebauter Flächen werden bei der weiteren Planung konkretisiert. Bei Entsiegelungen bzw. Bodeneingriffen im Gebiet ist die bekannte bzw. vermutete Boden- bzw. Grundwasserbelastungssituation zu berücksichtigen: Zur Gefährdungsabschätzung sind weitere Untersuchungen erforderlich und ggf. vor Umsetzung entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Bauarbeiten sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ggf. gutachterlich zu begleiten, um Risiken zu vermeiden.

Die Quartiersentwicklung wird zudem lokale Veränderungen des Mikroklimas mit sich bringen, wie auch die im Rahmen der VU durchgeführte fachgutachterliche Einschätzung zeigte: Das gegenwärtige Freilandklima wird sich in Richtung Siedlungsklima verschieben und den Luftaustausch mit dem angrenzenden Landschaftsraum verändern. Da es sich um stadtklimatisch bedeutsame Freiflächen handelt, sind relevante Einflüsse auf die Durchlüftungssituation und des nächtlichen Temperatursausgleichs im Gebiet und in seinem Umfeld nicht ohne Weiteres auszuschließen. Die daraus resultierende besondere Empfindlichkeit des Änderungsbereichs gegenüber Veränderungen erfordert eine klimasensible Planung zur Minderung erheblicher Auswirkungen. Die diesbezüglichen Möglichkeiten sind insbesondere südlich des Blankenburger Pflasterwegs im weiteren Planungsprozess zu erörtern. Zwischen der Quartiersentwicklung auf dem Acker und der Bebauung an der Heinersdorfer Straße sowie am südlichen Rand der zentralen neuen Bauflächen werden bereits auf Ebene des FNP großzügige Grünräume dargestellt. Daran anschließend ist im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs ebenfalls eine umfangreiche Grünfläche vorgesehen, so dass hier anteilig die Berücksichtigung klimatischer Aspekte möglich erscheint.

Den örtlichen Veränderungen ist durch eine kompakte Bauweise, klimagerechte Baustruktur und Baukörperstellung, klimatisch vorteilhafte Gebäudegestaltung und Dach- und Fassadenbegrünung sowie durch den Erhalt bzw. die Schaffung klimatisch ausgleichender Freiflächen in den neuen Wohnquartieren und die Minimierung der Versiegelung nicht überbauter Flächen entgegenzuwirken. Die Aspekte einer klimagerechten Gesamtkonzeption sind auch bei der Freiraumgestaltung und -vernetzung zu berücksichtigen und die diesbezüglichen Möglichkeiten im weiteren Planungsprozess eng mit den Fachbehörden abzustimmen. Ggf. ist nach Planungskonkretisierung eine Aktualisierung der modellgestützten gutachterlichen Klimaanalyse der Planungsziele erforderlich. Ferner sind die Zielsetzungen des Klimaschutzes zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen bei der Planungskonkretisierung aufzunehmen, auch hinsichtlich der Verkehrsorganisation.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sollen vorrangig im Änderungsbereich sowie ggf. anteilig



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

außerhalb kompensiert werden – beispielsweise durch Entsiegelungsmaßnahmen und multifunktional für den Naturhaushalt durch umfangreiche Dachbegrünung der neuen Bebauung einschließlich Retentionsfunktion sowie durch extensiv gepflegte, strukturreiche Pflanzungen, ggf. auch im Rahmen des Leitprojekts Malchower Auenlandschaft.

2.4.2 Pflanzen und Tiere, besonderer Artenschutz, Biotopvernetzung

Die FNP-Änderung soll eine kompakte Wohngebietsentwicklung auf Ackerflächen und Brachen ermöglichen, die gegenwärtig Lebensraumfunktionen insbesondere für Halboffen- und Offenlandarten sowie Arten der Feldflur bieten. Hierbei sind ebenfalls die Gehölzsäume und wegebegleitenden Baumreihen bzw. Alleen von Bedeutung. Mit Umsetzung der durch den FNP ermöglichten Quartiersentwicklung und Verkehrsanbindungen werden sich weite Teile des Änderungsbereichs in ihren Lebensraumfunktionen deutlich verändern, während der aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Bereich südlich des Ackers als Grün- und Freifläche mit Vernetzungsfunktion östlich des Schmöckpfehlgrabens erhalten und entwickelt werden soll. Im FNP-Änderungsbereich befinden sich ebenfalls bereits gegenwärtige Siedlungsflächen, für die jedoch nach Planungsumsetzung keine grundsätzliche Veränderung ihrer Habitatbedingungen zu erwarten ist (Teilflächen F und G). Die parallel zu entwickelnden Verkehrsanbindungen nach Westen (Teilflächen Q3, Q4) tangieren ggf. teils weitere empfindlichere Strukturen (kleingartentypische Vegetation einschließlich Kleinstgewässern und Gräben, Pankeniederung), deren Betroffenheit jedoch erst nach Konkretisierung der Verkehrslösungen näher eingeschätzt werden kann.

