

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Entwurf des Bebauungsplans 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Blankenfelde vom 10. März 2026 im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde

Der Senat von Berlin
Stadt II W 14
Tel.: 030 90173 4233

An das Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über

Den Entwurf des Bebauungsplans 3-89 "Elisabeth-Aue Teilprojekt 1" für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Blankenfelde vom 10. März 2026 im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde

A. Problem

Berlin verzeichnet seit zwei Jahrzehnten ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum, das auch künftig anhält. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnraum und der damit verbundenen sozialen Infrastruktur, wie Schulen, ist hoch. Der Bezirk Pankow gehört zu den Bezirken mit einer besonders starken prognostizierten Zunahme der Bevölkerung, sodass die Aktivierung vorhandener Wohnbaupotenziale dringend erforderlich ist.

Eine der wichtigsten Potenzialflächen im Bezirk Pankow ist die Elisabeth-Aue, eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südosten von Blankenfelde. Im Rahmen der stadtentwicklungspolitischen Vorgaben soll die Elisabeth-Aue als Neues Stadtquartier entwickelt werden, um zur Sicherung eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes in Berlin beizutragen.

Die bauliche Entwicklung ist nach dem derzeitigen Planungsrecht nicht möglich, da sich die Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnungsbauvorhaben mit rd. 870 Wohneinheiten und einer dringend benötigten weiterführenden Schule.

B. Lösung

Auf der Elisabeth-Aue soll ein ökologisch und sozial nachhaltiges Stadtquartier entstehen, das neben dringend benötigtem Wohnraum auch Dienstleistungen, Einzelhandel, Büros sowie soziale und kulturelle Nutzungen umfasst. Im Rahmen des Teilprojekts 1 liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohngebäuden und einer dringend benötigten weiterführenden Schule auf landeseigenen Flächen.

Im Bezirk Pankow steigt die Nachfrage nach ISS-Plätzen beständig bis 2030/31 an und sinkt in der Folge auf Werte unterhalb der aktuellen Nachfrage. Es besteht ein erhebliches schulfachliches Defizit, das sich damit bis zum Jahr 2030/31 weiter erhöhen wird und in 2040 mit Umsetzung dieser und weiterer Maßnahmen vollständig abgebaut werden kann. Der Standort Elisabeth-Aue ist im Schulentwicklungsplan des Bezirks als kurzfristig geeigneter Standort für eine Integrierte Sekundarschule (ISS) vorgesehen, und auch der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Schulstandort aus.

Das Teilprojekt 1 wird somit als eigenständiges Vorhaben entwickelt, das die Realisierung von rd. 870 Wohneinheiten, einer Integrierten Sekundarschule sowie öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ermöglicht. Der Bebauungsplan 3-89 bildet die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung erstellt. Die Entwicklung der Elisabeth-Aue als Neues Stadtquartier ist von gesamtstädtischer Bedeutung, sodass das Verfahren auf Grundlage des § 9 AG-BauGB durchgeführt wird.

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

keine

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Aus der Planung selbst resultieren keine finanziellen Auswirkungen auf Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen. Die künftige Umsetzung von Bauvorhaben auf den landeseigenen Grundstücksflächen hat entsprechende Investitions- und Baukosten für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften bzw. die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH zur Folge.

E. Gesamtkosten

Das Vorhaben als Teilprojekt des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue unterliegt den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Dies betrifft insbesondere die Kostenübernahme für die anteiligen Kindertagesstätten- und Grundschulplätze, die Herstellung der gebietsinternen Verkehrs- und Freiflächen, die Realisierung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts.

Die seit dem Jahr 2024 anfallenden Planungs- und Gutachterkosten wurden unmittelbar durch die Projektträgerin getragen.

Dem Land Berlin entstehen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme 03Kn04, Integrierte Sekundarschule Rosenthaler Weg; Neubau ISS mit Sporthalle; 13127, Rosenthaler Weg (BSO-Tranche IV); geschätzte Gesamtkosten in Höhe von rd. 63 Mio. Euro, die bei Kapitel 2712, Titel 70105 Neue Holzmodulschulen Programm veranschlagt sind. Des Weiteren entstehen anteilige Erschließungskosten für das Schulgrundstück, hierfür sind bei Kapitel 3702, Titel 82264 Grunderwerbsmittel in Höhe von 5,5 Mio. Euro in 2026 veranschlagt. Darüber hinaus ergeben sich Folgekosten für die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 10 ha. Im Bestand ist das Plangebiet derzeit lediglich zu rund 2,9 Prozent versiegelt, da überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit rd. 44.080 m², Gemeinbedarfsflächen mit rd. 26.840 m², öffentlichen Grünflächen mit rd. 15.380 m² sowie öffentlichen Verkehrsflächen mit rd. 13.620 m² wird eine bauliche Neuordnung eines insgesamt rd. 99.920 m² großen Plangebiets planungsrechtlich ermöglicht.

Mit einer GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten sowie einer GRZ von 0,6 in der Gemeinbedarfsfläche bleibt ein wesentlicher Anteil der Baugebietsflächen unversiegelt

beziehungsweise als Grünfläche erhalten. So können rund 40 Prozent der zukünftigen Wohnbauflächen dauerhaft begrünt und unversiegelt gesichert werden. Auf dem Schulgrundstück sind aufgrund der großflächigen Außenanlagen zudem begrünte Flächenanteile von rund 20 Prozent vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf Naturhaushaltsfunktionen werden durch Festsetzungen zur Dachbegrünung, den Einsatz versickerungsfähiger Beläge, Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung im Straßenraum sowie durch weitere Begrünungsfestsetzungen und die Sicherung öffentlicher Grünflächen anteilig gemindert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen, die Regenwasserrückhaltung sowie die klimatischen Ausgleichsfunktionen innerhalb des Quartiers berücksichtigt und gestärkt.

Mit der Entwicklung des 1. Teilprojekts des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue wird ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung sowie zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in Berlin geleistet. Insgesamt wird im Rahmen der Planung verantwortungsvoll und flächenschonend mit dem Schutzgut Boden umgegangen.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist eine umfassende Umweltprüfung zu den Schutzgütern Mensch und Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Grundlage bilden aktuelle Untersuchungen und Fachgutachten zu Biotopen und Fauna, Artenschutz, Boden und Hydrologie, Regenwasserbewirtschaftung, Klima sowie Schallschutz. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden in die Betrachtungen einbezogen. Dabei wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen berücksichtigt.

Mensch und Gesundheit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden insbesondere die Auswirkungen durch Verkehrslärm untersucht. Bereits im Bestand bestehen entlang des Rosenthaler Wegs erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastungen. Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers, des Schulstandorts sowie der neuen Erschließungsanlagen ergeben sich zusätzliche Anforderungen an den Immissionsschutz. Die Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht und in die Planung eingestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen im weiteren Verfahren sichergestellt.

Boden / Altlasten sowie Wasser

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen mit teilweise bindigen Böden. Aufgrund der früheren Nutzung als Rieselfeld bestehen Vorbelastungen des Bodens. Die bisherigen Untersuchungen zeigen jedoch, dass die Prüfwerte

der Bundes-Bodenschutzverordnung für die vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich eingehalten werden. Im Rahmen der weiteren Planung erfolgen ergänzende nutzungsbezogene Untersuchungen sowie gegebenenfalls Maßnahmen wie Bodenaustausch oder besondere Anforderungen bei Bodenbewegungen und der Regenwasserversickerung.

Zur Regenwasserbewirtschaftung wurden verschiedene Varianten untersucht. Ziel ist eine geordnete und möglichst dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der hydrologischen Rahmenbedingungen sowie des Boden- und Gewässerschutzes. Ergänzende hydrologische Untersuchungen werden im weiteren Verfahren fortgeführt.

Klima / Luft

Die bestehenden Offenlandflächen tragen zur lokalen Kaltluftproduktion bei, weisen jedoch keine übergeordnete Funktion als Kaltluftleitbahn für belastete Stadtbereiche auf. Gleichzeitig sind die landwirtschaftlichen Flächen aufgrund fehlender Verschattung tagsüber stark hitzebelastet. Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen, Baumpflanzungen, Dachbegrünungen sowie begrünter Straßenräume werden Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Verbesserung des Mikroklimas umgesetzt. Die Belastung der Luftqualität im Gebiet ist insgesamt gering bis durchschnittlich.

Kultur- und Sachgüter sowie Orts- und Landschaftsbild

Im Geltungsbereich befinden sich keine eingetragenen Bau-, Boden- oder Gartendenkmale. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

Das heutige Landschaftsbild wird überwiegend durch offene landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers verändert sich der bislang landschaftlich geprägte Raum zu einem urbanen Siedlungsbereich mit Wohnungsbau, sozialer Infrastruktur sowie öffentlichen Grün- und Freiflächen. Wertvolle Gehölzstrukturen entlang des Blaubeerwegs sowie bestehende Grünstrukturen werden weitgehend erhalten und in die öffentliche Grünfläche integriert. Mit der geplanten öffentlichen Parkanlage und neuen Wegeverbindungen wird zugleich die wohnortnahe Erholungsnutzung gestärkt.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen Eingriffe in bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen sowie in Acker- und Ruderalbiotope. Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurden unter anderem Feldlerchen, Schafstelzen, Fledermäuse sowie Zauneidechsen nachgewiesen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden umfangreiche Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere Ersatzhabitate für Zauneidechsen

und Feldlerchen, Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitung sowie Maßnahmen zum Schutz von Gehölz- und Habitatstrukturen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch umfangreiche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen nördlich des Grabens 5 zur Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzungen sowie zur Entwicklung neuer Habitat- und Biotopstrukturen. Ergänzend werden öffentliche Grünflächen, Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und begrünte Straßenräume planungsrechtlich gesichert. Gesetzlich geschützte Biotope werden weitgehend erhalten und in die Freiflächenplanung integriert. Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete bestehen nicht.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Auswirkungen für die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ergeben sich nicht.

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin
Stadt II W14
Tel.: 4233

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

Über den Entwurf des Bebauungsplans 3-89 "Elisabeth-Aue Teilprojekt 1" für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Blankenfelde vom 10. März 2026 im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Den Entwurf des Bebauungsplans 3-89 "Elisabeth-Aue Teilprojekt 1" für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Blankenfelde vom 10. März 2026 im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde

A. Begründung

Die Begründung ist dem Bebauungsplan-Entwurf 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ vom 10. März 2026 (1 Blatt im DIN A 0-Format) sowie der Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB aus März 2026 zu entnehmen, die dieser Vorlage als Anlagen beigefügt sind.

B. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Aus der Planung selbst resultieren keine finanziellen Auswirkungen auf Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen. Die künftige Umsetzung von Bauvorhaben auf den landeseigenen Grundstücksflächen hat entsprechende Investitions- und Baukosten für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften bzw. die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH zur Folge.

D. Gesamtkosten

Das Vorhaben als 1. Teilprojekt des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue unterliegt den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Die Projektträgerin übernimmt hierbei insbesondere die Kosten für die Herstellung der gebietsinternen Verkehrs- und Freiflächen, die Realisierung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts. Zudem übernimmt sie die Herstellung von 94 Grundschulplätzen, die temporär innerhalb

der Integrierten Sekundarschule (ISS) im Plangebiet untergebracht werden, die Errichtung einer Kindertagesstätte mit mindestens 85 Plätzen einschließlich der zugehörigen Freiflächen sowie die Planung und Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz mit einer Fläche von 2.610 m² brutto einschließlich der kostenfreien Übertragung der entsprechenden Flächen an das Land Berlin.

Darüber hinaus trägt die Projektträgerin die seit dem Jahr 2024 anfallenden Planungs- und Gutachterkosten.

Dem Land Berlin entstehen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme 03Kn04, Integrierte Sekundarschule Rosenthaler Weg: Neubau ISS mit Sporthalle; 13127, Rosenthaler Weg (BSO-Tranche IV); geschätzte Gesamtkosten in Höhe von rd. 63 Mio. Euro, die bei Kapitel 2712, Titel 70105 Neue Holzmodulschulen Programm veranschlagt sind. Des Weiteren entstehen anteilige Erschließungskosten für das Schulgrundstück, hierfür sind bei Kapitel 3702, Titel 82264 Grunderwerbsmittel in Höhe von 5,5 Mio. Euro in 2026 veranschlagt. Darüber hinaus ergeben sich Folgekosten für die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg
Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Kosten für die Planungsleistungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vollständig durch die Projektträgerin übernommen. Darüber hinaus trägt die Projektträgerin die Kosten für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit mindestens 85 Plätzen einschließlich der zugehörigen Freiflächen, die Herstellung von 94 Grundschulplätzen, die temporär in der integrierten Sekundarschule innerhalb des Plangebietes untergebracht werden, sowie für die Planung und Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz mit einer Fläche von 2.610 m² brutto einschließlich der kostenfreien Übergabe der entsprechenden Flächen an das Land Berlin.

Ferner trägt die Projektträgerin die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen und Fußwege sowie für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Dem Land Berlin entstehen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme 03Kn04, Integrierte Sekundarschule Rosenthaler Weg: Neubau ISS mit Sporthalle; 13127, Rosenthaler Weg (BSO-Tranche IV); geschätzte Gesamtkosten in Höhe von rd. 63 Mio. Euro,

die bei Kapitel 2712, Titel 70105 Neue Holzmodulschulen Programm veranschlagt sind. Des Weiteren entstehen anteilige Erschließungskosten für das Schulgrundstück, hierfür sind bei Kapitel 3702, Titel 82264 Grunderwerbsmittel in Höhe von 5,5 Mio. Euro in 2026 veranschlagt. Darüber hinaus ergeben sich Folgekosten für die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 10 ha. Im Bestand ist das Plangebiet derzeit lediglich zu rund 2,9 Prozent versiegelt, da überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit rd. 44.080 m², Gemeinbedarfsflächen mit rd. 26.840 m², öffentlichen Grünflächen mit rd. 15.380 m² sowie öffentlichen Verkehrsflächen mit rd. 13.620 m² wird eine bauliche Neuordnung eines insgesamt rd. 99.920 m² großen Plangebiets planungsrechtlich ermöglicht.

Mit einer GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten sowie einer GRZ von 0,6 in der Gemeinbedarfsfläche bleibt ein wesentlicher Anteil der Baugebietsflächen unversiegelt beziehungsweise als Grünfläche erhalten. So können rund 40 Prozent der zukünftigen Wohnbauflächen dauerhaft begrünt und unversiegelt gesichert werden. Auf dem Schulgrundstück sind aufgrund der großflächigen Außenanlagen zudem begrünte Flächenanteile von rund 20 Prozent vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf Naturhaushaltsfunktionen werden durch Festsetzungen zur Dachbegrünung, den Einsatz versickerungsfähiger Beläge, Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung im Straßenraum sowie durch weitere Begrünungsfestsetzungen und die Sicherung öffentlicher Grünflächen anteilig gemindert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen, die Regenwasserrückhaltung sowie die klimatischen Ausgleichsfunktionen innerhalb des Quartiers berücksichtigt und gestärkt.

Mit der Entwicklung des 1. Teilprojekts des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue wird ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung sowie zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in Berlin geleistet. Insgesamt wird im Rahmen der Planung verantwortungsvoll und flächenschonend mit dem Schutzgut Boden umgegangen.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist eine umfassende Umweltprüfung zu den Schutzgütern Mensch und Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Grundlage bilden aktuelle Untersuchungen und Fachgutachten zu Biotopen und Fauna, Artenschutz, Boden und Hydrologie, Regenwasserbewirtschaftung, Klima sowie Schallschutz. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden in die Betrachtungen einbezogen. Dabei wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen berücksichtigt.

Mensch und Gesundheit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden insbesondere die Auswirkungen durch Verkehrslärm untersucht. Bereits im Bestand bestehen entlang des Rosenthaler Wegs erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastungen. Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers, des Schulstandorts sowie der neuen Erschließungsanlagen ergeben sich zusätzliche Anforderungen an den Immissionsschutz. Die Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht und in die Planung eingestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen im weiteren Verfahren sichergestellt.

Boden / Altlasten sowie Wasser

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen mit teilweise bindigen Böden. Aufgrund der früheren Nutzung als Rieselfeld bestehen Vorbelastungen des Bodens. Die bisherigen Untersuchungen zeigen jedoch, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für die vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich eingehalten werden. Im Rahmen der weiteren Planung erfolgen ergänzende nutzungsbezogene Untersuchungen sowie gegebenenfalls Maßnahmen wie Bodenaustausch oder besondere Anforderungen bei Bodenbewegungen und der Regenwasserversickerung.

Zur Regenwasserbewirtschaftung wurden verschiedene Varianten untersucht. Ziel ist eine geordnete und möglichst dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der hydrologischen Rahmenbedingungen sowie des Boden- und Gewässerschutzes. Ergänzende hydrologische Untersuchungen werden im weiteren Verfahren fortgeführt.

Klima / Luft

Die bestehenden Offenlandflächen tragen zur lokalen Kaltluftproduktion bei, weisen jedoch keine übergeordnete Funktion als Kaltluftleitbahn für belastete Stadtbereiche auf. Gleichzeitig sind die landwirtschaftlichen Flächen aufgrund fehlender Verschattung

tagsüber stark hitzebelastet. Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen, Baumpflanzungen, Dachbegrünungen sowie begrünter Straßenräume werden Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Verbesserung des Mikroklimas umgesetzt. Die Belastung der Luftqualität im Gebiet ist insgesamt gering bis durchschnittlich.

Kultur- und Sachgüter sowie Orts- und Landschaftsbild

Im Geltungsbereich befinden sich keine eingetragenen Bau-, Boden- oder Gartendenkmale. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

Das heutige Landschaftsbild wird überwiegend durch offene landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers verändert sich der bislang landschaftlich geprägte Raum zu einem urbanen Siedlungsbereich mit Wohnungsbau, sozialer Infrastruktur sowie öffentlichen Grün- und Freiflächen. Wertvolle Gehölzstrukturen entlang des Blaubeerwegs sowie bestehende Grünstrukturen werden weitgehend erhalten und in die öffentliche Grünfläche integriert. Mit der geplanten öffentlichen Parkanlage und neuen Wegeverbindungen wird zugleich die wohnortnahe Erholungsnutzung gestärkt.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen Eingriffe in bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen sowie in Acker- und Ruderalbiotope. Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurden unter anderem Feldlerchen, Schafstelzen, Fledermäuse sowie Zauneidechsen nachgewiesen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden umfangreiche Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere Ersatzhabitate für Zauneidechsen und Feldlerchen, Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitung sowie Maßnahmen zum Schutz von Gehölz- und Habitatstrukturen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch umfangreiche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen nördlich des Grabens 5 zur Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzungen sowie zur Entwicklung neuer Habitat- und Biotopstrukturen. Ergänzend werden öffentliche Grünflächen, Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und begrünte Straßenräume planungsrechtlich gesichert.

Gesetzlich geschützte Biotope werden weitgehend erhalten und in die Freiflächenplanung integriert. Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete bestehen nicht.

Berlin, den 09.06.2026

Der Senat von Berlin

Kai Wegner

.....

Regierende Bürgermeister

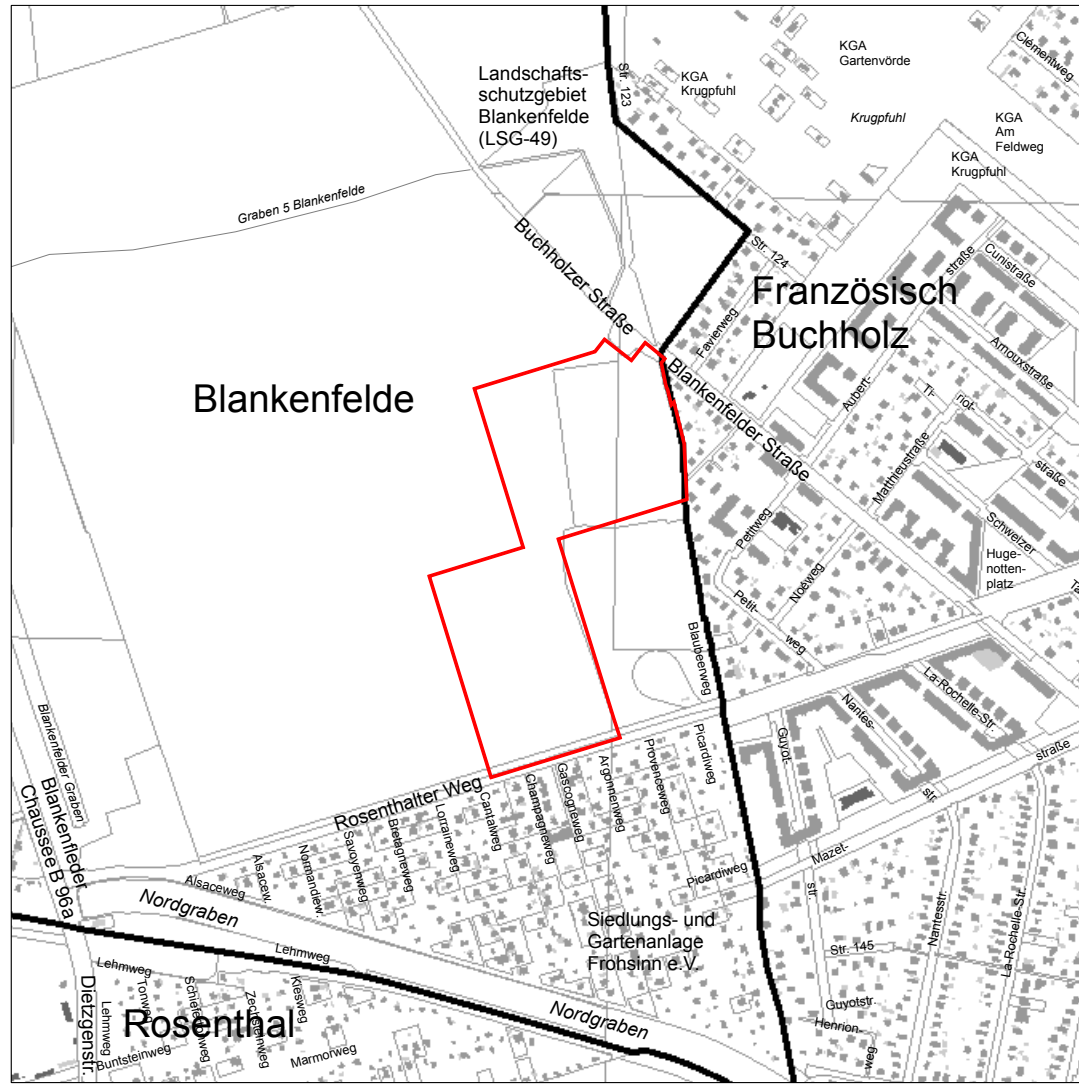
Christian Gaebler

.....

Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- Entwurf zum 3-89 vom 10. März 2026 (1 Blatt)
- Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB aus April 2026
- Drei Abwägungstabellen der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB



Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) können Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.
- Auf der Fläche ABCDA der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ können Überschreitungen der festgesetzten Obergrenze für Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 6,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

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

4. Immissionsschutz

- In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang des Rosenthaler Wegs bis zu einer Tiefe von 20,0 m
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumejeweils mindestens ein Fenster vom Rosenthaler Weg abgewandt auszurichten.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht vom Rosenthaler Weg abgewandt ausgerichtet sind.

- In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets müssen zum Schutz vor Verkehrslärm
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch geeignete Fensterkonstruktionen durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

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

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

5. Grünfestsetzungen

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

- In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind ergänzend zu Nr. 5.1 mindestens 30 % der Dachflächen als Biodiversitätsdach anzulegen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Das Biodiversitätsdach ist einfach intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs muss auf mindestens 10 % der Fläche des Biodiversitätsdachs der durchwurzelbare Dachaufbau mindestens 80 cm betragen. Pro angefangener 10,0 m² Fläche des Biodiversitätsdachs ist mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 50 % der Biotopelemente müssen Totholzelemente sein. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt können ausnahmsweise auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden.

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

- In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist pro angefangener 330 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßkroniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in 1,30 m über Gelände zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ ist mit einem Mindestanteil von 20 % der Gesamtfäche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist mit einem Mindestanteil von 30 % der Gesamtfäche zu begrünen.

- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind jeweils mindestens 20 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Die Fläche zur Anpflanzung mit der Bezeichnung „b“ ist als zusammenhängende artenreiche Wiesenfläche mit Strauch- und Baumpflanzungen zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 können auf dieser Fläche mit umgesetzt werden.

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

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

- Gesetzlich geschütztes Biotop 051121: Frischwiesen, typische
- Gesetzlich geschütztes Biotop 051122: Frischwiesen, verarmte

Hinweise

Einteilung der Straßenverkehrsflächen
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Förderfähiger Wohnraum

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

Pflanzliste

Bei Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung der Baumarten der beigefügten Pflanzliste empfohlen (siehe Anhang). Aufgrund besonderer extremer Standortbedingungen an den Straßen und in den bebauten Bereichen sind bei Bedarf auch die Arten der GALK-Liste Zukunftsbäume für die Stadt zulässig.

Vogelschutz

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

Beleuchtung

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

Bodenschutz

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

Koordinatenverzeichnis:

Punkt Nr.	X	Y
P1	33392564,18	5830003,77
P2	33392586,50	5829986,36
P3	33392586,88	5829983,43
P4	33392617,73	5829799,78
P5	33392447,75	5829747,64
P6	33392528,55	5829484,25
P7	33392361,24	5829432,93
P8	33392280,45	5829986,32
P9	33392404,73	5829734,44
P10	33392340,36	5829444,29
P11	33392498,47	5829982,79
P12	33392510,16	5830007,77
P13	33392545,69	5829980,06

Planunterlage:

Ingenieurcivilt Tech Wick Piczak
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Berlin, 08.09.2024
Topographie Stand Dezember 2024
Kataster Stand: 19.11.2024

Lagebezug:

ETRS89 / UTM Zone 33N
CHN2016



Maßstab 1:1000

3-89



BERLIN



Bebauungsplan 3-89 "Elisabeth-Aue Teilprojekt 1"

Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde

für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue
zwischen Blankenfelder Straße
und Rosenthaler Weg

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenze, Höhe baulicher Anlagen

WA Allgemeines Wohngebiet
Flächen für den Gemeinbedarf
GRZ: 0,4
GFZ: 0,4
OK 74,0 m über NN

SCHULE
Grundflächenzahl
Gesamtsflächenzahl, als Höchstzahl

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Parkanlage

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des baulichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops (flächenhaft)

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 199) geändert worden ist.

Planunterlage

Gebäude für öffentliche Zwecke

Gebäude für wirtschaftliche und Gewerbe

unregelmäßiges Gebäude

Gebäude mit laufender Nummer /

Quadratmeter / Anzahl der Vollgeschosse

Grünanlage

Brücke

Gewässer

Mauer

Laubbaum / Nadelbaum

Zaun

Landesgrenze (Bundesland)

Bezirksgrenze

Ortsgrenze

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

m² / Flur 001

Flurstücksnummer / Flurnummer

Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN

Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)

Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Berlin, den ...

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung II

(Name/Unterschrift)

Abteilung II / Referat II W /

Referatsleiter

Dieser Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am erhalten.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung zum heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgegeben: Berlin, den ...

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

(Name/Unterschrift)

Abteilung II / Referat II W /

Referatsleiter

Senator

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.



Begründung zum Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“

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

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich -



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	8
I	Planungsgegenstand	8
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	8
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	9
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	10
II	Ausgangssituation.....	11
II.1	Beschreibung des Plangebiets.....	11
II.1.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	11
II.1.2	Bebauung und Nutzung.....	12
II.1.3	Eigentumsverhältnisse	12
II.1.4	Verkehrerschließung.....	12
II.1.5	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen	13
II.1.6	Technische Infrastruktur.....	14
II.1.7	Denkmalschutz	15
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	15
II.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
II.2.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	16
II.2.3	Stadtentwicklungspläne	18
II.2.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	22
II.2.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	23
II.2.6	Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen	27
II.2.7	Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	30
II.2.8	Geltendes Planungsrecht.....	30
II.2.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	30
II.2.10	Landschaftspläne	31
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	32
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	32
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept	33
IV	Gutachten.....	34
IV.1	Verkehrstechnische Untersuchung.....	34

IV.2	Schalltechnische Untersuchung	34
IV.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, faunistische und Biotoptypen- sowie Baumkartierung	35
IV.4	CEF-Maßnahmen.....	35
IV.5	Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation.....	36
IV.6	Geotechnischer Bericht (Boden- und hydrologische Untersuchung, inkl. Altlasten).....	36
IV.7	Regenwasserbewirtschaftungs- und Hitzevorsorgekonzept.....	36
IV.8	Klimaökologische Untersuchung.....	36
V	Planinhalt.....	38
V.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	38
V.2	Art der baulichen Nutzung.....	38
V.2.1	Allgemeines Wohngebiet	38
V.2.2	Gemeinbedarfsfläche.....	41
V.3	Maß der baulichen Nutzung.....	42
V.3.1	Grundflächenzahlen	43
V.3.2	Geschossflächenzahlen	44
V.3.3	Oberkanten als Höchstmaß.....	46
V.4	Überbaubare Grundstücksflächen	48
V.5	Verkehrsflächen.....	49
V.5.1	Verkehrssituation und Untersuchung.....	49
V.5.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	54
V.5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	55
V.6	Grünflächen.....	56
V.7	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	57
V.7.1	Dachbegrünung, Begrünung unterbauter Flächen.....	57
V.7.2	Fassadenbegrünung.....	60
V.7.3	Gehölzanpflanzungen, Grundstücksbegrünung.....	60
V.7.4	Begrünung der Straßenverkehrsfläche Planstraße A / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	61
V.7.5	Gehölzpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	62
V.7.6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen	62
V.7.7	Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen	63
V.7.8	Erhaltung von Einzelbäumen im Rosenthaler Weg	63

V.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	64
V.8.1	Besonderer Artenschutz.....	64
V.9	Ausgleichsmaßnahmen.....	65
V.10	Immissionsschutz.....	66
V.10.1	Anlagen-/Gewerbelärm.....	67
V.10.2	Sportlärm.....	67
V.10.3	Straßen- und Schienenverkehrslärm.....	69
V.11	Entwässerung.....	77
V.12	Nachrichtliche Übernahmen	81
V.13	Hinweise	82
V.14	Flächenbilanz	83
VI	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen).....	84
VII	Verfahren	86
VII.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	87
VII.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	88
VII.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	90
VIII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	93
VIII.1	Öffentliche Belange	94
VIII.1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	94
VIII.1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern sowie die Schaffung sozial stabiler Bewohnendenstrukturen) (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	97
VIII.1.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	98
VIII.1.4	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	99
VIII.1.5	Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	100
VIII.1.6	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB).....	101
VIII.1.7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	102
VIII.1.8	Belange der Landwirtschaft (§ 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)	103
VIII.1.9	Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)	104

VIII.1.10	Belange der Wirtschaft und Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB).....	106
VIII.1.11	Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB).....	107
VIII.1.12	Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	108
VIII.1.13	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	109
VIII.1.14	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	109
VIII.1.15	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	110
VIII.2	Private Belange.....	110
VIII.2.1	Eigentümerrechte	110
VIII.2.2	Interessen von Schulverwaltung, Sportvereinen und sonstigen Nutzenden.....	111
VIII.2.3	Interessen der Nachbarschaft im Umfeld	111
IX	Auswirkungen der Planung	112
IX.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	112
IX.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	112
IX.3	Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken	112
IX.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	113
IX.5	Verkehrliche Auswirkungen.....	113
IX.6	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	114
B	Umweltbericht	115
I	Einleitung	115
I.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	115
I.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	117
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	124
II.1	Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung....	124
II.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands ..	124
II.1.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	135
II.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	136

II.2	Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz.....	163
II.2.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich	163
II.2.2	Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft	166
II.2.3	Besonderer Artenschutz.....	169
II.2.4	Baumschutz.....	171
II.2.5	Wald.....	171
II.2.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	172
III	Zusätzliche Angaben.....	172
III.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	172
III.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	174
III.3	Referenzliste der Quellen	178
C	Rechtsgrundlagen	180
D	Abkürzungsverzeichnis.....	182
E	Anhang.....	184

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

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

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

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

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

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



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

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

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

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

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

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

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

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

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

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

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

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

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

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

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

II.1.2 Bebauung und Nutzung

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

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

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

II.1.4 Verkehrserschließung

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

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Fuß- und Radverkehr

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

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

Ruhender Verkehr

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

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

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

Allgemeinbildende Schulen - Primarstufe

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

Allgemeinbildende Schulen - Sekundarstufe

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

Das Schul- und Sportamt des Bezirks Pankow weist im Schulentwicklungsplan (SEP) für die Schuljahre 2021-2025 für das Schuljahr 2022/23 ein Angebot an Sekundarschulplätzen (SEK I) von mehr als 5.000 Plätzen aus, wobei sich der Bedarf lt. bezirklicher Prognose bis zum Schuljahr 2030/31 auf fast 8.000 Schulplätze erhöhen wird, wenn keine kapazitätssteigernden Maßnahmen erfolgen.

Laut zwischen der SenBJF und dem Bezirk Pankow abgestimmten Schulplatz-Monitoring 2024/25 fehlen im Schuljahr 2024/25 rd. 1.807 Plätze bzw. 18,0 Züge in der Sekundarstufe I (SEK I) an ISS und Gemeinschaftsschulen. Bei einem prognostizierten Bedarf von 7.160 Schulplätzen bis zum Schuljahr 2030/31 lt. Monitoring 2024/25 erhöht sich das Defizit auf 19,0 Züge bzw. 1.910 Schulplätze.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet eine ISS mit Zügigkeit 4-3 entsteht, welche neben weiteren, im Bezirk geplanten, kapazitätserweiternden Maßnahmen dazu beiträgt, dass sich das Schulplatzdefizit langfristig von 18,0 auf 11,5 Züge reduzieren würde. Die Bedarfe an 94 Grundschulplätzen, welche aus der Errichtung von ca. 870 Wohneinheiten (WE) im Teilprojekt 1 resultieren, können ggf. befristet in der ISS aufgenommen werden. Ein möglicher Bedarf an Schulplätzen von Geflüchteten könnte zusätzlich berücksichtigt werden.

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

Kindertagesstätten

Die Versorgung im Bereich der Kindertagesstätten ist im Bestand auf der Maßstabsebene der betreffenden Bezirksregion ausgewogen. Aufgrund nicht eingetroffener Prognosen befinden sich derzeit zahlreiche freie Plätze in vorhandenen Kindertagesstätten im Umfeld des Plangebiets. In der Bezirksregion Blankenfelde / Niederschönhausen wird für das Jahr 2028 ein Überschuss an etwa 540 Plätzen in Kindertageseinrichtungen prognostiziert, in der direkt angrenzenden Bezirksregion Blankenfelde ein Überschuss von etwa 80 Plätzen. In Bezug auf die ca. 870 geplanten WE resultiert ein Wohnfolgebedarf von 85 Plätzen in Kindertageseinrichtungen, welcher nach jetzigem Stand rein rechnerisch die Wohnfolgebedarfe für Kindertageseinrichtungsplätze aus der Entwicklung des Teilprojektes 1 der Elisabeth-Aue teilweise durch den prognostizierten Überhang in der Bezirksregion Blankenfelde decken könnte. Dennoch besteht seitens des Jugendamtes unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren wie die räumliche Lage des Plangebietes sowie die Kenntnis über die bevorstehende Schließung einer Bestandseinrichtung die Notwendigkeit, eine Kindertagesstätte im Plangebiet zu errichten.

Jugendfreizeitstätten

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

Gedeckte und ungedeckte Sportanlagen

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

II.1.6 Technische Infrastruktur

Im Rahmen einer stadttechnischen Voruntersuchung im Jahr 2016 wurde für die Flächen der Elisabeth-Aue ermittelt, dass die Versorgung mit Trinkwasser gesichert ist. Schmutzwasserkanäle sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der nächstliegende Schmutzwasserkanal liegt östlich des Gebiets in der Blankenfelder

Straße und steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Für die Ableitung von Schmutzwasser ist voraussichtlich am westlichen Rand des künftigen Stadtquartiers ein Abwasserpumpwerk notwendig.

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

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

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

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

II.1.7 Denkmalschutz

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

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

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

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und verkehrssparender Siedlungsstrukturen (§ 5 LEPro 2007) soll sich die Siedlungsentwicklung an schienengebundener Verkehrsinfrastruktur orientieren. Dabei kommt einer verbrauchernahen Grundversorgung eine besondere Bedeutung zu.

Demgegenüber soll die Inanspruchnahme und Zerschneidung von Freiräumen vermieden bzw. durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Metropole Berlin stellt einen der räumlich-funktionalen Schwerpunkte dar (Z 3.4). Wohnsiedlungsflächenentwicklung soll demnach auf den Gestaltungsraum Siedlung konzentriert werden (Z 5.6) und dabei dem Vorrang der Innenentwicklung sowie der Funktionsmischung folgen (G 5.1). Daneben ist bei einer Inanspruchnahme des Freiraumes den Belangen des Freiraumschutzes ein besonderes Gewicht beizumessen (G 6.1). Der Klimaschutz und die Anpassung an seine Folgen soll bei allen Planungen sichergestellt werden (G 8.1, G 8.2).

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

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

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar, enthält regionalplanerische Festlegungen und ersetzt in Berlin eine gesonderte Regionalplanung. Gemäß der textlichen Darstellung Nummer 1 des Flächennutzungsplans Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (Amtsblatt Berlin, Seite 441) sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten. Im Geltungsbereich sind keine regionalplanerischen Festlegungen enthalten.



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

Der FNP stellt für das Gebiet des NSQ Elisabeth-Aue folgendes dar: Die westliche Hälfte des Plangebiets wird als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung dargestellt (GRZ bis 0,3; GFZ bis 0,8). Die östliche Teilfläche ist als Grünfläche dargestellt. Zudem wird im Bereich zwischen Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung und der Grünfläche ein Symbol für einen Schulstandort im Plangebiet dargestellt. Die genaue Führung, Ausgestaltung und planungsrechtliche Sicherung kann entsprechend der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang und zum Entwicklungsrahmen des FNP (AV FNP) vom 21. Juli 2021 (ABl. Nr. 40 S. 3677) im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert werden.

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

Mit Konkretisierung der Planungsabsichten auf den Flächen der Elisabeth-Aue hat sich der tatsächlich für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehende Anteil der im FNP dargestellten Wohnbaufläche auf etwa die

Hälfte reduziert, um im Rahmen der Entwicklung eines NSQ weiterhin die landschaftlichen Qualitäten sowie ökologischen Ausgleichsfunktionen zu erhalten. So wird die Quartiersentwicklung auf der Elisabeth-Aue zum Schutz der prägenden Landschaftselemente und Biotope lediglich südlich des Graben 5 und nicht nördlich dessen vorgesehen. Weiterhin ist die Schaffung übergeordneter landschaftlicher Bezüge durch eine entsprechende Grün- bzw. Freiraumgestaltung beabsichtigt, die weitere Flächenanteile innerhalb des geplanten neuen Quartiers von einer baulichen Nutzung freihält.

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

Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im FNP zusätzlich das Symbol „Schule“ dargestellt. Die genaue Lagebestimmung erfolgt im Zuge der konkretisierenden Planung, sodass eine kleinräumige Verschiebung einer Festsetzung einer Schule im Bebauungsplan möglich ist. Die Darstellung des FNP steht dieser konkretisierenden Planung nicht entgegen.

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

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

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

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

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

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

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

- Intelligente (kompakt, grün, komfortabel und lebenswert) Weiterentwicklung Berlins und dadurch Senkung des CO₂-Ausstoßes
- Konsequente Nutzung von Neu- und Weiterbau von Wohn-, Misch- und Gewerbequartieren für Klimaschutz und -anpassung
- Abkühlen der Stadt mit blau-grünen Maßnahmen
- Klimagerechte Qualifizierung der Grünflächen für Tag und Nacht
- Sicherung und Nutzung von Wasser als kostbare Ressource für die klimaoptimierte Stadt
- Vorsorge gegen Überflutung, Reduzierung der Gewässerbelastung und attraktive und biodiverse Gestaltung der Gewässerräume
- Regionale Ausgestaltung von Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

- Klimaanpassung und integrierte Stadtentwicklung
- Hitzeangepasste Stadtentwicklung
- Wassersensible Stadtentwicklung

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

Handlungsansatz 1 – Mit kurzen Wegen das Klima schützen:

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

Handlungsansatz 2 – Bestand und Neubau blau-grün anpassen:

Der Handlungsansatz sieht im Plangebiet die Herstellung von klimaoptimiertem Neubau vor. Es sind blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag relevant, insbesondere bei der Anpassung von Bestandsstrukturen in

Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung. Zudem ist im Bereich des Neu- und Weiterbaus eine Klimaoptimierung durch geeignete Maßnahmen auf nachgelagerter Planungsebene zu berücksichtigen.

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

Für die Tagsituation wird der nördliche Teil des Plangebiets durch den Bereich der Kategorie „Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld“ gekennzeichnet. Dieser Bereich liegt im Einzugsbereich der angrenzenden kühlende Grünfläche und ist für Personen mit Mobilitätseinschränkungen leicht erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich in der Nachtsituation im Bereich „Beachtung der nächtlichen Kaltlufterwirkungen auf Siedlungsgebiete“. Hierbei soll die nächtliche Kaltluftzufuhr von nahen Grün- und Freiflächen in die Siedlungen erhalten und gestärkt werden, ohne die Situation bei Tag zu belasten. Eine Maßnahme kann die Gestaltung von Siedlungen zur Unterstützung des Luftaustauschs unterstützt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans für das 1. Teilprojekt der Elisabeth-Aue wird eine Aufwertung der Grünflächen geplant, sodass bioklimatische Entlastungsflächen entstehen können.

Räumliches Leitbild

Nach dem räumlichen Leitbild des StEP Klima befindet sich nördlich des Geltungsbereichs eine Fläche, welche für die Stärkung der Regionalparks für Naherholung und Klimaanpassung vorgesehen ist.

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

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

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

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

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

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

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

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

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

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

Im StEP Wohnen 2040 wird das Plangebiet als Teil des NSQ Elisabeth-Aue dargestellt. Auf gesamtstädtischer Ebene wird das Plangebiet in die Kategorie „Lebenswerte Wohnquartiere weiterbauen“ eingeordnet, für welches außerdem die Weiterführung des schienengebundenen Verkehrs in das Plangebiet der Elisabeth-Aue vorgesehen wird. Die Entwicklung auf der Elisabeth-Aue gehört zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen mit mehr als 2.000 WE. Der zeitliche Rahmen für den Baubeginn dieses NSQ ist mit „bis 2026“ angegeben. Darüber hinaus soll die Entwicklung der Elisabeth-Aue mit dem Fokus auf gemeinwohlorientierten Wohnungsbau einhergehen. Perspektivisch wird das NSQ für rund 10.000 Einwohnende geplant und kann damit einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des ermittelten Bedarfs an Wohnungen leisten. Die gegenständliche Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 stellt den Auftakt für die Gesamtentwicklung des gesamten NSQ dar.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

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

Trends und Entwicklungen handelt es sich um die Digitalisierung, den Strukturwandel im Einzelhandel, den demographischer Wandel, den Klimawandel und die Mobilitätswende.

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

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

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

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

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

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Bei Bebauungsplanverfahren ist dies anzuwenden, wenn mindestens 5.000 m² GF Wohnen geplant werden. Durch den Bebauungsplan 3-89 wird Planungsrecht für Wohnungsbau mit einer GF von mehr als 5.000 m² geschaffen. Somit ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde zum 01.11.2018 aktualisiert. Für Neubauvorhaben wurde in diesem Zuge u.a. eine Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30 % der GF Wohnen gesichert. Gemäß den Wohnungsbauförderbestimmungen Berlins beträgt der Bindungszeitraum für diesen Wohnraum 30 Jahre. Darüber hinaus haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften

sellschaften in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsbau und soziale Wohnraumversorgung“ grundsätzlich verpflichtet, bei Neubauprojekten mindestens 50 % der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten anzubieten.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

II.2.5.1 BerlinStrategie 3.0

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

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

II.2.5.2 Luftreinhalteplan, 3. Fortschreibung

Die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde am 3. September 2025 vom Berliner Senat verabschiedet. Mit dem neuen Luftreinhalteplan reagiert Berlin auf eine erfreuliche Entwicklung: Seit 2020 können in Berlin alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten und überwiegend sogar deutlich unterschritten werden. Hierzu haben die zahlreichen Maßnahmen der bisherigen Luftreinhaltepläne beigetragen, zu denen u. a. die Einführung der Umweltzone und Tempo 30 zählen. Die nun erreichte Einhaltung der Grenzwerte führte zu einer Prüfung, ob die verkehrsbeschränkenden Maßnahmen weiterhin erforderlich sind. Demnach bleibt die Umweltzone bestehen, während Tempo 30 nur noch an sieben von vormals 40 Hauptverkehrsstraßen aus Gründen des Luftschutzes erhalten bleibt.

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

II.2.5.3 Lärmaktionsplan 2024-2029

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

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

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

II.2.5.4 Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung

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

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

II.2.5.5 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (2030)

Am 20.12.2022 wurde die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) für die Umsetzungsphase 2022 bis 2026 vom Berliner Senat beschlossen. Das BEK dient als zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele: Berlin hat sich das Ziel gesetzt, bis spätestens 2045 klimaneutral zu werden und bis 2030 die CO₂ Emissionen um 70% zu reduzieren. Mit der Fortschreibung des BEK 2030 für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 wurden erstmals Sektorziele zur Emissionsminderungen für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt.