Die bisherigen Erkenntnisse zur Fauna lassen die großflächige Betroffenheit der Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen sowie im südlichen Randbereich, am Schmöckpfehlgraben und westlich der Heinersdorfer Straße ggf. von Amphibien bzw. Reptilien erwarten, die ggf. artenschutzrechtliche Ausnahmen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Ferner ist die besondere Qualität des Brachegeländes am Schmöckpfehlgraben für die Wirbellosenfauna einschließlich einiger Zielarten des Biotopverbunds hervorzuheben, die bei der Entwicklung einer naturnahen Parkanlage in diesem Bereich einbezogen werden sollte.

Durch eine Bauzeitenregelung sind die Brutzeiträume der Vögel sowie die Reproduktionszeiträume der Fledermäuse von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie Rodungs-, Abriss- und Bauarbeiten auszunehmen. Ganzjährig sind die für Fledermäuse geeigneten Strukturen unmittelbar vor Abriss bzw. Rodung auf aktuellen Besatz zu untersuchen und ggf. im Rahmen einer Umweltbaubegleitung (UBB) geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Je nach örtlichem Vorkommen und Betroffenheit nach Planungskonkretisierung sind ggf. weitere Anpassungen bei der Bauvorbereitung

und artspezifische Schutzmaßnahmen im Bauablauf zu treffen (z.B. für Amphibien, ggf. Reptilien), um unabsichtliche Tötungen und Lebensraumverluste zu vermeiden.

Im Sinne der Vermeidung sind zudem wertvolle Strukturen wie Gräben und Kleingewässer sowie Alleen bzw. Baumreihen und Altbäume möglichst in ihrer Funktionsfähigkeit – auch als Nahrungsflächen – zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren. Durch Berücksichtigung der Ausgangsqualitäten (Vegetation, klimatische Aspekte, Lebensräume) bei der Bauflächenanordnung und Verortung von Erschließungsstraßen sowie der Freiflächengestaltung können Baumfällungen und Vegetationsverluste anteilig vermieden und Lebensraumfunktionen in den neu entstehenden bzw. umgestalteten Siedlungsbereichen für siedlungsaffine Arten erhalten und gefördert werden. Durch die Neuschaffung strukturreicher Freiflächen und ihre Vernetzung mit dem Umfeld ergeben sich positive Auswirkungen sowohl auf die abiotischen als auch auf die biotischen Schutzgüter, die anteilig die negativen Auswirkungen im Änderungsbereich ausgleichen können. Auch die örtlichen Funktionen des Biotopverbunds sind dabei in den Blick zu nehmen und bestehende Qualitäten als vernetzende Elemente zu integrieren bzw. Verbindungen neu zu schaffen. Bei der Gesamtkonzeption sind insbesondere bezüglich der verkehrlichen Infrastruktur mögliche Barrierewirkungen für die Tierwelt wie auch für den Menschen sowie ggf. die besonderen Schutzanforderungen (insbes. Biotopschutz) einzelner Teilbereiche zu berücksichtigen.

Trotz der möglichen Minderungs-, Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen im Gebiet können mit der Neugestaltung und Nutzungsänderung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere voraussichtlich nicht vollständig vermieden bzw. im Änderungsbereich kompensiert werden. Insbesondere sind mit der Plandurchführung Veränderungen der Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten zu erwarten. Es ist vom Erfordernis externer Kompensationsmaßnahmen auszugehen. Gemäß den Zielsetzungen des LaPro und der bezirklichen Verbundplanung ist hier insbesondere im Zusammenhang mit dem angrenzenden Landschafts- bzw. Siedlungsraum und Grünzügen die Vernetzungsqualität für die biologische Vielfalt sowie für Erholungsfunktionen in den Blick zu nehmen. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu Acker- und Auenbereichen östlich des Areals, die teils bereits Ausgleichspotentiale für prioritäre Flächen und Maßnahmen gemäß GAK umfassen (südl. und nordöstl. Rand der Ackerflächen, Pankeniederung westl. der Autobahn), besteht hier ein besonderes Potenzial für Aufwertungsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort, die zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte vorrangig für funktionserhaltende bzw. populationsstützende Maßnahmen in Betracht kommen. Unter Federführung der Fachabteilung von SenMVKU wurde in der Malchower Auenlandschaft eines der Leitprojekte zur Konkretisierung der GAK entwickelt und bereits erste Aufwertungsmaßnahmen