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

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

II.2.5.6 Charta für das Berliner Stadtgrün und Handlungsprogramm Berliner Stadtgrün 2030

Die Charta für das Berliner Stadtgrün wurde am 21. April 2020 vom Berliner Senat sowie dem Rat der Bürgermeister verabschiedet. In der Charta werden Leitlinien und Ziele für die Sicherung, Stärkung und Entwicklung des Berliner Stadtgrüns als Selbstverpflichtung des Landes Berlins aufgestellt und vereinbart. Ziel der Charta ist es insbesondere die vielfältigen ökologischen, klimatischen und sozialen Funktionen des Stadtgrüns im Kontext der Anforderungen einer wachsenden Stadt langfristig zu erhalten und diese darüber hinaus zu stärken.

Die Charta erkennt an, dass es im Einzelfall notwendig sein kann, im Zuge von gesamtstädtischen Abwägungsprozessen auf Grün-, Frei-, und Naturflächen zugunsten von Wohnungsbau, Gewerbe- oder Infrastrukturentwicklung zurückzugreifen. Diese Eingriffe sind jedoch unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Funktionen, der Freiraumversorgung sowie der langfristigen Stadtentwicklung zu bewerten und entsprechend auszugleichen. Gemäß der Charta sollen Grün- und Freiraumstrukturen bei der Entwicklung von NSQ integriert geplant und im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets umgesetzt werden. NSQ sollen demnach grundsätzlich mit ausreichenden öffentlichen Grünflächen, Spiel- und Sportangeboten sowie qualitätsvollen Freiräumen ausgestattet sein.

Zusammen mit der Charta wurde das Handlungsprogramm Berliner Stadtgrün 2030 verabschiedet. Es enthält konkrete Projekte, Maßnahmen und Instrumente, um den in der Charta formulierten Herausforderungen zu begegnen und die gesteckten Ziele zu erreichen. Das Programm versteht sich als operatives Instrument der Stadtentwicklung, das auf bestehenden Projekten aufbaut, diese fortführt und zugleich neue Maßnahmen etabliert, um auf veränderte Nutzungsanforderungen, den Klimawandel sowie den steigenden Flächendruck zu reagieren. Die Umsetzung erfolgt durch die Senatsverwaltungen und Bezirke in Zusammenarbeit mit der Stadtgesellschaft.

Für die Vereinbarkeit mit den Zielen der Charta für das Berliner Stadtgrün ist entscheidend, dass die Entwicklung der Elisabeth-Aue die Anforderungen an eine qualitätsvolle Freiraumversorgung erfüllt und die ökologi-

schen Funktionen angemessen berücksichtigt. Diesbezüglich ist zunächst festzustellen, dass infolge der Entwicklung des NSQ auf gegenwärtig weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen wird. Eine solche Inanspruchnahme ist gemäß der Charta im Rahmen einer gesamtstädtischen Abwägung grundsätzlich möglich, sofern sie zur Erreichung vordringlicher Entwicklungsziele beiträgt und die Anforderungen an Freiraumversorgung, ökologische Funktionen sowie Ausgleichsmaßnahmen angemessen berücksichtigt werden.

Die Entwicklung des NSQ Elisabeth-Aue dient der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums und ist entsprechend als Gebiet mit langfristigem Wohnbaupotenzial gekennzeichnet (vgl. Kapitel II.2.3.4). Auch im Flächennutzungsplan sind die Flächen, die städtebaulich entwickelt werden sollen, als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt (vgl. Kap. A II.2.2). Vor diesem Hintergrund kann die Inanspruchnahme der Flächen im Rahmen der gesamtstädtischen Abwägung als begründbar angesehen werden. Gleichzeitig soll mit der Entwicklung des NSQ die Zielsetzung verfolgt werden, ein lebendiges sowie ökologisch und sozial nachhaltiges Stadtquartier zu entwickeln. Entsprechend wird durch die Planung den klimatischen Funktionen im Zuge der städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Auch das Handlungsprogramm Berliner Stadtgrün 2030 steht den Planungen nicht entgegen. Als operatives Instrument mit strategisch-programmatischem Charakter formuliert es Ziele und Maßnahmen, ohne eine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung für einzelne Vorhaben zu entfalten. Die Planungen des NSQ können hierbei jedoch einen geeigneten Rahmen für deren Berücksichtigung und Umsetzungen im Zuge wichtiger zukünftiger städtebaulichen Entwicklungen bieten.

II.2.5.7 Nahverkehrsplan Berlin 2019 - 2023

Der Nahverkehrsplan (NVP) 2019 - 2023 wurde vom Berliner Senat am 26. Februar 2019 beschlossen, konkretisiert für das Land Berlin die Standards, Anforderungen und Maßnahmen über Umfang und Qualität der Leistungen bei den Eisenbahnregional- und S-Bahn-Verkehren sowie bei U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Fähre und bildet damit die Grundlage für die Angebotsgestaltung im Berliner ÖPNV.

Die Vorgaben des NVP 2019 - 2023 betreffen insbesondere die Erschließung (z. B. Haltestellendichte, Taktung und Erreichbarkeit), die Qualität (etwa Sicherheit, Pünktlichkeit, Umweltstandards und Barrierefreiheit) sowie die Integration verschiedener Verkehrsträger, einschließlich der Verknüpfung mit dem Umland und dem Radverkehr. Auf dieser Grundlage definiert der NVP konkrete Maßnahmen zur Angebotsverbesserung. Zentrale Schwerpunkte sind der Ausbau eines flächendeckenden 10-Minuten-Takts für den Großteil der Bevölkerung, dichtere Takte und größere Fahrzeuge, die Weiterentwicklung des Metro- und Expressbusnetzes, die Anbindung neuer Wohngebiete sowie die Stärkung des Stadt-Umland-Verkehrs.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans 3-89 sieht der NVP im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des NSQ Elisabeth-Aue die Verlängerung der Straßenbahnlinien 50 und M1 vor. Auf diese Planung wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insofern reagiert, als dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbreiterung des Rosenthaler Wegs zur geplanten Verlängerung der Straßenbahntrasse geschaffen werden. Zusätzlich zur der Straßenbahnanbindung des NSQ ist es gem. NVP vorgesehen auch den Busverkehr in das neue Quartier zu lenken.

Zudem befindet sich zudem der Nahverkehrsplan 2026 - 2028 in der Aufstellung.

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

II.2.6.1 Wohnungsbaukonzept für den Bezirk Pankow

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

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

Die Qualifizierung der Potenzialflächen erfolgte in zwei Schritten:

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

Die Flächenpotenziale wurden entlang der Kategorien

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

bewertet, um eine Vergleichbarkeit zu schaffen.

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

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

II.2.6.2 Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024

Das am 17.09.2025 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024 (SIKo) dient dazu, die im Bezirk jeweils sektorale Betrachtung sozialer und grüner Infrastruktur gemeinsam zu bemessen und räumlich zu entwickeln. Hintergrund für die Erarbeitung des Konzeptes sind das rasante Bevölkerungswachstum im Bezirk und die damit verbundenen Anforderungen an die stadträumliche

Entwicklung. Anlass für die Planaufgabe bildet die Strategie des Landes Berlin, den Wohnungsneubau in allen Bezirken zu forcieren und dadurch den Bestand zu erweitern, um den aktuell angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, die Mieten zu dämpfen und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dabei ist die Versorgung mit Einrichtungen und Angeboten im Bereich der sozialen und grünen Infrastruktur sowie deren standardgemäße Anpassung an aktuelle Anforderungen sicherzustellen.

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

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

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

II.2.6.3 Bezirkliche Schulentwicklungsplanung

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

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

II.2.6.4 Integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung

Der Bezirk Pankow hat im April 2021 die Integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung (ISEP) veröffentlicht. Ziel ist es, auf dieser Grundlage standortbezogene Analysen und Maßnahmen zu entwickeln, die sowohl

Vereins- und Schulbedarfe als auch den Wandel des Sport- und Bewegungsverhaltens der Bevölkerung berücksichtigen.

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

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

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

II.2.6.5 Zentren- und Einzelhandelskonzept

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

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

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

II.2.6.6 Biotopverbundplanung im Bezirk Pankow

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

Die Biotopverbundplanung für den Bezirk Pankow basiert auf dem Biotopverbundkonzept für das Land Berlin. Es werden Kern-, Verbindungs- und Entwicklungsflächen sowie Verbindungselemente des Biotopverbundes

dargestellt. Dabei werden Zielbiototypen innerhalb der Lebensraumkomplexe naturnahe Wälder, Gewässerränder, Ruderalfluren, Parks/Grünanlagen definiert, die für die Erhaltung und Entwicklung der Zielarten des Biotopverbundes von Bedeutung sind.

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

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

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

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

II.2.8 Geltendes Planungsrecht

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

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

II.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

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

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

Der Bebauungsplan XIX-56b wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplans 3-89 mit Beschluss vom 06. Dezember 2025 durch den Bezirk Pankow eingestellt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 63 vom 23. Dezember 2005.

Am 12. Mai 2025 wurden die Beschlüsse zur Aufstellung der Bebauungsplanverfahren XIX-56 und XIX-56a für die Elisabeth-Aue aufgehoben; die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 30. Mai 2025. Die Bebauungsplanverfahren wurden eingestellt.

Im Osten, in der Ortslage Französisch Buchholz gelegen, befinden sich die festgesetzten, zum Teil unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne XIX-40g und XIX 40h (beide festgesetzt am 15.08.1995, GVBl. Nr. 49, S. 561) sowie XIX-40e und XIX-40f (beide festgesetzt am 15.08.1995, GVBl. Nr. 49, S. 560), die die Schaffung von Wohnungsbau und die dafür notwendigen Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich ermöglichten. Südlich davon befindet sich der festgesetzte Bebauungsplan XIX-C-1a (festgesetzt am 15.08.1995, GVBl. Nr. 49, S. 562), der die Straßenverkehrsflächen für den Rosenthaler Weg östlich der Wendeschleife der Straßenbahnlinie 50 planungsrechtlich sichert. Weitere Wohnbauflächen und die erforderlichen Infrastrukturflächen wurden mit dem festgesetzten Bebauungsplan XIX-40a (festgesetzt am 15.08.1995, GVBl. Nr. 49, S. 558), südlich des Rosenthaler Wegs, planungsrechtlich gesichert.

II.2.10 Landschaftspläne

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

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Die Absicht, die Flächen der Elisabeth-Aue gemäß den Bedarfen einer wachsenden Stadt zu einem Wohnquartier zu entwickeln, reichen bis in die 1990er Jahre zurück. Bereits im Rahmen der Eigentumsstrategie Berlin 2000 (Senatsbeschluss Nr. 976/97 vom 26.08.1997) hat der Senat von Berlin sich das Ziel gesetzt, innerhalb Berlins geeignete Flächen für den Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen. Eine dieser Flächen ist das Gebiet der ehemaligen Rieselfelder zwischen Blankenfelde, Buchholz und Rosenthal, die sogenannte Elisabeth-Aue. 1997 wurde ein Städtebau- und Architekturwettbewerb durchgeführt, der die Grundlage für die zukünftige Bebauung in dem Gebiet bilden sollte.

Das Bebauungsplanverfahren XIX-56 „Elisabeth-Aue“ wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 31.03.1998 (BA-Vorlage Nr. III-535/98) eingeleitet. Gegenstand der Planung war damals eine aufgelockerte Bebauung in allgemeinen Wohngebieten. Soziale Wohnfolgeeinrichtungen wie eine Kindertagesstätte und ein Jugendfreizeitheim sollten das Quartier ebenso wie großzügige Grün- und Waldflächen ergänzen. Im Bereich des Rosenthaler Weges sollte ein kleinteiliger Zentrenbereich mit Stadtplatz, umgeben von Mischgebieten, festgesetzt werden.

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

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

Der Bebauungsplan XIX-56b „Elisabeth-Aue, 1. Bauabschnitt“ bezog sich auf den ersten Bauabschnitt mit rund 400 WE und angelagerten öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen.

Der Bebauungsplan XIX-56 „Elisabeth-Aue, 2.-4. Bauabschnitt“ umfasste in etwa die Flächen des Bebauungsplanentwurfs 3-89 Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1 einschließlich der Fläche der Grünanlage Rosenthaler Weg / Blankenfelder Straße.

Der Bebauungsplan XIX-56a wurde bis einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB weitergeführt.

Für den Bebauungsplan XIX-56b wurde mit dem Beschluss des Bezirksamts Pankow vom 06.12.2005 die Aufhebung der Aufstellung beschlossen (ABl. vom 23.12.2005, S. 4686). Das Verfahren war damit eingestellt.

Die Bebauungspläne XIX-56 und XIX-56a wurden nicht weitergeführt, da dafür keine prioritären Bearbeitungserfordernisse mehr bestanden (vgl. Kapitel II.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne).

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

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

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

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

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

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

IV Gutachten

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

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

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

IV.1 Verkehrstechnische Untersuchung

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

IV.2 Schalltechnische Untersuchung

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

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

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

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

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

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

IV.4 CEF-Maßnahmen

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

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

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

IV.5 Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation

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

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

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

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

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

IV.7 Regenwasserbewirtschaftungs- und Hitzevorsorgekonzept

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

IV.8 Klimaökologische Untersuchung

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

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

V Planinhalt

V.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

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

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

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

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

V.2 Art der baulichen Nutzung

V.2.1 Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 1.1:

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

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

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

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 1.2:

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

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

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

Ein wesentliches Ziel ist dabei der Schutz der u. a. zuvor genannten bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung. Bei Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, liegt der Fokus auf dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf und umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Anhang I, Nr. 1.1 der Sortimentsliste der AV Einzelhandel zählen dazu: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Büro Zwecke). Ein Laden muss sich deutlich von einem (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetrieb unterscheiden, die Verkaufsflächengröße eines Ladens dürfte im Regelfall demnach deutlich unter 800 m² liegen.

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

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

V.2.2 Gemeinbedarfsfläche

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

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

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

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 3.1:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

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

V.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	GR (m ²)	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m ²)	GFZ

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

Abbildung 4: Dichteangaben in Tabellenform

V.3.1 Grundflächenzahlen

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 2.1:

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

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

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

V.3.2 Geschossflächenzahlen

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

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

Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswert der GFZ kommt es im Plangebiet zu einer höheren baulichen Dichte (GFZ) als in der BauNVO vorgesehen. Insgesamt wird durch die geplanten und festgesetzten Dichtewerte im Vergleich zu einer Bebauung innerhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO eine zusätzliche Baumasse (Geschossfläche) von insgesamt rund 37.000 m² generiert. Aus der höheren baulichen Dichte können nachfolgend dargestellte Auswirkungen resultieren (Eine exakte Bestimmung oder Bezifferung der Auswirkungen ist dabei jedoch meist nicht möglich.):

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

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

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

Städtebauliche Gründe

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

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

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

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

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

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

V.3.3 Oberkanten als Höchstmaß

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

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

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

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

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 2.2:

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

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

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

V.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

V.5 Verkehrsflächen

V.5.1 Verkehrssituation und Untersuchung

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

Zusätzliches Verkehrsaufkommen und Verkehrsverteilung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

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

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

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

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

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

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

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

Maßnahmenempfehlungen

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

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

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

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

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Kfz-Verkehr wird rechnerisch ein Stellplatzschlüssel von 0,53 hergeleitet, als Zielwert für die weitere Planung wird somit der Zielwert 0,5 je WE abgeleitet. Dabei werden Annahmen zu Pkw-Besitzgrad, Monetarisierungseffekten und nächtlicher Anlagenbindung zugrunde gelegt:

Die Wahl des Stellplatzschlüssels erfolgt auf Grundlage einer szenariobasierten Herleitung, bei der der Stellplatzbedarf nicht pauschal festgesetzt, sondern aus konkreten Annahmen zum künftigen Pkw-Besitz, zur Nutzung und zum Parkverhalten der Bewohner:innen abgeleitet wird. Ausgangswert ist ein Pkw-Besitzgrad von 0,85 Kfz je Wohneinheit, der als ortsüblich eingeordnet und im Zuge der Betrachtung um Effekte einer geplanten Bewirtschaftung der Stellplätze (kostenpflichtige Nutzung) reduziert wird. Hierfür wird ein Anpassungsfaktor (fpreis) angesetzt, der den Pkw-Besitzgrad auf etwa 0,77 bis 0,81 Kfz/WE absenkt.

Die methodische Herleitung berücksichtigt zudem die tatsächliche Fahrzeugnutzung auf Basis des ermittelten Verkehrsaufkommens (u. a. 444 Fahrten/Tag) sowie die nächtliche Stellplatznachfrage als maßgeblichen Bemessungsfall. Hierzu werden Parameter wie die Nutzungsintensität der Fahrzeuge ($d = 1,5$ Abfahrten je Pkw und Tag), der Anteil der nachts in der Anlage abgestellten genutzten Fahrzeuge ($p_{move} = \text{ca. } 80\text{--}85\%$) sowie der Anteil dauerhaft abgestellter, nicht genutzter Fahrzeuge ($p_{still} = \text{ca. } 20\text{--}30\%$) berücksichtigt. Durch Variation dieser Parameter in mehreren Szenarien wird eine Bandbreite plausibler Stellplatzbedarfe ermittelt.

Als Bemessungsgrundlage wird ein Szenario mit moderatem Steuerungseffekt durch Bewirtschaftung gewählt, das einen konservativen und realistischen Mittelwert der Annahmen darstellt. Daraus ergibt sich rechnerisch ein Stellplatzschlüssel von rund 0,53 Stellplätzen je Wohneinheit, aus dem für die Planung ein Zielwert von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit abgeleitet wird. Der Zielwert deckt sich mit den Vorgaben des Landes Berlin, u. a. der Maßnahme G-4a des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) sowie den Leitlinien für NSQ. Danach ist zur Stärkung des Umweltverbunds darauf hinzuwirken, dass für NSQ grundsätzlich ein Stellplatzschlüssel von unter 0,5 Kfz-Stellplätzen je Wohnung anzusetzen ist. Mit einem Stellplatzschlüssel von 0,5 Kfz-Stellplätzen je Wohnung wird dieser Zielwert weitgehend aufgegriffen und eine deutliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs unterstützt. Für die im Zuge des Teilprojektes 1 (erster Bauabschnitt) geplanten Wohneinheiten in den Teilflächen WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets ergibt sich somit ein

Stellplatzbedarf von rund 250 Stellplätzen. Dieser soll bis zur Fertigstellung der Quartiersgaragen im Teilprojekt 2 temporär in der Teilfläche WA 3 bereitgestellt werden. Alternativ kann der Stellplatzbedarf auch durch andere Maßnahmen, wie Parkpaletten oder Tiefgaragen, gedeckt werden. Optional besteht die Möglichkeit, durch Maßnahmen aus einem ergänzenden Mobilitätskonzept den Anteil des MIV zu verringern und damit den nachzuweisenden Stellplatzbedarf bzw. den Stellplatzschlüssel zu reduzieren.

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind gemäß AV Stellplätze in hinreichender Zahl und Qualität herzustellen, sowie nach Auffassung von SenMVKU auf den Flächen der Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets unterzubringen, und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Maßgeblich ist dabei nicht allein die Zahl der WE, sondern auch deren Größe. Je nach Wohnfläche ergibt sich ein Bedarf von ein bis vier Abstellplätzen pro Wohnung. Zusätzlich ist bei Gebäuden mit mehr als 20 WE mindestens ein Stellplatz für Sonderfahräder (z. B. Lastenräder, Fahrräder mit Anhänger) nachzuweisen. Auf Grundlage der aktuellen Planung ergibt sich für rund 680 Wohnungen (in den Teilfläche WA 1 und WA 2) und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² ein rechnerischer Gesamtbedarf von etwa 1.360 Fahrrad-Abstellplätzen. Bei voller Ausnutzung des geschaffenen Baurechts (einschließlich Teilfläche WA 3) ergibt sich eine Gesamtzahl von 1.740 Stellplätzen für das allgemeine Wohngebiet.

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

ÖPNV, Umweltverbund

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

Das Plangebiet ist für den Fußverkehr über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich gut erschlossen. Entlang des Rosenthaler Weges bestehen durchgängige, überwiegend gut ausgebaute Gehwege sowie gesicherte Querungsmöglichkeiten, die eine sichere fußläufige Anbindung an das Umfeld und den ÖPNV gewährleisten. Auch entlang der Blankenfelder Straße sind abschnittsweise Gehwege in gutem Zustand vorhanden, jedoch bestehen im nördlichen Verlauf Lücken im Fußwegenetz, wodurch die Durchgängigkeit eingeschränkt ist.

Für den Radverkehr ist eine grundsätzliche Erschließung durch unterschiedliche Führungsformen gegeben. Hervorzuheben ist die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum Radvorrangnetz, wodurch eine gute übergeordnete Anbindung besteht. Gleichzeitig zeigen sich im Bestandsnetz qualitative Defizite, insbesondere hinsichtlich Dimensionierung, Oberflächenqualität sowie teilweise fehlender Infrastruktur. Für die Stadtrandlage des Plangebiets ist dennoch von einer vergleichsweise guten ÖPNV-Erschließung auszugehen, insbesondere in Hinblick auf das Angebot im Tageszeitraum. Für eine Stadtrandlage verfügt das Plangebiet über ein vergleichsweise gut ausgebautes ÖPNV-Angebot. Die Straßenbahnlinie 50 erfüllt im Tagesverkehr die Vorgaben des Nahverkehrsplans vollständig und verkehrt in der Hauptverkehrszeit (HVZ) im 10-Minuten-Takt sowie in der Neben- und Spätverkehrszeit (NVZ und SVZ) im 20-Minuten-Takt. Ergänzend wird das Plangebiet durch drei Buslinien erschlossen: Die Linien 124 und 154 entsprechen mit einem durchgängigen 20-Minuten-Takt in allen Tageszeiträumen (HVZ, NVZ, SVZ) den Anforderungen des Nahverkehrsplans. Die Buslinie 259 übernimmt eine ergänzende Funktion, bleibt jedoch mit einem 30- bzw. 60-Minuten-Takt hinter den Vorgaben zurück. Ein Nachtangebot besteht weder für die genannten Buslinien noch für die Straßenbahnlinie 50, sodass

die Anforderungen des Nahverkehrsplans für den Nachtzeitraum nicht erfüllt werden. Insgesamt ist dennoch – gemessen an der Stadtrandlage – von einer vergleichsweise guten ÖPNV-Erschließung auszugehen, insbesondere im Hinblick auf das Angebot im Tagesverkehr.

Der Nahverkehrsplan definiert Erschließungsstandards über Einzugsradien von Haltestellen, die für Gebiete mit hoher Nutzungsdichte bei 300 m (Zielwert) bzw. 400 m (Toleranzwert) liegen. Während der Zielwert im Plangebiet derzeit nur für rund 56 % erreicht wird – insbesondere das WA 1 liegt außerhalb der 300-m-Radien –, wird unter Ansatz des Toleranzwerts eine vollständige Abdeckung erzielt. Zur Einhaltung der Zielwerte und Verbesserung der Erschließungsqualität wird die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Bereich der bestehenden Buswendestelle empfohlen. Gleichzeitig sollte auf eine weitergehende Festlegung der Planstraße A für ÖPNV-Infrastruktur verzichtet werden, um zukünftige Entwicklungen nicht einzuschränken. Ergänzend zeigt sich bei den Bushaltestellen ein Ausstattungsdefizit, insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit und Fahrgastkomfort, während die Straßenbahnhaltestellen überwiegend den Anforderungen entsprechen.

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

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

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

V.5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind gemäß AV Geh- und Radwege beidseitig Gehwege mit einer Mindestbreite von 3,20 m vorzusehen, geplant sind Mindestgehwegbreiten von 3,50 m. Der Radverkehr ist voraussichtlich im Mischverkehr bei Tempo 30 zu führen. Für den MIV ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m vorzusehen, so sind perspektivisch auch Begegnungsfälle von Bussen möglich und somit auch die langfristige Integration der "Planstraße A" in die Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue sichergestellt. Aus den vorgenannten Maßen ergibt sich eine Breite von 13,50 m. Die darüber hinaus zur Verfügung stehende Fläche von 6,50 m Breite ist neben Parkständen ("Kurzzeitparkende", Car-Sharing) und Lieferzonen insbesondere für Flächenbedarfe der Regenentwässerung sowie der Begrünung (20 % der Fläche, vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.5, Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen) vorgesehen. Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes ist außerdem die Festsetzung von Straßenbäumen vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.6, Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen).

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

V.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

Für die vorgesehenen Nutzungen ist die Breite des verkehrsberuhigten Bereichs großzügig bemessen. Von der Verkehrsfläche sollen 30 % als begrünte Fläche zur Regenentwässerung sowie Anpflanzung von Bäumen ausgebildet werden (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5.5 und 5.6 Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen). Rückwärtsfahrten durch Wirtschaftsverkehr sind aufgrund der Nähe zur Schule, zumindest im Bereich der Schulzugänge, jedoch auszuschließen. Hier ist im Weiteren eine entsprechende Lösung zu entwickeln.

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

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

V.6 Grünflächen

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

Grundsätzlich hat die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB das planerische Ziel, die dominante Nutzung auf der Fläche abzubilden, sodass der überwiegende Charakter der Fläche grün und unversiegelt bleibt. Dabei kann die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“, wie bereits im obigen Absatz ausgeführt, unterschiedlichen Funktionen mit aufnehmen. Sie kann den zukünftigen Bewohnenden und Nutzenden des Quartiers für den Aufenthalt, zur Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen. Die Festsetzung einer Grünfläche mit der gewählten Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" ist u. a. vereinbar mit der Errichtung von Fußwegeverbindungen, Spielflächen und -geräten für Kinder. Das Radfahren ist nach § 6 Abs. 2 Berliner Grünanlagengesetz auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen ebenfalls gestattet. Mit der Festsetzung der Grünfläche wird sichergestellt, dass der vorhandene Baumbestand erhalten werden kann. Die kleinteilig vorhandenen geschützten Biotopflächen (vgl. Kapitel V.12 Nachrichtliche Übernahmen) können in die Gestaltung der Parkanlage integriert werden. Insgesamt werden die Voraussetzungen geschaffen, wertvolle Grünstrukturen zu sichern und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Zudem trägt die öffentliche Grünfläche der Freihaltung und Vernetzung von Grünflächen und Kaltluftleitbahnen Rechnung (siehe Kapitel VIII 1.9 Klimaschutz). Die Grünfläche übernimmt mit dem Wegenetz eine wichtige Erschließungsfunktion für das zukünftige Quartier, da hier die fußläufige Anbindung der

temporären Parkplatzanlage auf der Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 3 verläuft. Der in der Parkanlage verlaufende Weg soll mit einer Breite von 4,5 m und entsprechender Beleuchtung bei Tag und Nacht eine sichere Verbindung zwischen WA 1, WA 2 und WA 3 gewährleisten. Mit der weiteren Entwicklung des Gesamtquartiers (Teilprojekt 2) nimmt die Bedeutung dieser Wegeverbindung ab, da alternative Erschließungsmöglichkeiten vorgesehen sind. Die Ausgestaltung des Weges sowie die Verkehrssicherungspflichten werden im städtebaulichen Vertrag und im Erschließungsvertrag geregelt.

V.7 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

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

V.7.1 Dachbegrünung, Begrünung unterbauter Flächen

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

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

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

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

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

Die Gebäudedachflächen stehen meist nicht vollständig für eine Begrünung zur Verfügung. Von den potenziell zu begrünenden Dachflächen sind bspw. Technikaufbauten inkl. Wärmepumpen, Fahrstuhlüberfahrten, Dachausstiege, Be- und Entlüftungsanlagen und Brandschutzstreifen abzuziehen, weshalb die Festsetzung eine Dachbegrünung auf 70 % der Dachfläche vorsieht. Gleichzeitig ist es das Ziel dieser Festsetzung, dass die erforderlichen Anlagen für die Technik möglichst kompakt auf den Dachflächen angeordnet werden, so dass eine effiziente Nutzung der Dachflächen erreicht wird. So können diese mit der Festsetzung eines Dachbegrünungsanteils zum einen weitestgehend ökologische Funktionen im Sinne eines nachhaltigen Quartiers übernehmen und zum anderen zur Minderung der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Nicht zuletzt werden mit den getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung auch entsprechende Begrünungsqualitäten gesichert und präzisiert, die über die Vorgaben der Begrünungspflicht gemäß § 8 Abs. 1 BauO Bln hinausgehen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 5.1:

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

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 5.2:

"In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind ergänzend zu Nr. 5.1 mindestens 30 % der Dachflächen als Biodiversitätsdach anzulegen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht miteinzurechnen. Das Biodiversitätsdach ist einfach intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Zur Gewährleis-

tung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs muss auf mindestens 10 % der Fläche des Biodiversitätsdachs der durchwurzelbare Dachaufbau mindestens 80 cm betragen. Pro angefangener 10,0 m² Fläche des Biodiversitätsdachs ist mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 50 % der Biotopelemente müssen Totholzelemente sein. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt können ausnahmsweise auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden."

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

Mit der Dachbegrünung, insbesondere in der Ausformulierung als Biodiversitätsdach werden Ersatzlebensräume für die Raine und grasigen Randstrukturen geschaffen, die dazu beitragen, die Eingriffe in die biologische Vielfalt zu mindern. Das Biodiversitätsdach weist eine hohe Struktur- und Habitatvielfalt auf, sodass Anhögelungen auf mindestens 10 % der Fläche des Biodiversitätsdachs sowie mind. ein Biotopelement je angefangene 10 m² der Fläche des Biodiversitätsdachs herzustellen sind.

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 5.3:

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

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

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

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

V.7.2 Fassadenbegrünung

Ein weiterer Baustein für die Verbesserung der stadtklimatischen Situation bildet insbesondere in verdichteten urbanen Quartieren die Fassadenbegrünung. Fassadenbegrünungen entfalten sowohl positive ökologische als auch lokalklimatische Wirkungen, können gebäudeklimatisch eine Minderung von negativen Hitze- und Kälteeinflüssen bewirken und zur Gestaltung und Durchgrünung des Siedlungsraumes beitragen. Zur Sicherung einer flexiblen Ausgestaltung im Zuge der Ausführungsplanung wird die Umsetzung der Fassadenbegrünung über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag verbindlich festgeschrieben (vgl. Kapitel VI).

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

V.7.3 Gehölzanpflanzungen, Grundstücksbegrünung

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 5.4:

"In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist pro angefangener 330 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in 1,30 m über Gelände zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

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

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

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

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

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

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 5.5:

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

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

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

V.7.5 Gehölzpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

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

Textliche Festsetzung Nr. 5.6:

„Innerhalb der Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind jeweils mindestens 20 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 5.7:

„Die Fläche zur Anpflanzung mit der Bezeichnung "b" ist als zusammenhängende artenreiche Wiesenfläche mit Strauch- und Baumpflanzungen zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 können auf dieser Fläche mit umgesetzt werden.“

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

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

entlang der Rückseite der Schule verbessert und die öffentliche Grünanlage erhält über die Gesamtlänge einen grünen Rand.

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

Im Osten des Plangebiets besteht innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" westlich entlang der bestehenden Wegeverbindung des Blaubeerwegs eine Baumhecke. Sie erstreckt sich nach Süden und weist eine besondere faunistische Bedeutung sowie ein hohes Entwicklungspotential auf. Es handelt sich um eine Feldhecke, die teilweise von Bäumen (Hybrid-Pappeln) überschirmt ist und auch nicht heimische Gehölze aufweist.

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

Textliche Festsetzung Nr. 5.8:

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

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

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

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

V.7.8 Erhaltung von Einzelbäumen im Rosenthaler Weg

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 6.1:

"In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

V.8.1 Besonderer Artenschutz

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

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

benden Tiere und Pflanzen) und von nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) geschützten europäischen Vogelarten.

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

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

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

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

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

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

Detailliertere Ausführungen zum Artenschutz sind im Teil B Umweltbericht enthalten.

V.9 Ausgleichsmaßnahmen

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

V.10 Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

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

gibt die Tabelle 1 im Beiblatt einen Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angenommen. Mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte verringert sich der planerische Abwägungsspielraum. Um zu prüfen, inwieweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Falle einer Überschreitung noch gewahrt bleiben, werden die im Immissionsschutzrecht geltenden Vorgaben zum Lärmschutz, wie die 16. BImSchV, in die Abwägung einbezogen.

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

Für die Beurteilung der Sportlärmmissionen fanden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert am 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) Anwendung. Für allgemeine Wohngebiete liegt der Immissionsrichtwert außerhalb der Ruhezeiten tags sowie in der mittäglichen und abendlichen Ruhezeit bei 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeit am Morgen bei 50 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bei 40 dB(A). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, an bis zu 18 Kalendertagen im Jahr, die genannten Immissionsrichtwerte im Rahmen der sogenannten »seltenen Ereignisse« um bis zu 10 dB(A) oder bis zu den Höchstwerten von 70 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts zu überschreiten.

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

V.10.1 Anlagen-/Gewerbelärm

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

V.10.2 Sportlärm

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

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

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

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

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

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

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

Sicherung gesunder Wohnverhältnisse

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

Im Ergebnis kann die schalltechnische Verträglichkeit grundsätzlich durch die geprüften Maßnahmen

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

hergestellt werden.

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

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

Sofern das geplante Sportfeld im südlichen Teil der Gemeinschaftsfläche realisiert wird, können aufgrund des geringen Abstands zur angrenzenden Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebiets (Teilfläche WA 3) Lärmkonflikte nicht ausgeschlossen werden.

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

Die Bewältigung möglicher Lärmkonflikte erfolgt daher im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren, insbesondere durch die Festlegung geeigneter Betriebszeiten sowie gegebenenfalls weiterer Nebenbestimmungen. Die im Gutachten durchgeführten Untersuchungen zeigen nachvollziehbar auf, dass geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte grundsätzlich zur Verfügung stehen und die Schulsportflächen außerhalb des Schulbetriebs grundsätzlich durch den Vereinssport nutzbar sind, wenn auch mit Einschränkungen.

V.10.3 Straßen- und Schienenverkehrslärm

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

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

prognostiziert.

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

Die für die Gemeinbedarfsfläche zugrunde gelegten Orientierungswerte (für Mischgebiete) werden lediglich im Nachtzeitbereich marginal um 1 dB(A) überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Gemeinbedarfsfläche bzw. die Schule keine Nutzung während des Nachtzeitraums vorgesehen ist. Für den Außenbereich der Gemeinbedarfsfläche bzw. der Schule (Schulhof) wird ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) zugrunde gelegt, der vollständig eingehalten werden kann. Demnach ist sichergestellt, dass eine ungestörte Kommunikation (hier insbesondere: Gewährleistung der Aufsichtspflicht) gewährleistet wird.

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

Sicherung gesunder Wohnverhältnisse

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

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 4.1:

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

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster vom Rosenthaler Weg abgewandt auszurichten.*

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht vom Rosenthaler Weg abgewandt ausgerichtet sind."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 4.2:

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

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

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht nur auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung auch aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein wesentlicher qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Die Ermöglichung eines Wohnens nur ohne zu öffnende Fenster ist daher städtebaulich nicht gewollt. Die sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern muss dabei ausreichend groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

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

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

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

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

Schutz des Außenwohnbereichs

Innerhalb der mit WA 3 bezeichneten Teilfläche ist zusätzlich sicherzustellen, dass im Falle auch private Außenwohnbereiche mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar sind. Ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität in einem Außenwohnbereich ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Als Schwellenwert, bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinn möglich ist, wird hier ein Tagpegel in Höhe von maximal 65 dB(A) herangezogen. Zur Berücksichtigung der Reflexionen am Gebäude wird zu den ermittelten Beurteilungspegeln ein Zuschlag von 2 dB(A) hinzuaddiert. Demnach liegt bereits bei einem Beurteilungspegel von 63 dB(A) ein Erfordernis zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Außenwohnbereiche vor. Dieser Wert entspricht zudem der Immissionsbelastung, die tagsüber für die festgesetzten Baugebiete als zumutbar eingeordnet wurde (siehe Ausführungen hierzu weiter oben). Ist dieser Lärmpegel überschritten, sind die Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten oder Loggien zulässig, sodass sicher von einer Einhaltung des oben genannten Tagpegels ausgegangen werden kann.

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

Textliche Festsetzung Nr. 4.3:

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

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

Die Bezugshöhe von 1,6 m oberhalb des Fußbodens von baulich mit dem Gebäude verbundenen Außenwohnbereichen entspricht der typischen Ohrhöhe von Personen, die sich dort aufhalten, etwa im Sitzen oder Stehen, und stellt damit eine realitätsnahe Beurteilungsebene dar. Durch die Festlegung dieser Höhe wird sichergestellt, dass die Lärminderungsmaßnahmen nicht nur rechnerisch oder in Bodennähe wirksam sind, sondern dort ansetzen, wo sich die Nutzenden der Außenwohnbereiche tatsächlich aufhalten.

Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangebiets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Der Einsatz von lärmarmem Asphalt kann grundsätzlich eine deutliche Minderung der Emissionspegel des Straßenverkehrs bewirken und wäre somit dem Grunde nach in der Lage, die Beurteilungspegel im Umfeld zu reduzieren bzw. die vorhabenbedingte Pegelzunahme weitgehend zu kompensieren. Angesichts des im vorliegenden Fall vergleichsweise geringen planinduzierten Verkehrsaufkommens wird eine Umsetzung dieser Maßnahme jedoch als unverhältnismäßig eingeschätzt, zumal zumindest der Rosenthaler Weg erst vor einigen Jahren hergestellt worden ist. Derartige Maßnahmen sind regelmäßig im Zusammenhang mit umfassenderen straßenbaulichen Maßnahmen sinnvoll. Sollte es unabhängig von der vorliegenden Planung künftig zu entsprechenden Straßenumbaumaßnahmen im Untersuchungsgebiet kommen, könnte eine Fahrbahnerneuerung mit lärmarmem Asphalt im Rahmen solcher Maßnahmen geprüft werden.
- Auch eine schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung der Plangebäude kann allgemein nur eine verhältnismäßig geringe Pegelminderung bewirken. Die mögliche Pegelminderung selbst bei hoch schallabsorbierender Wandausführung beträgt weniger als 1 dB(A). Zudem sind Pegelzunah-

men auch an Immissionsorten festzustellen, die aufgrund ihrer Entfernung zu den Plangebäuden – insbesondere im Bereich des Knotenpunkts Rosenthaler Weg / Blankenfelder Straße – nicht auf Fassadenreflexionen, sondern auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen zurückzuführen sind. Eine schalltechnisch optimierte Fassadengestaltung wäre daher nicht geeignet, die planbedingten Pegelerhöhungen wirksam zu kompensieren. Darüber hinaus wären mit entsprechenden baulichen Lösungen erhebliche Kosten sowie gestalterische Einschränkungen verbunden, die in keinem angemessenen Verhältnis zum erreichbaren Schutzeffekt stehen.

- Eine schalltechnisch sinnvolle und städtebaulich verträgliche Anordnung und Errichtung von Schallschutzbauwerken ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Abstände, Gebäudehöhen etc.) im vorliegenden Fall nicht möglich und städtebaulich auch nicht gewünscht. Zudem stehen damit hohe Kosten in Verbindung, die angesichts der geringen planbedingten Pegelerhöhung als unverhältnismäßig anzusehen sind.
- Mit einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h entlang der Blankenfelder Straße und des Rosenthaler Wegs könnte eine Reduktion des Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärms von etwa 2 bis 3 dB(A) erreicht werden. Dies stellt demnach eine wirkungsvolle Maßnahme dar, um die Lärmbelastung wahrnehmbar zu reduzieren und die zu erwartenden Pegelzunahmen insbesondere im Bereich der beiden Hauptstraßen vollständig zu kompensieren.

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

Sofern die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht möglich ist, sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden zu prüfen, die die prognostizierten Zunahmen des Verkehrslärms zumindest vollständig kompensieren. Dazu zählen beispielsweise der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder Lüftungseinrichtungen an den betroffenen Gebäuden.

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

Höhere Überschreitungen um bis zu 0,8 dB(A) wurden zwar oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (an den Immissionsorten Blankenfelder Straße 118 und Gascognestraße 2) prognostiziert, die Schwelle

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

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

V.11 Entwässerung

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

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

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

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

Rahmenbedingungen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet

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

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

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

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

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

Aufgrund von vorliegenden Belastungen (Altlasten) bzw. Belastungen im Eluat ist im Bereich von Versickerungsanlagen der Boden bis min. 1,0 m Tiefe auszutauschen und mit durchlässigen unbelasteten Böden zu ersetzen. Im Bereich der Teilflächen WA1, WA 2 und der Planstraße A ist ein Austausch bis 1,5 m Tiefe nötig. Sollte eine Abdichtung der Versickerungsanlagen erfolgen und somit keine Versickerung stattfinden, ist unterhalb der Versickerungssohle kein Bodenaustausch nötig. Bei Bodenbewegungen und Maßnahmen der Versickerung müssen vertiefend Proben genommen werden und ggf. Maßnahmen wie Bodenaustausch entsprechend Ersatzbaustoffverordnung (EBV) durchgeführt werden. Bei Berücksichtigung dieser Anforderungen im Rahmen der baulichen Umsetzung ist eine verträgliche Umsetzung gegeben.

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

Regenwasserkonzept Teilprojekt 1

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

Das auf den Dächern anfallende Regenwasser wird zum Teil auf den Gründächern zunächst zurückgehalten und dann auf die Ebene des Freiraums geleitet. Dort wird es anhängig von der Untergrundverhältnissen über Mulden und/oder Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung gebracht. Dabei ist eine reine Muldenversickerung nur in der mit WA3 bezeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets und im Rosenthaler Weg möglich. In den Bereichen der Gemeinbedarfsfläche, der mit WA1 und WA2 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets, der Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind zur Muldenversickerung zusätzliche unterirdische Speicher mit gedrosselter Ableitung (Mulden-Rigolen) notwendig. Die Versickerungswerte erfordern eine gedrosselte Ableitung der privaten Baufelder in das öffentliche Kanalnetz/Drosselleitung.

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

- Graben 5 im Schweinewäldchen (Variante 1)

- öffentlicher Regenwasserkanal Rosenthaler Weg (Bestand) (Variante 2 & Variante 4)
- Regenrückhaltebecken (Variante 3)

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

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

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

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

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

Die **Variante 4** basiert auf Variante 2 und sieht eine Einleitung des Drosselabflusses in den Regenwasserkanal im Rosenthaler Weg vor, berücksichtigt jedoch den Fall, dass die derzeitigen Grundwassermessungen (Ergebnis vsl. im April 2026) einen ungünstigeren, als bislang angenommenen, Grundwasserstand ergeben. In der Folge wäre eine Abdichtung der Rigolen erforderlich. Folglich würde nur eine Speicherung und gedrosselte Ableitung ohne Versickerung erfolgen. Die Grundwasserneubildung würde dabei allerdings stark herabgesetzt und der Erhaltung des oberflächennahen Grundwasserleiters aus quantitativer Sicht stark gefähr-

det. Eine solche Abdichtung würde eine Vergrößerung der Rigolen zur Kompensation des entfallenden Versickerungsanteils bei gleichbleibendem Drosselabfluss (2 l/(s*ha)) nach sich ziehen. Auf das Gesamtkonzept und die Flächenbilanz hat die Abdichtung keine Auswirkung.

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

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

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

Regelung im städtebaulichen Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag wird zur Umsetzung des Regenentwässerungskonzepts grundsätzlich aufgenommen (vgl. Kapitel VI Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)), dass die Projektträgerin sich dazu verpflichtet, das anfallende Regenwasser dort, wo es anfällt, den örtlichen Gegebenheiten entsprechend durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Dazu ist das Regenwasser durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung im Gebiet zurückzuhalten und zu verdunsten und/ oder über die belebte Bodenschicht zu versickern. Weiterhin wird festgehalten, dass sofern eine vollständige Versickerung aufgrund der (grundstücksbezogenen) Bodenverhältnisse nicht möglich ist, eine gedrosselte Ableitung entsprechend dem Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ zulässig ist. Entsprechende Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

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

Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

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

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

Starkregenvorsorge

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

Hinsichtlich der Regelwerke und Zuständigkeiten ist bei der Starkregenvorsorge zw. öffentlichen und privaten Flächen zu unterscheiden: Für die Grundstücksentwässerung gemäß DIN 1986-100 gilt u.a., dass ab einer Grundstücksgröße von > 800 m² abflusswirksamer Fläche ein entsprechender Nachweis für eine schadlose Überflutung zu führen ist. Die Abflüsse eines mindestens 30-jährlichen Regenereignisses müssen auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden und ein entsprechendes Rückhaltevolumen ist demnach auf den Grundstücken einzuplanen. In bestimmten Fällen (überwiegend Dachflächen und nicht schadlos überflutbare Flächen, auch Innenhöfe) muss die Überflutungsprüfung in Verbindung mit der Notentwässerung für ein 100-jährliches Regenereignis nachgewiesen werden. Auch für die Entwässerung öffentlicher Flächen ist nunmehr eine Überflutungsprüfung empfohlen.

Im Zuge der Bebauung müssen demnach zum einen in überflutungsgefährdeten Bereichen Retentionsräume geschaffen werden, damit die Oberfläche zeitweise mehr Wasser aufnehmen kann und zum anderen grundstücksübergreifend Notwasserwege entwickelt werden, um die Starkregenabflüsse schadlos zu leiten. Für die Festlegung von geeigneten Retentionsräumen und Notwasserwegen werden die topografischen Senken und Fließwege analysiert. Die Analyse hat ergeben, dass sich insbesondere im nördlichen Bereich der Gemeindebedarfsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine ausgeprägte natürliche Senke befindet, welche bis zu 1,00 m bei extremen Starkregen eingestaut wird. Dieser Bereich sollte entweder von Bebauung und empfindlichen Nutzungen freigehalten, das Höhenniveau durch Aufschüttung angepasst oder der Objektschutz am Gebäude entsprechend ausgelegt werden. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets (auf Höhe der Teilfläche WA 3) erkennbar, dass Niederschlagswasser von Westen dem Untersuchungsgebiet zufließen. Diese Randbedingungen sind im Weiteren zu berücksichtigen.

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

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

V.12 Nachrichtliche Übernahmen

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

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

V.13 Hinweise

Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Förderfähiger Wohnraum

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

Pflanzliste

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

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

Vogelschutz

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

Beleuchtung

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

Bodenschutz

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

Der Umgang mit Bodenaushub ist dem Bodengutachten zu entnehmen.

Die beiden Hinweise zum Vogelschutz und zur Beleuchtung werden im vorliegenden Bebauungsplan aufgeführt, da diese explizit von der ONB im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingefordert wurden und zudem im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt werden.

V.14 Flächenbilanz

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

Abbildung 5: Tabellarische Flächenbilanz

VI Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Zum Bebauungsplan wird mit der EGE als Vorhabenträgerin und Eigentümerin der Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, der ergänzend zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans weitere planergänzende Vereinbarungen trifft. An dieser Stelle wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass zudem ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen der EGE und dem Land Berlin geschlossen werden wird, dieser ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Der städtebauliche Vertrag enthält insbesondere Regelungen zu folgenden Themen:

- **Übernahme der Planungskosten und der Kosten zur Entwicklung** des allgemeinen Wohngebiets, der Planstraße A und der öffentlichen Grünfläche durch die Projektträgerin.
- **Fristen** zur Antragstellung und Umsetzung der Baumaßnahmen.
- Konkretisierung des Städtebaus für die Teilflächen WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets in einem **Konsensplan** sowie **Verpflichtung zur umfassenden Beteiligung Berlins** bei der Durchführung von Verfahren zur Qualifizierung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen z. B. im Generalübernehmerverfahren.
- **Errichtung von förderfähigen Wohnungen** (mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen) zur Sicherung einer den städtebaulichen Zielen entsprechend gemischten Bewohnendenstruktur auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens rund 26.100 m² nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin durch die Projektträgerin. Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre. Die anfängliche Miethöhe (nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für die gebundenen Wohnungen maximal 7,00 Euro je m² Wohnfläche.
- Temporäre Unterbringung von **94 Grundschulplätzen** (durch das Vorhaben ausgelöster Bedarf) in der ISS (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule) und anteilige **Übernahme der Kosten** der Bereitstellung der 94 Plätze sowie Anzeige, sobald die Hälfte der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind.
- **Errichtung einer Kindertageseinrichtung** für den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf an 85 Plätzen einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen durch die Projektträgerin.
- Vorgaben zur **maximalen Höhe von 2,5 m** über der Dachfirstlinie und **mindestens 2,0 m Rücksprung der technischen Dachaufbauten** im allgemeinen Wohngebiet.
- **Unterbringung von 250 Stellplätzen** aus den Wohnungen in den Teilflächen WA 1 und WA 2 **in der Teilfläche WA 3** des allgemeinen Wohngebiets und Regelungen zur Sicherstellung des Stellplatzbedarfs bei einer Bebauung des WA 3 durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen (Mobilitätskonzept).
- Planung und **Herstellung von Erschließungsanlagen**, der **öffentlichen Grünfläche** inkl. Beleuchtung sowie eines **öffentlichen Kinderspielplatzes** innerhalb der Grünfläche durch die Projektträgerin. Maßgabe zur Herstellung der Grünfläche ist ein mit dem Land Berlin abgestimmter **Freiflächenplan**. Die Herstellungspflicht umfasst die Fertigstellung und die daran anschließende Entwicklungspflege.

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

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

VII Verfahren

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

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 20.10.2022 Datum der Veröffentlichung: 11.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 20.11.2024 bis 20.12.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 05.05.2025 bis 05.06.2025 Datum der Veröffentlichung: 02.05.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 20.10.2025 bis 21.11.2025
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 16.03.2026 bis 20.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: 16.03.2026 bis 20.04.2026 Angaben zur Amtsblattveröffentlichung: 13.03.2026
Senatsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
Beschluss des Abgeordnetenhauses	Datum des Beschlusses: <i>vsl. im 3. Quartal 2026</i>
Festsetzung	Datum des Beschlusses: <i>vsl. im 3. Quartal 2026</i>
Verkündung	Datum:

Abbildung 6: Tabelle der Verfahrensschritte

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

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

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

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

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

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

VII.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

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

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

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

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

VII.4 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind 45 Stellungnahmen fristgerecht eingegangen. Vier Stellungnahmen wurden von Vereinen und Institutionen abgegeben. Insgesamt sprechen sich die Stellungnahmen überwiegend gegen die Planungsabsichten des Bebauungsplan-Entwurfs 3-89 aus. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Themen:

- Ziele der Raumordnung,
- übergeordnete Pläne, Konzepte und Bedarfe,
- Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs,
- Fachgutachten,
- geplante Nutzungen und Bebauung, Ortsverträglichkeit und Dichte,
- Innenentwicklung, Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen,
- Mobilität, verkehrliche Dimensionierung und Kapazitätsbetrachtung, ruhender Verkehr, Verkehrslenkung- und Verkehrswegeausbau, öffentliche Ver- und Entsorgung sowie Durchwegung,
- ÖPNV, Straßenbahnverlängerung, Kapazität und Taktung,
- Immissionsschutz (Lärm, Licht, Luft),
- Grün- und Freiflächen, landwirtschaftliche Flächen,
- Klimaschutz und Energie, Natur- und Artenschutz,
- Boden und Kampfmittel, Altlasten und Grundwasser,
- Regenwasserbewirtschaftung
- technische und soziale Infrastruktur.

Besonders häufig wurde auf die Themen Ausbau des ÖPNV-Netztes, Bewältigung des zusätzlichen MIVs, Erhalt der klimatischen Funktion der Elisabeth-Aue bzw. der Kaltluftschneise, Verlust der landwirtschaftlichen Nutzung und Kulturlandschaft, Dichte und Ortsverträglichkeit der geplanten Bebauung, Schutz von gefährdeten Arten und die Nahversorgung bzw. die Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Infrastruktur) eingegangen.

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führt zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs bzw. Bearbeitungs- und Prüfbedarfen:

- Redaktionelle Anpassungen der verkehrstechnischen Untersuchung

VII.5 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind 21 Stellungnahmen eingegangen. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Themen:

- Ziele der Raumordnung,
- übergeordnete Pläne, Konzepte und Bedarfe,
- Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (insbesondere zur Art der baulichen Nutzung und zu den Grünfestsetzungen),
- Vorhandene Bebauung/ Nutzung, Brand- und Gefahrenschutz,
- Fachgutachten sowie gutachterliche Anpassungsbedarfe,
- Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag,
- Denkmalschutz und Denkmalpflege,
- Geltungsbereich,
- Mobilität und Barrierefreiheit, verkehrliche Dimensionierung und Kapazitätsbetrachtung, ruhender Verkehr, Verkehrslenkung- und Verkehrswegeausbau, ÖPNV sowie Durchwegung,
- Luftrecht und Anlagenschutz,
- Immissionsschutz (Lärm, Licht, Luft),
- Grün- und Freiflächen, Spielplätze,
- bezirkliche Spielplatzversorgung und -planung,
- Klimaschutz und Energie, Natur- und Artenschutz, Kompensation der Eingriffe,
- Boden und Kampfmittel, Altlasten und Grundwasser,
- Regenwasserbewirtschaftung,
- technische Infrastruktur,
- Zuständigkeiten und Beteiligung von Fachämtern und Behörden sowie externe Projektsteuerung,
- redaktionelle Anpassungen und Korrekturen der Planunterlagen.

Die Auswertung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führt zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs bzw. Bearbeitungs- und Prüfbedarfen:

- redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung und des Planlayouts
- redaktionelle Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht
- redaktionelle und teilweise inhaltliche Überarbeitungen von Fachgutachten
- grammatikalische Anpassung der Formulierung der textliche Festsetzung Nr. 5.4 sowie Nr. 6.1 (*aufgrund von Planungsfortschritt*)

VIII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII.1 Öffentliche Belange

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

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

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

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

Verkehr

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

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

Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm auf geplante Wohngebäude

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

Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm auf benachbarte Wohngebäude

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boden

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

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

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

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

Luftschadstoffimmissionen

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

Die Festsetzungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten insgesamt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Im Rahmen der zukünftig einzuhaltenden Grenzwerte der 39. BImSchV ist festzuhalten, dass keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen durch das 1. Teilprojekt der Elisabeth-Aue verursacht werden und dass bestehende Überschreitungen im Rahmen der Luftreinhalteplanung gelöst werden können.

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

Die Belange der Wohnbedürfnisse erfahren mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), welches vorwiegend dem Wohnen dient und für den überwiegenden Teil der Bauflächen im Plangebiet festgesetzt wird, eine besondere Gewichtung. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von ca. 870 WE geschaffen. Damit wird dem übergeordneten Ziel der Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zur Realisierung von (teilweise öffentlich geförderten) Mietwohnungen nachgekommen. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Umsetzung der Ziele des StEP Wohnen 2040 geleistet, welcher die Entwicklung eines langfristigen Wohnbaupotenzials mit mehr als 2.000 WE im NSQ Elisabeth-Aue vorsieht (vgl. Kapitel II.2.3.4 Stadtentwick-

lungsplan Wohnen 2040). Zudem soll gemäß StEP Wohnen 2040 diese Entwicklung mit dem Fokus auf gemeinwohlorientierten Wohnungsbau einhergehen, weshalb ein Teil durch gemeinwohlorientierte Träger wie Baugruppen und Genossenschaften entwickelt werden wird. Die Förderung der sozialen Wohnraumförderung und einer gemischten und sozial stabilen Bewohnendenstruktur wird über einen vertraglich gesicherten Anteil von mindestens 30 % der GF für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gewährleistet.

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

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

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

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

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

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

Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden insbesondere durch die Mehrfachnutzung der Schul- und Sportanlagen sowie durch die Sicherung öffentlicher Grün- und Spielflächen berücksichtigt. Die im Zuge der ISS geplanten Sportflächen (Sporthalle und Großspielfeld) sollen auch außerschulisch für den Vereins-

sport und weitere Bewegungsangebote geöffnet werden, womit auf das im Prognoseraum ausgewiesene Defizit an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen reagiert wird. Zusätzlich wird mit der Festsetzung einer rund 1,5 ha großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ sowie eines öffentlichen Kinderspielplatzes die Grundlage für wohnungsnahe Erholungs- und Spielangebote geschaffen.

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

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

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

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

Im Sinne der Sicherung und Fortentwicklung dieser Zentren sieht die Planung des Teilprojektes 1 keine zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen und kein neues Nahversorgungszentrum vor. Einzelhandelseinrichtungen sind lediglich ausnahmsweise als Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig, um eine unbeabsichtigte Konkurrenz zu den bestehenden Zentren und dem in einem späteren Bauabschnitt geplanten Quartierszentrum innerhalb des NSQ Elisabeth-Aue zu vermeiden.

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

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

bestehende Zentrengefüge zu sichern und die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Ortsteile zu erhalten und weiterzuentwickeln.

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

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

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

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

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

Insgesamt unterstützt der Bebauungsplan 3-89 somit eine qualitätsvolle, gestalterisch eingebundene Stadterweiterung, die den Charakter der angrenzenden Ortsteile respektiert, die landschaftlichen Qualitäten der

Elisabeth-Aue wahrt und weiterentwickelt und zugleich ein eigenständiges, bau- und freiraumkulturell anspruchsvolles Stadtquartier ermöglicht.

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

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

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

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

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ermittelt für die im Plangebiet vorkommenden besonders und streng geschützten Arten sowie deren wesentlichen Habitatstrukturen die möglichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und leitet daraus konkrete Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-, CEF- und FCS-Maßnahmen ab. Vorgesehen sind bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, Kontrolle potenzieller Quartierbäume, Schutz vorhandener Gehölze), dauerhaft wirkende CEF-Maßnahmen wie die Nist- und Quartierhilfen, die Anlage von Ersatzhabitaten für Zauneidechen und Feldlerchen sowie zur Eingriffskompensation die Entwicklung artenreicher Grünlandflächen, Blühstreifen, Baumpflanzungen sowie Strauch- und Saumstrukturen. Es wird eine öffentliche Parkanlage festgesetzt, die den Freiraumverbund in Nord-Süd-Richtung stärkt. Ein Teil der Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt, ein Teil im städtebaulichen Vertrag verankert und im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert umgesetzt. Über den Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation erfolgt eine abgestimmte Steuerung der Kompensationsflächen

nördlich des Grabens. Im Bebauungsplan erfolgen weiterhin eine nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope und Hinweise (z. B. zu insektenfreundlicher Beleuchtung, Vogelschlagvermeidung). Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sowie der Hinweise des Artenschutzfachbeitrages werden die Anforderungen des § 44 BNatSchG eingehalten und verbleibende Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich als nicht erheblich bewertet.

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

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

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

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

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

Kompensation, Freiraumentwicklung und Artenschutzmaßnahmen (z. B. Feldlerchen- und Zauneidechsenhabitate) vorgesehen sind, wodurch zusätzliche Inanspruchnahmen von Boden vermieden werden.

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

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch weitere Festsetzungen gestützt, wie die wasser- und luftdurchlässigen Beläge für Wege, Zufahrten und Stellplätze, extensive Dachbegrünungen, Baumpflanzgebote sowie die Sicherung einer zusammenhängenden öffentlichen Parkanlage (ca. 15.400 m²) und einer grünen Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung. Für die Straßen wird eine Mindestbegrünung (Grünflächen und Baumpflanzungen) festgesetzt. Zusätzlich wird die Fassadenbegrünung über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Diese Maßnahmen stärken die Bodenfunktionen, den Kaltluftaustausch und die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und kompensieren so die Versiegelung teilweise. Insgesamt ermöglicht die Planung trotz Eingriffen in das Schutzgut Boden eine effiziente Nutzung der Potenzialfläche für rund 870 WE und einen Schulstandort bei gleichzeitiger Freihaltung wesentlicher Kompensations- und Freiraumflächen.

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

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

In die Abwägung ist einzustellen, dass der Wohnraumbedarf im Land Berlin aufgrund der zu verzeichnenden und prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sehr hoch ist. Die Entwicklung von Wohnungsbau, insbesondere auch von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau ist eine dringende, gesamtstädtische Aufgabe, der mit der Planung Rechnung getragen werden soll. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein Verfahren von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung und umfasst den Auftakt für eines der im StEP Wohnen 2040 definierten NSQ auf landeseigenen Flächen, die somit schnell und kostenfrei für den Wohnungsneubau zur Verfügung stehen.

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

Der Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen 2040 identifiziert einen Bedarf an 222.000 zusätzlichen Wohnungen und eine Flächenvorsorge für weitere 50.000 Wohnungen. Gleichzeitig weist er ein Flächenpotenzial von rund

249.000 Wohnungen bis 2040 aus. Die Flächenkulisse für den Wohnungsneubau unterteilt sich dabei neben bereits realisierten Vorhaben (Stand 2022) in kleinteilige Innenentwicklung (unter 50 WE), mittelgroße Wohnungsbaupotenziale (bis 199 WE) und große Wohnungsbaupotenziale (ab 200 und mehr WE). Die "Neuen Stadtquartiere (NSQ)", zu denen die Elisabeth-Aue gehört, nehmen davon einen Anteil von rund einem Viertel ein. Die Elisabeth-Aue erfüllt bietet dabei große Wohnungsbaupotenziale.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Bauleitplanung kommt dem Schutzgut Klima eine zentrale Bedeutung zu, insbesondere hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel und der Förderung klimagerechter, städtebaulicher Entwicklungen. Durch die zulässige bauliche Entwicklung werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen der Elisabeth-Aue in ein dicht bebautes Wohn- und Schulquartier umgewandelt, was zu einer erhöhten

Wärmespeicherung durch zusätzliche Baumasse sowie zu Veränderungen im lokalen Klimahaushalt führen kann. Vor diesem Hintergrund wurden die Erfordernisse des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Grundlage bilden u. a. die Kurzexpertise Stadtklima (2024), die klimaökologische Untersuchung sowie die gesamtstädtische Klimaanalyse Berlin 2022, die Auswirkungen auf Hitzeinseln, Kaltluftaustausch und Mikroklima bewerten.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Planungsüberlegungen und im Bebauungsplan wurde insbesondere Wert auf klimaanpassungsrelevante Maßnahmen gelegt. Die hohe bauliche Dichte (GFZ 1,8-2,2) wird umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünungen, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, wasser- und luftdurchlässige Beläge sowie ein Fachkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadtprinzip mit dezentraler, abflussarmer Versickerung) abgeglichen, um Verdunstung, Verschattung und Grundwasserneubildung zu fördern. Ergänzend sichert die Freihaltung einer öffentlichen Parkanlage (ca. 15.400 m²) den Kaltluftaustausch zur Umgebung.

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

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

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

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

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

Zum Schutz der Wohnnutzung werden daher Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Gleichwohl können die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen im Plangebiet zugelassen werden. Zudem sind freiberufliche Tätigkeiten, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Im Hinblick auf Einzelhandelsnutzungen sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, nur ausnahmsweise zulässig. Dies verfolgt im Rahmen des hier betrachteten Teilprojekts 1 zur Entwicklung einer Teilfläche

der Elisabeth-Aue die städtebauliche Zielstellung, im Rahmen des Teilprojekts 2 der Elisabeth-Aue ein Quartierszentrum zu entwickeln und dieses durch eine ungesteuerte Ansiedlung von Läden des täglichen Bedarfs im Plangebiet des Bebauungsplans 3-89 nicht zu gefährden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

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

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

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

VIII.1.14 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

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

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

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

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

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

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie südlich des ersten Bauabschnitts werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt, die insgesamt rund 15.400 m² umfassen. Diese dienen der Sicherung bestehender Gehölzstrukturen, der Einbindung des Quartiers in den umgebenden Landschaftsraum sowie der Freizeit- und Erholungsnutzung. Zudem wird damit auch eine Grünverbindung in Ost-West-Richtung vorbereitet, die den Botanischen Volkspark Blankenfelde-Pankow mit östlich anschließenden Freiräumen verknüpft und somit die übergeordnete Freiraumstruktur stärkt. Innerhalb der Grünflächen können Wege, Aufenthalts- und Spielbereiche angeordnet werden, wodurch wohnungsnaher Freiflächenangebote entstehen.

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

VIII.2 Private Belange

VIII.2.1 Eigentümerrechte

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

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

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

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

VIII.2.2 Interessen von Schulverwaltung, Sportvereinen und sonstigen Nutzenden

Den Belangen der Schulverwaltung wird durch die Festsetzung einer rund 2,7 ha großen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ Rechnung getragen. Vorgesehen ist eine ISS mit Sporthalle und Großspielfeld. Mit dieser Festsetzung wird auf das bestehende Defizit an Schulplätzen der Sekundarstufe I (rund 1.807 Plätze bzw. 18,0 Züge) sowie auf den bis zum Schuljahr 2030/31 prognostizierten Bedarf von bis zu 8.000 Plätzen reagiert. Die Standortwahl entspricht den Vorgaben des SEP und den Darstellungen des FNP. Die geplante Gemeinbedarfsfläche ermöglicht eine qualitativ hochwertige schulische Unterbringung einschließlich notwendiger Nebenanlagen und trägt zur nachhaltigen Verringerung des langfristigen Platzdefizits von derzeit 18,0 auf 11,5 Züge bei.

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

VIII.2.3 Interessen der Nachbarschaft im Umfeld

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

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

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

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

IX Auswirkungen der Planung

IX.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

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

IX.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

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

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

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

IX.3 Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken

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

- Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung): ca. 13.600 m²,
- Öffentliche Grünflächen: ca. 15.400 m²,
- Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule: ca. 26.800 m².

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

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

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

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

IX.5 Verkehrliche Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

IX.6 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

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

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

B UMWELTBERICHT

I Einleitung

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

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

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

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

Der Umweltbericht beinhaltet eine abschließende Beschreibung und Bewertung aller Umweltauswirkungen des Planvorhabens. Hierzu dienen Fachgutachten insbesondere zum Themenkomplex Hydrologie, Bodenbelastungen, Regenwasserbewirtschaftung und Klima aus dem Jahr 2025 mit einzelnen Fortschreibungen in 2026 sowie Kartierungen der Biotope aus dem Jahr 2024 und der Fauna aus dem Jahr 2024 mit Ergänzungen aus 2025.

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

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

I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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

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

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

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

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

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

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

Abbildung 7: Flächengrößen (gerundet)

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

Hierzu gehören

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

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

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

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

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

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

I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

Bundesnaturschutzgesetz, Berliner Naturschutzgesetz, Eingriffsregelung

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

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

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

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

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

Die Eingriffe werden gemäß § 1a BauGB ermittelt. Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und die Maßnahmen zur Eingriffsminderung, zum Ausgleich und Ersatz wurden ermittelt (bgmr 4/2026) und im Umweltbericht dargelegt. Festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind im Kapitel B II.2.1 aufgeführt.

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

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

- Frischwiesen, verarmte Ausprägung (56 m²)
- Frischwiesen, typische Ausprägung (111 m²)

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

Besonderer Artenschutz

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

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

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

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

Durch die Stiftung Naturschutz Berlin wurden im Bereich des Krugpfuhls einzelne Exemplare der Knoblauchkröte kartiert. Ackerflächen sind wegen der guten Grabfähigkeit grundsätzlich als potenzieller Lebensraum für die Knoblauchkröte geeignet. Funde wurden im Rahmen der aktuellen Kartierungen auf den Ackerflächen nicht festgestellt. Die Ackerfläche weist aufgrund der intensiven Nutzung, das dadurch bedingte geringere Nahrungsangebot an Insekten sowie stärkere, menschliche Eingriffe und Störungen für möglicherweise vorkommende Knoblauchkröten ein geringes Lebensraumpotential auf. Im nahen Umfeld des Krugpfuhls sind mit Gärten, Kleingärten und Grünflächen Lebensräume mit hoher Eignung und Lebensraumqualität vorhanden.

Ungeachtet dessen können und sollen durch bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte vorsorglich vermieden werden. Da die Nachweisbarkeit der Knoblauchkröte methodisch bedingt eingeschränkt ist, kann ein Vorkommen trotz ausbleibender Nachweise im Rahmen der aktuellen Kartierungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren wird die Art im Rahmen der ökologischen Baubegleitung fortlaufend berücksichtigt und hinsichtlich möglicher Vorkommen sowie artenschutzrechtlicher Betroffenheiten beobachtet. Darüber hinaus finden bereits Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu potenziell geeigneten Maßnahmen statt, die gegebenenfalls zur Sicherung und Förderung der lokalen Population beitragen können. Hierzu zählt insbesondere die ökologische Aufwertung geeigneter Laichgewässer.

Baumschutzverordnung

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

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bäume befindet sich innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage. Die übrigen Flächen im Plangebiet bestehen aus Ackerland oder temporär genutzten Flächen (z. B. ehemaliger Standort Tempohomes), sodass dort keine relevanten Gehölzstrukturen vorhanden sind. Die am

Rosenthaler Weg stehenden Straßenbäume sind Ersatzpflanzungen, die zu erhalten sind. Damit können nahezu alle Bestandsbäume erhalten und in die zukünftige Grünflächengestaltung integriert werden.

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

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

Weitere Bundes- und Landesgesetze

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

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

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

Bundes-Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

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

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin, Verordnungen

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

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

Wasserhaushaltsgesetz; Berliner Wassergesetz

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

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

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

Bundes-Klimaanpassungsgesetz

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

Bundes-Klimaschutzgesetz

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

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

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

Denkmalschutzgesetz Berlin

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

Berlinbezogene weitere Vorgaben

Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm Berlin

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Plangebiet ist im **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** als Bereich mit Nutzungsänderung gemäß FNP gekennzeichnet, für den Anforderungen für die neue Nutzung gelten. Als sonstige Freifläche ist das Ziel Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderungen aufgeführt. Die Grünfläche am Regenrückhaltebecken sowie der nördlich angrenzende Bereich sind dem Freiraumtyp „Feldflur, Wiese“ und dessen Zielen zugeordnet. Der Rosenthaler Weg ist linear als Verbesserung/Neuanlage eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen mit Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnanlagen gekennzeichnet.

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

In Ergänzung zu den Programmplänen wurde die **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)** entwickelt. Hier werden Suchräume und Flächen bestimmt, für die ein besonderes Handlungsbedürfnis hinsichtlich Natur und Landschaft besteht und die als Kompensationsflächen für Eingriffe, v. a. auch für mehrere Schutzgüter, geeignet sind. Der Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption kennzeichnet die Grünfläche am Regenrückhaltebecken sowie die nördlich angrenzende Fläche als „Prioritäre Fläche und Maßnahmen, Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund“ im Übergang zum Schweinewäldchen und zur Blankenfelder Feldflur. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) Blankenfelde ist Teil der Offenlandschaft der Blankenfelder Feldmark – eines der Leitprojekte der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption mit dem Leitziel „Wasser in die Landschaft bringen und halten“.

Maßnahmen zum Ausgleich und Artenschutz, zur Entwicklung der angrenzenden Kulturlandschaften, sowie zur Klimaanpassung, Grünentwicklung und Erholung werden im Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation gebündelt. Der Leitplan betrachtet dabei nicht nur den Bebauungsplan 3-89, sondern die geplante Gesamtentwicklung des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue.

Biotopverbundplanung Pankow

Die Biotopverbundplanung für den Bezirk Pankow (Umwelt- und Naturschutzamt Pankow, 2016) basiert auf dem Biotopverbundkonzept für das Land Berlin. Es werden Kern-, Verbindungs- und Entwicklungsflächen sowie Verbindungselemente des Biotopverbunds dargestellt.

Für den Biotopverbund der Klein-, Still- und Fließgewässer stellt die nördlich des Regenrückhaltebeckens gelegene Fläche einen Suchbereich für die Neuanlage von Kleingewässern dar. Der Graben 5 ist Kernfläche der Fließgewässer regional. Für den Biotopverbund der naturnahen Wälder und des Feuchtgrünlandes/der Niedermoore ist das Plangebiet nicht aufgeführt.

Im Rahmen der Planung für das gesamte Neue Stadtquartier der Elisabeth-Aue (Teilprojekt 1 und 2) besteht das Ziel, den Graben 5 zu renaturieren und zu einem wechselfeuchten Landschaftselement zu entwickeln. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen nördlich des Graben 5 sind auf dieses Ziel abgestimmt.

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen erfolgen auf der Grundlage aktueller Kartierungen von 2024 zu Biotopen und Fauna. Die faunistischen Daten wurden zum Teil 2025 noch überprüft und ergänzt. Weiterhin liegen aktuelle Untersuchungen zu Boden, Hydrologie, Altlasten sowie zu Regenwasserbewirtschaftung, Klima und Schallschutz vor.

Für den Artenschutz wurden ein Artenschutzfachbeitrag sowie Konzepte zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen erarbeitet. Im Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation werden die zahlreichen, zum Teil unterschiedlichen Belange zur Landschafts- und Freiraumentwicklung sowie zur Umweltverträglichkeit aufeinander abgestimmt und zusammengeführt.

Damit liegt eine fundierte Datengrundlage für die Beschreibung und Bewertung von möglichen erheblichen Umweltwirkungen vor.

II.1 Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung

II.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

II.1.1.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Rahmen der Kartierungen 2024 wurde für den Geltungsbereich inkl. der Grünfläche am Regenrückhaltebecken und Straßenbahnwendeschleife südöstlich des Geltungsbereichs eine umfassende Erfassung der Biotope und Artenvorkommen durchgeführt. Mit der Landschaftsökologischen Studie von 2016 wurden faunistische und floristische Daten der umliegenden Flächen erfasst. 2025 wurden zusätzlich noch einmal Feldlerchen, Zauneidechen und im Bereich der Feldhecke Fledermäuse kartiert. Die Kartierung 2025 erfolgte für das Gesamtgebiet des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue (Teilprojekt 1 und 2), sodass auch räumliche Beziehungen erfasst wurden.

Biotope

Die Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß der Biotoptypenkartierung Berlin im Jahr 2024 vom Büro UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH auf der Maßstabsebene 1:1.000 erfasst. Die Ergebnisse sind in einer Biotopbestandskarte M 1:1.000 dargestellt (siehe Anlage zur Begründung).

Das Untersuchungsgebiet wird zu einem Großteil von einer Ackerfläche eingenommen. Im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs grenzt eine naturnahe Grünfläche mit einem schilfbestandenen Regenwasserrück-

haltebecken an. In der Grünfläche sind gemähte Wiesenflächen und strukturreiche Gehölzbeständen vorherrschend. Südlich der Grünfläche schließen die Verkehrsflächen der Straßenbahnwendeschleife mit einer hohen Grünausstattung an. Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich ein 2016/17 errichteter und umzäunter Tempohome-Standort, der im Jahr 2025 leergezogen wurde und ab 2026 zurückgebaut wird. Die Fläche ist zu einem hohen Anteil versiegelt, die Freiflächen wurden überwiegend intensiv genutzt.

Ackerbiotope

Ein Großteil des Untersuchungsgebiets wird von einer intensiv genutzten Ackerfläche (09139) eingenommen, auf der 2024 Roggen angebaut wurde. Lediglich an den Rändern und im Norden befinden sich kleinere Flächen, die einen höheren Anteil an Ackerbegleitflora aufweisen. Hierzu gehören u. a. Grannen-Ruchgras (RL-B: 2/RL-Bbg: 3), Gemeiner Windhalm, Geruchlose Kamille, Feld-Stiefmütterchen und nach der Ernte Blutrote Fingerhirse, Gemeine Hühnerhirse und Grüne Borstenhirse. Der Feldsaum entlang des Rosenthaler Wegs wies einen hohen Anteil an Kornblume (RL-B: V) und Klatsch-Mohn auf. Eine Besonderheit ist der hier unmittelbar am Feldrand zerstreut auftretende Feld-Rittersporn (RL-B: 1/RL-Bbg: 3/RL-D: 3). Die aktuell erfassten Standorte des Feld-Rittersporns wurden bei der Biotopkartierung 2016 (bgmr 2016) noch nicht festgestellt (allerdings ein Standort im weiteren Umfeld).

Ruderalbiotope

Offene Ruderalfluren treten im Geltungsbereich kleinteilig in Randbereichen des Rosenthaler Wegs und auf dem Gelände des Tempohome-Standorts (Sukzessionsfläche) auf. Als überwiegend junge Brachen sind die Ruderalfluren sehr heterogen. Neben Arten der ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen kommen kurzlebige und ausdauernde Stauden- und Grasfluren in kleinteiliger Durchmischung vor. Diese werden größtenteils als ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren (03200) mit bereichsweise vorkommenden (ruderalen) Trocken-/Trockenrasenarten zusammengefasst. Durch mehr oder weniger regelmäßiger Mahd weisen Teile der Bestände Übergänge zu ruderalen Wiesen oder Scherrasen auf und durch Trittbelastung auch Übergänge zu den Trittrasen (Begleitbiotop 05171).

Am Rosenthaler Weg wurden die beiden Rote-Liste-Arten Zwerg-Schneckenklee *Medicago minima* (RL-B: 2/RL-D: 3) und Niedriges Fingerkraut (RL-B: 2/RL-Bbg: 3) festgestellt.

Zerstreut kommen im Gebiet mehr oder weniger kleine ruderale Landreitgrasfluren (03210) vor. In der Sukzessionsfläche westlich der Straßenbahnschleife findet sich ein größerer Vegetationsbestand, der vom Landreitgras dominiert wird und in dem sich Hochstauden wie Rainfarn oder Gemeiner Beifuß ausbreiten.

Gehölzbiotope

Entlang des Blaubeerwegs erstreckt sich eine strukturreiche, von Hybrid-Pappeln überschirmte Feldhecke (07132512) überwiegend nicht heimischer Gehölze. Weiter südlich finden sich im Randbereich mehrere einschichtige oder kleine Baumgruppen (0715312) mit teilweise heimischen und nicht heimischen Baumarten. Diese Heckenstruktur stellt ein wichtiges Element mit Biotopverbundfunktion dar. Es hat durch Entnahme der Hybridpappeln und Neupflanzung einheimischer Gehölze ein erhebliche Entwicklungspotenzial.

In der an das Plangebiet angrenzenden naturnahen Grünanlage überwiegen „strukturreiche Laubgebüsche frischer Standorte (0710211, 0710221, 0710201), überwiegend heimische Arten“. Diese Bestände wurden mit der Anlage der Grünfläche in den 1990er Jahren angepflanzt und entwickeln sich durch das allmähliche Herauswachsen der Baumgehölze teilweise zu strukturreichen, mehrschichtigen Gehölzbeständen.

Folgende heimische Gehölze treten insbesondere auf:

- Baumarten: Feld-Ahorn (RL-B: 3/RL-Bbg: V), Spitz-Ahorn, Birke, Hainbuche, Stiel-Eiche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Traubenkirsche, Silber-Weide
- Straucharten: Gemeine Hasel, Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schlehe, Hunds-Rose, Salix spec. u. a.

Florenfremde Gehölzarten sind u. a.:

- Baumarten: Eschen-Ahorn, Berg-Ahorn, Silber-Ahorn, Baumhasel, Walnuss, Hybrid-Pappel Populus x canadensis, Stein-Weichsel, Pflaume Prunus spec. sowie Robinie
- Straucharten: Spierstrauch, Heckenkirsche, Weißer Hartriegel, Berberitze, Liguster, Armenische Brombeere, Flieder und Essigbaum

Grünlandbiotope und Staudenfluren in der angrenzenden naturnahen Grünanlage

In der an das Plangebiet östlich angrenzenden naturnahen Grünanlage am Regenrückhaltebecken kommen Grünlandbiotope und Staudenfluren vor. Die offenen Flächen in der naturnah angelegten Grünanlage werden zum Großteil von Frischwiesenbeständen eingenommen, die auf Ansaaten zurückzuführen sind. Als typische Arten von Grünlandansaaten wurden hier z. B. Riesen-Nelke, Felsennelke, Weitstacheliger Wiesenknopf oder Goldhafer beobachtet.

Im Kern der naturnahen Grünanlage finden sich großflächig artenreiche bzw. typisch ausgeprägte Frischwiesenbestände (051121), in Randbereichen verarmte Frischwiesenausprägungen (051122).

Gewässer und Verlandungsvegetation in der angrenzenden naturnahen Grünanlage

Die im folgenden beschriebenen Biotoptypen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Innerhalb des in den 1990er Jahren angelegten Regenwasserrückhaltebeckens findet sich ein relativ ausgedehnter, insgesamt artenarmer Schilfröhricht-Bestand (022111). Neben dem dominant auftretenden Schilf Phragmites australis wurden erfasst: Sumpf-Segge, Echtes Mädesüß, Gemeiner Gilbweiderich, Wald-Simse (RL-B: V), Ross-Minze (RL-B: R). Während der Begehungen wurden keine Überstauungen innerhalb der Röhrichtfläche festgestellt. Im Bereich des kleinflächig ganzjährig wasserführenden Einlaufs befindet sich ein kleinteiliger Röhrichtbestand des Breitblättrigen Rohrkolbens (022112). Neben dem Breitblättrigen Rohrkolben traten hier auch Gemeine Teichbinse (RL-B: 3) und Wald-Simse (RL-B: V) auf, die hier kleinflächig auch Dominanzbestände bilden (022119 - sonstige Großröhrichte). Die Röhrichtbestände fallen unter den gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln.

Geschützte Biotope

Die gesetzlich geschützten Biotope treten ausschließlich innerhalb der naturnahen Grünfläche im Südosten des Geltungsbereichs auf. Lediglich kleinere Flächen von ca. 56 m² (Frischwiesen, verarmte Ausprägung) bzw. 111 m² (Frischwiesen, typische Ausprägung) ragt als Teilfläche aus der naturnahen Grünanlage in den Geltungsbereich hinein.

Als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln wurden in der an den Geltungsbereich angrenzenden naturnahen Grünanlage erfasst:

- Frischwiesen und Grünlandbrachen (angrenzend an den Geltungsbereich)
(Biotoptypen: 05112, 051121, 051122, 0513212)
- Röhrichte und Hochstauden feuchtnasser Standorte außerhalb des Geltungsbereichs in der angrenzenden naturnahen Grünanlage
(Biotoptypen: 022111, 0221122, 022119, 051419)

Biotopverbund

Die Gebietsfunktionen für den stadtweiten Biotopverbund und die bezirkliche Biotopverbundplanung sind dem Kapitel B I.2 zu entnehmen.

Mit dem Offenland, den Saumstrukturen und Gehölzbeständen im Geltungsbereich sowie der angrenzenden naturnahen Grünfläche sind Biotoptypen vertreten, die unterschiedlichen Tierarten Lebensraum bieten.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich und direkt angrenzend sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden. Kleinfächig befinden sich geschützte Biotope im Plangebiet, diese werden in die öffentliche Grünfläche integriert. Das LSG Blankenfelde liegt nördlich der Blankenfelder Straße.

Geschützter Baumbestand

Geschützte Bäume gemäß Baumschutzverordnung Berlin wurden durch das Büro UBB (2025b) im Jahr 2024 und 2025 erhoben. Die Standorte der geschützten Baumarten sind mit Stammumfang, Vitalität, den Schäden und Besonderheiten dem Eingriffsgutachten zu entnehmen.

Fauna

Faunistische Kartierungen wurden im Jahr 2024 durch das Büro UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach gängigen Methodenstandards vorgenommen. Die Kartierungen des Geltungsbereichs wurden im Jahr 2024 abgeschlossen. Es wurden die folgenden Artengruppen erfasst: Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Insekten.

Für das Gebiet der Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue wurden 2025 faunistische Kartierungen vom Büro Natur+Text durchgeführt, insbesondere für das Teilprojekt 2, für die Kompensationsflächen nördlich des Grabens 5 sowie im Schweinewäldchen und im Feuchtgebiet Elisabeth-Aue. Das Untersuchungskonzept wurde mit den Naturschutzbehörden des Landes Berlin abgestimmt und umfasst folgende Artengruppen: Brutvögel, Greifvögel und Rastvögel und Wintergäste, Amphibien, Insekten (Libellen, Laufkäfer, Heuschrecken, Tagfalter, Xylobionte Käfer). Im Zuge der Kartierungen 2025 wurden für die Artengruppen Avifauna (Offenlandarten), Reptilien sowie im Bereich der östlich liegenden Feldhecke Fledermäuse als ergänzende Kartierung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Kartierungen von Natur & Text liegen als Ergebnisbericht mit Stand 12/2025 vor

Die durchgeführten Erfassungen zeigen folgende Ergebnisse:

Brutvögel

Im Eingriffs- und Wirkraum des Plangebiets wurden insgesamt 45 Vogelarten erfasst, darunter 26 Brutvogelarten erfasst (UBB 2025). Von diesen kommen 8 Brutvogelarten im Plangebiet vor.

Von Natur und Text wurden im Jahr Kartierungen für das weitere Gesamtgebiet der Elisabeth-Aue durchgeführt (Natur und Text 2025). Im Rahmen dieser Kartierung wurde auch eine Überprüfung der Anzahl der Feldlerchenhabitate stattfinden.

Der überwiegende Teil der Brutvogelarten im Eingriffs- und Wirkraum gehört zu den häufigen und weit verbreiteten Arten. Entsprechend der Biotopausstattung kommen Offenlandarten und Arten der Gehölze und Gebüsche vor.

Zwei Arten im Geltungsbereich und anlagebedingten Wirkraum sind auf Grund der besonderen Habitatsprüche als besonders relevante Arten einzustufen:

- Schafstelze (Ackerfläche): 1 Brutpaar, Kartierung 2025
- Feldlerche (Ackerflächen): 11 Brutpaare, Kartierung 2024 / 9 Brutpaare, Kartierung 2025

Im baubedingten Wirkraum wurden erfasst:

- Sumpfrohrsänger (Regenrückhaltebecken in der angrenzenden naturnahen Grünanlage): 1 Brutpaar, 1 Brutpaar, Kartierung 2025
- Sperber: 1 Brutpaar, Kartierung 2025

Neben diesen Arten sind artenschutzrechtlich die Baumhöhlen bewohnenden Arten im Geltungsbereich hervorzuheben, da sie Brutplätze wiederkehrend nutzen und diese Fortpflanzungsstätten dauerhaft, d. h. auch ohne Besiedlung geschützt sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen die folgenden Baumhöhlenbrüter vor:

- Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Schwanzmeise

Gebäudebrütende Vögel kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Fledermäuse

Insgesamt wurden im Zuge der Erfassungen 2024 (Ein- und Ausflugsbeobachtungen an potenziellen Quartieren, detektorgestützte Begehung) sowie durch die Transsektbegehung und Hochboxuntersuchung 2025 die folgenden Arten im Plangebiet und Umfeld erfasst:

- *Myotis spec.*
- Breitflügelfledermaus
- Großer Abendsegler
- Kleiner Abendsegler
- Mückenfledermaus
- Rauhauffledermaus (nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans)
- Zwergfledermaus

Der ältere Pappelbestand entlang des Blaubeerwegs weist Potenziale auf Quartiere in Form von Ast- und Baumhöhlen sowie Spalten auf. 2025 wurden eine Strukturkartierung der Gehölze, endoskopische Untersu-

chungen und nächtliche Detektorbegehungen mit Ultraschalldetektor zur Überprüfung auf Quartiere durchgeführt. Zusätzlich wurden mit Horchboxen an drei Standorten im Gesamtgebiet der Elisabeth-Aue, davon eine Horchbox im Bereich der Tempohomes Fledermäuse ermittelt. Im Geltungsbereich wurde ein Habitatbaum ohne Quartiersnachweis in der Feldhecke erfasst. Entlang der Ränder der Gehölzbestände des Blaubeerwegs wurden zum Teil hohe Aktivitäten (insbesondere der Zwergfledermaus) festgestellt.

Reptilien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 2024 durch Sichtbeobachtungen, Erfassung von Sommer- und Winterlebensräumen sowie Untersuchung von Verstecken die folgende Reptilienart nachgewiesen:

- Zauneidechse (streng geschützt, Art gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie)

Die Zauneidechse wurde 2024 mit drei Exemplaren auf einer Teilfläche des Tempohome-Standorts nachgewiesen. 2025 (NATUR & TEXT 2025) wurden auf dieser Fläche zwei Exemplare erfasst. Aus den Nachweisen lässt sich schließen, dass es sich um eine sehr kleine Teilpopulation handelt, die die Migrationskorridore entlang der Feldraine im Gebiet nutzt (Transferlebensraum: Natur und Text 2025). Die dreieckige Wiesenfläche (2.940 m²) auf dem Gelände im Norden des Tempohome-Standorts stellt das Zentrum der Besiedlung durch die Zauneidechse dar.

Aufgrund der Habitatstrukturen wurde 2024 eine Fläche von 1,1 ha als möglicher Lebensraum abgegrenzt. In den Kartierungen 2025 wurde diese und weitere Flächen im Süden überprüft. Aufgrund der Kartierungen in den Jahren 2024 und 2025 wurde durch den Nachweis von Zauneidechsen die Habitatfläche für Zauneidechsen auf die dreieckige Wiesenfläche im Norden des Tempohome-Standorts begrenzt. Nur in diesem Bereich mit einer Fläche von 2.940 m² konnten in beiden Jahren Zauneidechsen nachgewiesen werden. Daher ist von einer Habitatfläche mit geeigneten Strukturen für Zauneidechsen von 2.940 m² auszugehen, die weiteren Flächen dienen als Transferlebensraum. Im Rahmen der Maßnahme „Artenfinder“ wurde auf dem schmalen Saum westlich der Tempohomes ein Exemplar gemeldet.

Amphibien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bei den Kartierungen 2024 und 2025 durch die Gutachterbüros UBB und Natur + Text keine europarechtlich geschützten Amphibienarten nachgewiesen. Das Plangebiet weist aufgrund fehlender Laichgewässer eine sehr geringe Eignung für Amphibien auf. Im Regenrückhaltebecken in der angrenzenden Grünanlage wurden Anfang September 2024 zwei Exemplare des Teichfroschs im Regenrückhaltebecken nachgewiesen, die durch die Kartierung 2025 bestätigt wurden.

Außerhalb des Wirk- und Eingriffsraums liegt etwa 400 m östlich des Plangebiets der Krugpfuhl, ein bekanntes Reproduktionshabitat für Amphibien. Von Seiten der Stiftung Naturschutz liegen Hinweise zum Vorkommen der Knoblauchkröte vor. Im Rahmen einer gezielten Erfassung durch das Büro Natur und Text im Jahr 2025 konnte die Art dort jedoch trotz Anwendung etablierter Kartiermethoden – darunter Verhören, Sichtbeobachtung, Keschern, Reusen und eDNA-Untersuchung – nicht bestätigt werden (Natur+Text 2025).

Allerdings liegen von der Stiftung Naturschutz Berlin Daten vor, die das Vorkommen der Knoblauchkröte am Krugpfuhl für die Jahre 2017 bis 2025 bestätigen. Insgesamt liegen aus den genannten Jahren 22 Nachweise vor. Acht dieser Nachweise wurden im Jahr 2024 erbracht. Für das Jahr 2025 wurden insgesamt fünf Nachweise von adulten Tieren am Gewässer Anfang April bestätigt.