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

umgesetzt, um frühzeitig ihre Kompensationswirkung entfalten zu können.

2.4.3 Landschaftsbild/Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch

Der den Großteil des örtlichen Landschaftsbilds gegenwärtig prägende Strukturtyp der Ackerfläche wird sich bei Umsetzung der geplanten FNP-Änderung deutlich verändern. Mit Bebauung der Ackerflächen verschiebt sich hier die Siedlungskante deutlich Richtung Osten, womit eine grundlegende Veränderung von Sichtbeziehungen und der anteilige Verlust prägender Freiflächen/Vegetationsbestände zu erwarten ist. Der gegenwärtig eher dörflich anmutende Charakter verändert sich zu dem eines modernen Stadtquartiers, bei dem auch die Nachnutzung der gegenwärtigen Brachflächen des Polizeigeländes einbezogen wird. Für den Bereich am Blankenburger Pflasterweg ist von einem stärker durch Wohnnutzungen geprägten Landschaftsbild auszugehen, wobei sich hier voraussichtlich geringere Veränderungen ergeben werden als im übrigen Gebiet. Im Südosten bleiben die Freiflächen größtenteils erhalten, die prägenden Gehölzbestände und Gewässer-elemente (Schmöckpfuhlgraben, Rückhaltebecken mit Schilfbestand) sollen in die neu zu gestaltende Grünanlage integriert werden.

Zur Verringerung negativer Auswirkungen der angestrebten Entwicklung auf das Landschaftsbild ist der Erhalt prägender Bäume entlang der Bestandswege und im Randbereich der Freiflächen (insbes. Altbäume, Alleebäume, Feldrandgehölze) sowie die Integration solcher prägender Strukturen bei der Planungskonkretisierung bzgl. Baukörperanordnung, -formen und Freiflächengestaltung wesentlich. Bei einer der Lage angemessenen Wohngebietsentwicklung und Freiflächengestaltung mit zum Landschaftsraum abgestuften Bauhöhen und Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsgefüges im Umfeld ist zudem die Neuschaffung von Baumreihen und Alleen sowie ein adäquat gestaltetes Gesamtquartier anzustreben. Der Verlust identitätsstiftender Sichtbeziehungen betrifft auch die Beziehung der beiden alten Dorfkern Blankenburg und Heinersdorf mit ihren denkmalgeschützten Kirchen, wobei dieser angesichts der weiterhin gegebenen Integrität der Dorfkern selbst voraussichtlich nicht als für den Denkmalwert erheblich einzustufen ist.

Durch die künftige Wohnbebauung sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen wird dauerhaft zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr (insbesondere zu den Stoßzeiten) verursacht. Im bereits gegenwärtig stark von Verkehr belasteten Planungsraum würde eine weitere Siedlungsentwicklung ohne angemessene Ergänzung bzw. Umstrukturierung des örtlichen Verkehrsnetzes konfliktverschärfend wirken. Um eine leistungsfähige Lösung für die Verkehrsvernetzung sicherzustellen, wurden Machbarkeitsstudien und übergeordnete Verkehrskonzeptionen erstellt, die im Rahmen der

VU begleitend zum Planungsprozess fortgeführt werden. Die konkreten verkehrlichen Auswirkungen der Quartiersentwicklung sind im weiteren Planungsprozess durch Verkehrsprognosen und ggf. klimatische sowie lufthygienische Prognosen zu begleiten, um in Abstimmung mit den Fachbehörden bei Erfordernis frühzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. In jedem Fall ist auch künftig mit hohen Lärmemissionen im Änderungsbereich zu rechnen; ebenfalls sind Licht- und Wärmeemissionen (Verlust des Freilandklimas) aufgrund der großflächigen Neubebauung und Nutzungsänderung zu erwarten.