Die Ackerflächen im Plangebiet weisen grundsätzlich Eigenschaften auf, die für die Knoblauchkröte als Lebensraum geeignet sein könnten. Die bestehende Verbindungsfläche für die Zielart Knoblauchkröte des Berliner Biotopverbunds befindet sich gemäß der LaPro Zielartenverbreitung entlang des Grabens 5 im Wirkraum des Vorhabens (Geoportal Berlin, 2011). Diese Verbindungsfläche wird nicht in Anspruch genommen. Im näheren Umfeld zum Krugpfuhl befinden sich Gärten, Kleingärten und Grünflächen, die als Lebensraum gut geeignet sind. Die Ackerfläche im Plangebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung, das dadurch bedingte geringere Nahrungsangebot an Insekten sowie stärkere, menschliche Eingriffe und Störungen für möglicherweise vorkommende Knoblauchkröten ein geringes Lebensraumpotential auf. Durch die Landwirtschaft (Pflügen, Grubbern, Eggen) ist in einem solchen Bereich mit einer hohen Mortalitätsrate zu rechnen.

Insekten

In den Arterfassungen 2024 konnten keine europarechtlich geschützten Arten der Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Hautflügler und Heuschrecken nachgewiesen werden.

Mit den 2025 durchzuführenden Strukturkartierung der Gehölze wurden im Plangebiet keine Nachweise für xylobionte Käferarten erbracht. Im Teilprojekt 2 außerhalb des Eingriffsbereiches wurde in einer abgängigen Pappelreihe der streng geschützte Scharlachroter Plattkäfer erfasst. Der Pappelbestand am Blaubeerweg ist als „Potenzialfläche“ für den Scharlachroter Plattkäfer erfasst, ein Nachweis wurde nicht erbracht.

II.1.1.2 Schutzgüter Fläche und Boden / Altlasten

Das Planungsgebiet besteht zum Großteil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Nutzung einer Teilfläche als Standort für Tempohomes stellt eine zeitlich befristete Nutzung dar. Nach Ablauf der Nutzung diese Fläche wieder als Landwirtschaftsfläche herzustellen.

Zur Klarstellung: Schutzgüter sind Fläche und Boden. Es sind aufgrund der Vornutzung Altlasten auf den Flächen und im Boden vorhanden. So dass das Altlastenthema hier gesondert erwähnt wird.

Das Plangebiet liegt naturräumlich auf der Ostbrandenburgischen Platte, genauer auf der Grundmoräne der Barnim-Hochfläche, am nördlichen Rand des Warschau-Berliner Urstromtals. In der Spätweichselkaltzeit wurden auf der Grundmoränenplatte mit Geschiebemergel vorwiegend Sande abgelagert. Die Böden sind in weiten Teilen mittel-schluffig bis mittel-lehmig und somit wenig wasserdurchlässig. Lokal werden diese bindigen Schichten durch Sande und Kiese überlagert.

Genauere Untersuchungen wurden zum Boden 2025 von UNDERyourfeet durchgeführt (Geotechnischer Bericht – Boden und Hydrologie 8/2025). Im Bereich der Schule und der Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets werden die bindigen Böden mit zwei bis vier oder mehr Metern starken sandigen Substraten überlagert. Diese Mächtigkeit verringert sich auf bis zu 0,50–1,00 m im WA 2.

Außerhalb des Geltungsbereichs der B-Pläne befinden sich nordöstlich im Bereich des Feuchtgebiets Elisabeth-Aue holozäne Torf- und Muddebildungen, die zum Teil bereits stark vererdet sind. In der östlich gelegenen Senke des Schweinewäldchens befinden sich Pseudogleye, die historisch durch wechselnde Wasserstände geprägt wurden. Das ehemalige Feuchtgebiet weist deutliche Zeichen von Trockenheit auf (Under your feet, 3/2026).

Die Elisabeth-Aue wurde bis ca. 1980 als Rieselfeld genutzt. Diese frühere Nutzung ist noch heute in den Bodengesellschaften ablesbar. Die Fläche ist im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 10777 registriert. Zudem befinden sich nördlich des Grabens 5 noch die BBK-Flächen 1458, 1459 und 1460. Der Eintrag erfolgte aufgrund der ehemaligen Nutzung als Rieselfeld und Intensivfilterfläche.

Für eine erste überschlägige Bewertung für den Pfad Boden-Mensch wurden Flächengrößen von ca. 2 ha beprobt. Eine Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV stellte sich nicht dar. Aus den Analyseergebnissen der Bohrungen sind lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen bekannt, so dass aufgrund der Flächengröße von Verdünnungseffekten auszugehen ist. Eine nutzungsbezogene Nachprüfung sämtlicher unversiegelter Freiflächen wird somit erforderlich.

Aus den Analyseergebnissen von Bohrungen aus anderen Projekten (Tempohomes) sind lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen bekannt, so dass aufgrund der Flächengröße Verdünnungseffekten auftreten können. Eine nutzungsbezogene Nachprüfung unversiegelter Freiflächen wird somit in der weiteren Planung und Umsetzung erforderlich. So können ggf. punktuelle Belastungen erfasst und Maßnahmen wie z.B. Bodenaustausch durchgeführt werden.

Für den Wirkpfad Boden-Grundwasser wurden im Feststoff nur vereinzelt erhöhte Schadstoffbelastungen ermittelt. Anders verhält es sich beim Eluat, wo insbesondere im Bereich zwischen 0,60 und 1,00 m u GOK kritische Belastungen (Zuordnungsklasse > F3 nach EBV) festgestellt wurden, die jedoch zur Tiefe hin abnehmen. Hier sind die Ergebnisse des aktuell noch in Arbeit befindlichen Gutachtens abzuwarten. Daher sind bei Bodenbewegung und Maßnahmen der Versickerung voraussichtlich entsprechende Vorkehrungen wie Beprobung und ggf. Bodenaustausch entsprechend Ersatzbaustoffverordnung EBV erforderlich.

II.1.1.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Gewässer. Aufgrund der Topografie mit einem leichten Gefälle nach Norden entwässert das Gebiet zu einem Großteil in den Graben 5 im nordwestlichen Bereich. Der Graben 5 ist als Graben nördlich des Geltungsbereichs an der Blankenburger Straße erkennbar, verläuft in einem weiten Bogen über das Feuchtgebiet Schweinewäldchen und mündet in den Blankenburger Graben. Der tief eingeschnittene Blankenburger Graben nimmt das Klarwasser des Klärwerks Schönerlinde auf und führt es in den Nordgraben. Der Graben 5 führt nur temporär Wasser. Das Schweinewäldchen im LSG Blankenfelde weist als Feuchtgebiet Defizite hinsichtlich der Wasserversorgung auf.

Genauere Untersuchungen zum Bodenwasserhaushalt wurden 2025 durchgeführt (Geotechnischer Bericht - Boden und Hydrologie 8/2025 und ergänzende Messungen der Hydrologie 11/2025).

Danach liegt der Flurabstand zum Grundwasser zum Messzeitpunkt Juni 2025 zwischen ca. 2,70 und 5 m. Vom Juni bis November sank der Abstand um 0,30 bis 1,00 m weiter ab. Es handelt sich dabei um schwebendes Grundwasser. Die Fließrichtung des schwebenden Grundwassers ist im nördlichen Teil Richtung Süd, im südlichen Teil Richtung West ausgerichtet.

Bei diesen Flurabständen ist davon auszugehen, dass die Vorgaben zum Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser entsprechend „Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche“ (SenMVKU 3/2024) eingehalten werden können. Die Hydrologischen Untersuchungen wer-

den bis April 2026 fortgesetzt. Die vollständigen Messdaten werden als „Fachbericht Grundwasser“ dokumentiert. Dann besteht allerdings erst eine abschließende Sicherheit. Daher wurde das Konzept für die Regenwasserbewirtschaftung in Varianten erarbeitet, um für verschiedene Planfälle (Versickerung bzw. partielle oder keine Versickerung) vorbereitet zu sein, damit die Erschließung gesichert ist.

II.1.1.4 Schutzgut Luft

Aussagen zur Luftqualität im Planungsraum sind den Karten „03.12.2 Langjährige Entwicklung der Luftqualität – Emissionen“ des Umweltatlas Berlin basierend auf vorliegenden Daten von 2015 zu entnehmen. Danach ist die Belastung mit den relevanten Stoffen Feinstaub (PM 10 und PM 2,5) gering, für Stickstoffdioxid (NO_x) gering bis durchschnittlich. Verursacher im Planungsraum ist der Verkehr und Hausbrand.

II.1.1.5 Schutzgut Klima

Mit der Klimaanalyse Berlin 2022 (Umweltatlas) liegen aktuelle Daten für die Beurteilung der klimatischen Ist-Situation vor. Weiterhin wurde eine klimaökologische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 (GEO-NET 9/2025) durchgeführt. Weiterhin wurden für das Gesamtgebiet sowohl die vier Gewinnerentwürfe als auch für den finalen Gewinnerentwurf von Hosoya Schaefer Architekten und Agence Ter klimaökologisches Gutachten erstellt (GEO-NET 12/2025). Aus diesem lassen sich Wechselwirkungen zwischen dem B-Plan 3-89 und der geplanten Entwicklung auf der gesamten Elisabeth-Aue ableiten.

Das Plangebiet ist einschließlich der angrenzenden Freiflächen, Kleingärten und Baugebiete geringer Dichte bedeutsam für die Kaltluftproduktion. Der in der Klimaanalyse 2015 dargestellte hohe Kaltluftvolumenstrom, der von Nord nach Süd verläuft und in die angrenzenden südlichen Flächen wirkt („Einschätzung der klimatischen Situation und Hinweise für die städtebauliche Entwicklung“ Büro GEO-NET 2016), wird mit den neuen gesamtstädtischen Datengrundlagen 2022 und der klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan GEO-NET 9/2025 und 12/2025 nicht mehr bestätigt. Das gesamte Umfeld des Bebauungsplanes ist insgesamt überwiegend klimatisch entlastet, sodass es in der Nachtsituation keine signifikante Kaltluftbahn in Nord-Süd-Richtung gibt. Der belastete Bereich um den Hugenottenplatz wird durch die Kaltluft der Offenflächen bereits im Bestand nicht mit einer relevanten Temperaturdifferenz erreicht. Das weitgehend geschlossene Bebauungsband einschließlich der Straßenüberbauungen im Bereich der La Rochelle-Straße und Guyotstraße lassen keine Durchströmungen zu. Allerdings sind viele kleinere Austauschprozesse im Gebiet und Umfeld nach Norden und Süden vorhanden.

Zu unterscheiden sind die Nacht- und Tagsituation:

Nachtsituation

Die Modellierung der Nachtsituation um 4:00 Uhr morgens zeigt eine deutliche Kaltluftentstehung insbesondere auf den offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Temperaturunterscheide von 5–6 Grad bestehen zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Bereich um den Hugenottenplatz. Zum Höhepunkt der nächtlichen Kaltluftdynamik um 4:00 Uhr gelangt Kaltluft überwiegend in West-Ost-Ausrichtung in das Plangebiet. Die Kaltluftströme reichen von hier mit Reichweiten von 100–200 m allerdings nur geringfügig in die südöstlich angrenzenden Großsiedlungsstrukturen hinein – die aufgrund wenig wirksamer Vegetation im Bestand belastet sind. Im Umfeld werden die dichter bebauten Siedlungsbereiche durch nahegelegene Grünflächen um den Krugpfuhl im Osten oder durch die Kleingärten/Freiflächen südlich des Rosenthaler Wegs gekühlt.

Die Offenlandflächen der Elisabeth-Aue haben damit eine geringere nächtliche Ausgleichsfunktion – in der näheren Umgebung sind keine größeren in der Nacht thermisch stark belasteten Siedlungsräume gelegen. Ausgenommen sind der Bereich La Rochelle-Straße und Guyotstraße, der aber aufgrund des durchgängigen Bebauungsstruktur einschließlich der Straßenüberbauung keine Durchlüftung zulässt. Im Bereich der Elisabeth-Aue ist kein übergeordneter Leitbahnkorridor vorhanden, da das Kaltluftgeschehen auf der Elisabeth-Aue eher einen lokalen, nicht übergeordneten und gerichteten Charakter hat.

Tagsituation

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Elisabeth-Aue sind aufgrund ungehinderter Einstrahlung und der nicht vorhandenen Verschattung der Offenlandbereiche am Tag stark hitzebelastet. Entlastend wirken das Schweinewäldchen und der Waldstreifen im Westen sowie kleinflächig die Grünanlage am Regenrückhaltebecken sowie die begleitenden Feldheckenstrukturen am östlichen Rand des Plangebiets. Die offenen Ackerflächen erreichen Temperaturen von bis zu 43 °C, während die angrenzende Gehölzbestand mit 29–32 °C deutlich kühler bleibt. Der daraus resultierende Temperaturgradient von bis zu 14 °C verdeutlicht die extreme Aufheizung der Agrarflächen.

II.1.1.6 Schutzgut Landschaft

Beim Schutzgut Landschaft werden das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung betrachtet.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Weite der landwirtschaftlichen Nutzung. Das Plangebiet ist eingebettet in eine großräumige offene Kulturlandschaft. Mit Ausnahme der vielfältig strukturierten Gehölzbestände der Feldhecke am östlichen Rand, ist das Landschaftsbild wenig strukturiert.

Mit der baulichen Nutzung von Containern zur Unterbringung geflüchteter Menschen hebt sich der Tempohome-Standort im landschaftlichen Kontext sichtbar ab, stellt jedoch eine funktionale und zeitlich begrenzte Störung dar. Die Grünanlage am Regenrückhaltebecken weist ein naturnahes Erscheinungsbild auf und trägt zur landschaftlichen Qualität des Umfelds bei.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aufgrund der Nutzung überwiegend nicht betretbar sind. In den Randbereichen der Ackerflächen sind keine gezielte Erholungseinrichtungen wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte oder gestaltete Wege vorhanden.

Dennoch ist das Plangebiet Teil der nördlich angrenzenden Kulturlandschaft des LSG Blankenfelde, das Möglichkeiten für Aufenthalt und Naherholung bietet. An den Rändern des Plangebiets – insbesondere am Rosenthaler Weg und entlang des östlichen Randes – haben sich informelle Trampelpfade etabliert, die vor allem von Joggenden und Hundehaltenden sowie Sparziergehende genutzt werden.

Die naturnahe Grünanlage am Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebiets bietet hingegen ein kleines Wegenetz und Sitzmöglichkeiten. Sie ist über den Blaubeerweg angebunden, der eine Fußwegeverbindung zwischen Rosenthaler Straße und Blankenfelder bzw. Buchholzer Straße darstellt. Diese Wegeverbindung kann innerhalb der festgesetzten Grünfläche erhalten bleiben und leistet damit einen Beitrag zur wohnortnahen Erholungsnutzung – außerhalb der intensiv genutzten Agrarflächen.

II.1.1.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Natura-2000-Gebiets. Zu den nächst gelegenen SPA und FFH-Gebiete im Bereich Tegeler Fließ beträgt die Entfernung über zwei Kilometer. Das ‚faktische‘ Vogelschutzgebiet Bucher Wald- und Gewässerlandschaft liegt aufgrund der Entfernung ebenfalls nicht im Wirkraum des B-Plan 3-89.

II.1.1.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Menschliche Gesundheit

Wohngebiete oder andere sensible Nutzungen kommen im Geltungsbereich nicht vor. Der Standort der Unterkünfte für Geflüchtete (Tempohome-Standort) ist zeitlich begrenzt und die Beräumung der Fläche wurde durchgeführt.

Die nächstliegenden Wohnnutzungen befinden sich im Osten angrenzend an das Plangebiet.

Für die Einschätzung der Lärmbelastung wurden im Rahmen der Lärmuntersuchung die geplanten Anlagen des Schulstandorts einschließlich der Sportfreiflächen betrachtet.

Darüber hinaus wurden auch die potenziellen Lärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf dem Rosenthaler Weg, die geplante Straßenbahn sowie die bestehende Wendeschleife untersucht. Dabei ist zu erkennen, dass bereits im Bestand die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) an fast allen der in der lärmtechnischen Untersuchung betrachteten maßgeblichen Immissionsorte sowohl tags als auch nachts überschritten sind, darüber hinaus ist zum Teil bereits die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) überschritten.

Verkehr

Der Rosenthaler Weg liegt im südlichen Bereich des Geltungsbereichs und wird zukünftig die Haupteinfahrt des Plangebiets übernehmen. Im Bereich des Bebauungsplans wird ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr mit einer DTVw von 18.800 KFZ/24 Std, davon 5 Prozent Schwerlastverkehr, angegeben (Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89, Hoffmann/Leichter 9/2025).

Die Blankenfelder Straße hat mit einer DTVw mit 4.300 KFZ/24 Std. verkehrlich eine untergeordnete Bedeutung. Hier wird eine Erschließungsstraße angebunden.

Die Straßenbahnwendeschleife der Linie 50 soll perspektivisch aufgegeben werden. Stattdessen ist geplant, die Strecke in das Baugebiet des Teilprojekts 2 zu verlängern.

Zu den potenziellen Lärmbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, dessen Ergebnisse in der Prognose der Wirkungen behandelt wird.

II.1.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet konnten keine eingetragenen Bau-, Boden-, Gartendenkmale oder Denkmalsbereiche gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) ermittelt werden.

II.1.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Plangebiet findet keine Nutzung erneuerbarer Energie statt.

II.1.1.11 Abfälle

Im Plangebiet fallen keine Abfälle durch Wohn- oder Gewerbenutzungen an. Die Nutzung einer Teilfläche als Tempohome-Standort ist zeitlich begrenzt und die Beräumung der Fläche wird derzeit vorbereitet. Die Beurteilung der Umweltwirkungen soll auf der Grundlage erfolgen, die das aktuelle Planungsrecht als Ausgangssituation definiert: landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich.

II.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Unterkünfte für Geflüchtete (Tempohome-Standort) sind zeitlich begrenzt, die Gebäude wurden leer gezogen. Die Beräumung der Fläche wurde vorbereitet. Eine Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung ist die Prognose für diese Fläche bei Nichtdurchführung der Planung.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Umweltzustand sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht grundlegend verändern wird.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt sind bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Die Vegetationsstrukturen der Feldhecke würden weiterhin erhalten werden. Die vorhandenen Hybrid-Pappeln werden perspektivisch abgängig sein und einen erhöhten Pflegeaufwand bzw. Entnahme zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erfordern, da der Weg bereits im Bestand öffentlich genutzt wird. Da die Landwirtschaft intensiv weiter fortgeführt wird, wird der Bestand an Feldlerchen sich nicht grundlegend verändern. Als Lebensraum für die Knoblauchkröte sind die Ackerflächen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Pflügen, Eggen, Grubbern, Befahren und Pflanzenschutzmitteleinsatz) nur sehr gering geeignet, die Mortalität bei dieser Form der intensiven Landwirtschaft hoch. Die Habitatfläche der Zauneidechse würde bei weiterer angepasster Pflege als Biotop für die Zauneidechse gesichert werden. Ohne eine Pflege würde die Sukzession einsetzen und mit zunehmender Verbuschung und Verschattung die Lebensraumfunktion verringern bzw. langfristig gänzlich verlieren.

Für das Schutzgut Fläche und Boden würde bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung der Umweltzustandes eintreten, da davon auszugehen ist, dass im Außenbereich weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung durchgeführt wird. Hinsichtlich der punktuellen Bodenbelastungen würde ebenfalls keine kurzfristige Veränderung stattfinden, längerfristig kann die Bodenbelastung sich durch Auswaschung oder Aufnahme von Schadstoffen durch landwirtschaftliche Produkte eine Minderung der Belastungen eintreten. Aufgrund der intensiven Landbewirtschaftung findet durch Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz wiederum eine Form von Bodenbelastung statt.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen. Durch den Klimawandel mit längeren Hitze- und Dürreperioden kann der Boden jedoch trockener werden. Bei Starkregen kann der Anteil an wild abfließendem Wasser mit der Erhöhung der Gefährdung von Überschwemmungen zunehmen.

Mit dem Klimawandel wird der Boden schneller trocken und damit steigt bei fehlender Vegetationsbedeckung die Gefahr der Winderosion. Damit kann die Luft durch den aufgewirbelten Staub belastet werden. Der Vegetationsstreifen am östlichen Rand wirkt weiterhin als Windschutzmaßnahme. Die Ackerfläche ohne Schatten ist am Tag im Hochsommer heiß, in der Nacht ein Kühlraum. Es ist insgesamt nicht davon auszugehen, dass

bei Nichtdurchführung der Planung für das Schutzgut Luft und Klima eine grundlegende Veränderung stattfinden wird.

Bei Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung wird das Schutzgut Landschaft nicht grundlegend verändert. An den Rändern findet weiterhin eine Nutzung durch Spaziergängerinnen und Spaziergänger - zum Teil mit Hunden - weiterhin statt. Der Charakter der Offenlandschaft bleibt erhalten.

Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung, die zu einer Veränderung der derzeitigen Situation führen, ist bei einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter keine grundlegenden Veränderungen stattfinden. Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet. Aufgrund des Klimawandels werden zukünftig verstärkt Anpassungsmaßnahmen der Landwirtschaft an die veränderten klimatischen Rahmenbedingungen wie Hitze- und Dürreperioden oder Starkregen erforderlich werden.

Die verstärkte Nutzung der Fläche für Erneuerbare Energien kann bei Nichtdurchführung der Planung nicht ausgeschlossen werden. Da es sich nicht um eine privilegierte Fläche handelt, müsste ein Planverfahren für eine PV-Nutzung durchgeführt werden. Damit wären für die Kompensation der Eingriffe in den Feldlerchenbestand ein erheblicher Planungsaufwand und Kosten (Ersatzmaßnahmen) verbunden, so dass diese Nutzung wiederum unwahrscheinlicher wird. Die verstärkte Ausrichtung auf Biomasseerzeugung (z.B. Mais) ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zulässig. Die Durchführung hängt vom jeweiligen Betriebskonzept des Bewirtschafters ab, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Der Anbau von Mais hätte Wirkungen auf die Feldlerchenpopulation.

Bei weiterer landwirtschaftlicher Nutzung würden keine vermehrten Abfälle wie bisher anfallen. Diese sind als nicht erheblich in Bezug auf die Umwelt einzuschätzen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass auch bei Betrachtung der Wechselwirkungen keine grundlegenden Veränderungen auf den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung im Vergleich zum Bestand auszugehen ist. Hierbei wird unterstellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt wird und die Gehölzstrukturen am östlichen Rand weiterhin erhalten wird.

II.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Bewertung der Umweltwirkungen erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag, die im Rahmen der weiteren Planung umzusetzen sind.

II.1.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit einer Bebauung erfolgen Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Pflanzen

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen werden ausgehend von der aktuellen Bestandssituation die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Biotopstruktur beurteilt. Des Weiteren erfolgt eine spezielle Beurteilung bezüglich der Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln.

Eine Beurteilung der Auswirkungen auf den Baumbestand gemäß Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) sowie die Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB werden in den Kapiteln B II.2.2 und II.2.4 dargelegt. Hierbei können die mit dem Inkrafttreten des Schneller-Bauen-Gesetzes des Landes Berlin einhergehenden Änderungen des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) zu Ausnahmen vom Biotopschutz und die der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) zu Ausnahmen vom Baumschutz zur Anwendung kommen. Da sich der Baumbestand überwiegend in der Fläche der geplanten Parkanlage befindet, kann dieser weitgehend erhalten werden. Regelungen nach dem Schneller Bauen Gesetz werden nicht erforderlich.

Biotopstruktur

Von der Siedlungsentwicklung im Plangebiet sind wesentlich Biotope der Äcker und Ruderalbiotope betroffen. Im Bereich der festgesetzten Grünfläche können die Gehölzbestände weitgehend integriert werden. Abzüglich der festzusetzenden öffentlichen Grünfläche beträgt die Veränderung an vegetationsgeprägten Biotopen im Eingriffsbereich 8,5 ha.

Die an Stelle der bestehenden vegetationsgeprägten Biotope neu entstehenden Biotope der Siedlungsbereiche weisen aufgrund des hohen Versiegelungsanteils gemäß dem Berliner Eingriffsleitfaden einen deutlich geringen Biotopwert auf. Mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung auf den Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,4 zzgl. der Überschreitung der Neben-GRZ wird eine Vegetationsfläche von 40 Prozent der Grundstücksfläche erreicht. Für das Schulgrundstück mit einer GRZ von 0,6 und einer zulässigen Versiegelung der Nebenfläche bis zu 0,8 wird eine hohe Versiegelung ermöglicht. Damit sind lediglich 20 Prozent der Grundstücksfläche zu begrünen.

Durch Baumpflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten und den Flächen für Gemeinbedarf (ein Baum, STU mind. 16 cm, pro 330 m² Grundstücksfläche) sind bei einer Gesamtgröße dieser Flächen von 7,1 ha 215 Bäume zu pflanzen. Damit werden Aufwertungen erreicht. Durch Dachbegrünungen werden auf den überbauten Flächen neue biotopwirksame Flächen geschaffen, welche die Auswirkungen der Eingriffe mindern.

Weiterhin wird im Plangebiet eine 1,5 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Damit kann die bestehende, hinsichtlich des Biotopschutzes wertvolle Feldhecke durch Bindung für Bepflanzung und Erhaltung gesichert werden. Durch Bindung zur Anpflanzung an der östlichen Seite auf der Gemeinbedarfsfläche Schule wird die Biotopqualität der Grünanlage in diesem Bereich zusätzlich gestärkt. Mit der langgestreckten Grünfläche werden Biotopverbundfunktionen entlang des östlichen Gebietsrands in Nord-Süd-Richtung gesichert.

Durch Baumpflanzungen im Straßenraum (mindesten 20 Bäume in der Planstraße A und im verkehrsberuhigten Bereich) und Festsetzung von Grünflächen im Straßenraum (Planstraße A 20 Prozent, verkehrsberuhigter Bereich 30 Prozent) werden Flächen geschaffen, die biotopwirksam sind.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in den Biotopbestand innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans. Dieser Eingriff wird jedoch weitgehend durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Maßnahmen erfolgen auf den Flächen nördlich des Grabens 5 sowie an der Buchholzer Straße und umfassen produktionsintegrierte Ansätze in der Landwirtschaft sowie die Schaffung neuer Biotop- und Habitatstrukturen.

Mit dem Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation wurden die Kompensationsmaßnahmen verortet, auf die weiteren Planungsabsichten im Bereich des Teilprojektes 2 der Elisabeth-Aue sowie den Flächennutzungsplan Berlin abgestimmt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass einem Biotopwertverlust auf einer Fläche von 8,5 ha (vegetationsgeprägte Biotope im Eingriffsbereich) Aufwertungsmaßnahmen auf einer Fläche von 7,9 ha nördlich des Graben 5 (im Eigentum der EGE als Entwicklerin der Bauflächen im Bebauungsplan) gegenüberstehen.

Der konkrete Nachweis erfolgt mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Berliner Leitfaden (siehe Kapitel B II.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich).

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln kommen nach den Ergebnissen der Kartierung 2024 im östlichen Randbereich des Geltungsbereichs kleinteilig vor:

- Frischwiesen, verarmte Ausprägung (56 m²)
- Frischwiesen, typische Ausprägung (111 m²)

Der Bereich liegt in der festzusetzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“. Damit können die gesetzlich geschützten Biotope in die Freiflächengestaltung integriert werden und durch entsprechende Wegeführung, Schaffung von Angeboten für die Freiraumnutzung an anderer Stelle im Park sowie Schutz der Flächen erhalten werden. Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Übernahme der Flächen der geschützten Biotope.

Durch die Zunahme der Wohnbevölkerung und durch den Schulbetrieb wird sich die Nutzungsintensität insgesamt erhöhen. In der östlich liegenden bestehenden Grünanlage am Regenrückhaltebecken befinden sich großflächig geschützte Biotope der Frischwiesen. Um diese weiterhin zu sichern, wird es erforderlich sein, dass die Planung der neuen Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf diese Empfindlichkeiten abgestellt wird. Ggf. sind auch Anpassungen in der Wegeführung, Steuerung von Nutzungsangeboten sowie der Schutz von Flächen erforderlich. Im städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass ein Freiflächenplan für die öffentliche Parkanlage erarbeitet wird, über den diese Anforderungen frühzeitig abgestimmt werden.

Geschützte Bäume nach der Baumschutzverordnung

Die im Plangebiet gemäß Baumkartierung Teilprojekt 1 (UBB 2025b) nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume befinden sich überwiegend am Blaubeerweg. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ kann der Baumbestand gesichert werden. Die Bäume bleiben als integraler Bestandteil der Parkanlage erhalten. Eingriffe, die aufgrund der Verkehrssicherung erforderlich sind, sind nicht zwingend eine Folge der Planung, sondern sind aufgrund der öf-

fentlichen Wegenutzung bereits im Bestand gegeben. In einer öffentlichen Grünfläche sind Pflegemaßnahmen zulässig. Der Kernbereich der zusammenhängenden Feldhecke wird durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung zusätzlich geschützt.

Eingriffe in den Baumbestand erfolgen infolge der Festsetzung der Planstraße A. In diesem Bereich stehen 3 Hybrid-Pappeln (Nr. 5, 6, 7).

Baum-Nr. (La-geplan)	Artname	Wiss. Name	Stammumfang (cm)	Vitalität und Schadstufe (gemäß Anlage 2 zu § 6 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baum-SchVO Bln)
5	Hybrid-Pappel	<i>Populus x canadensis</i>	133, 106, 97	2
6	Hybrid-Pappel	<i>Populus x canadensis</i>	151, 127	2
7	Hybrid-Pappel	<i>Populus x canadensis</i>	133	2

Abbildung 8: Eingriffe in den Baumbestand

Die durch die Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzpflanzungen von 11 Ersatzbäumen (14-16 cm Stammumfang gemäß BaumSchVO Berlin) werden durch die im Plangebiet vorgesehenen Baumpflanzungen (Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Grundstücken und in den Verkehrsflächen) gewährleistet. Die öffentliche Parkanlage hat im südlichen Bereich noch erhebliche Flächenpotenziale, um Ersatzbäume aufzunehmen.

Der potenzielle Habitatbaum, der in der Feldhecke vom Büro Natur und Text 2025 kartiert wurde, liegt außerhalb der Eingriffsfläche der Straßenplanung und kann damit erhalten werden.

Biologische Vielfalt und Biotopverbund

In dem 10 ha großen Plangebiet erfolgt durch den Verlust von insbesondere Ackerflächen und Saumstrukturen und die Entwicklung von Siedlungsflächen ein Verlust an Biodiversität (8,5 ha vegetationsgeprägte Biotope). Dem gegenüber steht eine deutliche Erhöhung der biologischen Vielfalt durch die planungsrechtliche Sicherung der 1,5 ha Grünanlage, in der neben der Erhaltung der wertgebenden Feldhecke am Blaubeerweg weitere Grünstrukturen entwickelt werden. Die Verwendung gebietseigener Pflanzen ist grundsätzlich möglich und wird im Rahmen des weiteren Planverfahren (Freiflächenplan für die öffentlichen und privaten Freiflächen, Erschließungsvertrag weiter konkretisiert. Zusätzlich werden auf überwiegend Intensivackerflächen neue Biotopstrukturen als Kompensationsmaßnahmen nördlich des Grabens 5 (7,5 ha) gefördert. Durch Nutzungsänderung und -extensivierung sowie Strukturanreicherungen der bisher intensiv bewirtschafteten Ackerflächen (Feldlerchenstreifen, Blühstreifen) ergibt sich somit eine Erhöhung der biologischen Vielfalt im Plangebiet und im Umfeld. Bei der Bepflanzung nördlich Graben 5 sind gebietseigene Pflanzen zu verwenden.

Den im LaPro Berlin gestellten Anforderungen zum Biotopverbund wird durch die Erhaltung und die Entwicklung der Feldhecke sowie durch die Ausweisung von Grünanlagen, die an die bestehende naturnahe Grünfläche am Regenrückhaltebecken angrenzen, entsprochen. Darüber hinaus wird die Durchgrünung des Baugebiets planungsrechtlich gesichert – u. a. durch Baumpflanzungen, und Berücksichtigung eines angemessenen Grünanteils in den Verkehrsflächen.

Weitere Aufwertungsmaßnahmen für den Biotopverbund werden durch zu planende Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Leitplans Freiraumstruktur und Kompensation für das 2. Teilprojekt vorgesehen: Eine mögliche Renaturierung des Grabens 5 und die Entwicklung zu einem wechselfeuchten Landschaftselement sowie Korridor für den Biotopverbund (Kernfläche der Fließgewässer, Biotopverbund Bezirk Pankow). Die Maßnahmen für den Bebauungsplan 3-89 (1. Teilprojekt) und die geplanten Maßnahmen für das 2. Teilprojekt sind über den Leitplan aufeinander abgestimmt.

Dem Verlust der in der Karte „Zielartenverbreitung“ benannten Kernfläche für den Goldschmied und der potenziellen Kernfläche für den Feldhasen (Ackerfläche) steht die Aufwertung der Habitatstrukturen durch Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen auf den Kompensationsflächen nördlich Graben 5 gegenüber. Der Feldhase konnte bei den Kartierungen 2025 im gesamten Gebiet der Elisabeth-Aue nicht erfasst werden.

In die bestehende Grünfläche am Regenrückhaltebecken als potenzielle Verbindungsfläche des Blutströpfchens und des Schwalbenschwanzes findet kein Eingriff statt. Die festgesetzte Grünanlage im Plangebiet schließt direkt an die Grünfläche an und sichert den Biotopverbund.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch verschiedenen Maßnahmen Eingriffe in Biotope stattfinden, die durch Maßnahmen der Kompensation wieder ausgeglichen werden. Es erfolgt dabei eine Verschiebung vom land-schaftlich geprägten zu urban geprägten Biotopstrukturen.

Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde

In direkter Nachbarschaft östlich der Buchholzer Straße und nördlich des Schillingweg befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Blankenfelde. Der Bereich des LSG nördlich des Schillingweges liegt in größerer Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zwischen dem Graben 5 und dem Schillingweg wird das ursprünglich nach FNP dargestellte Wohnbaufeld nunmehr als Landschaftsraum für die Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen entwickelt und damit dieser bisher intensiv ackerbaulich genutzte Raum ökologisch aufgewertet. Darüber hinaus werden größere bisher zum Teil intensiv genutzte Landwirtschaftliche Flächen nördlich des Schillingweges im LSG als extensiv Grünland zukünftig produktionsintegriert bewirtschaftet. Damit wird das LSG durch Kompensationsmaßnahmen aktiv aufgewertet.

Mit dem Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation (bgmr 2026) wurde ein informelles Instrument entwickelt, mit dem die unterschiedlichen Belange und Anforderungen der Landschaftsentwicklung, Erholung, Natur- und Artenschutz, Klimaanpassung und Wassermanagement im Umfeld der Gesamtbebauung der Elisabeth-Aue steuert.

Nach dem Leitplan werden Fußwege und landschaftsbezogene Erholungsangebote südlich des Schillingweges angeboten. Damit erfolgt eine Steuerung, so dass das LSG nicht aktiv als Erholungsraum durch die Bauungsplanung einbezogen werden muss. Der im Pflege- und Entwicklungsplan für das LSG dargestellte Ost-West-Weg kann nördlich oder südlich des verlängerten Schillingweges umgesetzt werden.

Der Bereich des LSG östlich der Buchholzer Straße grenzt direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Hier setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche fest, die als Puffer wirkt. Die Planstraße A nimmt die vorhandene Erschließung der Tempohomes im Bereich der heutigen Buswendeschleife auf, so dass hier keine grundlegende Veränderung von möglichen Störungen stattfindet.

Die im Pflege- und Entwicklungsplan für das LSG Blankenfelde dargestellte Maßnahme „Reaktivierung Feuchtlebensräume (Schweinewäldchen, Elisabeth-Aue) Grundwasseranhebung durch Stützungsmaßnahmen zum Landschaftswasserhaushalt“ kann durch Niederschlagswasser aus den Baugebieten der Elisabeth-Aue gespeist werden. Ob dies tatsächlich erfolgen soll, wird im weiteren Verfahren geprüft. Für die Regenwasserbewirtschaftung im B-Plan 3-89 und ggf. auch für das 2. Teilprojekt der Elisabeth-Aue ist dies eine Option. Das Regenwasser kann aber auch anderweitig bewirtschaftet werden und muss nicht zwingend für die Stützung des Wasserhaushalts genutzt werden.

Entsprechend § 3 der Verordnung zum LSG ist der Schutzzweck, das LSG „wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung, die es für die Berliner Bevölkerung wegen der in Nummer 1 und 3 beschriebenen Qualitäten und aufgrund der günstigen Lage und Erreichbarkeit hat, zu erhalten.“ (Verordnung zum LSG Blankenfelde 2004). Dieser Schutzzweck wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Die Schutzzwecke zum Naturhaushalt und zur Erholung werden durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen unterstützt.

Tiere

Die Betrachtungen zum Schutzgut Tiere setzen den Fokus auf die im Bebauungsplanverfahren durchzuführende spezielle Artenschutzprüfung für europäisch geschützte Tierarten. Ergänzend werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf national geschützte Arten, insbesondere auf vorkommende Zielarten des Biotopverbunds Berlin, betrachtet.

Darüber hinaus wurde generell darauf geachtet, die Festsetzungen des Bebauungsplans auch im Sinne des Schutzgutes Tiere zu wählen. So dienen die Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung und zu Biodiversitätsdächern, zur Erhaltung der Feldhecke und artenreicher Wiesen auf der Gemeinbedarfsfläche (Fläche zur Anpflanzung) sowie zur Begrünung der Verkehrsräume und zu Baumpflanzungen auch zur Schaffung von Lebensraum für die Tierwelt. Auch die besonnten, artenreichen Wiesen- und Staudenflure der Kompensationsflächen nördlich des Graben 5 mit einer hohen Anzahl an Blühpflanzen und Biotop-elementen wie Offenflächen und Totholz sind wichtige Habitate für eine artenreiche Insektenfauna, die wiederum Beutetiere für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien darstellen.

Europäisch geschützte Arten

Die artenschutzrechtliche Prüfung (UBB 2025) auf Grundlage der faunistischen Erfassungen aus den Jahren 2024 (UBB) und 2025 (Natur+Text) zeigen, dass durch die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG entstehen können. Potenziell betroffen sind insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher zu prüfen, ob durch die zulässigen Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten,

- ob Individuen der entsprechenden Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden können (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und
- ob die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten beschädigt oder zerstört werden können (Schädigungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Das Tötungsverbot kann durch entsprechende zeitliche Umsetzung der Baumaßnahmen umgangen werden. Im Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Die Maßnahmen zum Artenschutz werden im Baugenehmigungsverfahren konkret umgesetzt.

Die folgenden Ausführungen basieren auf den Artenschutzfachbeitrag (UBB 01/2026), in welchem die artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände dargelegt ist. Die Prüfung erfolgt nach Art und je Art in Artensteckbriefen zusammengestellt. Die Artensteckbriefe sind eine Anlage zum Artenschutzfachbeitrag UBB 01/2026.

Voraussichtliche artenschutzrechtliche Betroffenheit

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans 3-89 führen zu einem Verlust von 8,5 ha Offenland-Lebensräumen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche von 1,5 ha und der Erhaltung der Feldhecke in der Grünfläche können der Baumbestand und wertgebende Biotopstrukturen überwiegend erhalten werden.

Bei vollständiger Ausschöpfung des im Bebauungsplan 3-89 festgesetzten zulässigen Baurechts werden durch den Vollzug der vorgesehenen baulichen Maßnahmen Wirkungen auf die im Gebiet vorkommenden Arten ausgehen, die räumlich über die direkte Eingriffsfläche des Vorhabens hinausgehen. Der erweiterte Wirkraum ist insbesondere für die Prüfung des Verbotstatbestands Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (baubedingt) und für den Verbotstatbestands Schädigung nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (anlagebedingt) relevant.

Vögel

Von den städtebaulichen Entwicklungen sind europäische Vogelarten des Offenlandes betroffen. Aufgrund der Besiedlung des Plangebiets und des Umfeldes durch Brutvögel muss während der Brutzeit von März bis September bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen und Offenland erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) und damit mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 gerechnet werden. Weiterhin kann es zu einem Verlust vorhandener Fortpflanzungsstätten der festgestellten Brutvogelarten und damit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 kommen.

Anlagebedingt leiten sich die Betroffenheit aus dem Verlust des Lebensraums im Eingriffsraum und der flächigen Wirkung von optischen Störreizen sowie Barrierewirkungen ab.

Betroffen sind potenziell alle nachgewiesenen Brutvogelarten des Plangebiets und des Wirkraums.

Reptilien - Zauneidechse

Innerhalb des Plangebiets konnten Nachweise auf Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf einer Fläche von 2.940 m² erbracht werden. 2024 wurden drei Exemplare (UBB 2024) und 2025 zwei Exemplare (Natur+Text 2025) nachgewiesen. Aus den Nachweisen lässt sich schließen, dass es sich um eine sehr kleine Teilpopulation der lokalen Population handelt, die die Migrationskorridore entlang der Feldraine im Gebiet nutzt. Die Transferlebensräume sind für eine dauerhafte Besiedlung wenig geeignet und tatsächlich auch nicht besiedelt. Für die Dreiecksfläche von 2.940 m² bedarf es im Falle der Überbauung eines Ersatzhabitats.

Amphibien – Knoblauchkröte, Moorfrosch

Die Knoblauchkröte wurde im Rahmen der Kartierungen durch UBB 2024 und Natur+Text 2025 weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch im Bereich des Krugpfuhls gefunden. Demgegenüber wurde von Seiten der Stiftung Naturschutz Berlin in den Jahren 2017 -2025 der Besatz des Krugpfuhls mit der Art Knoblauchkröte kartiert (SNB 2025). Die landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich bietet aufgrund der Bodenstruktur grabfähigen Boden und bietet damit grundsätzlich geeignete Tagesverstecke und Überwinterungsmöglichkeiten, allerdings mit einer Gefährdung durch die landwirtschaftliche Nutzung wie Pflügen, Eggen und Grubbern (Natur + Text, 2025). Die Eignung zur Durchwanderung des Plangebiets ist aufgrund der Barrierewirkung der angrenzenden Siedlung und Straßen reduziert. Es befinden sich im Nahbereich des Krugpfuhls zahlreiche geeignete Flächenangebote wie die Gärten und Grünflächen mit grabfähigen Böden, die nicht eine so hohe Mortalitätsrate aufweisen wie die landwirtschaftlichen Flächen. Der Krugpfuhl liegt 400 bis 500 m entfernt von den Baufeldern im Bebauungsplan.

Für den Moorfrosch (Totfunde an der Buchholzer und Blankenfelder Straße 2016) besteht keine bzw. eine sehr eingeschränkte Lebensraumeignung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Flächen zwischen der Blankenfelder Straße und dem Krugpfuhl weisen hingegen deutliche bessere Lebensraumeignungen auf. Totfunde oder wandernde Tiere wurden in den letzten Jahren an der Blankenfelder Straße nicht festgestellt.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Knoblauchkröte in der Funktion nach § 44 abs. 1 Nr. 3 beeinträchtigt werden. Am Krugpfuhl als Fortpflanzungsstätte werden keine Veränderungen durch das Vorhaben verursacht werden. Tagesverstecke im Sommerlebensraum oder Winterquartiere als Ruhestätte werden ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt, der Flächenanteil ist bezogen auf die Gesamtfläche der potentiellen Ruhestätten sehr gering. Die erfasste Population am Krugpfuhl ist eher kleiner, so dass keine Verdrängungen von der Fortpflanzungsstätte ausgehend in weit gelegene Gebiete stattfinden. Das Vorhaben liegt am Rande des Verbreitungsgebietes und ist durch eine Straße abgetrennt. Die Ackerflächen selbst weisen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ein hohes Mortalitätsrisiko auf. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass in Verbindung mit den bauzeitlichen Regelungen, Zäunungen sowie der ökologischen Baubegleitung ein Verbotstatbestand nach § 44, Abs 1 nicht erfüllt wird.

Prüfung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurden Artensteckbriefe erstellt, um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu überprüfen. Es wurde erläutert, welche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich sind, damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Die Maßnahmen werden durch Festsetzungen im B-Plan, durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag sowie Regelungen im nachgeordneten Verfahren wie dem Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

Durch unterschiedliche Vermeidungsmaßnahmen wird dafür Sorge getragen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden, da Eingriffe gänzlich vermieden werden oder indem die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wieder erfüllt werden (vgl. auch UBB Anhang zum Artenschutzfachbeitrag (2026): Prüfung der Verbotstatbestände nach § BNatSchG). Für einen Teil der Feldlerchenpopulation (5 Feldlerchenpaare) ist aufgrund begrenzter Flächen der Verbotstatbestand erfüllt, daher wird für diese Art eine FCS-Maßnahme durchgeführt.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Folgenden kurz dargelegt.

Vermeidungsmaßnahmen

Damit Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch Vorhaben, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, nicht erfüllt werden, werden Maßnahmen zur Vermeidung vorgesehen.

Durch die Erhaltung eines möglichst hohen Anteils vorhandener Gehölze am Blaubeerweg und der Festsetzung einer Grünfläche innerhalb des Plangebiets können Brutvorkommen verschiedener nachgewiesener Vogelarten gesichert werden. Die dauerhafte Sicherung der Feldhecke stellt eine Vermeidungsmaßnahme und Sicherung entsprechender Habitats dar. Die Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung und Biodiversitätsdächern stützen die örtliche Insektenfauna und minimieren den Verlust an Habitatfläche für Insekten und ist eine Vermeidungsmaßnahme.