Durch die erforderliche Verkehrsanbindung des neuen Stadtquartiers ergeben sich im Südwesten ebenfalls weitere Auswirkungen für das örtliche Landschaftsbild und den Menschen: Einzelne bzw. ein kleiner Teil der Ortsansässigen könnte (je nach Konkretisierung der Verkehrsanbindung nach Westen) vom Verlust bzw. Beeinträchtigungen einzelner Grundstücke mit Wohnstätten betroffen sein. Darüber hinaus könnte es durch die neue Straßenführung und Verkehrszunahme zu Beeinträchtigungen der privaten Erholungsnutzungen kommen. Diesbezüglich können jedoch nähere Prognoseaussagen erst auf Basis der noch zu konkretisierenden Gesamtkonzeption und konkreten Planung des westlichen Abschnitts des zukünftigen Netzelementes getroffen werden. Die Einbeziehung und bei Erfordernis adäquate Kompensation der betroffenen Bestandsnutzenden wird begleitend im weiteren Planungsprozess erfolgen. Die Querungen der Bahnanlagen sowie der Autobahn werden im Zuge der Entwicklungsmaßnahme konkretisiert und die relevanten Schutzbelange der Sachgüter berücksichtigt. Der Begründungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bei Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen ist insofern Genüge getan, als dass es sich dabei um die Entwicklung von Restflächen zwischen Siedlungsbereichen (Heinersdorf, Blankenburg) handelt und sie daher besonders geeignet sind, um die Erfordernisse des Wohnungsbaus zu erfüllen (vgl. Teil 1 der Begründung). Einzelne bzw. einen kleinen Teil der Ortsansässigen betrifft entsprechend der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.

2.5 Übersicht der Vorschläge für Vermeidungs- und Minimierungs- bzw. Kompensationsansätze

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich für den Boden, das Klima sowie die Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen für Tiere und Pflanzen einschließlich geschützter Biotope und Tierarten erforderlich, wobei diese häufig auch multifunktional wirksam sind, d.h. sich positiv auf mehrere Schutzgüter auswirken. Aufgrund der generalisierten Darstellungen des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungspläne bzw. weiterer Planungs- und Genehmigungsschritte konkret festgelegt werden. Entsprechende Maßnahmen können sein:



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

2.5.1 Vermeidung und Minimierung:

- Minimierung des Flächenverbrauchs und der (Neu-) Versiegelung auf unbebauten Flächen
- Schonender Umgang mit dem Boden (flächensparende, kompakte Baustruktur, bodenschonende Bauweise) sowie vorsorgender Umgang mit toxischen Stoffen bei der Baudurchführung
- Ggf. Sanierung bestehender Boden- und/oder Grundwasserbelastungen, ggf. Kampfmittelberäumung
- Nach Möglichkeit Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge
- Dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers u.a. durch Nutzung von Retentionsdächern und wassersensibler Straßenraumgestaltung, ggf. im Rahmen multifunktionaler Freiflächenentwicklung, wo mit den anderen Nutzungszielen vereinbar
- Berücksichtigung einer stadtklimafreundlichen Quartiersgestaltung (Anordnung und Ausrichtung der Baukörper, Gestaltung von Freiflächen) und bestehender Luftaustauschbeziehungen in der Planungskonkretisierung sowie ggf. fachgutachterliche Begleitung
- Erhalt und Sicherung der Brachflächen am Schmöckpühlgraben als möglichst naturnahe, extensive, sowohl als Rückzugsraum für Tiere wie für die Erholung nutzbare Freiflächen mit Vernetzungs- und Lebensraumfunktion (ggf. mit interner räumlicher Nutzungsdifferenzierung)
- Erhalt naturschutzfachlich wertvoller, gliedernder Vegetationsstrukturen (Gehölzbestände, Baumreihen, Hecken, Gräben und Saumvegetation) und Kleingewässer einschließlich Integration in die Neugestaltung der Freiflächen sowie Einzelbaumerhalt
- Einhaltung von Bauzeitenregelungen (bes. Artenschutz für europäische Brutvögel, Fledermäuse und ggf. Amphibien/Reptilien)
- Bauvorlaufende Untersuchungen und ggf. ökologische Baubegleitung (z.B. potenzielle Baum-/Gebäudebrutplätze von Vögeln bzw. Fledermausquartiere, ggf. Schutzzäunung für Amphibien, Reptilien)
- Umfassende prognostische Begleitung der Verkehrskonzeption für das neue Stadtquartier und seine Anbindung im Sinne des Immissionssschutzes
- Berücksichtigung des Lärmschutzes bei der Planungskonkretisierung (ggf. z.B. Maßnahmen bezüglich Bauweise, Grundrissausrichtung sowie Baukörpergliederung und -anordnung in Abgleich mit den stadtklimatischen Erfordernissen; Maßnahmen zur Verkehrslenkung)
- Ausbildung eines harmonischen Übergangs des neuen Stadtquartiers zur freien Landschaft und Vermeidung