Verstöße gegenüber artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch Wirkungen von Baumaßnahmen und Pflege/Betrieb wird nicht erfüllt, da ein Spektrum an weiteren Maßnahmen durchgeführt werden. Diese werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart und müssen dann im weiteren Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

Dies sind insbesondere Maßnahmen zur Kontrolle bei Baumfällungen und Ersatz wie Nistkästen bei ggf. erforderlichen Fällmaßnahmen aufgrund der Verkehrssicherungspflicht.

Weiterhin werden Bauzeitenregelungen, Maßnahmen zur bauzeitlichen Beräumung, Einzäunungen, die Erhaltung von Migrationskorridoren sowie eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden.

Die Maßnahmen leiten sich aus dem Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan (UBB 1/2026) ab. Die Maßnahmen werden in Kapitel B II.2.3 Besonderer Artenschutz dargelegt.

Weitere Maßnahmen zur Minderung werden im Bebauungsplan planungsrechtlich durch Festsetzungen von extensiven Dachbegrünungen und von Biodiversitätsdächern als Habitatfläche für Insekten gesichert. Durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag wie die ökologische Baubegleitung wird die Beachtung und Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen weiter abgesichert.

Weiterhin werden drei für den Artenschutz besonders relevante Hinweise gegeben:

- ökologisch angepasste Beleuchtung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glas
- Verwendung von Bäumen entsprechend der beigelegten Baumartenliste (Ausnahme bei besonders extremen Standortverhältnissen können Baumarten entsprechend der GALK-Liste Zukunftsbäume ausgewählt werden).

Bei den Pflanzmaßnahmen auf den Kompensationsflächen nördlich Graben 5 sind grundsätzlich gebietseigene Pflanzenarten zu verwenden.

CEF-Maßnahmen

Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies sicherzustellen, sind vorgezogene Maßnahmen zur Erhaltung der Habitatfunktion (CEF-Maßnahmen) erforderlich, die vor Beginn des Eingriffs umgesetzt und ein enger räumlicher Bezug hergestellt wird, um die Kontinuität der Nutzung durch die betroffene Art zu gewährleisten.

CEF 1: Anbringung von Höhlenbrüter-Nistkästen und Fledermauskästen an Bäumen in der Umgebung bei Fällung von Bäumen

Sollten durch etwaige nötige Gehölzarbeiten potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse verloren gehen, ist der Verlust dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Anbringung geeigneter, artgerechter und funktionserhaltender Nistkästen im Kompensationsverhältnis von 1:2 an Bäumen in der näheren Umgebung auszugleichen. Für eine verloren gegangene Höhlung sind zwei Ersatzquartiere vorzusehen (ein Nistkasten, ein Fledermauskasten). Diese Maßnahme wird nur erforderlich, wenn Bäume innerhalb der Grünfläche gefällt werden.

Da die Maßnahmen der Anbringung von Höhlenbrüter-Nistkästen und Fledermauskästen an Bäumen in einer öffentlichen Grünfläche - Parkanlagen befinden, erfolgt somit eine dauerhafte Flächensicherung.

CEF 2: Herstellung eines Zauneidechsenersatzhabitats

Das bestehende Zauneidechsenhabitat (2.940 m²) befindet sich direkt im Eingriffsbereich der Baumaßnahme, woraus sich ein Kompensationserfordernis und die Notwendigkeit zur Umsiedlung der lokalen Zauneidechsenteilpopulation in ein herzustellendes Ersatzhabitat ergibt. Als Ersatzhabitat steht eine 1,1 ha große Fläche zur Verfügung, die als Poolfläche für Zauneidechsen gesichert und entwickelt wird.

Die Fläche wurde so angeordnet, dass ein Trassenkorridor für eine mögliche Straße entsprechend Flächennutzungsplan freigehalten wird.

Das Ersatzhabitat verfügt über sieben Segmente mit Ersatzlebensräumen, je Segment ca. 1.500 m². Für die Habitatfläche von 2.940 m² im Plangebiet werden 2 Segmente für die abgesammelten Tiere zur Verfügung gestellt. Da das Ersatzhabitat mit 1,1 ha deutlich größer als der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplan 3-89 ist, soll dieses Flächenpotenzial weiteren Planverfahren zu einem späteren Zeitpunkt zugeordnet werden.

Für die Entwicklung des Zauneidechsenhabitats liegt die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmte Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie die daraus abgeleitete Ausführungsplanung vor. Für die Umsiedlung wurde ein Konzept erarbeitet, welches in Vorbereitung auf die Umsiedlung vom durchführendem Fachbüro weiterentwickelt und naturschutzbehördlich abgestimmt wurde.

Ein Pflegekonzept wird ebenfalls erforderlich und im weiteren Verfahren erarbeitet und naturschutzbehördlich abgestimmt. Das Ersatzhabitat wird kurzfristig funktionstüchtig hergestellt und zum Schutz vor Betreten umzäunt, um die erforderlichen Zauneidechsenumsiedlungen ohne Bauverzögerungen fachgerecht vornehmen zu können.

Die CEF-Maßnahme wird rechtlich abgesichert. Da die CEF-Maßnahme gleichzeitig auf einer Fläche für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft liegt, die auf Basis der Regelungen des Baugesetzbuches dauerhaft als eine unbefristete Grunddienstbarkeit gesichert wird, ist die Flächensicherung für die Fläche

der CEF-Maßnahme ebenfalls dauerhaft. Die Fläche befindet sich im Eigentum der EGE und liegt nördlich des Graben 5.

Zur Vorbereitung der Umsiedlung der Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Stellung eines Reptilienschutzzauns um das Bestandshabitat vor Beginn der Aktivitätszeit
- Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse von Sommer bis Herbst
- ÖBB während der Herstellung des Ersatzhabitats zum Ausschluss der versehentlichen Schädigung von etwaigen Reptilien und Amphibien in ihren Winterquartieren, insbesondere der Knoblauchkröte, und während der Zaunstellung am bestehenden Habitat und während der Zauneidechsenumsiedlung

CEF 3: Herstellung von Habitaten für Feldlerchen und Wiesenschafstelzen/Optimierung der Habitatflächen durch Nutzungsumstellung

Durch die Flächeninanspruchnahme und die anlagebedingten Kulissenwirkungen gehen Habitate von zehn Brutpaare der Feldlerchen und einem Brutpaar der Schafstelze dauerhaft verloren. Die Anzahl der Brutpaare ergibt sich aus der Synthese aus der Anzahl der kartierten Brutpaare (BP) 2024 und 2025. Aus den Arterfassungen 2024 (UBB 2024, 11 BP im Eingriffs- und Wirkraum) und 2025 (Natur & Text 2025, 9 BP im Eingriffs- und Wirkraum) wurde ein anzunehmender Bestand von 10 BP im Eingriffs- und Wirkraum im Mittel abgeleitet (vgl. Artenschutzfachbeitrag UBB 1/2026).

Als Ersatzhabitat steht eine Ackerfläche nördlich des Grabens 5 mit einer Gesamtgröße von 15,5 ha im räumlichen Umfeld des Plangebiets zur Verfügung, die als CEF-Maßnahme entwickelt wird. Die Ackerfläche weist abzüglich der Distanzflächen einen Optimalbereich von 6,7 ha auf. Im Grobkonzept für das Ersatzhabitat (bgmr 01/2026) wird unter Berücksichtigung der Bestandsbesiedlung von einem Brutpaar ein zusätzliches Aufnahmepotenzial von fünf Feldlerchenrevieren, d.h. 1 Hektar pro Brutpaar, abgeleitet. Aufgrund gleichartiger Biotopansprüche von Feldlerche und Wiesenschafstelze wirken die Artenschutzmaßnahmen auch für die Schafstelze. Als Maßnahmen zur Erhöhung des Aufnahmepotenzials und zur Herstellung funktionsfähiger Habitate für Feldlerchen und Schafstelzen sind folgende produktionsintegrierte Maßnahmen erforderlich:

- Anlage von 2 Feldlerchenstreifen mit insgesamt 3 ha
- Erhöhung der Habitatqualität durch Einbeziehung von suboptimalen Bereichen (Schaffung von günstigen Standortbedingungen)
- Anlegen von 8.000 m² Feldsäumen zur Vergrößerung des Nahrungshabitats, z.B. als 6 m breiten Feldsäume an den Rändern der Äcker
- Beibehaltung der Ackernutzung auf umgebender Ackerfläche mit Vorgaben zur Bewirtschaftung (z. B. Bewirtschaftungstermine, Ausschluss Mais)
- Verankerung der Vorgaben über Regelungen im Pachtvertrag
- begleitendes artenschutzrechtliches Monitoring und Nachsteuerung

Mit diesen Maßnahmenbündel ist davon auszugehen, dass eine Dichte von einem Feldlerchenrevier je Hektar Optimalhabitat erreicht wird und mit einer Nutzungsumstellung der Fläche und der Einsatz von Feldlerchenstreifen und Feldsäumen nach der Brutsaison 2026 ein optimiertes Habitat bis zum Beginn der Brutsaison 2027 bereitgestellt wird.

Es wird ein begleitendes artenschutzrechtliches Monitoring durchgeführt. Über die weitere Optimierung der Distanzflächen besteht die Möglichkeit der Nachsteuerung.

Eine Annahme von einem Feldlerchenbrutpaar pro Hektar sowie die vorgeschlagene Vorgehensweise mit einer Nachsteuerung durch Monitoring wird als vertretbar eingeschätzt. Aus Untersuchungen in Berlin sind Dichten von unter einem Hektar je Brutpaar erfasst worden, wenn entsprechende Maßnahmen der Bewirtschaftung und Schutz vorgesehen werden (z.B. Tempelhofer Feld, trotz eines starken Nutzungsdrucks: Monitoring der Avifauna des Tempelhofer Feldes in Berlin im Jahr 2022 sowie Vergleich mit den Brutvogelerfassungen 2005 und 2010 bis 2021, Altenkamp 2024).

Das Monitoring für die ausgeführten Maßnahmen Feldlerchen im Leitprojekt Malchower Auenlandschaft – südliche Feldflur der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption belegt ebenfalls, dass je Hektar mindestens ein Feldlerchenpaar angesiedelt werden kann, wenn die Abstandflächen und begleitende Maßnahmen berücksichtigt werden (vgl. Monitoringbericht der Südlichen Feldflur 2023-2025 (Kartierbüro Matthews 2026)).

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Teilprojekts 2 sieht der Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation eine flächige Extensivierung der Ackerflächen vor. Eine extensive Beweidung ist geplant und eine damit verbundene Zäunung, sodass Störungen in den Flächen vermieden werden können. Ggf. können auch die Feldlerchenstreifen vergrößert werden. Mit solchen Maßnahmen können deutliche Aufwertungen stattfinden. Mit diesen Flächenpotentialen im Eigentum der Vorhabensträgerin besteht die Möglichkeit einer weiteren Nachsteuerung.

Im Flächennutzungsplan ist nördlich der Ersatzflächen eine Straßentrasse dargestellt. Die Feldlerchenstreifen und das Optimalhabitat halten einen Abstand von deutlich mehr als 40 m zur Verlängerung des bestehenden Schillingweg ein, sodass der Bau einer Straße in diesem Bereich grundsätzlich möglich ist. Der FNP ist nicht parzellenscharf, die dargestellte Trasse kann mehrere Hundert Meter nördlich des aktuellen Schillingweges realisiert werden und stünde den angestrebten Kompensationsmaßnahmen nicht entgegen. Zusätzlich wird aktuell die verkehrliche Notwendigkeit und planerische Durchführbarkeit der Trasse geprüft.

Daher wird davon ausgegangen, dass die Ersatzhabitate nördlich des Graben 5 auf den Flächen der EGE realisiert werden können. Es werden keine artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im direkten Trassenverlauf vorgesehen. Fernwirkungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bau-, anlage- oder betriebsbedingt auf die für den B-Plan 3-89 geplanten Kompensationsmaßnahmen zu erwarten sind, müssen zu einem späteren Zeitpunkt bewertet und ggf. kompensiert werden.

Da die Kernmaßnahmen der CEF-Maßnahme – Anlage von Feldlerchenstreifen und Feldsäumen – gleichzeitig auf einer Fläche für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft liegt, die auf Basis der Regelungen des Baugesetzbuches dauerhaft als eine unbefristete Grunddienstbarkeit gesichert wird, ist die Flächensicherung für die Fläche der CEF-Maßnahme ebenfalls dauerhaft.

FCS 1 - Herstellung weiterer Feldlerchenersatzhabitate

Aus dem vorhabenbedingten Verlust von Habitaten für zehn Feldlerchenbrutpaare geht nach Abzug der im Rahmen der CEF 3 generierten Habitate für fünf Brutpaare ein verbleibendes Kompensationsdefizit für fünf Brutpaare hervor. Durch das Fehlen von geeigneten Habitatflächen im direkten Umfeld des Bauvorhabens ist der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt. Das entstehende Kompensationsdefizit kann nur durch eine FCS-Maßnahme behoben werden. Die FCS-Maßnahme wird auf Flächen in Brandenburg durchgeführt. Es stehen verschiedene Anbieter von solchen Maßnahmen zur Verfügung. Die Maßnahmen werden mit der oberen Naturschutzbehörde abgestimmt. Aus einer umfassenden Flächenkulisse wurden potenziell geeignete Flächen nach Kriterien wie Flächengröße der Habitatflächen, Distanz zu benachbarten Nutzungen (Straßen, Bebauung, Wald, Hecken sowie Freileitungen) sowie Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ausgewählt. Diese werden hinsichtlich des Aufnahmepotenzials an Feldlerchen in 2026 untersucht und entsprechende Flächen mit den dazugehörigen Maßnahmen der Bewirtschaftung und Schutz belegt. Durch vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden diese Flächen für 25 Jahre gesichert. Die FCS-Maßnahme für die Feldlerchen wird nicht mit einer naturschutzfachlichen Kompensation überlagert.

Es wird bei Durchführung von feldlerchengerechten Maßnahmen zur Bewirtschaftung davon ausgegangen, dass je Brutpaar ein Hektar benötigt wird.

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (UBB 1/2026) dargelegt, dass mit Ausnahme der 5 Feldlerchenpaare keiner der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 erfüllt wird.

Für die nicht durch Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen abgedeckten Eingriffe für die 5 Feldlerchenpaare wird der Verbotstatbestand erfüllt. Daher wird entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung durch die obere Naturschutzbehörde erforderlich. Es stehen die oben genannten Flächen für die Ansiedlung in Brandenburg zur Verfügung. Diese Flächen werden wie dargestellt hinsichtlich der Besatzdichte kartiert, damit das Aufnahmepotential für weitere Feldlerchenpaare ermittelt wird. Seitens der Vorhabensträgers wurden bereits Vorverträge für Ersatzflächen abgeschlossen, um die Maßnahmen abzusichern.

Mit der Entwicklung der FCS-Flächen in Brandenburg wird der Erhaltungszustand unabhängig vom engen räumlichen Zusammenhang erhalten. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Standard und Anforderungen für die CEF-Maßnahmen in Berlin auch auf die FCS-Maßnahmen in Brandenburg übertragen werden.

Die Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zur Durchführung von FCS-Maßnahmen kann entsprechend des § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden, sofern

1. das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und
2. zumutbare Alternativen, den mit dem Vorhaben verfolgten Zweck an anderer Stelle, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind sowie
3. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Mit der Errichtung der Schule und bezahlbarem Wohnraum nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sowie Wohnungen für Geflüchtete werden die Gründe nach Nr. 1 des überwiegend öffentlichen Interesse erfüllt.

Zumutbare Alternativen entsprechend Nr. 2 zur Errichtung vom bezahlbarem Wohnraum und einem Schulstandort mit der Erschließungsgunst mit einer Tramlinie ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen im Falle der baulichen Inanspruchnahmen stehen in Pankow und Berlin nicht zur Verfügung.

Der Erhaltungszustand der Populationen wird durch die Kombination der CEF- und FCS-Maßnahmen gesichert, indem ausreichend Flächen für 10 Brutpaare der Feldlerche zur Verfügung gestellt werden und entsprechend bewirtschaftet werden. (vgl. hierzu auch den Artenschutzfachbeitrag von UBB 4/2026)

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind in Kapitel B II.2.3 des Umweltberichtes dargestellt.

II.1.3.2 Schutzgüter Fläche und Boden / Altlasten

Ein Großteil des Planungsgebiets besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutzten, unbebauten Flächen. Diese Flächen werden im Zuge der geplanten Entwicklung grundlegend verändert, u. a. durch die Errichtung von Gebäuden, Straßen und Nebenflächen. Dadurch erfolgen eine teilweise Versiegelung und ein Entzug der Flächen aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Ertragsfunktion geht damit verloren. Weiterhin werden durch Versiegelung von Flächen Wasserhaushaltsfunktionen eingeschränkt. Mit der Neuversiegelung wirkt das Vorhaben gegen das Flächenziel zur Begrenzung des Flächenverlustes.

Böden

Es werden Böden in Anspruch genommen, die durch die Rieselfeldbewirtschaftung und über die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits überformt sind. Im Plangebiet kommen keine besonders empfindlichen Böden (z. B. Torfböden) vor. Es handelt sich um Geschiebelehme, die in Bereichen durch Sand überlagert werden. Mit der Rieselfeldnutzung wurde die natürliche Bodenstruktur erheblich verändert.

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohnbauflächen, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie den Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der entsprechend § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung wird eine Versiegelung von 60 Prozent der Bauflächen erreicht. Damit verbleiben 40 Prozent der zukünftigen Wohnbauflächen unversiegelt und können begrünt werden.

Die Schule weist mit einer GRZ von 0,6 eine hohe Überbauung und Versiegelung auf. Da auf dem Grundstück der Schule durch Festsetzung die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für untergeordnete Nebenanlagen zugelassen wird, muss lediglich nur 20 Prozent der Grundstücksfläche begrünt werden.

Durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Begrünung unterbauter Flächen sowie durch Festsetzungen zur Dachbegrünung werden diese Versiegelungen in ihren Umweltwirkungen teilweise gemindert.

Entsprechend § 36a Berliner Wassergesetz soll Niederschlagswasser, soweit keine anderen Belange entgegenstehen, über die belebte Bodenschicht versickert werden. Dies gilt sowohl für die Baugrundstücke als auch für die Flächen, die für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Damit die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Straßenraum umgesetzt werden kann, müssen ca. 15 bis 20 Prozent der versiegelten Flächen als begrünte Mulden oder Mulden-Rigolen zur Verfügung stehen. Zusätzlich sollen Straßen mit Straßenbäumen begrünt werden. Für die Planstraße A und für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden daher Flächen mit anteiliger Begrünung festgesetzt.

Die Versiegelungsbilanz stellt sich für den Bebauungsplan wie folgt dar:

Versiegelung	Bestand/m ²	Planung/m ²
unversiegelt	97.017	36.264
versiegelt / (davon teilversiegelt)	2.868/ (827)	63.621/ (10.165)

Abbildung 9: Versiegelungsbilanz

Im Ergebnis nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet von derzeit 2,87 Prozent auf 63,7 Prozent der Gesamtfläche zu.

Durch Maßnahmen der Dachbegrünung, Festsetzung versickerungsfähiger Beläge, Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung im Straßenraum, Festsetzungen zur Begrünung sowie Sicherung von öffentlichen Grünflächen werden anteilig negative Wirkungen auf Naturhaushaltsfunktionen gemindert. Es verbleibt aber ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden (siehe detailliert die Eingriff-Ausgleichsbewertung bgmr 4/2026).

Bodenbelastungen/Altlasten

Im Rahmen der Untersuchungen von UNDERyourfeet (8/2025) stellt sich eine Überschreitung Prüfwerte für den Pfad Boden-Mensch nach BBodSchV nicht dar. Aus den Analysenergebnissen der Bohrungen sind lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen bekannt, so dass aufgrund der Flächengröße von Verdünnungseffekten auszugehen ist. Eine nutzungsbezogene Nachprüfung unversiegelter Freiflächen wird erforderlich. Für den Wirkpfad Boden-Grundwasser wurden im Feststoff nur vereinzelt erhöhte Schadstoffbelastungen ermittelt. Im Eluat sind Bereiche zwischen 0,60 und 1,00 m u GOK kritische Belastungen festgestellt worden, die jedoch zur Tiefe hin abnehmen. Aufgrund der Rieselfeldbewirtschaftung mit unterschiedlichen Bewirtschaftungsformen können lokal stärkere Belastungen auftreten. Hier sind die Ergebnisse des aktuell noch in Arbeit befindlichen Fachbericht Grundwasser abzuwarten.

Bei Bodenbewegungen und Maßnahmen der Versickerung müssen daher vertiefend Proben genommen werden und ggf. Maßnahmen wie Bodenaustausch entsprechend Ersatzbaustoffverordnung EBV durchgeführt werden. Bei Berücksichtigung dieser Anforderungen im Rahmen der baulichen Umsetzung ist eine verträgliche Umsetzung gegeben.

II.1.3.3 Schutzgut Wasser

Mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung finden Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt statt.

Nach Untersuchungen vom Ingenieurbüro Prof. Sieker (IPS 1/2026) verschiebt sich die Wasserbilanz des Istzustandes für die Elisabeth-Aue von derzeit 79,3 Prozent Verdunstung, 19,3 Prozent Versickerung und 1,1 Prozent Abfluss zu einer geringeren Verdunstung mit ca. 46,4 Prozent Anteil, 42,6 Prozent Versickerung und

ca. 11 Prozent Abfluss in der Planung. Dieser für den Umfang der Bebauung verhältnismäßig geringe Abfluss liegt an der Form der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung durch Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme, Dachbegrünung und Nutzung wasserdurchlässiger Beläge.

Mit diesem Konzept der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung werden die Auswirkungen des Eingriffs in das Schutzgut Wasser erheblich gemindert und positive Effekte für die Hitze- und Dürrevorsorge erreicht. Bäume und Grünflächen werden mit Regenwasser versorgt. Im Detail bedarf es der Feinabstimmung in der weiteren Planung.

Entsprechend den Vorgaben des § 36a Berliner Wassergesetzes muss das Regenwasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Diese Anforderung gilt sowohl für die Bauflächen als auch für die Straßen.

Im städtebaulichen Vertrag wird dieser Anspruch für die Wohnbaufelder verbindlich festgelegt, indem das Regenwasser der befestigten Flächen auf den Wohnbauflächen zurückgehalten, verdunstet und versickert wird.

Nach derzeitigen Erkenntnissen zur Geologie und Versickerungsfähigkeit der Böden ist eine vollständige Versickerung nicht auf allen Grundstücken gegeben, es bedarf eines gedrosselten Abflusses. Deshalb soll auf den Grundstücken, auf denen eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, eine gedrosselte Ableitung ermöglicht werden, um einen energetisch und wirtschaftlich unvertretbaren Ausbau von Rückhalteinrichtungen zu vermeiden. Der Drosselabfluss soll sich an den Vorgaben der BreWaBe mit max. 2l/sec/ha orientieren. Dieser maximale Drosselabfluss wird auch im städtebaulichen Vertrag für die Wohnbaufelder festgeschrieben.

Im Rahmen des Fachkonzeptes der Regenwasserbewirtschaftung (IPS 2026) wurde für die Bewirtschaftung des Drosselabflusses vier Varianten entwickelt:

Zuleitung in den Graben 5 / Schweinwäldchen, um den Wasserhaushalt zu stabilisieren, dies wäre die Vorzugsvariante, da damit auch Biologische Vielfalt in dem Feuchtgebieten gestärkt werden würde (Variante 1).

Für den Fall, dass die Zuleitung in den Graben 5 / Schweinwäldchen nicht möglich ist, kann das überschüssige Regenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal der BWB im Rosenthaler Weg abgeleitet werden (Variante 2).

Die Variante 3 – Zuleitung in das Regenrückhaltebecken – wird aufgrund möglicher umfangreicher technischer Umbaumaßnahmen nicht favorisiert. Vor dem Hintergrund der Varianten ist die Machbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung machbar und abgesichert.

Nach den jetzigen Auswertungen stellt der Grundwasserflurabstand kein Hindernis für die Versickerung dar. Sollte sich im Rahmen der noch bis April 2026 laufenden Grundwassermessungen ein für die Versickerung ungünstiger Grundwasserstand (zeMHGW) ergeben, wäre eine Abdichtung der Rigolen oder vergleichbare Maßnahmen erforderlich. (Variante 4 – Gedichtetes Mulden-Rigolen-System mit Einleitung des Drosselabflusses in den Regenwasserkanal Rosenthaler Weg).

In den Straßenräumen werden in der Planstraße A 20 Prozent der Fläche, in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich 30 Prozent der Verkehrsfläche begrünt. Damit steht ausreichend Fläche für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadtprinzip zur Verfügung.

Die Regenwasserbewirtschaftung für die Erweiterung des Rosenthaler Wegs soll über einen umgebauten Gehweg und Grünstreifen direkt am Rosenthaler Weg erfolgen (Entsiegelung und Ausmuldung der dortigen Stellplätze und des Gehwegs (HL 2025).

Für alle Straßen und den Baufeldern bedarf es im Weiteren noch einer vertiefenden Planung und Abstimmung, die Machbarkeit einer umweltverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist entsprechend den bundesweiten und berlinweiten Regelungen und Normen grundsätzlich gegeben. Gleichzeitig müssen die fachlichen Anforderungen an die Pflanzung von Bäumen berücksichtigt werden.

Mit den geplanten Maßnahmen kann die Regelentwässerung weitgehend abgekoppelt vom Kanalsystem erfolgen und somit das Wasser vor Ort rückgehalten, verdunstet und versickert werden. Die Regenwasserbewirtschaftung kann damit umweltverträglich umgesetzt werden.

Mit diesem Konzept der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wird auch ein Beitrag zur Überflutungsvorsorge geleistet und damit werden Risiken der Hochwassergefährdung im Unterlauf des Gewässersystems Graben 5, Blankenfelder Graben, Nordgraben, Tegeler See gemindert.

Überflutungsvorsorge - Starkregen

Nach der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie BKG 2025 (vgl. auch IPS 2025) befindet sich im Bereich der nördlichen Grundstücksfläche der Schule eine leichte Geländemulde. Diese Senke kann bei extremen Starkregen zwischen 0,50 und 1,00 m eingestaut werden. Daher bestehen in diesem Bereich besondere Anforderungen an die Überflutungsvorsorge (z.B. Erhöhung der Bodenplatte des Gebäudes, Maßnahme der objektbezogenen Überflutungsvorsorge).

Für den Starkregenfall (30 oder 100 Jährlichkeit) muss der Überflutungsnachweis für alle Grundstücke grundstücksbezogen z.B. durch die topografische Ausgestaltung der Freiflächen erfolgen. Es gilt der Grundsatz, dass das Regenwasser nicht auf andere benachbarte Grundstücke abfließen darf.

Für Extremfälle können auch die Pflanz- und Freiflächen, Wege, Spielplätze sowie Pausen- und Sportflächen der Bauflächen (Schule, Wohnbauflächen) temporär eingestaut werden. Diese Anforderungen müssen im Rahmen der Freiflächenplanung frühzeitig integriert werden. Der Freiflächenplan nimmt diese Anforderungen mit auf. Der konkrete Überflutungsnachweis wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeiten sein.

Die Straßenräume können z.B. zwischen den Borden temporär eingestaut werden, wenn eine Ableitung von Extremereignissen in Graben 5 nicht möglich ist. Auch grundstücksübergreifende Lösungen wie die Mitnutzung von Grünflächen sind möglich. Damit stehen verschiedene Varianten zur Verfügung, um die Überflutungsvorsorge in den nachgeordneten Verfahren umzusetzen.

Mit den Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und der damit verbundenen Verdunstung und Versickerung wird ein Beitrag zur Kühlung und Grundwasseranreicherung geleistet. Mit dem System der Versickerung über die belebte Bodenschicht wird auch die Vorreinigung und damit eine gute Wasserqualität gesichert.

Negative Wirkungen auf das Schutzgut Wasser werden trotz Bebauung und Versiegelung weitgehend entkoppelt.

Eingriffe in Kleingewässer finden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht statt.

II.1.3.4 Schutzgut Luft

Im Plangebiet werden keine Gewerbe- oder Industriegebiete mit emittierender Wirkung errichtet. Für die Wohngebäude wird ein Energiekonzept erarbeitet, um die Klimaneutralität anzustreben.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplanten städtebaulichen Nutzungen (Schule/Wohnen) erhebliche negative Wirkungen auf die Luftqualität entstehen. Im Rahmen des Energiekonzeptes wird darauf zu achten sein, dass durch Wärmeerzeugung Belastungen der Luft weitgehend vermieden werden.

Die Straßen im Plangebiet werden als Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten angelegt. Die Straße an der Schule wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit ist nicht mit einer hohen Verkehrs- und somit Schadstoffbelastung der Luft im Plangebiet durch KFZ-Verkehr zu rechnen. Die Straßen werden begrünt.

Mit der Entwicklung des 2. Teilprojekts auf der Elisabeth-Aue soll ein Konzept von Quartiersgaragen entwickelt und umgesetzt werden. Die Wohnbebauung des Bebauungsplans soll an diese Quartiersgaragen angebunden werden. Solange diese Entwicklung noch nicht umgesetzt wird, soll das WA 3 als „provisorische Stellplatzanlage“ genutzt werden. Diese ist vom Rosenthaler Weg auf direktem Weg gut zu erreichen, erzeugt damit nicht besondere zusätzliche Wegestrecken.

Mit der Nähe der Straßenbahn bestehen Angebote für den ÖPNV, sodass es eine Mobilitätsalternative zum PKW gibt.

Im Rahmen der weiteren Planung soll ein Energie- und Klimaschutzkonzept aufgestellt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass Belange der Luftreinhaltung hier auch integriert werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Luft sind damit in der Summe als nicht erheblich zu beurteilen.

II.1.3.5 Klima

Um die klimatischen Wirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans zu prognostizieren, wurde eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt (GEO-NET 9/2025).

Da der Bebauungsplan Baufelder und keine Baukörper festsetzt, wurde ein „Mischpixel“ der Flächen entwickelt, der sich aus den unterschiedlichen Flächentypen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ableitet. Die Istsituation wurde mit zwei Planfällen verglichen. Planfall 1 mit Bebauung der Teilfläche WA 3, Planfall 2 mit einer Stellplatznutzung der Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets. Weiterhin wurde die Wirkung einer potenziellen Überbauung des Schulhofes abgeschätzt.

Ein wesentlicher Parameter ist die Lufttemperatur um 4 Uhr morgens (wichtig für den erholsamen Schlaf). Mit der Realisierung der Planung steigen die Temperaturen auf den Baufeldern um bis zu 5.1 Grad. Das liegt darin begründet, dass die Ackerflächen mit 14 Grad sehr kühl sind. Die beiden Planfälle unterscheiden sich nur graduell im Bereich der Teilfläche WA 3, der unbebaute, aber versiegelte Bereich ist etwas kühler. Die angrenzende Bestandsbebauung weist keine erheblichen Veränderungen der Nachttemperatur in Folge der Bebauung nach Bebauungsplan auf.

Der Kaltluftvolumenstrom und das bodennahe Windfeld sind von Bedeutung für die Durchlüftung. Die Bebauung führt zu einer lokalen Beeinflussung des Kaltluftvolumenstroms. Der Volumenstrom wird vor allem im Bereich der zukünftig bebauten Flächen beeinflusst (Gebäude wirken als Riegel). Der Planfall 2 ohne Bebauung

der Teilfläche WA 3 stellt sich dabei etwas günstiger dar, da der Strömungskorridor entlang des Rosenthaler Wege breiter ist.

Der Kaltluftvolumenstrom nimmt in der Modellierung im Bereich der Bestandsbebauung am Rosenthaler Weg mit $2 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{M})$ ab. Gleichzeitig nimmt der Volumenstrom mit $2 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{M})$ zwischen den Gebäuden WA 2 und Schule zu. In der Modellierung wurde von einer weitgehend unbebauten Schulfreifläche (Sportanlagen, Pausenflächen) ausgegangen. Der Bebauungsplan erlaubt aber eine bis zu 6 m hohe Bebauung, sodass im Worst Case der 50 m breite offene Korridor auf ca. 30 m verschmälert wird. Die Wirkungen werden allerdings als geringfügig eingeschätzt (GEO-NET 9/2025). Da Schulen immer über Pausenflächen und Sportflächen verfügen sollten, ist nicht davon auszugehen, dass die gesamte zulässig überbaubare Fläche überbaut wird. Voraussichtlich wird es nur eine Teilfläche sein, die für ein Geräte-/Sanitärgebäude benötigt wird. Dieses Gebäude sollte nach Möglichkeit im Windschatten des Schulgebäudes platziert werden, sodass die Öffnung weiterhin im vollen Umfang wirksam ist. Der Bebauungsplan ermöglicht mit dem rückwärtigen Baufeld auf der Schulfreifläche allerdings die Verschmälerung um 20 m, von 50 m auf 30 m.

Insgesamt kommt das Gutachten in Bezug auf den Kaltluftvolumenstrom zu dem Ergebnis, dass es in den Bereichen Noéweg sowie Rosenthaler Weg/Mazetstraße zu einer kleinräumigen Verminderung des Kaltluftvolumens kommt. Allerdings werden diese Zonen auch weiterhin von einem klimatisch wirksamen Kaltluftstrom erreicht, z.T. aus anderen Richtungen. Eine qualitative Verschlechterung des Kaltluftvolumenstroms findet somit nicht in erheblichen Umfang statt – so das Fazit.

Als dritter Parameter wurde die Veränderungen der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) ermittelt. Der ermittelte PET um 14:00 Uhr ist von Bedeutung für das Wohlbefinden des Menschen. Die offene Ackerfläche weist im Bestand eine sehr starke bis extreme Wärmebelastung von ca. 40 Grad auf. Nur die schattigen Flächen nahe der östlichen Gehölzhecke sind mit 29 Grad deutlich kühler und weisen eine schwache bis mäßige Wärmebelastung auf. Mit der Bebauung und der Begrünung und der damit verbundenen Schatteneinwirkung nimmt die Hitzebelastung deutlich ab. In den umliegenden Bestandsgebieten ändert sich am PET nicht erheblich.

Zusammenfassend kommt das Gutachten GEO-NET 9/2025 zur Einschätzung, dass eine Beeinflussung des lokalen Luftaustauschs sichtbar wird. Sie „führt zu einer gering bis mäßig ausgeprägten Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung während windschwacher Sommernächte. In Anbetracht der Stadtrandlage und der Feststellung, dass auch nach Umsetzung der Planungen hier ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom vorliegt, ist die Neuplanung aus klimatischer Sicht als vertretbar einzuordnen. Da auch die Wärmebelastung am Tage im Bestand nicht nennenswert beeinflusst wird, bestehen gegen eine Umsetzung der Planungen keine Bedenken.“

Wichtig für die klimatisch verträgliche Entwicklung sind die Begrünung der Baugrundstücke und Straßen mit Bäumen, Dachbegrünung sowie die Anlage von öffentlichen Grünflächen und der Bezug zur bestehenden Grünfläche östlich des Geltungsbereichs. Ein Eingriff in das Schutzgut Klima verbleibt dabei, insbesondere durch die Hitzebelastung auf den Baufeldern. Sowohl in der Kurzexpertise Klima bgmr/Welsch 12/2024 und der klimaökologischen Untersuchung (GEO-NET 9/2025) werden eine Reihe an zusätzlichen Maßnahmen genannt, um in der Neubebauung im Sinne der Hitzevorsorge zu optimieren. Dies sind u. a. Porosität im Städt-

tebau zur Optimierung der Durchlüftung mit Öffnungen zu den angrenzenden Grünflächen, bei geschlossenen Blöcken großzügige offene Tordurchwegungen sowie intensive Begrünung (bodengebunden, gebäudebezogen wie Dach- und Fassadenbegrünung). Weitere positive Effekte können durch die Albedo, also die Reflexion der Sonneneinstrahlung, erreicht werden. Durch schattige Aufenthaltsorte im Freien können weitere Entlastungen erreicht werden.

Der B-Plan 3-89 stellt einen ersten Baustein in der geplanten Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue dar. Mit dem 2. Teilprojekt werden die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Stadtquartier entwickelt. 4 Wettbewerbsarbeiten wurden als engere Wahl ausgewählt. Im Rahmen eines klimaökologischen Gutachtens wurden die vier Gewinnerentwürfe hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen beurteilt (GEO-NET 12/2025). Besonders relevant ist dabei die Fragestellung, ob durch die bauliche Entwicklung im 2. Teilprojekt erhebliche Belastungen im B-Plan 3-89 oder ob in der Summation der städtebaulichen Entwicklungen erhebliche Belastungen in den angrenzenden Bestandsgebieten auftreten.

Nächtliche Temperaturen: Für alle Entwürfe ist keine nennenswerte Erwärmung der angrenzenden Siedlungsgebiete durch die Neuplanungen zu erwarten (GEO-NET 12/2025, 16).

Kaltluftprozesse: Bei der Betrachtung aller für die humanbioklimatische Situation relevanten Parameter und Rahmenbedingungen zeigt sich, „dass zwar ein größerer Bereich der Bestandsiedlung von Abnahmen des Kaltluftvolumenstroms über 10 % betroffen ist, insgesamt aber durch den weniger starken Einfluss der Kaltluft aus der Planfläche in diesen Gebieten und dem günstigen Humanbioklima in den Arealen nicht von „hohen vorhabenbedingten Auswirkung“ durch die Bebauung der Planfläche ausgegangen werden kann.“ (GEO-NET 12/2025, 25).

Hinsichtlich der Wärmebelastung am Tag ist keine grundlegende Verschlechterung zu erwarten. Gegenüber dem Bestand mit einer sehr hohen Hitzebelastung auf den Ackerflächen nimmt durch Verschattung der Gebäude diese ab. In den Übergängen zur Bestandsbebauung ist eine leichte Zunahme der Belastung festzustellen. Die Simulation erfolgte ohne Bäume, so dass hier noch weitere positive Effekte zu erwarten sind. GEO-NET 12/2025, 29).

Die Simulation der vier Gewinnerentwürfe wurde ohne Maßnahmen der Klimaanpassung wie Baumpflanzungen durchgeführt. Die Entwürfe wurden unter Berücksichtigung der Hinweise zur stadtklimatischen Optimierung überarbeitet. Zwischenzeitlich liegt die Simulation für den Gewinnerentwurf Hosoya Schaefer Architekten und Agence Ter vor, der mit Klimamaßnahmen simuliert wurde. Es ist festzustellen, dass der Entwurf insgesamt ein günstiges Humanklima am Tag und in der Nacht aufweist. Die Versorgung mit Kaltluft wird eingeschränkt, bleibt aber bestehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es zu einer leichten, aber vertretbaren Abnahme des Kaltluftvolumenstromes kommt. Die angrenzenden Gebiete sind aufgrund des hohen Grünanteils überwiegend entlastet oder es wirken Grünflächen in den Bestandsgebieten kühlend in diese Gebiete. Es ist also davon auszugehen, dass auch unter Berücksichtigung der Summationswirkungen durch die Gesamtbebauung keine grundlegende Unverträglichkeit zu erwarten ist.

II.1.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Weite der landwirtschaftlichen Nutzung. Dieses Bild wird mit der Bebauung grundlegend verändert. Der Eingriff ist erheblich.

Beeinträchtigungen werden gemindert, indem ein ca. 15 m breiter Grünstreifen am östlichen Rand im Bereich der bestehenden Grünfläche, des Regenrückhaltebeckens, der Straßenbahnwendeschleife sowie im Übergang zum Bestand der bebauten Gebiete als öffentliche Parkanlage festgesetzt wird.

Der vielfältig strukturierte Gehölzbestand der Feldhecke am nord-östlichen Rand des Plangebiets wird in die Grünflächen integriert. Ein Teilstück der Feldhecke wird darüber hinaus als Fläche mit einer verbindlichen Festsetzung zur Bepflanzung sowie zur Erhaltung des bestehenden Gehölzbestands gesichert.

Mit Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (ein Baum je 330 m² Grundstücksfläche) wird ein Mindeststandard festgelegt. Die Straßenquerschnitte der Planstraße A und der verkehrsberuhigte Bereich werden so bemessen, dass Grünstreifen für die Regenwasserbewirtschaftung und eine Baumbepflanzung realisiert werden können. Durch die Begrünung des verkehrsberuhigten Bereichs entsteht nach Westen hin ein grüner Rand. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ermöglicht die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) auf einem Teil der Teilfläche WA 2 des allgemeinen Wohngebiets die Errichtung von maximal vier Vollgeschosse. So wird ein ortsbildverträgliches Einfügen der Bebauung an der Blankenfelder Straße gewährleistet. Mit dem östlich gelegenen Park wird ein grüner Übergang zum Bestand geschaffen.

Mit der getroffenen Festsetzung zur maximal zulässigen OK und der damit möglichen bis zu sechsgeschossigen Bebauung der Teilflächen WA 1 und WA 2 ohne eine Randbegrünung ist die Fernwirkung auf den Landschaftsraum erheblich. Die sechsgeschossige Bebauung wird lediglich durch eine 5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche von der Landwirtschaftsfläche abgetrennt. Die nicht überbaubare Fläche hat gleichzeitig Erschließungsfunktion. Aufgrund der Erschließungsfunktion ist hier eine visuell wirksame Begrünung nicht oder nur begrenzt machbar. Das führt zu erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild.

Mit der Realisierung des zweiten Teilprojektes ändert sich dieser Eingriff, da er in einen anderen räumlichen Gesamtkontext gebracht wird.

Die Verkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich bietet mit einer Anpflanzung von mindestens 20 Bäumen und 30 % der Gesamtfläche als Grünfläche einen harmonischeren Übergang zum Landschaftsraum an.

Erholungsnutzung

Der Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow westlich der Blankenfelder Chaussee ist ein wichtiger Zielort für die Erholung und Freizeitnutzung. Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen nördlich des Regenrückhaltebeckens kann eine Grünvernetzung der östlich gelegenen Siedlungsflächen entsprechend den Empfehlungen der landschaftsökologischen Untersuchung 2016 auf dem Teilstück im Bebauungsplan hergestellt werden. Offen ist allerdings, ob diese Grünverbindung in weiteren Verfahren zur städtebaulichen Entwicklung der Elisabeth-Aue auch tatsächlich umgesetzt wird. Die vier Wettbewerbsbeiträge der engeren Wahl nehmen die Aufforderung der Grünverbindung auf.

Durch die Errichtung von rund 870 WE wird bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohnungen von zwei Personen Wohnraum für ca. 1.740 Bewohnende geschaffen. Daraus ergibt sich ein Bedarf von ca. 1 ha wohnungsnahem Grün (6 m²/EW) sowie 2.610 m² Spielplatzfläche (1,5 m² Bruttospielplatzfläche/EW). Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche von ca. 1,5 ha kann dieser Bedarf im Gebiet rechnerisch abgedeckt werden. Die nutzbare Fläche ist aufgrund der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung, die Erhaltung von zwei kleineren geschützten Biotopflächen sowie schmalen Restflächen östlich der Blaubeerweges in Bereichen eingeschränkt.

Für die Anlage einer zusammenhängenden Spielplatzfläche bietet sich die über 200 m lange und 24,5 breite Grünfläche südlich des WA 2 an. Diese grenzt im Süden an den vorhandenen Park: Im Norden soll auf dem Bau Feld ein Stadtplatz mit einer Zugänglichkeit für die Allgemeinheit entstehen. Diese Anforderung wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Damit wird ein guter Grünrahmen geschaffen, in den der Spielplatz integriert wird.

Mit der Neuanlage dieses Parkbandes an der östlichen Seite des Geltungsbereichs soll der vorhandene Weg am Feldrand aufgenommen werden. Solange die Teilfläche WA 3 als Stellplatzanlage zwischengenutzt wird, wird hier auch eine zumindest temporär wichtige Fußwegeverbindung verlaufen, die die Stellplatzanlage im Süden auf der Fläche des WA 3 mit den Teilflächen WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets verbindet.

Das Parkband eignet sich auch, um neue Nutzungsangebote für die Erholung zu schaffen. Damit kann der Nutzungsdruck auf die bestehende Parkanlage mit wertvollen Vegetationsbeständen gemindert werden. Der verkehrsberuhigte Bereich vor der Schule mit einem Grünflächenanteil von 30 Prozent und 20 Bäumen wird ebenfalls Angebote für Aufenthalt und Erholung im Freien bieten.

Die Anforderungen an diese wohnungsnahe Grünfläche sind damit umfassend. Es bedarf daher einer gut abgestimmten Planung. Im städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass ein Freiflächenplan erstellt wird, um diese Anforderungen zu koordinieren und Standards zu vereinbaren.

Der Bedarf an siedlungsnahem Grün von ca. 1,21 ha (bei ca. 1.740 EW mit 7 m²/EW) kann im Gebiet nicht abgedeckt werden. In einer Entfernung von 1.000 m befindet sich der Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow, der als siedlungsnaher Grünfläche wirkt. Weiterhin wird die bestehende Grünanlage am Regenrückhaltebecken bisher nur sehr extensiv genutzt. Damit ist davon auszugehen, dass die Ansprüche an siedlungsnahen Grünflächen in diesem landschaftlichen Kontext erfüllt werden.

Im Rahmen der Planungen für das 2. Teilprojekt sollen Erholungsangebote südlich des Grabens 5 entwickelt werden, die das Erleben der Landschaft – unter Berücksichtigung der Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes – ermöglichen sollen. Nach dem Entwurf des Leitplans Freiraumstruktur und Kompensation soll südlich des Grabens 5 ein landschaftlich geprägter Freiraum mit einzelnen Aktivitätsangeboten entstehen. Südlich des Grabens 5 wird ein Biotopband geplant, das bis an den Graben reicht. An diesem Band sollen Freizeit- und Erholungsangebote angelagert werden. Dieses Landschaftsband wird nicht nur eine quartiersbezogene Bedeutung haben. Es dient auch der Lenkung der Besuchenden in diesem Bereich.

Durch eine Doppelnutzung der Schulfreiflächen kann die Grünflächenversorgung im Plangebiet weiter verbessert werden. Der Schulbetrieb findet an ca. 185 Tagen im Jahr statt. Die Nutzung der Schulfreiflächen an den weiteren ca. 180 Tagen und zusätzlich in den späteren Nachmittagsstunden bedarf jedoch weiterer Planungsschritte, Abstimmungen und Regelungen. Dies kann allerdings nicht mit dem Bebauungsplan gesteuert werden.

II.1.3.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete sind im Plangebiet nicht betroffen, da das Plangebiet nicht in der Nähe eines Natura-2000-Gebiets liegt. Die nächstgelegenen SPA- und FFH-Gebiete im Bereich Tegeler Fließ sind über zwei Kilometer entfernt. Das ‚faktische‘ Vogelschutzgebiet Bucher Wald- und Gewässerlandschaft (aktuell im Verfahren) liegt aufgrund der Entfernung ebenfalls nicht im Wirkraum des B-Plan 3-89. Von

Seiten der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Schutzgebiete wurde diese Aussage im Rahmen der TÖB bestätigt.

II.1.3.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgüter der Kultur sind im Plangebiet nicht betroffen.

Im Rahmen der Ausgleichkompensation wurde darauf abgezielt, dass Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf landwirtschaftlichen Flächen zu einem Großteil als produktionsintegrierte Maßnahmen umgesetzt werden. Damit kann auf diesen Flächen die landwirtschaftliche Nutzung weiter umgesetzt werden.

II.1.3.9 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Menschliche Gesundheit/Lärm

In Folge der Planung wird es zusätzliche Lärmquellen geben (insb. Verkehrs- und Sportlärm), mit Auswirkungen sowohl auf die neue Bebauung innerhalb als auch – durch die Zunahme des Straßenverkehrs – auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs. Zum anderen werden innerhalb des Geltungsbereichs mit Planvollzug erstmals lärmempfindliche Nutzungen in Bereichen angesiedelt, die Verkehrslärm ausgesetzt sind.

Es wurde daher eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, um die Planfolgen abzuschätzen und etwaige erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu definieren. Untersucht wurden der Anlagen- bzw. Gewerbelärm, Sportlärm sowie Straßen- und Schienenverkehrslärm.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nur zum Teil (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV und die Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) und nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen festgelegt. Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt daher im Vorliegenden zunächst auf Grundlage der Norm DIN 18005-1:2002-07 einschließlich Beiblatt 1:1987-05. In Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung für Verkehrslärm schalltechnische Orientierungswerte angeführt. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um normative Vorgaben, sondern lediglich um Orientierungswerte, deren Überschreitung im Rahmen einer planerischen Abwägungsentscheidung hingenommen werden kann. Dabei verringert sich der planerische Abwägungsspielraum mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte. Um zu prüfen, inwieweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Falle einer Überschreitung noch gewahrt bleiben, werden die im Immissionsschutzrecht geltenden Vorgaben zum Lärmschutz, wie die 16. BImSchV, in die Abwägung einbezogen. Für die Beurteilung der Sportlärmimmissionen fanden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV Anwendung. Geräuscheinwirkungen aus gewerblichen Nutzungen werden anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

Anlagen-/Gewerbelärm

Durch Anlagen- und Gewerbelärm sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten, sodass keine Einflüsse auf die menschliche Gesundheit zu erwarten sind.

Sportanlagenlärm

Bei den durch Schulsport durch Kinder erzeugten Geräusche handelt es sich nicht um schädliche Umwelteinwirkungen - die Geräuscheinwirkungen sind als sozialadäquat hinzunehmen. Bezüglich der Vereins- und Freizeitnutzung der geplanten Sporthalle und Außensportanlagen wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im südwestlichen Bereich der mit WA 2 bezeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets prognostiziert. Es handelt sich um Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) zur mittäglichen Ruhezeit am Sonntag, aufgrund eines angenommenen Fußballspiels und von bis zu 5 dB(A) in der lautesten Nachtstunde, aufgrund einer TGA-Anlage auf einer geplanten Sporthalle. Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte wurden beispielhaft Schallschutzmaßnahmen geprüft, um die grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit der geplanten außerschulischen Nutzung zu Sportzwecken innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Schule" nachzuweisen:

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

Es ist entsprechend nicht mit negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu rechnen. Die Lärmeinwirkungen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der finalen Planung erneut zu untersuchen und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen konkret zu dimensionieren.

Verkehrslärm - innerhalb des Plangebiets

Die Untersuchung des Straßen- und Schienenverkehrslärms hat ergeben, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts in allen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets überschritten wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA) können in den Teilflächen WA 1 und WA 2 jedoch eingehalten werden, im WA 3 werden sie sowohl tags um bis zu 8 dB(A) als auch nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten. Zudem wird an der südlichen Baugrenze des Teilbereichs WA 3 der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht. Die hohen Lärmpegel im Plangebiet sind überwiegend auf den Straßenverkehr (ausgehend vom Rosenthaler Weg) zurückzuführen. Im Vergleich dazu trägt der Schienenverkehr nur in deutlich geringerem Umfang zur Verkehrslärmbelastung bei.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um die bestehende Konfliktlage zwischen der Teilfläche WA3 und der Verkehrsstrasse Rosenthaler Weg zu lösen.

Verkehrslärm - außerhalb des Plangebiets

Aufgrund der planinduzierten Mehrverkehre kommt es zu Verkehrslärmzunahmen in der Umgebung. An den Immissionsorten entlang des Rosenthaler Wegs und der Blankenfelder Straße kommt es zu Pegelzunahmen von überwiegend 0,2 bis 0,5 dB(A). An den Immissionsorten Blankenfelder Straße 118 und Gascogneweg 2 ergeben sich darüber hinaus Pegelzunahmen von 0,6 bis 0,8 dB(A). Diese größeren Zunahmen sind auf Reflexionen der Plangebäude in Plangebietsnähe zurückzuführen. Daraus resultiert, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) an allen Immissionsorten überschritten werden. Aufgrund der erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV handelt es sich um gewichtige Pegelzunahmen.

Zudem wird am Immissionsort Blankenfelder Straße 69 bereits im Bestand die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. An den Immissionsorten Blankenfelder Straße 74 und 99 sowie am Rosenthaler Weg 3A, 21A und 34 gilt dies ebenso für den Nachtzeitbereich. Es ergeben sich dort Pegelzunahmen von 0,2 bis 0,5 dB(A). Die für sich genommenen Pegelerhöhungen sind zwar nicht von den Betroffenen wahrnehmbar. Da sich die bestehende Belastung aber zum Teil bereits in der Bestandsituation oberhalb der durch die derzeitige Rechtsprechung definierten Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) bewegt, ist in einer solchen Situation mit Blick auf eventuelle Gesundheitsrisiken sorgfältig zu prüfen, ob die Erhöhungen hingenommen werden können, auch wenn sie letztlich nur marginal sind, oder ob Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Bei der Abwägung ist vor allem auch die quantitative Erhöhung der Pegel von Bedeutung. Im Rahmen der Abwägung ist gemäß dem Berliner Lärmleitfaden bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung die dringende Prüfung von Planungsalternativen bzw. die Prüfung planinterner und planexterner Schallschutzmaßnahmen für betroffene Nutzungen erforderlich.

Menschliche Gesundheit/Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich auf einem ehemaligen Rieselfeld. Daher sind Bodenbelastungen mit dem Pfad Boden-Mensch nicht auszuschließen.

Für eine erste überschlägige Bewertung für den Pfad Boden-Mensch wurden Flächengrößen von ca. 2 ha beprobt. Eine Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV stellte sich nicht dar. Aus den Analyseergebnissen der Bohrungen sind lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen bekannt, so dass aufgrund der Flächengröße von Verdünnungseffekten auszugehen ist. Eine nutzungsbezogene Nachprüfung unversiegelter Freiflächen wird somit erforderlich..

Aus den Analyseergebnissen von Bodenuntersuchungen aus anderen Projekten (z.B. Tempohomes) sind lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen bekannt, so dass aufgrund der Flächengröße der Beprobung von Verdünnungseffekten auszugehen ist. Insofern bedarf es nutzungsbezogen einer Nachprüfung bei einer Freiflächenutzung mit offenen Böden.

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

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

Verkehr

Bei der Ermittlung des planinduzierten Verkehrsaufkommens wurden zwei Planfälle betrachtet: Der Planfall 1 umfasst die im Zuge des ersten Bauabschnitts des 1. Teilprojekts anvisierte Realisierung von Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt etwa 680 WE auf den Teilflächen WA 1 und WA 2 sowie die geplante Schule (ISS).

Der Planfall 2 berücksichtigt ergänzend die zusätzliche Bebauung auf der Teilfläche WA 3 mit weiteren rund 190 WE im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben erzeugt je nach Planfall zwischen rund 1.450 (Planfall 1) und 1.840 (Planfall 2) zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag. In der Spitzenstunde am Vormittag entstehen etwa 195 bzw. 225 Kfz-Fahrten, am Nachmittag rund 110 bzw. 140 Kfz-Fahrten. Damit erhöht sich das Verkehrsaufkommen an den maßgebenden Knotenpunkten um rund 5 % vormittags und 3 % nachmittags. Maßgebend für die Belastung am Vormittag ist in beiden Planfällen die ISS, welche insbesondere am Morgen zusätzlichen Hol- und Bringverkehr auslöst.

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

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

II.1.3.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien ergeben sich aus den Gebäudeenergiegesetz (GEG), dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz sowie aus dem Solargesetz Berlin (SolarG Bln). Die Dachflächen werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit PV ausgestattet. Diese Anforderungen sind mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung vereinbar.

Im Rahmen der weiteren Planung soll auch in Abstimmung mit der geplanten Entwicklung des Teilprojektes 2 ein Energie- und Klimaschutzkonzept aufgestellt werden. Zielsetzung ist die Erhöhung der Ressourceneffizienz, der sparsame Einsatz von Energien und Materialien sowie der Einsatz von erneuerbaren Energien. Synergien zu Maßnahmen der Klimaanpassung (Wasser im Kreis, Kühlung und Verschattung) sind dabei integraler Bestandteil. Damit werden Klimabelange berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird hierzu eine entsprechende Verpflichtung verankert.

II.1.3.11 Abfälle und Abwässer

Da der Bebauungsplan keine Entwicklung von Gewerbe- oder Industriegebieten vorsieht, sind entsprechende Emissionen oder auch die produktionsbedingte Erzeugung von gefährlichen Abfällen und Sondermüll nicht zu erwarten.

Das Regenwasser wird als eine Ressource verstanden, die im Gebiet weitgehend zurückgehalten werden und für die Hitze- und Dürrevorsorge sowie zur Stärkung des Landschaftswasserhaushaltes eingesetzt werden soll.

Das Schmutzwasser soll über ein Kanalsystem der BWB abgeleitet und der Kläranlage zugeführt werden. Hierfür müssen die entsprechenden Infrastrukturen (Leitungen/Pumpwerk) noch geschaffen werden.

Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Gefährdungen und Risiken in Bezug auf Abfälle und Abwasser verbunden.

II.1.3.12 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen entstehen durch die Neuversiegelung, die gleichzeitig zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, der Wasserhaushaltsfunktionen sowie Klimafunktionen führen. Höhere Bodenversiegelung bedeutet einen schnelleren Abfluss des Regenwassers, Austrocknung der Landschaft, Zunahme des Dürre- und Hitzestresses.

Um diese sich verstärkenden Wechselwirkungen zu mindern, wurde das Konzept der Schwammstadt entwickelt. Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen zu Hydrologie, Böden und Altlasten sowie dem darauf aufbauenden Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge wird aufgezeigt, dass diese Wechselwirkungen in der Beeinträchtigungsintensität gemindert werden können. Trotz Neuversiegelung wird das Regenwasser im Gebiet für die Hitze- und Dürrevorsorge genutzt. Die natürliche Wasserbilanz wird mit einer hohen Verdunstungsrate und sehr geringem Abfluss verhältnismäßig gering beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan werden Biotopflächen überbaut. Für Feldlerchen und Zauneidechsen müssen Ersatzlebensräume geschaffen werden. Dies ist aufgrund der Lebensraumansprüche der Arten im Planungsgebiet nicht möglich. Insofern besteht eine räumliche Wechselbeziehung zu Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets. Für die Zauneidechsen werden Ersatzhabitate nördlich des Grabens 5 angelegt (CEF-Maßnahmen).

Für die Feldlerchen werden ebenfalls Ersatzflächen nördlich des Grabens 5 als CEF-Maßnahme umgesetzt. Da die Aufnahmefähigkeit der Flächen nördlich des Grabens 5 beschränkt sind und keine weiteren Flächen im näheren Umfeld zur Verfügung stehen, werden Ersatzmaßnahmen (FCS) in Brandenburg umgesetzt. Damit entstehen räumliche Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet, den Kompensationsmaßnahmen nördlich des Grabens 5 und den Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz der Feldlerche in Brandenburg.

Mit der Planung der CEF-Maßnahmen nördlich des Grabens 5 wird der Charakter der Offenlandschaft gesichert. Dies hat wiederum eine sichernde Wirkung auf die nächtliche Entstehung von Kaltluft. Da die Offenlandschaft zu einem großen Anteil dauerhaft mit Vegetation bedeckt ist, wird der Abfluss von Niederschlagswasser bei Starkregen gemindert.

Mit dem Zuzug von 1.740 Menschen erhöht sich der Erholungsdruck auf die umgebende Landschaft und die bestehende Grünfläche. Dies kann wiederum zu Störfunktionen führen. Damit besteht eine Wechselbeziehung zwischen den Angeboten im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der umliegenden Landschaft. Durch die öffentliche Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Angebote für Naherholung im Nahbereich geschaffen und der Nutzungsdruck gemindert.

Mit dem Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation wird ein Instrument eingeführt, mit dem die zukünftige Landschaftsentwicklung einschließlich der Erholungsanforderungen koordiniert und abgestimmt wird. Im 2. Teilprojekt werden nach den vorliegenden Wettbewerbsergebnissen Hundeauslaufgebiete geplant. Solche Angebote haben entlastende Wirkung auf die Nutzungsintensität im Landschaftsraum.

Wechselwirkungen bestehen hinsichtlich der Lärmbelastungen, die aus verschiedenen Quellen kommen: Schule/Sport-Nutzung sowie Verkehrslärm. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden hierzu die entsprechenden Handlungserfordernisse zum Schallschutz abgeleitet.

II. 1.3.13 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Mit dem Bau von Wohnungen und einer Schule werden keine potenziellen Störwirkungen (Explosionen, Schadstoffbelastungen) erzeugt, die zu erheblichen Gefährdungen in der Nachbarschaft führen können.

Katastrophen können entstehen durch Hitze, Dürre und Überflutungen.

Um Risiken der Gefährdungen durch Überschwemmungen zu mindern, wird das Konzept der Schwammstadt mit der Zielsetzung eines weitgehend abflusslosen Stadtquartiers umgesetzt werden. Gleichzeitig wird das Wasser genutzt, um Hitze- und Dürreschäden im Plangebiet zu mindern. Mit Festsetzungen zu Baumpflanzungen sollen die Verschattung verbessert werden und damit auch Hitzerisiken gemindert werden.

Für die einzelnen Baugebiete und die Straßen werden in weiteren Planverfahren Überflutungsnachweise erstellt, die Sorge tragen, dass Starkregen jeweils auf den Grundstücken schadfrei zurückgehalten wird. Damit wird ausgeschlossen, dass das Wasser im Starkregenfall von Nachbargrundstücken zufließt.

Der nordwestliche Bereich des Schulstandortes befindet sich in einer Geländemulde, der überflutungsgefährdet ist. Um Überflutungen in Folge von Starkregen zu vermeiden, sind hier Maßnahmen wie Geländeanhebung und bzw. oder Objektschutz erforderlich.

Vor diesem Hintergrund und bei Berücksichtigung der Hinweise sind Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht zu erwarten.

II.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz

II.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erheblich Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Artenschutz verbunden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen, die zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich führen.

- Festsetzung einer 1,5 ha großen öffentlichen Parkanlage als zusammenhängendes Grünband, in das bestehende Gehölzstrukturen integriert werden. Die Parkanlage bildet einen grünen Puffer zwischen der Neubebauung und den bestehenden Grünflächen im östlichen Bereich
- Erhaltung der Feldhecke durch Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung

- Maßnahmen zur Dachflächenbegrünung auf 70 Prozent der Dachflächen, 30 Prozent der Dachflächen werden als Biodiversitätsdach angelegt, sodass diese auch noch positive Wirkungen für die biologische Vielfalt haben
- Baumpflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten und den Flächen für Gemeinbedarf (ein Baum, STU mind. 16 cm, pro 330 m² Grundstücksfläche); bei einer Gesamtgröße dieser Flächen von 7,1 ha werden demnach 215 Bäume gepflanzt
- Baumpflanzungen im Straßenraum – je mindestens 20 Bäume in der Planstraße A und im verkehrsberuhigten Bereich. In der Planstraße verkehrsberuhigter Bereich wird damit auch ein Beitrag zur Randgestaltung zur Landschaft geleistet.
- Sicherung der 5 Ersatzbäume am Rosenthaler Weg durch eine entsprechende Festsetzung
- Festsetzung Grünanteil in Verkehrsflächen (Planstraße A 20 Prozent, verkehrsberuhigter Bereich 30 Prozent)
- Bindung zur Anpflanzung auf der Gemeinbedarfsfläche/Schule angrenzend zur Grünanlage
- Begrenzung der Bauhöhe am östlichen Rand der Teilfläche WA 2 auf vier Geschosse zur Schaffung eines ortsverträglichen Überganges zu bestehenden Siedlungen an der Blankenfelder Straße
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen auf den Baufeldern

Mit diesen Maßnahmen werden Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser gemindert, die klimatischen Wirkungen von Hitzeinseln reduziert und mit der Sicherung und Neupflanzung von Vegetation (boden- und gebäudegebunden) die biologische Vielfalt verbessert und Habitate für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Mit der Zulässigkeit einer bis zu sechsgeschossigen Bebauung und der Beschränkung der GRZ auf 0,4 wird der ‚Fußabdruck‘ durch Versiegelung begrenzt und gleichzeitig eine relative hohe Dichte auf den Wohnbaufeldern erreicht. Damit wird das flächensparende Bauen gefördert und auf diesen Flächen der Eingriff in den Boden begrenzt. Die Schule hat mit der GRZ von 0,6 für die Bebauung zzgl. einer Neben-GRZ bis 0,8 GRZ für Nebenanlagen eine hohe Versiegelung.

Für den vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen nördlich des Grabens 5 und an der Buchholzer Straße vorgesehen. Durch den Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation wurden die Kompensationsmaßnahmen verortet und mit den Fachbehörden abgestimmt:

- MF01 Anlage eines Zauneidechsenhabitats	11.000 m ²
davon 2.940 m ² als Ersatzhabitat für den B-Plan 3-89	
- MF02 Anlage von Feldlerchenstreifen	30.000 m ²
- MF03 Anlage von Feldsäumen	8.000 m ²
- MF04 Entwicklung einer Feldhecke mit heimischen Arten	3.800 m ²
- MF05 Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	26.000 m ²

Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue (EGE).

Im Bebauungsplan werden zur Eingriffsminderung drei weitere Hinweise gegeben:

Hinweise zur Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Wildtiere wie dämmerungsaktiver Vogelarten und lichtscheuer Fledermausarten wird der Hinweis auf die ausschließliche Verwendung einer ökologisch angepassten, nach unten abstrahlenden Beleuchtung gegeben (LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht oder Natriumdampflampen, Verwendung von beschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, Begrenzung der Oberflächentemperatur unter 60 Grad Celsius, Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendigste Maß).

Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag

Weiterhin werden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag gegeben, um einen Konflikt mit dem § 44 BNatSchG zu vermeiden. Insbesondere sollen freistehende transparente Glasscheiben, Eckverglasungen, stark spiegelnde Glas- oder Metallelemente sowie transluzentes Glas und Profilglas vermieden werden. Bei Verwendung von Glasflächen sollen geprüfte, wirksame Markierungen auf der gesamten Glasfläche vorgesehen werden.

Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast sind nach: Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg.) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022, Seite 56:

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90-mm-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90-mm-Raster

Hinweise zur Pflanzenverwendung

Weitere Hinweise werden zur Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher gegeben, sodass die biologische Vielfalt gesteigert werden kann. Gleichzeitig ist allerdings dabei zu beachten, dass aufgrund des Klimawandels klimaangepasste Baumarten in die Pflanzliste mit aufgenommen werden und der Verweis auf die GALK-Liste Zukunftsbäume gegeben. Im Sinne der Widerstandsfähigkeit gegenüber Klimaextremen und Kalamitäten ist eine hohe Anzahl unterschiedlicher Baumarten gewünscht. Weiterhin ist von Bedeutung, dass Pflanzen ausgewählt werden können, die sich auch ohne besonderen Pflegeaufwand entwickeln.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, und der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH werden weitere Regelungen getroffen, die zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen beitragen. Dies sind:

- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung durch Retention und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baufeldern. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden – insbesondere im Baufeld 2 – wird ein gedrosselter Abfluss ermöglicht.

- Begrünung der Fassaden – 20 Prozent der Fassadenflächen. Die Begrünung soll bevorzugt an solchen Fassadenflächen erfolgen, die unter Berücksichtigung gestalterischer, technischer und klimatischer Voraussetzungen als geeignet erscheinen.
- die Gestaltung der zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ orientierten Vorzonen mit einer Tiefe von 5,00 m ausschließlich in Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche durchzuführen. In diesen Bereichen sind bauliche Anlagen wie eingehauste Einrichtungen, technische Aufbauten (z. B. Wärmepumpen, Lüftungsaggregate, überdachte Fahrradstellplätze in Doppelstockbauweise) oder vergleichbare Installationen unzulässig.
- Für Grünanlagen ist die Verwendung von gebietsheimischen Arten grundsätzlich möglich und sollte bevorzugt umgesetzt werden. Eine genaue Planung ist Gegenstand des Erschließungsvertrages und mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen. Im Freiflächenplan für die Baufelder kann hierüber frühzeitig eine Abstimmung erfolgen.

Mit den Festsetzungen zur Begrünung des Straßenraumes werden Flächen geschaffen, die auch für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden können. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, um das Regenwasser vor Ort im Plangebiet zu bewirtschaften.

Entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Vertrags werden für die öffentlichen und privaten Freiflächen Freiflächenpläne erstellt. In diesen Plänen werden unterschiedliche Freiflächenbelange koordiniert, Standards festgelegt und die Verflechtungen mit der Nachbarschaft abgestimmt.

Mit diesen Maßnahmen werden die Voraussetzungen geschaffen, um Eingriffe zu vermeiden, zu mindern und anteilig auszugleichen.

II.2.2 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft

Die Eingriffsbewertung nach dem Berliner Leitfaden liegt vor (bgmr 9/2025, aktualisiert 4/2026). Die Eingriffsbilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde unter Hinzuziehung des Berliner Leitfadens zur Eingriffsbilanzierung erstellt. Die Grundlage ist die 2024 erstellte Biotopkartierung (UBB 2024) sowie die 2025 erstellte Biotopkartierung für die Ersatzflächen nördlich des Grabens 5 (Köstler/bgmr 2025).

Der Stand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 3-89. Dabei werden sowohl die festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als auch die Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag sowie die externen Kompensationsmaßnahmen einbezogen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend beschrieben. Der Tempohome-Standort auf der landwirtschaftlichen Fläche ist eine Zwischennutzung, die zurückgebaut wird. Daher wird der Rückbaustatus der Eingriffsbewertung zugrundgelegt.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Bilanzen zusammen. Dabei werden die Bilanzen schutzgutbezogen für den Naturhaushalt (Biotik und Abiotik) sowie für Landschaftsbild/Erholung getrennt dargestellt.

		Bestand in WP	Planung in WP	Differenz in WP	Differenz in %	Ausgleich in %

Naturhaushalt					
<i>biotischen Wertträger</i>					
Wertträger Biotoptypen	173 WP	440 WP	267 WP	154,34%	254,34%
Wertträger Biotopverbund	961 WP	39 WP	-922 WP	-95,94%	4,06%
<i>abiotischen Wertträger</i>					
Wertträger natürliche Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	579 WP	282 WP	-297 WP	-51,30%	48,70%
Wertträger Naturnähe Wasserhaushalt	781 WP	603 WP	-178 WP	-22,79%	77,21%
Wertträger Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	587 WP	599 WP	12 WP	2,04%	102,04%
Wertträger Luftaustausch	769 WP	292 WP	-477 WP	-62,03%	37,97%
Wertträger stadtklimatische Funktion	498 WP	485 WP	-13 WP	-2,61%	97,39%
Summe	4.348 WP	2.740 WP	-1.608 WP	-36,98%	63,02%
Eingriff Naturhaushalt			-1.608 WP		

Landschaftsbild und Erholung					
Wertträger Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	961 WP	300 WP	-661 WP	-68,78%	31,22%
Wertträger Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung	961 WP	123 WP	-838 WP	-87,20%	12,80%
Summe	1.922 WP	423 WP	-1.499 WP	-77,99%	22,01%
Eingriff Landschaftsbild und Erholung			-1.499 WP		

Abbildung 10: Übersicht Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die biotischen Komponenten des Naturhaushalts (Biotope) ist eine deutliche Verbesserung um +267 WP festzustellen, es erfolgt eine deutliche Aufwertung über den Bestand hinaus. Dabei sorgen die festgesetzte Grünfläche, die Dachbegrünung, die Baumpflanzungen auf den Grundstücken und der festgesetzte Grünanteil in den Verkehrsflächen für eine zusätzliche Aufwertung. Sollte aufgrund der hohen Flächenkonkurrenzen und technischen Anforderungen die festgesetzte Dachbegrünung nicht im vollen Umfang umsetzbar sein, sind andere Grünmaßnahmen mit gleicher kompensatorischer Wirkung entsprechend den Annahmen der Eingriffsbilanzierung umzusetzen. Durch die Erhaltung der Feldhecke entlang des Blaubeerweges kann der Eingriff gemindert werden. Eine deutlich negative Bilanz fällt auf den Biotopverbund zurück. 922 WP können nicht kompensiert werden. Positiv wirken sich die Erhaltung der Feldhecke und die festgesetzte Grünanlage aus. Die hohe Aufwertung der Biotoptypen kann das Defizit beim Biotopverbund nicht ausgleichen. Durch die im städtebaulichen Vertrag vorgesehen Regelungen zur Fassadenbegrünung (20% der Fassadenflächen), die auch durch andere Grünmaßnahmen mit gleicher kompensatorischer Wirkung umgesetzt werden kann, kann das Defizit im Naturhaushalt weiter kompensiert werden.

Für die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts ergibt sich für die flächenbezogene Bilanz rechnerisch eine negative Bilanz von -953 WP. Minderung auf die Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts bewirken die Festlegungen zu Dachbegrünung und dezentraler Regenbewirtschaftung sowie die Sicherung von unversiegelten Flächen durch die Festsetzung von Grünflächen, den Grünanteil in Verkehrsflächen, die Erhaltung von Gehölzen und Teilversiegelungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.

Zusammenfassend betrachtet, können Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den Bebauungsplan 3-89 vorbereitet werden, nicht mit den getroffenen Festsetzungen vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein Defizit von -1.608 WP. Für die Kompensation werden externe naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen entwickelt.

Für die Wertträger Landschaftsbild/Erholung entsteht ein Defizit von -1.499 WP, die festgesetzten Grünflächen wirken mindernd. Eine Teilkompensation kann durch die externen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen erreicht werden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen erfolgt eine deutliche Minderung für das Plangebiet, die auch den gestalterischen Qualitäten des Quartiers insgesamt zugutekommt. Das bestehende Defizit von -1.608 WP im Naturhaushalt kann durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen vollständig ausgeglichen werden. Das Defizit von -1.499 WP im Bereich Landschaftsbild und Erholung kann zumindest teilweise kompensiert werden.

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Aufwertung Naturhaushalt	Aufwertung Landschaftsbild
MF01 Anlage eines Zauneidechsenhabitats	11.000 m ²	232 WP	22 WP
MF02 Anlage von Feldlerchenstreifen	30.000 m ²	675 WP	60 WP
MF03 Anlage von Feldsäumen	8.000 m ²	180 WP	16 WP
MF04 Entwicklung einer Feldhecke mit heimischen Arten	3.800 m ²	53 WP	4 WP
MF05 Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	26.000 m ²	611 WP	52 WP
Summe	78.800 m²	1.751 WP	154 WP

Abbildung 11: Übersicht naturschutzrechtliche Aufwertung der Kompensationsflächen

Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 3-89 erfolgt über das Erweiterungsset (Maßnahmenräume außerhalb des Eingriffsbereiches) aus dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand November 2023). Die projektbezogenen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden multifunktional berücksichtigt und für die naturschutzrechtliche Kompensation angerechnet.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden mit diesen Maßnahmen vollständig kompensiert. Für das Landschaftsbild verbleibt trotz der Begrünung im Plangebiet und der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ein erheblicher Eingriff, der nicht kompensiert wird. Vor dem Hintergrund, dass eine offene Agrarlandschaft durch die geplante Bebauung überformt und damit das Landschaftsbild grundlegend verändert wird, ist dies eine nicht überraschende Folge.

Neben diesen hier bilanzierten Maßnahmen nach Berliner Leitfaden werden weitere Maßnahmen, die zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes vorgesehen. Hierzu gehören:

Festsetzungen:

- Begrenzung der Geschossigkeit im WA 2 im Übergang zur Bestandsbebauung auf vier Geschosse (B-Plan)
- der Pflanzbindung für den Übergangsbereich des Schulgeländes zur öffentlichen Parkanlage
- Für den Fall, dass Freiflächen unterbaut werden (z.B. Tiefgaragen), müssen diese begrünt werden

Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Begrenzung der Höhen der technischen Aufbauten auf den Dächern
- Gestaltungsauflagen für die Vorzonen der Gebäude, die sich im Bereich des öffentlichen Parkes befinden
- Herstellung eines Quartiersplatzes im WA 2, der öffentlich zugänglich ist
- Erstellung von Freiflächenplänen für die Baugrundstücke, um die unterschiedlichen Belange an den Freiraum frühzeitig abzustimmen
- Erstellung eines Freiflächenplans für die Parkanlage mit Spielplatz, um frühzeitig die verschiedenen Belange und Bezüge zu den angrenzenden Flächen abzustimmen

Weiterhin wird derzeit ein Konzept Animal Aided Design für das Gesamtgebiet der Elisabeth-Aue erstellt. In diesem Konzept werden Vorschläge erarbeitet, wie bei Durchführung der geplanten Maßnahmen gleichzeitig Habitatstrukturen für Tiere integriert entstehen können. Das Konzept Animal Aided Design ist ein informelles Konzept, stellt aber eine geeignete Grundlage dar, um die Biologische Vielfalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3-89 zu fördern.

Mit diesem Bündel an Maßnahmen werden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild qualitativ weiterhin gemindert. In der Gesamtbeurteilung wird daher davon ausgegangen, dass vor dem Hintergrund des besonderen Bedarfs an Wohnungen und Schulstandorten die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt als vertretbar angesehen werden (siehe hierzu die Ausführungen und Abwägung in der Begründung zum Bebauungsplan).

II.2.3 Besonderer Artenschutz

Auf der Grundlage der 2024 und 2025 durchgeführten Kartierungen wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die Auswirkungen ermittelt und entsprechende Vorschläge zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation in Bezug auf den Artenschutz entwickelt. Im Einzelnen sind dies die folgenden

Vermeidungsmaßnahmen, die im Artenschutzbeitrag UBB 4/2026 noch weiter ausgeführt und begründet werden:

- V1: Bauzeitenregelung - Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Vegetationszeit
- V2: Bauzeitliche Beräumung von Wiesen- und Ackerflächen zur Verhinderung der Quartierbesetzung durch Bodenbrüter
- V3: Schutz der Baumreihe und Vegetationsstrukturen am Blaubeerweg
- V4: Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Quartierstrukturen
- Durch die Festsetzung zur Erhaltung der Feldhecke am Blaubeerweg wird eine wesentliche Maßnahme im Bebauungsplan ergriffen. Sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit Fällungen im Bereich der Fläche der öffentlichen Parkanlage erforderlich werden, ist eine Kontrolle auf Quartierstrukturen durchzuführen: Habitatstrukturen von Freibrütern; Höhlungen, Borkenrisse etc. innerhalb der Stämme und Äste als Fortpflanzung und Ruhestätten für xylobionte Käfer (Scharlachroter Prachtkäfer), Höhlenbrüter und Fledermäuse.
- Ist die Erhaltung des Baumbestands mit seinen potenziellen Quartieren nicht möglich, sollen diese durch geeignete künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden (siehe CEF 1).
- V5: Bauzeitliche Einzäunung des Baufelds, Ausstieghilfen
- V6: Bauzeitliche Erhaltung und Pflege von Blühstreifen, Migrationskorridore
- Diese Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert oder können im Rahmen der Baugenehmigung erteilt werden.

Weitere für den Artenschutz relevante Maßnahmen sind mit den bereits dargelegten Festsetzungen, mit den Hinweisen zum Vogelschlag (V7: Vogelfreundliche Glasfronten), zur Beleuchtung (V8: ökologisch angepasste Beleuchtung), zu den Pflanzlisten (V9: Gebietsheimische Bepflanzung), zur Dachbegrünung (V10: Dachbegrünung), zur ÖBB (V11: Ökologische Baubegleitung) sowie mit CEF- und FSC-Maßnahmen verbunden. Zur Pflanzenverwendung (V9) wird im weiteren Verfahren eine Feinabstimmung im Rahmen der Aufstellung des Erschließungsvertrages erfolgen. Für die Freiflächen auf den Baugrundstücken wird im Rahmen der Freiflächenplanung die Pflanzenverwendung konkretisiert und abgestimmt. Für extreme Standortbedingungen ist die Auswahl von Bäumen nach der GALK-Liste Zukunftsbäume möglich. Für die Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich sind nach den entsprechend gesetzlichen Vorgaben gebietsheimische Arten zu verwenden.

Zur Aufwertung von Lebensstätten für weitere Arten – wie z. B. die Knoblauchkröte – werden in Abstimmung mit der uNB zusätzliche Maßnahmen durchgeführt.

So wurden z. B. durch die Stiftung Naturschutz Berlin im Bereich des Krugpfuhls durchgehend von 2017–2026 Knoblauchkröten kartiert. Funde wurden im Rahmen der aktuellen Kartierungen auf den Ackerflächen zwar nicht festgestellt, sind jedoch auch nur schwierig und mit hohem Aufwand zu erbringen. Die zu überbauende Ackerfläche der Elisabeth-Aue ist grundsätzlich als potentiell geeigneter Landlebensraum der Knoblauchkröte als Steppenart anzusehen. Diese Fläche stellt einen kleineren Teilraum in der Gesamtfläche der Ackerflächen dar. Durch bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen sollen potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte

vorsorglich vermieden werden. Außerdem wird die Art im weiteren Verfahren fortlaufend berücksichtigt und in die ökologischen Baubegleitung einbezogen.

Darüber hinaus finden bereits Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu potenziell geeigneten Maßnahmen statt, die die Lebensraumqualitäten für die Knoblauchkröte aufwerten. Hierzu zählt insbesondere die ökologische Aufwertung geeigneter Laichgewässer. Im Rahmen des 1. Teilprojektes im B-Plan 3-89 sollen zur Förderung der Knoblauchkrötenpopulation kurzfristig Maßnahmen umgesetzt werden, die eine unmittelbare Verbesserung der Gewässer des Krugpfuhls bewirken sollen.

Das ebenfalls in Planung befindliche 2. Teilprojekt der Elisabeth-Aue wird nochmals zu einem erheblichen Flächenverlust an potentielltem Landlebensraum der Knoblauchkröte führen. Um hierfür einen adäquaten Ausgleich zu schaffen, werden mittelfristig Flächen östlich der Blankenfelder Straße aufgewertet und dinglich gesichert. Hierzu wird als fachliche Grundlage eine vertiefende Kartierung erstellt und ein Fachkonzept entwickelt.

II.2.4 Baumschutz

Der vorhandene Baumbestand an der östlichen Seite des Geltungsbereichs wird in die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ integriert. Damit kann dieser gesichert werden. In einer öffentlichen Grünfläche sind Pflegemaßnahmen zulässig. Der Kernbereich der zusammenhängenden Feldhecke wird durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung zusätzlich geschützt.

Lediglich im Bereich der Planstraße A werden drei Bäume (Nr. 5, 6, 7) überplant und müssen gefällt werden. Als Ersatz für den anzunehmenden Verlust sind elf Ersatzbäume vorzusehen.

Mit der Änderung der Berliner Baumschutzverordnung müssen Baumfällungen genehmigt werden, wenn entsprechend § 5 (1), Nr. 5 Baumschutzverordnung Berlin „überwiegende öffentliche Belange dies erfordern, insbesondere die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur.“ Das Vorhaben mit dem Wohnungsbau und der Schule bereitet die Umsetzung dieser öffentlichen Belange vor. Ein Ersatz für die gefällten Bäume wird durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Bauflächen der Wohnbauflächen, der Schule sowie im Straßenraum abgesichert. Weiterhin hat die öffentliche Parkanlage, insbesondere im südlichen Bereich auf Ackerflächen, ein hohes Flächenpotenzial für zusätzliche Baumpflanzungen.

Da es sich beim Plangebiet überwiegend um bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen handelt, wird durch die geplante Entwicklung ein deutlicher Zuwachs an Baumbestand erreicht. Die Festsetzungen tragen somit wesentlich zum Schutz und zur Mehrung des Baumbestands bei.

II.2.5 Wald

Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes Berlins sind nicht betroffen.

II.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ zur durch den Bebauungsplan angestrebten Planung könnte auf Basis der umgebenden Bebauung eine Bebauung geringer Dichte mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eine Planungsmöglichkeit sein. Damit würde dennoch ein erheblicher Anteil an Flächen überbaut und die Landschaft grundlegend verändert werden. Der in Verbindung mit den 2. Teilprojekt angestrebte Ausbau der Straßenbahn würde bei einer geringen Dichte eine geringe Nachfrage nach ÖPNV nach sich ziehen, womit eine Straßenbahnerschließung infrage gestellt wird. Durch den in Berlin herrschenden Wohnungsmangel ist eine Entwicklung mit Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale durch eine höhere Dichte vorzuziehen.

Die Verortung eines Schulstandortes zur Kompensation der im Bezirk und insbesondere der Bezirksregion in Pankow fehlenden Schulplätze wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt. Sowohl für die erforderliche Schule, als auch für die Umsetzung der dringend benötigten Wohnungen bestehen in Berlin bzw. Pankow nur wenige verbleibende Flächenpotenziale. Diese werden unter Einbeziehung der Folgen für Umwelt und Umgebung miteinander abgewogen und im Ergebnis festgelegt.

Die Ausweisung der Elisabeth-Aue als Neues Stadtquartier in den Stadtentwicklungsplänen setzt die Auseinandersetzung mit alternativen Standorten und die bewusste Entscheidung zur Verortung des Neuen Stadtquartiers in dem Bereich des Bezirks Pankow am Standort Elisabeth-Aue voraus. Zum Tragen kommen die ausreichenden quantitativen Flächen am Standort, der Zugriff auf diese durch landeseigene Wohnungsbau-gesellschaften sowie die Anbindung an das überörtliche Straßen- sowie ÖPNV-Netz und dessen Ausbaupotenzial durch die Verlängerung der Straßenbahn.

Um die Beeinträchtigung für die umgebende Bebauung und deren Anwohnenden möglichst zu reduzieren, werden die Planungen, den Umständen entsprechend sensibel angepasst (bspw. Abstufung nach Osten, ausreichender Abstand durch öffentliche Grünfläche, etc.). Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Idee bezieht eine Weiterentwicklung auf der Fläche der Elisabeth-Aue (Teilprojekt 2) mit ein.

III Zusätzliche Angaben

III.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wesentliche Grundlage für die Zusammenstellung der Angaben sind die in der Referenzliste unten aufgeführten Quellen. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurden Wirkanalysen durchgeführt, die schutzgutspezifisch erfolgten. Hierbei wurden alle verfügbaren Fachgutachten genutzt.

Die Untersuchung der Böden und Altlasten wurden in einem Raster von ca. 100 m durchgeführt. Mit diesen punktuellen Bohrungen und Beprobungen ergibt sich bereits ein gutes Gesamtbild. Es können kleinräumig auch noch Abweichungen auftreten. Daher wurde der Hinweis auf weitere vertiefende Beprobungen gegeben.

Die hydrologischen Untersuchungen zum Grundwasserstand bilden bislang noch keinen vollständigen Jahreszyklus ab. Dadurch können sich gegebenenfalls weitere Erkenntnisse im Hinblick auf die Grundwasserstandsdynamik ergeben. Dennoch liefern die vorliegenden Daten eine belastbare Grundlage für eine erste Einschätzung der standortbezogenen hydrologischen Rahmenbedingungen. Versickerungsversuche wurden durchgeführt. Aus den Ergebnissen wird die Notwendigkeit einer gedrosselten Ableitung (insbesondere für die Teilfläche WA 2 und WA 1 des allgemeinen Wohngebiets) abgeleitet. Zielsetzung ist ein weitgehend abflussloses Siedlungsgebiet.

Für die Ableitung des Drosselabflusses von max. 2 l/sec/ha liegen vier Varianten vor. Um die Vorzugsvariante – Zuleitung von Regenwasser in den Graben 5/Schweinwäldchen zur Stärkung des Landschaftswasserhaushalt – fachlich zu beurteilen, fehlten noch Informationen zum Boden und Wasserhaushalt vor. Diese liegen zwischenzeitlich vor, so dass die Vorzugsvarianten fachlich unterstützt wird. Im nächsten Schritt bedarf es der Zustimmung der Flächeneigentümer. Erst wenn diese vorliegen, kann abschließend die Machbarkeit ermittelt werden. Wenn diese Variante nicht in Frage kommt, besteht die Möglichkeit der gedrosselten Ableitung in den Regenwasserkanal der BWB im Rosenthaler Weg. Der Kanal verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Die Bemessung der Ausgleichsfläche für die Feldlerchen verfolgt das Ziel die Habitatfunktion sowohl im Optimalbereich als auch in den Randbereichen durch Feldlerchenstreifen und Feldsäume als umfangreiche Extensivierungsmaßnahmen der Ackerfläche maximal aufzuwerten. Mit dem Bündel an Maßnahmen werden die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen grundlegend für Feldlerchen aufgewertet. Damit ist die Annahme begründet, dass sich eine Dichte von einem Brutpaar je Hektar bezogen auf den Optimalbereich einstellt. Über ein begleitendes artenschutzrechtliches Monitoring besteht die Möglichkeit der Nachsteuerung. Im städtebaulichen Vertrag wird das artenschutzrechtliche Monitoring vereinbart.

Da im Bebauungsplan keine Festsetzung konkreter Baukörper vorgenommen wurde, wurde bei der Klima-Simulation ein Mischpixel-Ansatz gewählt. Dieser ermöglicht eine modellhafte Vermittlung zwischen klimatisch vorteilhaften städtebaulichen Strukturen mit hoher Porosität und weniger günstigen, geschlossenen Blockstrukturen. Der Ansatz bietet den Vorteil, bereits in frühen Planungsphasen mit noch offenen städtebaulichen Festlegungen Wirkungen zu beschreiben. Je nach konkreter baulicher Ausgestaltung können daraus unterschiedliche Wirkungen im Detail resultieren. Der Mischpixel-Ansatz bildet eine belastbare Tendenzangabe auf der Ebene der Bebauungsplanung ab.

Eine Schule bietet gemäß den Berlinern Raum- und Freiflächenprogrammen Flächen im Freien für Sport, Pause, Bewegung und Aufenthalt an. Das festgesetzte Baufeld der Schule steuert die Freiflächenentwicklung nicht. Obwohl diese Programme im Schulbau in Berlin eine hohe Verbindlichkeit aufweisen, besteht die Schwierigkeit, die Standardraum- und -freiflächenprogramme für Schulen in Berlin auf den Standort zu übertragen. Der Bebauungsplan ermöglicht Abweichungen.

Die beschriebenen Schwierigkeiten bei der Datenermittlung und Folgenabschätzungen sind damit nicht erheblich und stehen einer zuverlässigen und belastbaren Einschätzung der Umweltverträglichkeit nicht entgegen – die vorliegenden Ergebnisse lassen eine verlässliche Bewertung zu.

III.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring erforderlich, um z.B. Anpassungen in der Bewirtschaftung oder zur Vermeidung von Störungen durchzuführen.

Bei der Anlage der Ersatzhabitate für die Zauneidechse (CEF-Maßnahme) sollte der Erfolg kontrolliert werden. Von besonderer Bedeutung ist, dass gegebenenfalls Pflegemaßnahmen angepasst werden können. Aufgrund von Bodenverhältnissen und Wetterbedingungen (z. B. viel oder wenig Regen zu bestimmten Jahreszeiten) können sich die Pflanzenbestände unterschiedlich entwickeln.

Da die prognostizierte Anzahl der Feldlerchen auf Annahmen zur Bewirtschaftung beruht, sollte überprüft werden, ob diese Annahmen zutreffen und eine entsprechende Dichte der Besiedlung erreicht wird. Falls dies nicht der Fall ist, wäre eine Optimierung der Habitatfläche für diese CEF-Maßnahme nördlich des Grabens 5 erforderlich (z.B. Art der Bewirtschaftung, Vermeidung von Störungen).