einer optischen Riegelbildung durch die neue Wohnbebauung durch entsprechende Berücksichtigung bei Positionierung, Ausrichtung und Höhe der Gebäude des neuen Stadtquartiers

2.5.2 Mögliche Kompensationsmaßnahmen, teils ggf. auch im Sinne des besonderen Artenschutzes:

- Entsiegelungsmaßnahmen auf künftig unversiegelten oder max. teilversiegelten Flächen
- Multifunktionale, mehrwertorientierte Freiflächenkonzeption im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung mit Gestaltung vielfältiger, strukturreicher, (wo mit den Nutzungen vereinbar) extensiv gepflegter Vegetationsflächen als Erholungsbereiche und Lebensräume für Pflanzen und Tiere unter vorrangiger Verwendung heimischer, insektenfördernder Pflanzenarten sowie Integration gemischt nutzbarer Verkehrsflächen, Spiel- und Retentionsbereiche
- Entwicklung hochwertiger, perspektivisch schutzwürdiger Biotope in extensiv konzipierten Bereichen der Parkanlagen/Grünflächen im Änderungsbereich
- Fassadenbegrünungen
- Multifunktionale Dachbegrünung (im Sinne blau-grüner Retentionsinfrastruktur)
- Quartiersübergreifende Maßnahmen zur Freiflächenvernetzung im Sinne ihrer Lebensraum- und Erholungsfunktionen (intern sowie mit Lebens- u. Erholungsräumen im Umfeld, z.B. über die Kleingärten im Umfeld und die östlich angrenzende Feldflur)
- Kompensation von Baumverlusten vorrangig innerhalb des Änderungsbereichs
- Begrünung neuer Straßen und Verkehrsverbindungen (z.B. Baumreihen, begrünte Randstreifen) zur Stärkung der Vernetzungsfunktion
- Sicherung und Aufwertung der Amphibienlebensräume im Änderungsbereich bzw. seinem direkten Umfeld
- Entwicklung naturhaushaltswirksamer, strukturreicher Grünflächen mit vielfältigen Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen unter vorrangiger Verwendung heimischer, insektenfördernder Pflanzen und extensiver Freiflächenpflege (vorrangig z.B. innerhalb der Grünflächen am Schmöckpühlgraben)
- Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für europäische Vogelarten, insbes. ganzjährig geschützter Lebensstätten von Höhlen- und Nischenbrütern/Gebäudebrütern im neuen Stadtquartier bzw. im unmittelbaren Umfeld
- Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für europäische Vogelarten, insbes. Arten der Feldflur und Halboffenlandschaft z.B. durch Anlage von



Neues Stadtquartier Blankenburger Süden zwischen den Ortskernen Blankenburg und Heinersdorf - Pankow - Lfd. Nr. 09/17

Ackerrandstreifen, nährstoffarmen Saumstrukturen und Hochstaudenfluren und Gehölzstreifen an Wegen bzw. (anteilige) Extensivierung im unmittelbaren Umfeld oder in der Malchower Auenlandschaft

- Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für Fledermäuse (inkl. Quartierhilfen im neuen Stadtquartier, insbes. im Übergang zur Feldflur) bzw. im unmittelbaren Umfeld (Nahrungsflächen) oder in der Malchower Auenlandschaft

Zudem sollten ergänzend Maßnahmen aus den Fachplanungen berücksichtigt werden, insbesondere des StEP Klima 2.0 und des Landschaftsprogramms einschließlich der Hinweise für Neubebauung und Freiraumentwicklung. Ggf. werden im Ergebnis der Planungskonkretisierung (Struktur- und Nutzungskonzept, Bebauungspläne) weitere Maßnahmen erforderlich.