Diese Empfehlung gilt ebenso für die FCS-Maßnahmen hinsichtlich der Feldlerchenersatzhabitate in Brandenburg.

Sollten in der Fläche Maßnahmen zur Erhaltung der Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche Baumfällmaßnahmen erforderlich werden – etwa aus Gründen der Verkehrssicherheit – wären entsprechende Ersatzmaßnahmen gemäß Artenschutzfachbeitrag umzusetzen. Da die CEF-Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden und das Land Berlin der Vertragspartner ist, obliegt die Überwachung der Einhaltung des Vertrags der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Zur fachlichen Beurteilung ist der Kurzschluss mit der uNB für die CEF-Maßnahmen, mit der oNB für die FCS-Maßnahmen herzustellen.

III.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans 3-89 verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für rund 870 WE (4,4 ha), eine Schule mit Sporthalle sowie Sport- und Freiflächen (2,7 ha), öffentliche Verkehrsflächen (1,4 ha) sowie öffentlichen Grünflächen (1,5 ha) zu schaffen.

Der Bebauungsplan 3-89 bereitet die Umsetzung des Teilprojekts 1 für eine geplante zukünftige Bebauung eines NSQ auf den nordwestlich angrenzenden Flächen mit ca. insgesamt 5.000 WE dar. Vor diesem Hintergrund sind Wechselwirkungen zu dieser Planung zu berücksichtigen.

Im Bestand wird das Gebiet zu einem Großteil durch eine Ackerfläche eingenommen. Am westlichen Rand entlang des Blaubeerwegs erstreckt sich eine strukturreiche, von Hybrid-Pappeln überschirmte Feldhecke überwiegend nicht heimischer Gehölze. Der Tempohome-Standort ist eine Zwischennutzung, die zurückgebaut wieder als landwirtschaftliche Fläche einzuschätzen ist.

Kleinteilig befinden sich gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln bestehend aus Frischwiesen und Grünlandbrachen im südwestlichen Bereich, wo eine öffentliche Grünanlage festgesetzt wird.

Umweltauswirkungen ergeben sich vorrangig dadurch, dass eine heute annähernd unversiegelte Fläche durch Wohnungsbau, Schule sowie Straßenverkehrsflächen überbaut wird.

Abzüglich der öffentlichen Grünfläche beträgt die Veränderung an vegetationsgeprägten Biotopen im Eingriffsbereich 8,5 ha. Durch Maßnahmen der Dachbegrünung, Begrünung unterbauter Flächen, Gehölzpflanzungen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen auf den Bauflächen, Begrünung der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einschließlich Gehölzpflanzungen sowie Festsetzung der öffentlichen Parkanlage können Eingriffe vermieden, gemindert und anteilig kompensiert werden. Es werden darüber hinaus Kompensationsmaßnahmen nördlich des Graben 5 auf Fläche der Vorhabenträgerin entsprechend städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für die Fauna. Betroffen sind insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde daher geprüft, ob durch die zulässigen Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Grundlage hierfür war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Durch Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen, die zum Teil als CEF-Maßnahmen (Anbringung von Höhlenbrüter-Nistkästen und Fledermauskästen, Herstellung eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen sowie Herstellung von Habitaten für Feldlerchen und Schafstelze) werden Verbotstatstände nicht erfüllt. Aufgrund beschränkter Flächenverfügbarkeit im Nahbereich werden Verbotstatbestände für 5 Feldlerchenpaare nach § 44 BNatSchG erfüllt. Daher werden für diese Anzahl an Feldlerchenpaaren FCS Maßnahmen erforderlich, die auf Flächen in Brandenburg umgesetzt werden. Im nachgeordneten Verfahren erfolgt die Umsetzung dieser Maßnahmen.

Durch Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Ausführung der Beleuchtung sollen Beeinträchtigungen im Betrieb reduziert werden. Schutzmaßnahmen für die Knoblauchkröte können im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden.

Mit dem Vorhaben werden Böden, die durch die Rieselfeldbewirtschaftung und über die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits überformt wurden, in Anspruch genommen und ca. 6 Hektar voll und 1 Hektar teilversiegelt. Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass die Belastungen in einem vertretbaren Rahmen liegen und die geplanten Nutzungen verträglich umgesetzt werden können. Bei Bodenbewegung und Maßnahmen der Versickerung werden Bodenuntersuchungen erforderlich werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird ein weitgehend abflussloses Siedlungsgebiet angestrebt, das Regenwasser wird als Ressource für die Hitze- und Dürrevorsorge genutzt. Durch Maßnahmen der dezentralen Versickerung und Verdunstung kann dies weitgehend eingehalten werden. Es wird aufgrund der begrenzten Versickerungsfähigkeit der Böden eine gedrosselte Ableitung entsprechend den Vorgaben der BreWaBe vorgesehen. Eingriffe in das Schutzgut Wasser können so weitestgehend kompensiert werden. Im städtebaulichen Vertrag wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Wohnbauflächen verankert.

Im Bereich der Senke im Bereich des nördlichen Schulgrundstückes besteht ein erhöhtes Überflutungsrisiko, dass aber durch bauliche Maßnahmen im Bereich der überbaubaren Fläche (Anhebung der Bodenplatte, Objektschutz) gelöst werden kann.

Hinsichtlich des Schutzguts Luft werden keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

Für das Schutzgut Klima wurden sowohl für den Bebauungsplan 3-89 als auch für mögliche städtebauliche Entwicklungen im Teilprojekt 2 klimaökologische Untersuchungen durchgeführt. Mit der Bebauung und Begrünung und der damit verbundenen Schattenwirkung wird die Hitzebelastung am Tag gegenüber dem Be-

stand reduziert. Für die nächtliche Situation kommt es zu einer kleinräumigen Verminderung des Kaltluftvolumenstroms. Eine qualitative Verschlechterung des Kaltluftvolumenstroms findet aber insgesamt nicht in erheblichem Umfang statt – so das Fazit der klimaökologischen Untersuchung. Auf den Baufeldern selbst nimmt die nächtliche Hitzeentwicklung zu, daher sind die Begrünungsmaßnahmen zur nächtlichen Hitzevorsorge von besonderer Bedeutung. Insgesamt findet ein Eingriff in das Schutzgut Klima statt, die Erheblichkeit wird durch die Festsetzungen (insbesondere Dachbegrünung, Pflanzgebote) und Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Fassadenbegrünung) gemindert, so dass auch unter Berücksichtigung der Summationswirkungen durch die Gesamtbebauung im Teilprojekt 2 keine grundlegende Unverträglichkeit im Plangebiet selbst und im Umfeld zu erwarten ist.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist erheblich. Insbesondere wird das Landschaftsbild durch die Radbebauung am Acker beeinträchtigt. Mit den Begrünungsmaßnahmen im Gebiet und Kompensationsmaßnahmen nördlich Graben 5 werden Eingriffe gemindert, können aber nicht vollständig kompensiert werden. Mit der Realisierung des 2. Teilprojektes ändert sich dieser Eingriff, da er in einen anderen räumlichen Gesamtkontext gebracht wird. Mit dem Instrument des Freiflächenplans kann im nachgeordneten Verfahren die Freiraumqualität gewährleistet werden.

Mit der Anlage einer 1,5 ha großen Parkanlage werden im Plangebiet Angebote für die wohnungsnahe Freiraumversorgung gesichert. Ergänzt wird dieses Angebot durch den verkehrsberuhigten Bereich westlich der Schule und durch die im städtebaulichen Vertrag festgelegte Anlage eines Stadtplatzes im WA 2.

Schutzgüter der Kultur sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Rahmen der Ausgleichkompensation wurde darauf abgezielt, dass Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf landwirtschaftlichen Flächen zu einem Großteil als produktionsintegrierte Maßnahmen umgesetzt werden, so dass zumindest auf diesen Flächen die landwirtschaftliche Nutzung weiter fortgeführt werden kann.

Für die menschliche Gesundheit ist relevant, dass es in Folge der Planung zusätzliche Lärmquellen geben wird (insb. Verkehrs- und Sportlärm), die Auswirkungen sowohl auf die neue Bebauung innerhalb als auch – durch die Zunahme des Straßenverkehrs – auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs haben werden. Zum anderen werden innerhalb des Geltungsbereichs mit Planvollzug erstmals lärmempfindliche Nutzungen in Bereichen angesiedelt, die Verkehrslärm ausgesetzt sind. Durch Festsetzungen zum Lärmschutz kann im Geltungsbereich die Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse abgesichert werden. Für Vermeidung unverträglicher Belastungen außerhalb des Geltungsbereichs wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert, dass zur Vermeidung unzumutbarer Verhältnisse Lärmschutzmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken im Umfeld durchzuführen sind.

Wirkungen auf Schutzgebiete wie das LSG Blankenfelde, auf SPA- und FFH- sowie auf das ‚faktische‘ Vogelschutzgebiet Bucher Wald und Gewässerlandschaft wurden geprüft. Erhebliche Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Wechselwirkungen sind vielfältig. Mit dem integrierten Konzept der Schwammstadt werden Schutzanforderungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und menschliche Gesundheit zusammengeführt. Für die Kompensationsmaßnahmen nördlich des Graben 5 steht das Instrument des Leitplans Freiraumstruktur und

Kompensation zur Verfügung, über dass die unterschiedlichen Anforderungen an landschaftsbezogene Erholung, Artenschutz, Klima, Landschaftsbild und Kompensation koordiniert werden. Negative Wechselwirkungen können damit vermieden werden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass durch das Vorhaben für einzelne Schutzgüter erhebliche Eingriffe verursacht werden. Durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung und Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie durch externe Maßnahmen auf Eigentumsfläche der Vorhabensträgern nördlich des Graben 5 können diese, wenn auch nicht vollständig jedoch weitgehend kompensiert werden. Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird mit der Bebauung am Ackerrand verbleiben. Erst mit der in Zukunft geplanten Bebauung des Teilprojektes 2 wird hier eine städtebaulich-freiräumliche Einbindung erfolgen.

Artenschutzrechtliche Eingriffe, die nicht durch Maßnahmen im Plangebiet vermieden und ausgeglichen werden können, werden durch CEF-Maßnahmen und FSC-Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert. Maßnahmen und Fläche stehen zur Verfügung, um die Erfordernisse in nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung umzusetzen.

Insgesamt wird aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag davon ausgegangen werden, dass trotz der Eingriffe die Umweltverträglichkeit gewährleistet wird.

III.4 Referenzliste der Quellen

Wesentliche Quellen für die Umweltprüfung sind neben den Fachgesetzen, den Fachplanungen und Daten aus dem Umweltatlas und Geoportal folgende Gutachten und Untersuchungen (Sortierung nach Aktualität):

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

- Bgmr - bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (04/2026): Grobkonzepts CEF-Maßnahme Feldlerchen und Wiesenschafstelzen.
- Bgmr - bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2026): Leitplan Freiraum und Kompensation, Elisabeth-Aue Berlin Pankow.
- Bgmr - bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2016): Landschaftsökologische Untersuchung Elisabeth-Aue Berlin Pankow. Mit Umland - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung (2016): Tierökologisches Gutachten. Im Rahmen des Landschaftsökologischen Gutachtens (bgmr 2016)
- Dr. Hanna Köstler und bgmr (2025): Biotopkartierung für das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue, Berlin-Pankow (Teilprojekt 2).
- Natur+Text - Natur+Text GmbH (2025): Stadtquartier Elisabeth-Aue, Faunistisches Gutachten. Artengruppen: Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Heuschrecken, Libellen, Laufkäfer, xylobionte Käfer.
- UBB - Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (4/2026): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Neues Stadtquartier Elisabeth-Aue in Berlin-Pankow. Bebauungsplangebiet 3-89 (1. Teilprojekt).
- UBB - Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (9/2025): Baumkartierung Teilprojekt 1.
- UBB - Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (2024a): Biotoptypenkartierung, Elisabeth-Aue am Rosenthaler Weg, 13159 Berlin, Bezirk Pankow.
- UBB - Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (2024b): Artenschutzgutachten Elisabeth-Aue am Rosenthaler Weg, 13159 Berlin, Bezirk Pankow.
- Wildtierbüro Matthews (2026): Abschlussbericht Monitoring (2021-2025) des Feldlerchenbestandes im Teilraum Südliche Feldflur des GAK-Leitprojektes Malchower Auenlandschaft.
- Pflege- und Entwicklungsplan für das Landschaftsschutzgebiet (LSG-49) Blankenfelde, Bezirk Pankow von Berlin, 2019
- Schutzgebietsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet (LSG-49) Blankenfelde, 2004

Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) und Boden/Altlasten

- UNDERyourfeet - UNDERyourfeet GmbH (2025): Geotechnischer Bericht, Neues Stadtquartier Elisabeth-Aue, Berlin-Pankow Boden und Hydrologie. Stand 18. August 2025.
- UNDERyourfeet - UNDERyourfeet GmbH (2026a): Messergebnisse von Grundwasserständen und oberflächennahen Versickerungsversuchen. Stand Januar 2026.
- UNDERyourfeet - UNDERyourfeet GmbH (2026b): Bodenkundliche Kartierung Neues Stadtquartier Elisabeth-Aue, „Schweinewäldchen“.

Schutzgut Wasser

- IPS - Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (04/2026): Fachgutachten Regenwasser und Hitzevorsorge für den B-Plan 3.89 (Stadtquartier Elisabeth-Aue - Teilprojekt 1).
- IPS - Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (2025): Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge für das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue

Schutzgut Klima/Lufthygiene

- bgmr Landschaftsarchitekten GmbH / J. Welsch (2024): Kurzexpertise Stadtklima
- GEO-NET - GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2025): Klimaökologische Gutachten für die vier Gewinnerentwürfe für das neue Stadtquartier „Elisabeth-Aue“ in Berlin Pankow.
- GEO-NET - GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2025): Klimaökologische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 "Elisabeth-Aue" in Berlin Pankow.
- GEO-NET - GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2025): Hinweise zum Gewinner-Entwurf von Hosoya Schaefer Architekten aus klimaökologischer Sicht

Schutzgut Landschaft

- Bgmr - bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2026): Leitplan Freiraum und Kompensation, Elisabeth-Aue Berlin Pankow.
- Bgmr - bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2016): Landschaftsökologische Untersuchung Elisabeth-Aue Berlin Pankow.

Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 Elisabeth-Aue Teilprojekt 1 in Berlin-Pankow.
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2026): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 Elisabeth-Aue Teilprojekt 1 in Berlin-Pankow.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

- Bgmr (4/2026): Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Erläuterung und Tabellen der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung.

C RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze und -verordnungen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

Landesgesetze und -verordnungen

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

Unterschrift der Senatorin/des Senators/der Stadträtin/des Stadtrats (bei Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB)

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABl	Amtsblatt
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
AV	Ausführungsvorschrift
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BBauG	Bundesbaugesetz
EGE	Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH
EHZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
GOK	Geländeoberkante
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
ISEP	integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung
ISS	integrierte Sekundarschule
LAF	Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LOR	lebensweltliche orientierte Räume
MIV	motorisierter Individualverkehr
NSQ	Neues Stadtquartier
ÖBB	ökologische Baubegleitung
QSV	Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (von A „sehr gut“ - F „ungenügend“)
ROG	Raumordnungsgesetz
SenMVKU	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
SEK	Sekundarschulplätze
SEP	Schulentwicklungsplan
SIIP	Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung
SIKo	soziales Infrastrukturkonzept

SrV	Mobilität in Städten – System repräsentativer Verkehrsbefragungen
StEP	Stadtentwicklungsplan
WA	Allgemeines Wohngebiet
WBK	Wohnbaukonzept
WE	Wohneinheiten

E ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) können Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.
- 2.2 Auf der Fläche ABCDA der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 6,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

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

4. Immissionsschutz

- 4.1 In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang des Rosenthaler Wegs bis zu einer Tiefe von 20,0 m
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster vom Rosenthaler Weg abgewandt auszurichten.Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht vom Rosenthaler Weg abgewandt ausgerichtet sind.
- 4.2 In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets müssen zum Schutz vor Verkehrslärm
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch geeignete Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A)

während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

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

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

5. Grünfestsetzungen

- 5.1 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.2 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind ergänzend zu Nr. 5.1 mindestens 30 % der Dachflächen als Biodiversitätsdach anzulegen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht miteinzurechnen. Das Biodiversitätsdach ist einfach intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs muss auf mindestens 10 % der Fläche des Biodiversitätsdachs der durchwurzelbare Dachaufbau mindestens 80 cm betragen. Pro angefangener 10,0 m² Fläche des Biodiversitätsdachs ist mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 50 % der Biotopelemente müssen Totholzelemente sein. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt können ausnahmsweise auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden.
- 5.3 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) sind die Dächer von Tiefgaragen und anderen unterbauten Freiflächen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage und den unterbauten Flächen muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

- 5.4 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist pro angefangener 330 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in 1,30 m über Gelände zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.5 Die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" ist mit einem Mindestanteil von 20 % der Gesamtfläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Mindestanteil von 30 % der Gesamtfläche zu begrünen.
- 5.6 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind jeweils mindestens 20 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.7 Die Fläche zur Anpflanzung mit der Bezeichnung "b" ist als zusammenhängende artenreiche Wiesenfläche mit Strauch- und Baumpflanzungen zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 können auf dieser Fläche mit umgesetzt werden.
- 5.8 Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung mit der Bezeichnung "a" ist die bestehende Feldhecke zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Nicht heimische Gehölze sind zu entnehmen und standortgerechte heimische Gehölze nachzupflanzen. Bis zu zwei Durchwegungen in Ostwestrichtung sind zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Gesetzlich geschütztes Biotop 051121: Frischwiesen, typische
2. Gesetzlich geschütztes Biotop 051122: Frischwiesen, verarmte

Hinweise

Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Förderfähiger Wohnraum

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

Pflanzliste

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

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

Vogelschutz

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

Beleuchtung

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

Bodenschutz

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

Pflanzliste

Bei Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung der Baumarten der beigefügten Pflanzliste empfohlen

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

Bäume

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
- Betula pendula	Hänge-Birke
- Betula pubescens	Moor-Birke
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Crataegus mono-gyna s. str.	Eingrifflicher Weißdorn
- Fagus sylvatica	Rot-Buche
- Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

- Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
- Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
- Quercus petraea	Trauben-Eiche
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Salix alba	Silber-Weide
- Salix caprea	Sal-Weide
- Salix x rubens	Hohe Weide
- Sorbus aucuparia ssp. aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
- Tilia cordata	Winter-Linde
- Ulmus glabra	Berg-Ulme
- Ulmus laevis	Flatter-Ulme
- Ulmus minor	Feld-Ulme

Entwurf des Bebauungsplans 3-89 (Elisabeth-Aue Teilprojekt 1)

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

Ergebnis

der Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand 29.05.2026

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1“ wurde am 13.03.2026 in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angekündigt. Der Entwurf des Bebauungsplans vom 10.03.2026 ist mit Begründung (einschließlich Umweltbericht), vorliegenden Fachuntersuchungen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 16. März 2026 bis einschließlich 20. April 2026 auf der Internetseite <https://be.beteiligung.diplanung.de/plan/3-89> sowie auf dem zentralen Landesportal www.mein.berlin.de veröffentlicht. Zudem können die Unterlagen im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Württembergische Straße 6, 10707 Berlin) sowie im Bezirksamt Pankow, Stadtentwicklungsamt (Storkower Str. 97, 10407 Berlin) eingesehen werden.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums gingen 45 Stellungnahmen ein. Davon wurden 4 Stellungnahmen von Vereinen und Institutionen abgegeben.

Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Inhalte / Themen bzw. enthielten folgende Anregungen:

Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

- Ziele der Raumordnung,
- übergeordnete Pläne, Konzepte und Bedarfe,

- Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs
- Fachgutachten
- Geplante Nutzungen und Bebauung, Ortsverträglichkeit und Dichte,
- Innenentwicklung, Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen,
- Mobilität, verkehrliche Dimensionierung und Kapazitätsbetrachtung, ruhender Verkehr, Verkehrslenkung- und Verkehrswegeausbau, öffentliche Ver- und Entsorgung sowie Durchwegung,
- ÖPNV, Straßenbahnverlängerung, Kapazität und Taktung
- Immissionsschutz (Lärm, Licht, Luft),
- Grün- und Freiflächen, landwirtschaftliche Flächen,
- Klimaschutz und Energie, Natur- und Artenschutz,
- Boden und Kampfmittel, Altlasten und Grundwasser,
- Regenwasserbewirtschaftung
- Technische und soziale Infrastruktur.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind:

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
1021 Stellungnahme vom 16.03.2026	1.1	Wo ist eine Schneise für eine mögliche Straßenbahnverlängerung vorgesehen? Eine Straßenbahnführung zur zentralen Erschließung des Gebietes darf nicht verbaut werden.	Straßenbahnverlängerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Eine Verlängerung der Straßenbahnlinie ist entlang des Rosenthaler Weges vorgesehen. Der Verlauf der Straßenbahn innerhalb der Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue wird im Rahmen des umfassenden Mobilitätskonzepts für das 2. Teilprojekt entwickelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die öffentliche Straßenverkehrsfläche über den Bestand hinaus nach Norden erweitert, um eine Trasse in geeigneter Breite freizuhalten.
1022 Stellungnahme vom 16.03.2026	2.1	"Das Teilprojekt 1 liegt am Rosenthaler Weg sowie der Blankenfelder Straße und befindet sich zudem in fußläufiger Entfernung zur Straßenbahnhalttestelle der Linie 50 und erfüllt so die erschließungstechnische Voraussetzung, vorgezogen entwickelt werden zu können. Das Teilprojekt 1 ist so zugeschnitten, dass die bereits jetzt notwendigen Nutzungen realisiert werden können und zugleich die zukünftige Entwicklung des NSQ Elisabeth-Aue und die dafür erforderliche städtebauliche Qualifizierung weiterhin ermöglicht wird." Die Menge an Personen, die hier geplant leben sollen und mit dem ÖPNV versorgt werden sollen, sind nicht über die Linie 50 zu bewältigen. Hier fehlt ein schlüssiges Verkehrskonzept!!! Wo sind die Verkehrszahlen? Sind Sie schon mal morgens mit der Linie 50 in die Stadt gefahren? Die Straßenbahn ist bereits jetzt schon überfüllt! Die Anliegerstraße in Französisch Buchholz werden als Durchgangsstraßen zur Pasewalker	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Str. stadteinwärts in Richtung Pankow City und stadtauswärts zur Autobahn mißbraucht werden und zu gesundheitlichen Belastungen der Anwohner durch Stau, Abgas und Verkehrslärm führen.		verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde zudem eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, welche unter anderem den Verkehrslärm untersucht. Im Ergebnis wurden erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmkonflikten im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichts werden die Eingriffe in das Schutzgut Luft als nicht erheblich beurteilt.
1023 Stellungnahme vom 18.03.2026	3.1	Es werden in Französisch Buchholz gerade 8000 neue Wohnungen geplant, Elizabeth-Aue, Alte Schäferei und Ludwig-Quidde Straße. Damit wird sich die Einwohnerzahl dieses Ortsteils in den kommenden Jahren verdoppeln. Das Gebiet Blankenburger Süden mit weiteren 9000 Wohnungen ist zusätzlich in der Nähe. Ich wünsche mir, dass es für alle Bewohner:innen einen Mehrwert gibt. Schon jetzt fehlt es in Französisch Buchholz an ärztlicher Versorgung, barrierefreien Fußwegen, Radwegen und kulturellen Einrichtungen. Das sich mit den neuen Stadtquartieren daran etwas verbessern würde, kann ich nicht erkennen, im Gegenteil.	Infrastruktur/ Versorgung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Eine wohnortnahe Versorgung der zukünftigen Bevölkerung wird über bestehende zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld des Plangebiets gewährleistet. Darüber hinaus sind ergänzende, nicht störende bzw. wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen zu allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern sie sich in Art und Umfang in die Gebietsstruktur einfügen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Weitere Versorgungseinrichtungen, insbesondere im Bereich der medizinischen Versorgung, Pflege sowie sozialen Infrastruktur, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan schafft insoweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende ergänzende wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Die Möglichkeit der Steuerung bzw. Verpflichtung zur konkreten Ansiedlung bestimmter Einrichtungen besteht im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht, zumal diese von externen, insbesondere marktwirtschaftlichen Faktoren und Trägern/Betreibern abhängt. Strukturelle verkehrliche Probleme, die bereits im Bestand und unabhängig des Vorhabens bestehen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht betrachtet.
	3.2	Das einzig positive für mich ist bisher die Planung einer Sekundarschule . Diese fehlt seit Jahren. Weitere Kitas und Grundschulen zu bauen, sollte schon genau geprüft werden, da bereits jetzt die bestehenden Kitas über fehlende Neuanmeldungen klagen und sich das auch in wenigen Jahren in den Grundschulen bemerkbar machen wird.	Soziale Infrastruktur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Zur Deckung der im Teilprojekt 1 entstehenden Bedarfe an Grundschulplätzen ist vorgesehen, dass an der ISS ein Grundschulzug integriert wird. Die Regelung von Plätzen für Grundschule und Kindertagesstätten erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag und umfasst den Bedarf, welcher durch das Vorhaben ausgelöst wird. Im Rahmen der Erstellung wurde sich eng mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	3.3	Zum Thema Verkehr wünsche ich mir, dass die hohe Belastung von PKW- und LKW durch den Durchgangsverkehr auf die nahegelegene Autobahn A114 verlagert würde. Für die neuen Stadtquartiere sehe ich es als absolut notwendig an, einen zweiten S- Bahnhof oder U-Bahn zu bauen. Der Ringschluss der Straßenbahn um damit zum Bahnhof Pankow zu zuckeln wird nicht die Lösung sein, auch wenn er trotzdem gemacht werden sollte. Die S-Bahnhöfe müssen dringend vernünftige Fuß- und Radwege sowie Fahrrad-Abstellflächen (evtl. Parkhäuser) bekommen. Kommen Sie gern einmal im Berufsverkehr vorbei und gehen mal zu Fuß zum S-Bahnhof Blankenburg, fahren mal mit dem Fahrrad oder nehmen den Bus. Einfach mal machen! Ich sehe die neuen Stadtquartiere als Chance den Ortsteil Französisch Buchholz auf das Niveau einer Großstadt aufzuwerten, sodaß er es verdient, Teil der Hauptstadt Deutschlands zu sein. In den aktuellen Planung erkenne ich jedoch nichts davon. Es werden nur Wohnsilos gebaut.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten.
1024 Stellungnahme vom	4.1	Sieht realistisch aus, vor allem vor dem Hintergrund, dass in Berlin Wohnungen fehlen. Frühzeitiger müsste der ÖPNV gestärkt angebunden werden!	ÖPNV	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
19.03.2 026				Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten.
1025 Stellungnahme vom 19.03.2026	5.1	Einspruch!! Da!! - Die Felder bis August 1985 Rieselfelder wäre zu erfragen bei Abteilung x oA!! - !! Auf diesen Rieselfeldern nicht nur normales Hauswasser gereinigt wurde!! Sondern auch "Industriewasser" aus West Berlin. Von Siemens, Thyssen, Schering, Borsig. Im Boden lassen sich SÄMTLICHE Schadstoffe nachweisen!! Bürger habe Bodenproben genommen und testen lassen. Ergebnisse liegen sicher bei einem Anwalt!!	Boden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des 1. Teilprojekts wurde für das Bebauungsplanverfahren ein geotechnischer Bericht (Stand: August 2025) erarbeitet, in dem Boden und Hydrologie untersucht und eine umwelttechnische Untersuchung nach BBodSchV und EBV durchgeführt wurde.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
(hand- schrift- lich)				Zusammenfassend ist aufgrund der vorliegenden flächendeckenden Untersuchungsergebnisse davon auszugehen, dass in der Gesamtheit die Belastungen nicht erheblich sind und den geplanten Nutzungen entgegenstehen. Da aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung jedoch punktuell Belastungen auftreten können sind Einzelprüfungen im Rahmen der Projektumsetzung erforderlich. Konflikte in Bezug auf Menschliche Gesundheit – Bodenbelastungen können ausgeschlossen werden.
	5.2	- Die Kaltluftschneise für Berlin aus Richtung Nor. unterbrochen wird!!	Klima/ Kalt- luftschneise	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte.
	5.3	- Die geplante Bebauung NICHT der ortsüblichen Bebauung entspricht!!	Bebauung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Bebauung erfolgt in verhältnismäßig hoher baulicher Dichte, welche städtebaulich gerechtfertigt ist, um dem Wohnraumbedarf gerecht werden zu können, während eine möglichst flächensparende Entwicklung umgesetzt werden soll. Um ein ortsbildverträgliches Einfügen des neuen Quartiers in die westlich der Blankenfelder Straße bestehende Bebauung von Französisch-Buchholz zu gewährleisten, wurde für den östlichen Teil der mit WA 2 bezeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes eine reduzierte Gebäudehöhe von 67,0 m ü NHN festgesetzt, was einer Höhe baulicher Anlagen von 14,0 m über der Geländeoberkante entspricht. Damit werden Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen und erforderlichen Dachaufbauten gesichert. Vergleichbare Gebäudehöhen im Geschosswohnungsbau finden sich in der angrenzenden Bebauung beispielsweise entlang des Petitwegs und der Aubertstraße. Die Gebäudehöhen des WA 2 steigen in westlicher Richtung, und somit weiter entfernt von der Bestandsbebauung, an. Auf den mit WA 1

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				und WA 3 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets erfolgt keine Veränderung der Gebäudehöhen, da hier bereits ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung eingehalten wird.
	5.4	- Der Naturschutz völlig falsch eingeschätzt, eingeordnet wurde!! z.B. Fledermäus, Kraniche, Feldhasen (Der Feldhase ist vom Aussterben bedroht!!) - Auch die Untersuchung der Felder ist falsch und nicht vollständig!! Es scheint hier werden die Dinge bewusst falsch interpretiert oder gar ganz weggelassen um Profit zu schlagen!! - Bei Fragen, bitte ich um Rückruf!!	Naturschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Für den Geltungsbereich wurden 2024 sowohl faunistische Kartierungen als auch eine Biotopkartierung durchgeführt. In einem Artenschutzfachbeitrag wurden die Auswirkungen auf die Arten erfasst und abgeschätzt. Die Kartierungen und der Artenschutzbeitrag wurden entsprechend den fachlichen Standards durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgten die Erläuterungen und Schlussfolgerungen im Bebauungsplan. Die Beurteilungen sind vor diesem Hintergrund fundiert.
1028 Stellungnahme vom 21.03.2026	6.1	Diese Felder sind ein wichtiger Lebensraum für bedrohte Tierarten wie die Feldleeche und die Wiesenschafstelze. Sie zu bebauen wäre für diese Arten fatal.	Artenschutz / Wirkungen Fauna FL	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Mit der Bebauung werden Habitate der Feldlerchen und Schafstelze überbaut. Die Wirkungen wurden erfasst. Für die betroffenen Habitate der Feldlerchen und Schafstelze werden Ersatzhabitate als CEF-Maßnahmen nördlich des Graben 5 geschaffen. Weiterhin werden Ersatzhabitate für Feldlerchen in Bran-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				denburg als FSC-Maßnahmen angelegt. Mit den Maßnahmen werden damit die Eingriffe vollständig kompensiert. 10 Feldlerchenpaare werden so ausgeglichen.
1029 Stellungnahme vom 22.03.2026	7.1	Ich gehe manchmal dort joggen (Kräutwerweg, Rosenthaler Weg, Französisch Buchholz). Dabei genieße ich die Aussicht aufs offene Feld (man sieht wohl sogar die Arkenberge), und es ist schön mal am Rande der Stadt zu sein (nicht immer mittendrin). Deshalb würde ich es besser finden wenn dort nichts gebaut wird. Andererseits verstehe ich dass Sie dem Bedarf an Schulplätzen im Oberschulbereich begegnen müssen. Ich hoffe es kann sichergestellt werden dass noch viel Grünfläche unbebaut bleibt und die Aussicht erhalten bleibt.	Erholung, Schule Zu Planzeichnung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden für die Erholung aktuell lediglich ein Trampelpfad durch Zufußgehende am östlichen Rand bzw. westlich des Zauns der Tempohomes genutzt. Am östlichen Rand wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, so dass die Wegebeziehung, die der Trampelpfad aufmacht, weiterhin ermöglicht wird. Mit der öffentlichen Grünanlage werden auch Angebote für die Erholung ermöglicht, sodass der Nutzungsdruck auf angrenzende Flächen gemindert wird. In dieser Grünfläche sind auch Spielangebote vorgesehen. Es ist festzustellen, dass mit der Bebauung eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes einsetzt. In der Abwägung erhält der Wohnungs- und Schulbau jedoch den Vorrang. Mit den Maßnahmen wie die Herstellung der öffentlichen Grünfläche und Ausgleichsmaßnahmen nördlich Graben 5 werden freiraumbezogene Angebote für Bewegung, Erholung, Spiel und Aufenthalt geschaffen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
1030 Stel- lung- nahme vom 26.03.2 026	8.1	Ich widerspreche diesem Bebauungsplan da er weder Einzelhandelsflächen (diese sogar untersagt) noch sonstige Versorgung vorsieht, noch konkret auf mit der Bebauung einhergehende Veränderungen im ÖPNV ausweist (konkret zeitlich und in der Transportkapazität). Gerade in diesen Bereichen fehlt dann die schon jetzt kritische Infrastruktur für weitere und dann zusätzliche 2000 Bewohner und x Schüler in Bezug auf Versorgung und Transport. Bitte legen sie ein konkretes Verkehrskonzept vor, bitte legen sie einen konkreten Plan in Bezug auf Nahversorgung, medizinische Versorgung und Pflege sowie Sport, Erholung und Freizeitmöglichkeiten vor.	Verkehr und Infrastruktur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung beruhen auf den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen des Landes Berlin sowie des Bezirks. Maßgeblich sind insbesondere der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040, die Ausführungsvorschriften Einzelhandel sowie das Zentren- und Einzelhandelskonzept Pankow. Deren zentrales Ziel ist die Sicherung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche durch die Konzentration zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf hierfür vorgesehene Standorte. Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss bzw. die weitgehende Einschränkung von Einzelhandel im Plangebiet städtebaulich gerechtfertigt. Insbesondere dient dies der Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Eine wohnortnahe Versorgung der zukünftigen Bevölkerung wird über bestehende zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld des Plangebiets gewährleistet. Darüber hinaus sind ergänzende, nicht störende bzw. wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen zu allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern sie sich in Art und Umfang in die Gebietsstruktur einfügen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Weitere Versorgungseinrichtungen, insbesondere im Bereich der medizinischen Versorgung, Pflege sowie sozialen Infrastruktur, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan schafft insoweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende ergänzende wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Die Möglichkeit der Steuerung bzw. Verpflichtung zur konkreten Ansiedlung bestimmter Einrichtungen besteht im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht, zumal diese von externen, insbesondere marktwirtschaftlichen Faktoren und Trägern/Betreibern abhängt. Den Belangen von Sport, Erholung und Freizeit wird durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie von Flächen für den Gemeinbedarf Rechnung getragen. Letztere ermöglicht neben der schulischen Nutzung auch die Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke und trägt damit zur bedarfsgerechten Versorgung des Gebiets bei. Hinsichtlich der verkehrlichen Belange ist festzustellen, dass der Bebauungsplan die erforderlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung sichert. Die konkrete Ausgestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere hinsichtlich Taktung, Linienführung und Kapazität, unterliegt nicht der Regelungskompetenz der verbindlichen Bauleitplanung, sondern obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung im Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert.
1031 Stellungnahme vom 26.03.2026	9.1	Wir haben ein Eigenheim im anliegenden blankenfelde. Dieses haben wir örtlich ausgesucht aufgrund der ländlichen Gegebenheiten. Nun kommt ein neues Quartier, also die Stadt uns näher! Das will hier kaum jemand! Ich bin ein Gegner auch aufgrund der schlechten verkehrssituation. Unser Naturschutzgebiet hält dieses erhöhte menschenaufkommen nicht aus. Das bewies bereits die coronapandemie. Menschenmassen ohne Ende. Unserer ruhiger Ort wird damit verschwinden!	Verkehr, Wohnumfeld	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Es besteht kein Anspruch auf den dauerhaften Erhalt einer unveränderten, unbebauten oder gering verdichteten Umgebung. Die städtebauliche Entwicklung unterliegt einem kontinuierlichen Wandel, der insbesondere in wachsenden Städten wie Berlin durch den hohen Bedarf an Wohnraum geprägt ist. Die Aufstellung von Bebauungsplänen dient gerade dazu, diese Entwicklung geordnet zu steuern und im Sinne des Allgemeinwohls abzuwägen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das Plangebiet ist Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums erläutert im

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040. Demnach zählt die Elisabeth-Aue zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen mit mehr als 2.000 Wohnungen und 10.000 Einwohnenden. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auch in bislang weniger verdichteten Bereichen städtebaulich gerechtfertigt. Die damit verbundenen Veränderungen des Ortsbildes und der Nutzungsintensität sind grundsätzlich nicht vermeidbar. Gleichwohl wird im Rahmen der Planung darauf geachtet, die Entwicklung möglichst verträglich in die Umgebung einzubinden. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung von Übergängen zu bestehenden Siedlungsstrukturen sowie den Erhalt und die Qualifizierung von Freiräumen. Dem Verweis auf ein Naturschutzgebiet wird widersprochen, da sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes befindet. Mögliche Auswirkungen auf angrenzende Freiräume werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Zudem wird durch die Planung selbst ein Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen geschaffen, um den Nutzungsdruck auf bestehende Landschaftsräume zu mindern. Die angesprochenen Erfahrungen während der Corona-Pandemie stellen eine temporäre Ausnahmesituation dar und sind nur eingeschränkt auf die langfristige Entwicklung übertragbar.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Auch die Hinweise zur verkehrlichen Situation werden berücksichtigt. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden im Verfahren geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen.
1032 Stellungnahme vom 27.03.2026	10.1	Für das Gutachten wurde die AV Geh- und Radwege aus dem Jahr 2019 herangezogen, ich hoffe sehr, dass die Anforderungen an die Geh- und Radwege an den aktuellen Stand von 2019 angepasst werden. Die Gehwege sind viel zu schmal dimensioniert, wenn man wirklich möchte, dass die Leute das Auto stehen lassen. 3,50m ist einfach viel zu wenig! Außerdem ist die Straßenbahn heute schon völlig überlastet, wie soll sie ohne einen Ausbau die Kapazitäten aufnehmen können?	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Der Planung der Straßenverkehrsflächen liegen die maßgeblichen technischen Regelwerke zugrunde. Hierzu zählen insbesondere die Ausführungsvorschriften für Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) des Landes Berlin sowie die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt). Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die verkehrstechnische Untersuchung in Bezug auf die Regelwerke und Richtlinien redaktionell angepasst. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Flächenbreiten orientieren sich an diesen Regelwerken und entsprechen den dort definierten Anforderungen für eine regelkonforme und sichere Ausgestaltung von Geh- und Radverkehrsanlagen. Eine darüber hinausgehende Verbreiterung ist unter Abwägung aller Belange, insbesondere auch im Hinblick auf Flächeninanspruchnahme und konkurrierende Nutzungsansprüche im Straßenraum, nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straßenbahn ist festzustellen, dass die konkrete Ausgestaltung, Kapazitätsanpassung und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs nicht Gegenstand der

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				verbindlichen Bauleitplanung sind. Diese obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen. Die bestehenden Kapazitäten sind für die Erschließung des Plangebiets mit dem ÖPNV ausreichend. Eine Prüfung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV wird Gegenstand weiterer Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde und den Berliner Verkehrsbetrieben sein. Neben den bereits vorgesehenen Verlängerungen der Straßenbahnlinien 50 und M1 - im Zusammenhang mit dem Teilprojekt 2 - wird es in Folge der Planung darüber hinaus vsl. auch Anpassungen des Busnetzes geben.
1033 Stellungnahme vom 27.03.2026	11.1	Wieso wird im Schulumfeld nicht gleich mit einer Fahrradstr oder einer Fußgängerzone geplant, es ist doch nichts neues das sich an Verkehrsberuhigte Bereiche nicht gehalten wird. Das ist am Ende nur eine gefährliche Scheinsicherheit für Zufußgehende und Radfahrende.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Festsetzung konkreter verkehrsrechtlicher Anordnungen, wie beispielsweise die Einrichtung einer Fahrradstraße oder einer Fußgängerzone, ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Diese Maßnahmen erfolgen auf Grundlage straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften (insbesondere der Straßenverkehrs-Ordnung - StVO) und werden durch die zuständigen Straßenverkehrsbehörden angeordnet. Der Bebauungsplan schafft jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verkehrssichere und den Nutzungsanforderungen entsprechende Erschließung des Schulstandortes. Dabei

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				werden die Belange der Verkehrssicherheit, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, im Rahmen der Planung berücksichtigt. Der Hinweis auf die mangelnde Einhaltung verkehrsberuhigter Bereiche betrifft in erster Linie das Verkehrsverhalten sowie Fragen der Kontrolle und Durchsetzung bestehender Regelungen. Diese Aspekte sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können durch Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht gesteuert werden. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsorganisation im Schulumfeld, einschließlich möglicher weitergehender verkehrsberuhigender Maßnahmen, wird im Rahmen nachgelagerter Planungs- und Abstimmungsprozesse durch die zuständigen Fachbehörden geprüft.
1034 Stellungnahme vom 30.03.2026	12.1	Einwendung gegen die Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 »Elisabeth-Aue Teilprojekt 1« im Bezirk Pankow von Berlin, OT Blankenfelde Die Einwendung wird insbesondere gegen die Berechnung des Stellplatzbedarfes erhoben. Es ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen der Stellplatzbedarf nicht über feste - wissenschaftlich und empirisch abgesicherte - planerische Vorgaben ermittelt wird, sondern über frei formulierte Annahmen, die die Vorgaben wesentlich unterschreiten. Die Annahmen des Gutachtens sind nicht nachvollziehbar und widersprechen den Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg - Einwohnerregister und Kraftfahrzeugbestand nach Prognoseräumen/LOR - sowie der SrV-Mobilitätsstudie der	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des 1. Teilprojekts werden Stellplätze auf der Teilfläche WA 3 vorgesehen. Mit Herstellung der Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue werden Quartiersgaragen vorgesehen, welche den Bedarf aus beiden Teilprojekten abdecken. Die Herleitung des Stellplatzschlüssels wird nun vollständig und transparent in der VU dargestellt. Die zugrundeliegenden Annahmen zu Pkw-Besitzgrad, Monetarisierungseffekten und nächtlicher Anlagenbindung sind methodisch belastbar, im Vorfeld abgestimmt und nicht, wie in der Stellungnahme behauptet, über frei formulierte

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		TU Dresden. Dadurch wird bereits in der Planung eine deutliche Unterversorgung mit Stellplätzen vorgenommen. Nach den statistisch und wissenschaftlich ermittelten Bedarfsberechnungen beträgt der Stellplatzbedarf 1,0 - 1,2 pro WE. Der in der Planung angelegte strukturelle Stellplatzmangel erzeugt Parkdruck und Nachbarschaftskonflikte im geplanten Wohngebiet und in den benachbarten Wohngebieten. Es wird beantragt, die Zahl der Stellplätze auf 1,2 pro WE festzulegen. Begründung: In der "Äußeren Stadt" liegt der Anteil der Haushalte, die über mindestens einen Pkw - viele auch über zwei - verfügen, deutlich über dem Berliner Gesamtschnitt (der bei ca. 40-45 % liegt). In der Stadtrandlage Französisch Buchholz ist die Autodichte 2025 und Pkw-Verfügbarkeit deutlich höher als im Berliner Durchschnitt. Das liegt vor allem an der Siedlungsstruktur: Der Ortsteil liegt am Stadtrand und ist in erster Linie von der neueren Reihenhaussiedlung aus den 90ern geprägt, die ergänzt wird von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die durchschnittliche Haushaltgröße liegt in Französisch Buchholz mit ca. 2,1 bis 2,3 Personen über dem Berliner Schnitt (ca. 1,8). Mehr Personen pro Haushalt führen regelmäßig zu mehr Fahrzeugen pro Wohneinheit. Es gab in 2025 ca. 410 - 430 Pkw pro 1.000 Einwohner, das heißt die Anzahl der Pkw pro Wohneinheit (Haushalt) beträgt ca. 0,85 - 1,1. (Quelle: Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg - Einwohnerregister und		Annahmen festgesetzt. Die Darlegung wird daher im Bericht entsprechend ergänzt. Die Behandlung des Stellplatzbedarfs für das Geflüchtetenwohnen ist für die Ermittlung des SP-Schlüssels indes nachrangig. <i>Die Wahl des Stellplatzschlüssels erfolgt auf Grundlage einer szenariobasierten Herleitung, bei der der Stellplatzbedarf nicht pauschal festgesetzt, sondern aus konkreten Annahmen zum künftigen Pkw-Besitz, zur Nutzung und zum Parkverhalten der Bewohner:innen abgeleitet wird. Ausgangswert ist ein Pkw-Besitzgrad von 0,85 Kfz je Wohneinheit, der als ortsüblich eingeordnet und im Zuge der Betrachtung um Effekte einer geplanten Bewirtschaftung der Stellplätze (kostenpflichtige Nutzung) reduziert wird. Hierfür wird ein Anpassungsfaktor (fpreis) angesetzt, der den Pkw-Besitzgrad auf etwa 0,77 bis 0,81 Kfz/WE absenkt.</i> <i>Die methodische Herleitung berücksichtigt zudem die tatsächliche Fahrzeugnutzung auf Basis des ermittelten Verkehrsaufkommens (u. a. 444 Fahrten/Tag) sowie die nächtliche Stellplatznachfrage als maßgeblichen Bemessungsfall. Hierzu werden Parameter wie die Nutzungsintensität der Fahrzeuge (d = 1,5 Abfahrten je Pkw und Tag), der Anteil der nachts in der Anlage abgestellten genutzten Fahrzeuge (pmove = ca. 80-85 %) sowie der Anteil dauerhaft abgestellter, nicht genutzter Fahrzeuge (pstill = ca. 20-30 %) berücksich-</i>