2.6 Vorläufiges Fazit zu möglichen Umweltauswirkungen

Nach erster Einschätzung ist bei Umsetzung der FNP-Änderung mit erheblichen Veränderungen bzw. Auswirkungen (und Kompensationsbedarf) zu rechnen wegen

- großflächiger Inanspruchnahme derzeit unversiegelter Böden und Freiflächen mit stadtklimatisch mittlerer bis hoher nächtlicher Ausgleichsfunktion und überdurchschnittlich hohe Kaltluftvolumenstromdichte, entsprechender Beeinträchtigung des Luftaustauschs und damit der klimatischen Entlastung des Umfeldes (insbes. Ortskern von Blankenburg) durch Bebauung der Freiflächen,
- Vegetationsverlusten (Baumreihen, Alleen, Feldgehölze, lineare Strukturen; anteilige Brachflächen),
- (teils grundlegender) Lebensraumveränderungen sowie -verluste für die Tierwelt einschließlich artenschutzrechtlicher Konflikte (insbes. Brutvögel, Fledermäuse, ggf. Amphibien),
- möglicherweise Einschränkung der Biotopvernetzungs-funktionen,
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie der Lärm-, Licht- und Wärmeimmissionen durch das neue Stadtquartier (insbes. Verkehrslärm auch für angrenzende, von Westen und Norden bereits deutlich belastete Gebiete) und
- möglicherweise für Veränderungen in sensiblen Bereichen (Pankeniederung, Gräben, Erholungs- und Wohnfunktionen) durch Verkehrsanbindung nach Westen.

Hinsichtlich der erhöhten Risiken bei Bodenarbeiten aufgrund des umfangreichen Altlastenverdachts ist nach gegenwärtigem Stand nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen, welche nicht durch entsprechende Berücksichtigung im Planungsprozess und geeignete vorsorgende Maßnahmen (Schadensbehebung, Bodenaustausch) auf

ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten. Gleiches trifft voraussichtlich auch auf die Belange des Denkmalschutzes zu.

Zur Minimierung möglicher Auswirkungen sind bei der Planungskonkretisierung ein umfassender Vermeidungsansatz zu berücksichtigen und bestmöglich Kompensationsmöglichkeiten vor Ort einzubeziehen. Im neuen Stadtquartier sollen nach Möglichkeit wertvolle Strukturen wie Alleen, Baumreihen und Feldgehölze erhalten und in die vorgesehenen struktur- und artenreichen Parkanlagen integriert sowie insbesondere entlang der Straßen und Wegeverbindungen ergänzt werden. Im Sinne des Naturhaushalts sieht das Struktur- und Nutzungskonzept eine umfangreiche Dachbegrünung einschließlich Retentionsfunktion sowie die naturnahe Gestaltung großzügiger, miteinander verbundener Freiräume auf den bisherigen Ackerflächen und Gewerbebrachen vor. Die Gräben sowie das vorhandene naturnahe Rückhaltebecken sollen in die vorgesehene Parkanlage integriert und nach Möglichkeit durch weitere Maßnahmen gefördert werden. Eine entsprechende Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgt im Rahmen der Planungskonkretisierung. Die Freiflächen sollen für Erholungs- und Lebensraumfunktionen gut vernetzt werden und so zudem den Biotopverbund stärken, auch in Anknüpfung an die Feldflur der Malchower Auenlandschaft. Damit sollen ebenfalls die erforderlichen Erholungsfunktionen sowie eine angemessene Grünvernetzung mit der Umgebung entwickelt werden.

Für das Landschaftsbild hingegen ist damit zu rechnen, dass die vollständige Veränderung des Gebietscharakters sowie der Verlust prägender Sichtbeziehung nicht im Gebiet kompensiert werden können. Auch hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist mindestens für Brutvögel davon auszugehen, dass über den Änderungsbereich hinausgehende Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Bezüglich der Möglichkeiten zur Kompensation im Rahmen der GAK - beispielsweise im unmittelbaren Umfeld in der Malchower Auenlandschaft - und Bewertung der gleichzeitig anzunehmenden anteiligen Zielkonflikte mit der GAK (Inanspruchnahme von Flächen mit Ausgleichspotentialen) ist eine enge Abstimmung mit SenMVKU zu aktuellen Zielsetzungen für die betreffenden Flächen bei der weiteren Planung zu empfehlen. Dabei ist auch der gesamträumliche Kontext zu berücksichtigen, da diverse anderweitige bauliche Entwicklungen im Umfeld umgesetzt bzw. angestrebt werden und eine kumulierende Wirkung für einzelne Schutzgüter oder Schutzbelange nicht auszuschließen ist.