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Kraftfahrzeugbestand nach Prognoseräumen/LOR sowie der SrV-Mobilitätsstudie der TU Dresden) Zum o.g. privaten Fahrzeugbestand kommt noch eine beträchtliche Anzahl von Handwerker und Dienstfahrzeugen der Bewohner, die nachts im Wohngebiet abgestellt werden. Diese nicht unbeträchtliche Zahl ist im Gutachten überhaupt nicht erwähnt. Die Annahme, dass für Geflüchtete kein Stellplatzbedarf besteht, ist falsch. Das bestätigt der Augenschein in der nahen Umgebung von Flüchtlingsunterkünften. Zuletzt gab es damit Erfahrungen im Zusammenhang mit der - mittlerweile aufgelösten - Flüchtlingsunterkunft Blankenfelder Straße. Obwohl die Tram-Linie 50 mit der vorgesehenen Veränderung den neuen Ortsteil erschließt, bleibt die geplante Siedlung ein Quartier am äußersten Stadtrand und abgelegen. Für Pendler in das Brandenburger Umland oder in andere Außenbezirke ist das Auto die einzige zeiteffiziente Option.		<i>sichtigt. Durch Variation dieser Parameter in mehreren Szenarien wird eine Bandbreite plausibler Stellplatzbedarfe ermittelt.</i> <i>Als Bemessungsgrundlage wird ein Szenario mit moderatem Steuerungseffekt durch Bewirtschaftung gewählt, das einen konservativen und realistischen Mittelwert der Annahmen darstellt. Daraus ergibt sich rechnerisch ein Stellplatzschlüssel von rund 0,53 Stellplätzen je Wohneinheit, aus dem für die Planung ein Zielwert von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit abgeleitet wird. Der Zielwert deckt sich mit den Vorgaben des Landes Berlin, u. a. der Maßnahme G-4a des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) sowie den Leitlinien für NSQ. Danach ist zur Stärkung des Umweltverbunds darauf hinzuwirken, dass für NSQ grundsätzlich ein Stellplatzschlüssel von unter 0,5 Kfz-Stellplätzen je Wohnung anzusetzen ist; der angesetzte Zielwert wird damit eingehalten.</i>
M1035 Stellungnahme vom 30.03.2026	13.1	Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nehme ich Stellung zum oben genannten Bebauungsplanverfahren. Gegenstand meiner Stellungnahme sind im Wesentlichen die vorgelegte verkehrstechnische Untersuchung sowie ergänzend der Erläuterungsbericht. Nach eingehender Prüfung komme ich zu dem Ergebnis, dass die verkehrstechnische Untersuchung erhebliche fachliche und methodische Mängel aufweist. Diese sind nicht punktuell, sondern systematisch und	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, in Teilen wird ihr gefolgt und redaktionelle Anpassungen in der verkehrstechnischen Untersuchung vorgenommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Grundsätzlich dient die verkehrstechnische Untersuchung (VU) im Bebauungsplanverfahren dazu, die durch die Planung ausgelösten bzw. zusätzlich zu erwartenden Verkehrsströme abzuschätzen, ihre

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		betreffen zentrale Bestandteile der Methodik, der normativen Grundlagen sowie der Nachweisführung. Im Resultat ist die Verkehrsuntersuchung nicht belastbar und somit nichtig. Ein auf dieser Grundlage fortgeführtes Bebauungsplanverfahren würde zwangsläufig zu fehlerhaften Abwägungsentscheidungen führen und wäre rechtlich angreifbar. Im Folgenden meine Stellungnahme im Einzelnen: <u>I. Fehlerhafte und unvollständige Planungsgrundlagen</u> Bereits die Herleitung der rechtlichen und fachlichen Grundlagen (Kapitel 2.4) ist fehlerhaft: - In Kapitel 2.4 wird auf die außer Kraft getretene AV Geh- und Radwege (2019) Bezug genommen, obwohl seit 2023 die AV Geh- und Radwege (AV GuR) in einer neuen und erheblich geänderten Fassung gilt. Eine Prüfung, ob die Aussagen der Verkehrsuntersuchung im Lichte der Neufassung noch zutreffen, erfolgt nicht. - Gleichzeitig wird die rechtliche Stellung der AV verkannt: Als Ausführungsvorschrift kann sie den Stand der Technik nicht unterschreiten, sondern diesen lediglich konkretisieren oder höhere Anforderungen ggü. dem Stand der Technik definieren. Maßgeblicher Mindeststandard sind die Regelwerke der FGSV. So wird beispielsweise für Gehwege eine Regelbreite von 3,20 m herangezogen (AV), obwohl nach EFA (S. 15) 3,30 m bis 4,00 m maßgebend sind. - Diese Regelwerke der FGSV werden jedoch weder systematisch benannt noch angewendet. Zentrale Regelwerke (RASt, ERA, EFA, EAR, EAÖ, E Klima) fehlen vollständig.		Einbindung in das bestehende Straßennetz zu prüfen sowie Leistungsfähigkeit und mögliche Konflikte darzustellen. Sie liefert damit eine fachliche Grundlage für die Abwägung und ggf. für erforderliche Erschließungs- und Sicherungsmaßnahmen, ohne die planerische Entscheidung vorwegzunehmen. Nicht erforderlich ist eine detailgenaue Ausführungsplanung oder die exakte Prognose sämtlicher Verkehrsabläufe. Ebenso wenig muss sie jede denkbare Einzelentwicklung oder theoretische Spitzenbelastung vollständig erfassen. Entscheidend ist vielmehr eine auf anerkannten Methoden beruhende, nachvollziehbare und für die Abwägung ausreichende Abschätzung, aus der hervorgeht, dass die Erschließung gesichert und die Verkehrsauswirkungen hinreichend beurteilbar sind; eine absolute Prognosesicherheit ist nicht geschuldet. Ein Großteil der in der Stellungnahme erhobenen Einwände verfehlt den Untersuchungsgegenstand einer klassischen VU in einem Bebauungsplanverfahren. Die Stellungnahme richtet sich dabei in Teilen gegen das Gesamtvorhaben der Elisabeth-Aue und gegen allgemeine Punkte zur verkehrlichen Situation im Umfeld des Geltungsbereichs, welche nicht Bestandteil des Bebauungsplans bzw. auf Ebene des Bebauungsplans zu lösen sind. Die vorgebrachten Einwände weisen keine methodischen Fehler der VU nach. Diese Einschätzung teilt auch die entsprechende Prüfbehörde (SenMVKU) im Kern in ihrer Stellungnahme vom

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Das Berliner Klimaanpassungsgesetz wird nicht berücksichtigt (z. B. Baumabstände ≤ 15 m). - Die sich aus dem Klimabeschluss des Bundesverfassungsgericht (2021) ergebende Verpflichtung, auch im Verkehrssektor „das Mögliche zu tun“, bleibt unberücksichtigt. Die Untersuchung basiert damit auf einem fachlich unzureichenden und teilweise veralteten Normengerüst. Das Nicht-Anwenden von Regelwerken bzw. die Anwendung von veralteten Regelwerken stellt einen methodischen Fehler und Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik dar, die in Planungsverfahren zwingend zu beachten sind. Alle auf falschen Regelwerken beruhenden Aussagen sind unzulässig und <u>nicht verwertbar</u>. Es ist zu prüfen, inwiefern sich die Ergebnisse bei Anwendung der aktuellen Richtlinie verändern. Im konkreten Fall führt das Missachten des Standes der Technik darüber hinaus zu gravierenden Planungsfehlern, die weiter unten im Einzelnen besprochen werden. <u>II. Systematische Defizite in der Bestandsanalyse</u> Die Bestandsanalyse (Kapitel 3.1) ist in wesentlichen Punkten unvollständig. Allgemein fällt darüber hinaus (insbesondere beim Fußverkehr) eine euphemistische Darstellung des Status Quo auf mit fast keinen Kritikpunkten. Wichtig für die folgenden Ausführungen ist, dass die immer wieder in den Fokus gerückte Bedeutung des Umweltverbunds in der Pla-		20.04.2026 im Rahmen der parallel verlaufenden, erneuten TöB- und Behördenbeteiligung. Die vorgebrachten Einwände werden nach eingehender Prüfung in solche mit und ohne Handlungsbedarf bewertet: <u>Einwände mit Handlungsbedarf</u> Die Stellungnahme enthält einige Hinweise, die dem Grunde nach berechtigt sind und daher im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der VU berücksichtigt wurden. An einigen Stellen sind Regelwerke und Richtlinien nicht korrekt oder nicht vollständig benannt bzw. aufgeführt; dies wird redaktionell korrigiert, ohne dass sich hieraus inhaltlicher Anpassungsbedarf ergibt. Der Umfang der Untersuchung wird ferner in einzelnen Abschnitten ergänzt, um im Allgemeinen die Nachvollziehbarkeit der Herleitung zu verbessern. Dies betrifft einerseits die Einordnung der Verkehrsprognose 2035 des Landes Berlin als Planwerk sowie die damit verbundene Konkretisierung der dem Fachplanungsbüro von SenMVKU am 15. Dezember 2025 bereitgestellten Prognosedaten. Andererseits betrifft dies die Herleitung des Stellplatzschlüssels. Diese wird nun vollständig und transparent in der VU dargestellt. Die zugrundeliegenden Annahmen zu Pkw-Besitzgrad, Monetarisierungseffekten und nächtlicher Anlagenbindung sind methodisch belastbar, im Vorfeld abgestimmt und nicht, wie in der Stellungnahme behauptet, willkürlich festgesetzt. Die Darlegung wird daher im Bericht entsprechend ergänzt. Die Behandlung des Stellplatzbedarfs

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		nung keine Konsequenzen hat. Wäre die Bestandsanalyse ohnehin bereits defizitär, so sinkt ihre Qualität unter der Maßgabe der Planungsziele erheblich weiter. 1. Fuß- und Radverkehr - Gehwegbreiten werden nicht systematisch erhoben oder bewertet, obwohl die Mindest- und Regelbreiten im gesamten Untersuchungsgebiet unterschritten werden. - Beim Radverkehr wurden Breitendefizite (z.B. beim gemeinsamen Geh- und Radweg) benannt, die Analyse ist jedoch unvollständig. Beim Radverkehr fehlen explizite Aussagen zu den maßgebenden Breiten insbesondere innerhalb des Radnetzes (Regelmaß 2,30/2,50 m, Mindestmaß 2,00 m nach RVP und AV GuR 2023). Diese Maße werden nachweislich nirgendwo im Untersuchungsgebiet erreicht. Das Radnetz wurde sogar betrachtet, aber keinerlei Schlussfolgerungen daraus gezogen. - Die Abbildung 3-4 ist faktisch nicht lesbar, wodurch die dort enthaltenen (zutreffenden, aber unvollständigen) Aussagen nicht nachvollziehbar sind. - Die Bewertung der Gehwege beschränkt sich auf den „baulichen Zustand“, ohne funktionale Qualitätskriterien anzuwenden. - Querungsstellen für den Fußverkehr werden selektiv dargestellt, während Defizite beim Querungsanspruch (v.a. das Nicht-Vorhandensein von Querungsstellen in allen anderen Straßen) nicht benannt werden.		für das Geflüchtetenwohnen ist für die Ermittlung des SP-Schlüssels indes nachrangig. <i>Die Wahl des Stellplatzschlüssels erfolgt auf Grundlage einer szenariobasierten Herleitung, bei der der Stellplatzbedarf nicht pauschal festgesetzt, sondern aus konkreten Annahmen zum künftigen Pkw-Besitz, zur Nutzung und zum Parkverhalten der Bewohner:innen abgeleitet wird. Ausgangswert ist ein Pkw-Besitzgrad von 0,85 Kfz je Wohneinheit, der als ortsüblich eingeordnet und im Zuge der Betrachtung um Effekte einer geplanten Bewirtschaftung der Stellplätze (kostenpflichtige Nutzung) reduziert wird. Hierfür wird ein Anpassungsfaktor (fpreis) angesetzt, der den Pkw-Besitzgrad auf etwa 0,77 bis 0,81 Kfz/WE absenkt.</i> <i>Die methodische Herleitung berücksichtigt zudem die tatsächliche Fahrzeugnutzung auf Basis des ermittelten Verkehrsaufkommens (u. a. 444 Fahrten/Tag) sowie die nächtliche Stellplatznachfrage als maßgeblichen Bemessungsfall. Hierzu werden Parameter wie die Nutzungsintensität der Fahrzeuge (d = 1,5 Abfahrten je Pkw und Tag), der Anteil der nachts in der Anlage abgestellten genutzten Fahrzeuge (pmove = ca. 80-85 %) sowie der Anteil dauerhaft abgestellter, nicht genutzter Fahrzeuge (pstill = ca. 20-30 %) berücksichtigt. Durch Variation dieser Parameter in mehreren Szenarien wird eine Bandbreite plausibler Stellplatzbedarfe ermittelt.</i>

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Dort, wo Querungsstellen benannt werden (Rosenthaler Weg), wird darüber hinaus nicht auf die Angemessenheit ihrer Abstände eingegangen (bis zu 300 Meter; gemäß Stand der Technik maximal akzeptable Abstände überschritten). 2. ÖPNV - Auf Basis der reinen Darstellung von Erschließungsradien und Linienverfügbarkeit wird von einer „hochwertigen Erschließung durch den ÖPNV“ (S. A; PDF-Seite 5) gesprochen – was im Folgenden im Gutachten herangezogen wird, um diverse Parameter zu ändern. Weder die Leistungsfähigkeit noch die Kapazitäten des ÖPNV werden untersucht. Die bloße Darstellung von Linien und Takten ist hierfür nicht ausreichend. Es fehlen Nachweise, wie zusätzliche Nachfrage tatsächlich bewältigt werden kann. Am einfachsten wäre dazu eine Simulation, wie sie auch für den Kfz-Verkehr durchgeführt wurde. - Die Aussage, eine hinreichende Abdeckung sei unter Nutzung des Toleranzwertes von 400m gewährleistet, ist in dieser Form unzulässig. Es fehlt jegliche Argumentation, wieso das Heranziehen der Toleranzwerte im konkreten Fall gerechtfertigt sein sollte. Es ist nicht zulässig, einfach gefällige Zahlenwerte zu nutzen, ohne diese zu argumentieren. - Die Verwendung der Erschließungs-Toleranzwerte nach NVP zur Begründung einer ausreichenden Erschließung widerspricht dar-		<i>Als Bemessungsgrundlage wird ein Szenario mit moderatem Steuerungseffekt durch Bewirtschaftung gewählt, das einen konservativen und realistischen Mittelwert der Annahmen darstellt. Daraus ergibt sich rechnerisch ein Stellplatzschlüssel von rund 0,53 Stellplätzen je Wohneinheit, aus dem für die Planung ein Zielwert von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit abgeleitet wird. Der Zielwert deckt sich mit den Vorgaben des Landes Berlin, u. a. der Maßnahme G-4a des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) sowie den Leitlinien für NSQ. Danach ist zur Stärkung des Umweltverbunds darauf hinzuwirken, dass für NSQ grundsätzlich ein Stellplatzschlüssel von unter 0,5 Kfz-Stellplätzen je Wohnung anzusetzen ist; der angesetzte Zielwert wird damit eingehalten.</i> Da ferner die Schule einen wesentlichen Planungsinhalt darstellt, wird die Betrachtung der Schulwegesicherheit vertieft. Darüber hinaus werden die ÖPNV-Kapazitäten und die Erschließungsqualität des Plangebiets eingehender bewertet und kommentiert, einschließlich einer Einordnung der festgestellten Abdeckung im Verhältnis zum Zielwert des Nahverkehrsplans. <u>Einwände ohne Handlungsbedarf</u> Der weitaus überwiegende Teil der Stellungnahme betrifft Gegenstände, die nicht auf Ebene der VU zu betrachten sind. Sämtliche Einwände, die sich auf die konkrete Ausführung von Knotenpunkten,

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		über hinaus der Zielsetzung eines umweltverbundorientierten Quartiers. Bereits vor diesem Hintergrund kann der Nutzung der Toleranzwerte nicht zugestimmt werden. - Es liegt ein Erschließungsdefizit vor, dass benannt werden muss und für das kompensatorische Maßnahmen zu planen sind. Das wäre die Aufgabe des beauftragten Ingenieurbüros gewesen. In der Zusammenfassung der Defizite fällt darüber hinaus auf, dass Aspekte, die vorher noch in Abbildung 3-4 genannt wurden, plötzlich fehlen. Es fehlen darüber hinaus alle bereits getroffenen Aussagen zu Radwegbreiten. Die Darlegung der Defizite ist zudem unvollständig (es fehlt beispielsweise der gemeinsame Geh- und Radweg in der Bushaltestelle Hugenottenplatz in der Blankenfelder Straße). <u>III. Positivbeispiel in der Ermittlung des Verkehrsaufkommen</u> Ich möchte ausdrücklich den differenzierten Ansatz zur Modal-Split-Wahl loben. Das ist fachlich sehr sauber und schlüssig (auch, wenn die Abwägungen in den Details noch etwas nachvollziehbarer dargelegt werden könnten). Dafür ein explizites Lob :) <u>IV. Fehlende Nachweise und gravierende Mängel der Prüfbarkeit</u> Ein besonders schwerwiegender Mangel ist die fehlende Nachvollziehbarkeit vieler Aussagen und Annahmen in der Verkehrsuntersuchung. Damit ist eine fachliche Überprüfung unmöglich. Die Nachweispflicht ist nicht erfüllt. Die Ergebnisse sind daher als unbelegt zu bewerten.		Straßenquerschnitten oder Lichtsignalanlagenprogrammen beziehen, setzen voraus, dass die im Bericht enthaltenen Darstellungen anordnungsreife Ausführungsplanungen sind. Dies sind sie jedoch nicht. Es handelt sich um schematische Visualisierungen zur Veranschaulichung der Machbarkeit; die konkrete Ausführung erfolgt in nachgelagerten Verfahren der Objekts- und Fachplanung und obliegt den beauftragten Planungsbüros in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Gleiches gilt für die Forderung nach einem Sicherheitsaudit gemäß RSAS/UHS sowie für alle Einwände zur Tram-Signalisierung am Knotenpunkt 5, da eine Straßenbahn nicht Bestandteil des 1. Teilprojektes bzw. des Bebauungsplans 3-89 und der untersuchten Planfälle ist. Einwände, die auf die Behebung von Defiziten im übergeordneten Bestandsnetz abzielen – u. a. die Unfallhäufungsstelle am Knotenpunkt 1 oder Leistungsdefizite für den Fuß- und Radverkehr im Bestand –, sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und können nicht im Zuge der VU gelöst werden. Strukturelle Probleme im Bestand, welche unabhängig vom Vorhaben bestehen, obliegen übergeordneten Planungen der zuständigen Fachbehörden. Das Vorhaben verursacht diese Situation nicht und verschärft sie nicht in einem Maß, welches eine eigenständige Sanierungspflicht der Projektträgerin und plangebenden Stelle begründen würde. Auch diese Einschätzung wird nach Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde SenMVKU geteilt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Dies betrifft u.a. folgende Punkte: - Es werden im Rahmen der HBS-Bewertung keine Signalzeitenpläne vorgelegt, obwohl diese Grundlage der Bewertung sind. - Das Fehlen der Signalzeitenpläne wiegt umso schwerer, als dass in Kapitel 5.6 ein „angepasstes Signalisierungskonzept“ beschrieben, aber niemals konkret gezeigt wird. Die lediglich gezeigte Anpassung der Infrastruktur ist mit dem Signalzeitenplan im Analyse- Nullfall nicht signalisierbar. Spätestens hier muss auf gut Deutsch von unbelegten Behauptungen gesprochen werden, die in der Folge eine positive Wirkung und die Verträglichkeit des Vorhabens bescheinigen sollen. - Abbildung 5-1 zeigt, dass bei der Simulation bestimmte Nebenstraßen vergessen wurden. Falls sie bewusst nicht abgebildet wurden, fehlt eine entsprechende Begründung. Da für das Weglassen der Straßen keinerlei Begründung geliefert wurde, muss von einem Fehler des Ingenieurbüros ausgegangen werden. Insofern sind die folgenden Ergebnisse der Simulation daher weder belastbar, noch verwertbar. - Die Abbildung 5-7 legt nahe, dass die Verkehrsarten Fuß- und Radverkehr vergessen wurden, da nicht einmal die Furten angelegt wurden. Daher fordere ich hiermit ergänzend die Veröffentlichung der Simulation ein, um überprüfen zu können, ob diese berücksichtigt wurden. - Teilweise sind Abbildungen (z. B. 5-8, 6-1) nicht lesbar.		Auch Behauptungen zur Rechtswidrigkeit einzelner Knotenpunktgrundformen entbehren einer belastbaren technischen oder rechtlichen Grundlage und entwerfen den Untersuchungsauftrag der VU nicht. Diese Einschätzung wird durch die Stellungnahme von Sen-MVKU bekräftigt. Schließlich betrifft ein weiterer Teil der Stellungnahme Fragen, die die Gesamtplanung der Elisabeth-Aue betreffen und durch den in Aufstellung befindlichen Masterplan ggf. überworfen werden. Hierzu zählen Einwände zur städtebaulichen Qualität, zur Freiraumgestaltung, zu sowie grundsätzliche Kritik an der Gesamtentwicklung des Quartiers. Vorangestellt wird, dass diese Punkte nicht Gegenstand der verkehrstechnischen Untersuchung (VU) zum 1. Teilprojekt sind. Sie werden wie folgt beantwortet: - Hinsichtlich der Kritik, die VU enthalte keine Vorgaben zur Entwicklung eines autoarmen Quartiers, ist festzuhalten, dass es nicht Aufgabe der VU ist, derartige planerische Maßgaben zu definieren. - Zur Anmerkung eines fehlenden Lärmschutzes für die Schule infolge einer unterbliebenen Bebauung der Teilfläche WA 3 wird klargestellt, dass eine Bebauung dieser Fläche nicht erforderlich ist, um die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm auf dem Schulgelände einzuhalten (vgl. Begründung bzw. schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan).

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Die Ermittlung der Stellplatzzahlen ist darüber hinaus weder begründet, noch plausibel. Die Zahlen werden vielmehr aus dem Hut gezogen. Mindestens die Herleitung über SrV-Daten zum Pkw-Besitz etc. analog der Modal-Split-Herleitung weiter oben im Dokument wäre erforderlich. Es wird nur geschrieben, es ergebe sich rechnerisch ein Stellplatzschlüssel von 0,53, aber ohne jegliche Begründung, geschweige denn einen Rechnungsnachweis. Getroffene Abwägungen und Festsetzungen müssen plausibel nachvollziehbar begründet sein. Das bloße In-den-Raum-stellen von fertigen Zahlen oder Entscheidungen genügt den Anforderungen an die Transparenz und Überprüfbarkeit nicht. Darüber hinaus müssen alle in der verkehrstechnischen Untersuchung genutzten Grundlagen dem Bericht beigelegt werden (dies gilt insbesondere für die Signalzeitenpläne). Streng genommen könnten alle hier kritisierten Werte schlichtweg erfunden sein. Auch die ständige Rechtsprechung unterstreicht, dass Analysen nachvollziehbar sein müssen. Die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros verletzt diese Mindestanforderungen und ist insofern nicht belastbar. Alle darauf basierenden Annahmen und Festlegungen sind daher ebenfalls nicht belastbar. Ein auf ihr beruhender B-Plan wäre insofern formell rechtswidrig. Die Verkehrsuntersuchung ist zurückzuweisen, zu überarbeiten und sodann neu auszulegen. <u>V. Methodische Mängel in der Verkehrsprognose</u>		- Die vorgeschlagene Einführung einer Parkraumbewirtschaftung im Umfeld liegt außerhalb des Regelungsbereichs des Bebauungsplans und kann von diesem nicht festgesetzt werden. - Hinsichtlich der Pflanzabstände bzw. der Anzahl von Bäumen nach dem Klimaanpassungsgesetz ist darauf hinzuweisen, dass dieses insoweit eine Soll-Vorschrift formuliert. Mit der Festsetzung Nr. 5.6 wird bereits eine Mindestanzahl an Bäumen gesichert, die im weiteren Verfahren im Zuge der konkreten Straßenplanung noch erhöht werden kann. - Zur Kritik an der Breite der Planstraße A ist auszuführen, dass diese im Rahmen der verkehrstechnischen Planung überprüft und von der zuständigen Fachbehörde (SenMKU) – auch im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue – bestätigt wurde. - Bezüglich weitergehender Forderungen nach Nahversorgungseinrichtungen wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen: Einzelhandel ist nur in sehr begrenztem Umfang zulässig, da sich das Plangebiet nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet und andernfalls den landes- und bezirklichen Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung widersprechen würde. Die Stellungnahme benennt zudem Defizite im Erschließungskonzept des Umweltverbundes und bemängelt das Fehlen konkreter Maßnahmen (z. B. kurze Wegebeziehungen zu Haltestellen). Derar-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Eine eigenständige Prognose des ÖPNV-Aufkommens fehlt vollständig. - Es wurde auch keine Betrachtung der verfügbaren Kapazitäten im ÖPNV durchgeführt. Die als hochattraktive Anbindung beschriebenen Bus- und Straßenbahnlinien erreichen heute bereits ihre Kapazitätsgrenze. Es fehlen Nachweise, wie zusätzliche Nachfrage tatsächlich bewältigt werden kann. Am einfachsten wäre dazu eine Simulation, wie sie auch für den Kfz-Verkehr durchgeführt wurde. - Die räumliche Verteilung des Verkehrs wird in Kapitel 4.6 pro Knotenpunkt gesondert ausgewiesen und am KP5 pauschal mit 50/50 angesetzt, ohne Herleitung oder Sensitivitätsanalyse. Dass keine konkrete Zielrichtung erkannt werden kann, ist verwunderlich. Eine MatSim-Modellierung hätte damit keine Probleme. - Dass dann an KP5 allerdings einfach pauschal mit 50% gearbeitet wird, erscheint fragwürdig. Es wäre sinnvoller, im Sinne einer Rechnung zur sicheren Seite (die hier anderen Orts jedes Mal angestellt wird) je eine Betrachtung von 100% je Richtung anzunehmen und sodann den schlechteren Fall als maßgebend anzusehen, da dann Fälle wie 70-30 in jedem Fall abgedeckt wären. Bei 50-50 ist dies nicht gewährleistet, insbesondere mit Blick auf das Linkseinbiegen. <u>VI. Fundamentale Fehler in der Leistungsfähigkeitsuntersuchung (HBS)</u> Die Anwendung des HBS ist in zentralen Punkten fachlich schlichtweg falsch.		tige Maßnahmen können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts ist vielmehr Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zwischen der Plangeberin und der Projektträgerin mit dem Ziel, den Umweltverbund zu stärken. Übergeordnete Maßnahmen, die sowohl dem Plangebiet als auch der angestrebten Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue und dem Umfeld zugutekommen, werden zudem in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, der BVG und der Projektträgerin entwickelt. <u>Weitere Hinweise</u> Die Kritik hinsichtlich der teilweise eingeschränkten Lesbarkeit von Abbildungen wird zur Kenntnis genommen; eine entsprechend höher aufgelöste Version liegt vor. Der Aussagegehalt der verkehrstechnischen Untersuchung wird hierdurch jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt. Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung entspricht den Anforderungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und stellt eine ausreichende Grundlage für die Abwägung dar. Die oben genannten redaktionellen Anpassungen und Ergänzungen werden vorgenommen; sie führen jedoch nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans und erfordern daher keine erneute Veröffentlichung.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Maßgeblich für die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) eines Knotenpunktes ist immer die schlechteste Qualitätsstufe eines Einzelstroms aller Verkehrsströme aller Verkehrsmittel. - Es wird in der Untersuchung ausschließlich der motorisierte Individualverkehr betrachtet. Entgegen den eindeutigen Vorgaben des HBS werden Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehr nicht in die Bewertung einbezogen. Im HBS heißt es zu LSA-geregelten Knotenpunkten wörtlich: „Beim Kfz-Verkehr und bei Fahrzeugen des ÖPNV gilt als Kriterium die mittlere Wartezeit auf einem Fahrstreifen. Bei Fußgänger- und Radverkehrsströmen gilt als Kriterium die maximale Wartezeit, die auf die vollständige Querung einer Zufahrt bezogen ist. Das gilt für den Radverkehr auch dann, wenn er auf der Fahrbahn gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt wird. [...] Maßgebend für die Beurteilung der Verkehrsqualität eines Knotenpunkts mit Lichtsignalanlage ist die schlechteste Qualitätsstufe, die sich für einen einzelnen Fahrstreifen im Kfz-Verkehr, im ÖPNV oder einen Strom des Fußgänger- und Radverkehrs bei der Querung einer Zufahrt ergibt. Sind einzelne Kfz-, Fußgänger- oder Radverkehrsströme am Knotenpunkt auf Grund ihrer geringen Verkehrsstärke von nachrangiger Bedeutung, so können sie bei der Bewertung der Verkehrsqualität des gesamten Knotenpunkts vernachlässigt werden und es ist die schlechteste Qualitätsstufe, die sich für einen der übrigen Verkehrsströme ergibt, für die Beurteilung der Verkehrsqualität des Knotenpunkts maßgebend.“ (HBS 2015 Teil S, S. S4-8)		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Diese Grundprinzipien werden vollständig ignoriert. Sie werden in der eigentlich recht umfangreichen Beschreibung, wie das HBS-Verfahren funktioniert, darüber hinaus komplett unterschlagen (vgl. Kapitel 5.1). Die oben gemachten Ausführungen gelten sinngemäß auch für vorfahrt-geregelte Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage (vgl. HBS 2015, S. S5-4). Die Anwendung einer Simulation ist anstelle der förmlichen HBS-Berechnung in Ordnung. Nichtsdestotrotz ermittelt die Simulation am Ende Qualitätsstufen nach HBS (vgl. S. 51), für die die oben gemachten Ausführungen uneingeschränkt gelten. Daraus folgen gravierende Konsequenzen: - Eine reine MIV-Bewertung erlaubt keine Aussage zur Gesamt-QSV eines Knotenpunkts. - Sämtliche ausgewiesenen Qualitätsstufen (z. B. B-C) sind falsch, da Radverkehr, Fußverkehr und ÖPNV keinerlei Berücksichtigung fanden und eine Beurteilung der Gesamt-QSV insofern überhaupt nicht möglich ist. - Die Schlussfolgerungen zur Leistungsfähigkeit sind damit insgesamt nicht verwertbar. Ergänzend muss festgestellt werden, dass seit 2022 gültige, ergänzende Handlungsanweisungen zum HBS nicht angewendet wurden: - Die extra angestrebten Planungen zugunsten einer besseren QSV als D verstoßen gegen den Stand der Technik. QSVen besser als D sind aufgrund des anderenfalls induzierten Mehrverkehrs (der		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		mittelfristig eh zu D oder schlechter führen wird) für den MIV zu vermeiden. Sofern sich für Anlagen des Kfz-Verkehrs eine QSV besser als D ergibt (was vorliegend der Fall ist), soll nachgewiesen werden, dass keine umweltfreundlichere Variante für die zu Grunde liegende Straßenkategorie vorhanden ist, für die eine QSV von D erreichbar ist. Dies wurde nicht getan. - Im Übrigen fehlt auch in den Schlussfolgerungen eine Berücksichtigung des Standes der Technik. Die Analyse weist lediglich nach, dass für den Kfz-Verkehr rechnerisch eine gewisse Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs erreicht wird. Nichtsdestotrotz ist bei diesen Betrachtungen der Stand der Technik anzusetzen, was hier nicht passierte. Nach Steckbrief HBS2015 zur E Klima 2022 der FGSV sind bei allen Verkehrsprojekten für den ÖV die Qualitätsstufen QSV A bis B und für den Rad- und Fußverkehr die Qualitätsstufen QSV A bis C anzustreben. Entsprechende Untersuchungen wurden weder geführt, noch Schlussfolgerungen und Empfehlungen getroffen. Diese Anforderungen gelten unabhängig vom möglichen Einsatz einer VA-Steuerung. - Im Rahmen der Bemessung sollten außerdem neben der reinen QSV auch die Stufen der Angebotsqualität in Netzabschnitten (SAQN) nach dem HBS 2015 ermittelt werden. Dies wurde nicht getan. Mit Blick auf die Planungsziele, den Umweltverbund in den Fokus zu stellen, ist diese Verletzung des Standes der Technik umso schlimmer als sie es bereits normalerweise wäre.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Weitere konkrete Fehler: - Falsche Aussage zur Kapazitätsgrenze: Die Grenze der Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes wird bei QSV E erreicht, nicht wie auf Seite 52 fälschlich behauptet bei QSV D (vgl. HBS 2015, S. S5-5). - Falsche Aussage zu Unverträglichkeiten: Die Einführung eines elektrischen Grünpeils wird ganz automatisch eine Anpassung der Verträglichkeiten nach sich ziehen, da dieser mit mehreren Strömen unverträglich ist. Auf Seite 61 wird demgegenüber behauptet, die „allgemeinen Kernelemente der Steuerung (Verträglichkeiten [...]) bleiben von dieser Anpassung unberührt.“ - Formeller Hinweis: Auf Seite 46 heißt es, das HBS-Verfahren sei objektiv und vergleichbar. Tatsächlich sind die Ergebnisse des HBS-Verfahrens zwar vergleichbar, aber keineswegs objektiv. Denn es handelt sich um ein standardisiertes Verfahren auf Basis eines rechnerischen Modells, das allerdings auf subjektiv-gesetzte Annahmen zurückgreift. Insofern ist das HBS-Verfahren keineswegs objektiv. Es handelt sich dabei um einen immer und immer wieder replizierten Fehler von Verkehrsingenieur:innen, zu glauben, das Verfahren sei objektiv. - Da die Planungen für den Knotenpunkt 1 (siehe VIII.) und den Knotenpunkt 5 (siehe VII.) in dieser Form rechtswidrig sind, können diese auch nicht in der geplanten Form gebaut werden. Da sie so nicht gebaut werden können, können sie aber auch nicht in der untersuchten Form betrieben werden. Auch insofern ist das Ergebnis der Verkehrstechnischen Untersuchung nicht verwertbar.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Darüber hinaus wurde bereits in Punkt IV darauf hingewiesen, dass in etlichen Fällen sämtliche Unterlagen fehlen, die die Nachprüfbarkeit der Aussagen erlauben würde (beispielsweise das angeblich hervorragende Signalisierungskonzept für den KP1 und die Signalisierung des KP3). Es ist des Weiteren verwunderlich, dass Szenario 2 nur mit den angepassten Signalisierungskonzept geprüft wird mit der Begründung, dass „bereits im Planfall 1 gezeigt [wurde], dass ohne diese Anpassung keine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden kann.“ Auch hier zeigt sich erneut die Verfehlung, nicht die QSV von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr ermittelt zu haben. Denn die QSV aller Verkehrsströme ist relevant. Ich weise ergänzend darauf hin, dass mit Blick auf die fehlende Technikfolgenabschätzung möglicherweise eine Fehlabbwägung vorliegt. In Kapitel 5.8 heißt es wörtlich: „Zu berücksichtigen ist zudem, dass die zugrunde liegenden Verkehrserhebungen – wie in Kapitel 3.3.2 erläutert – voraussichtlich eine Überschätzung der tatsächlichen Verkehrsstärken darstellen. Die Leistungs-fähigkeitsuntersuchung erfolgte somit bewusst als Betrachtung zur sicheren Seite, wodurch die dargestellten Ergebnisse eine konservative Bewertung des künftigen Verkehrsgeschehens widerspiegeln.“ - Grundsätzlich ist eine Betrachtung zur sicheren Seite ingenieurstech-nisch nicht zu beanstanden. Allerdings erfolgt die Betrachtung unzulässig verkürzend, da sie die Auswirkungen auf alle anderen Verkehrsteilnehmenden völlig ignoriert. Es wird eine LSA-Planung		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		durchgeführt für einen Worst-Case hinsichtlich der Kfz-Verkehrsstärken, der nicht eintreten soll. Gleichzeitig wird darauf basierend aber beispielsweise am KP1 die Signalisierung zulasten von Rad- und Fußverkehr geändert, obwohl dieser Worst-Case ohnehin nicht eintreten soll. Die Folgen für alle anderen sind aber sehr real. Die Gefahr einer Fehlabbwägung ist somit real. <u>VII. Konkrete sicherheitsrelevante Planungsfehler am Knotenpunkt 5</u> Die Planung weist zahlreiche konkrete Sicherheitsdefizite auf, u. a.: - Die Signalisierung der Straßenbahn erfolgt als reine Fahrt-Halt-Signalisierung. Es wurde vergessen, dass über gelb (Punkt) signalisiert werden muss. Bei dieser Art von Signalisierung muss entweder mit einer ganz erheblichen Anzahl an Rotlichtverstößen durch Straßenbahnen gerechnet werden oder mit regelmäßigen Gefahrbremsungen (die regelmäßig erhebliche Verletzungen von Fahrgästen nach sich ziehen). Alternativ müssen die Straßenbahnen jedes Mal (auch bei Fahrtsignal) aus Sicherheitsgründen vor dem Knotenpunkt anhalten und dann neu anfahren. Letzteres wäre eine unzumutbare und obendrein komplett unnötige Behinderung des ÖPNV, die den Planungszielen entgegensteht. - Die Straßenbahnquerung für den Fußverkehr soll über Rot-Grün signalisiert werden. Dies ist der Forschungslage nach die mit Abstand unsicherste Form der Signalisierung, die bundesweit nicht zu Anwendung kommen soll. Geeignet sind hier ausschließlich Dunkel-Rot- oder Dunkel-Gelbsprung-Signale für den Fußverkehr mit		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		gleichzeitig akustischem Sperrsignal („Bahnübergang“). Es steht zudem zu erwarten, dass grüne Fußsignale über die Straßenbahn bei gleichzeitigem Rotsignal in der Ausfahrt aus der Fahrradstraße zu regelmäßigen Rotlichtverstößen oder Gehwegfahrten im Radverkehr führen werden. - Der gemeinsame Geh- und Radweg (der nach den Ausführungen weiter oben im Bericht eigentlich nicht existieren dürfte, da ausschließlich von getrennten Führungen die Rede war) führt direkt in den Gehbereich hinein. Eine sinnvolle Einbindung in den Knotenpunkt fehlt. Es ist mit regelmäßigen Konflikten zwischen ein- und ausfahrenden Pkw und dem Radverkehr aus dem Park zu rechnen, die obendrein mitten im Knotenpunkt, aber außerhalb der Signalisierung stattfinden. - Sollte vorgesehen sein, das Rechtsabbiegen in den Stellplatz gleichzeitig mit der Straßenbahn bedingt verträglich zu signalisieren, so empfehle ich dem Planer, sich schonmal eine ordentliche Berufshaftpflichtversicherung zuzulegen. Eine signaltechnische Sicherung ist möglich, aber nicht nachgewiesen, da wie oben bereits beschrieben, sämtliche Signalisierungskonzepte und Signalzeitenpläne fehlen (die existieren müssen, sonst hätte man keine QSV berechnen können). - Aufgrund der Gestaltung der Ausfahrt vom Parkplatz wird der Eindruck erweckt, der vom Parkplatz ausfahrende Gegenverkehr habe Vorrang vor dem linksabbiegenden Radverkehr (der in die Fahrradstraße fährt). Dies ist falsch, da bei der Ausfahrt vom Parkplatz		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		§ 10 StVO greift. Insofern hat der linksabbiegende Radverkehr Vorrang. Dies wird aus der baulichen Gestaltung aber nicht klar – die Einheit von Bau und Betrieb ist nicht gewahrt. Es ist mit Unfällen zu rechnen. Die Parkplatzausfahrt muss als Gehwegüberfahrt gestaltet werden. - Das käme auch dem Fußverkehr zugute, da bisher (wieso auch immer) der Fußverkehr warten muss, um die Fahrbahn zum Parkplatz zu queren. Auch das entspricht weder dem Ansinnen der Planungsziele, noch ist es der Begreifbarkeit des Knotenpunktes zuträglich. - Die in Abbildung 6-6 herangezogene Tabelle 44 der RAS 06 bezieht sich auf unsignalisierte, vorfahrtgeregelte Knotenpunkte! Sie findet auf signalisierte Knoten keine Anwendung! Die Nutzung der Tabelle stellt einen fachlichen Fehler dar, alle daraus folgenden Entwurfsentscheidungen sind damit falsch und zu verwerfen. - Das Linksabbiegen für Fahrräder vom Rosenthaler Weg nach Norden wurde vergessen. Dies ist insbesondere mit Blick auf die Schulwegsicherheit bedenklich. - Es fehlt die zweite Querung über den Rosenthaler Weg und die Straßenbahn. Aufgrund der Umwegeempfindlichkeit des Fußverkehrs muss damit gerechnet werden, dass hier in nicht unerheblichem Maße Fußverkehr auf der östlichen Seite den Knotenpunkt queren wird.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Diese Defizite stehen im Widerspruch zum Grundprinzip der Verkehrssicherheit (Vision Zero), das als vorrangiges Ziel allen anderen Belangen übergeordnet ist (vgl. VwV-StVO zu § 1). Es ist zu eruieren, inwieweit die hier gewählte Knotenpunktgrundform überhaupt geeignet ist, eine verkehrssichere und leistungsfähige Abwicklung des Verkehr zu ermöglichen und ob andere KP-Formen diese Ziele eher erreichen könnten. Entsprechende Abwägungen wurden nicht angestellt und/oder dokumentiert, was zusätzlich einen Ermessensausfall darstellt. Zusätzlich muss erneut kritisiert werden, dass keine Signalzeitenpläne für den KP 5 beigefügt wurden. Die Darlegung der Planung wäre neben dem HBS-Verfahren insofern relevant, als dass die in Abbildung 6-5 gezeigte Planung des Knotenpunktes erhebliche signaltechnische Probleme mit sich bringt. Das Ingenieurbüro muss die Planung für die Signalzeitenpläne beibringen, um die Kontrolle zu ermöglichen, ob die resultierenden Schwierigkeiten tatsächlich signaltechnisch gelöst werden konnten – wenn das der Fall sein sollte, halte ich die angegebenen Qualitätsstufen für absolut unplausibel. Es steht insofern zu vermuten, dass hier ergänzend zu den sicherheitskritischen Fehlern der Infrastruktur auch sicherheitskritische Fehler bei der Signalzeitenplanung gemacht wurden. <u>VIII. Konkrete sicherheitsrelevante Planungsfehler am Knotenpunkt 1</u> Die Kreuzung Rosenthaler Weg / Dietzgenstraße ist mit 15 Unfällen mit Personenschaden in den letzten 36 Monaten eine Unfallophäufungsstelle		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		der Kategorie schwer! Es besteht eine gesetzliche Verpflichtung, UHS schwer mit jeder angestrebten Planung abzustellen. Vorliegend ist dies nicht erfolgt, sondern lediglich eine Kfz-Leistungsfähigkeitsorientierte Änderung des Bestands erfolgt. Bereits insofern ist die Planung zu verwerfen und alle folgenden Argumentationen zu entwerfen. Denn eine rechtswidrige Planung ist für die Verkehrsuntersuchung und als „Lösung“ der beschriebenen Problematiken der Verkehrsuntersuchung nicht zulässig. Insofern wurde das Problem durch das Ingenieurbüro auch nicht gelöst. In diesem Zusammenhang muss man verstehen, dass das oberste Ziel jeglicher verkehrsbehördlichen Maßnahmen (dazu gehört die LSA-Planung und die Anordnung von Signalzeitenplänen) die Vision Zero ist. Planungen, die die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten erhöhen zu Lasten der Verkehrssicherheit sind damit illegal. Da es sich um eine gesetzliche Anforderung handelt, kann sie auch nicht wegargumentiert werden. Die Leichtigkeit des Verkehrs muss lediglich berücksichtigt werden, sie muss nicht sichergestellt werden. Sicherzustellen ist einzig die Verkehrssicherheit. Wenn die Leistungsfähigkeit dadurch in den Keller geht, dann ist das auf gut Deutsch halt so. Genauere Informationen zu den Unfällen liegen nicht vor (dazu ist eine vollständige Unfallanalyse nach M Uko auf Basis der Polizeidaten durchzuführen), allerdings ist auffällig, dass fast alle der Unfälle in Zusammenhang mit dem Radverkehr standen. Als Verkehrsplaner kann ich mir denken, was der Grund ist, aber ich enthalte mich Spekulationen und		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		gebe dies als Prüfauftrag zurück an die Verwaltung bzw. das beauftragte Ingenieurbüro. Sollte die erwartbare Unfalllage dem tatsächlichen Unfallgeschehen entsprechen, so ist zu konstatieren, dass das die durch das Ingenieurbüro vorgelegte Infrastruktur-Anpassung die Unfalllage nicht auflösen wird. Folgende weitere Defizite stehen im Widerspruch zum Grundprinzip der Verkehrssicherheit (Vision Zero), das als vorrangiges Ziel allen anderen Belangen übergeordnet ist (vgl. VwV-StVO zu § 1): - Abbildung 5-8 ist verpixelt und nicht gut prüfbar, da beispielsweise die Namen der Signalgruppen nicht lesbar sind und per educated guess geraten werden müssen. Soweit erkennbar besitzt F9,10 eine Freigabe von 14 Sekunden und eine Sperrzeit von 66 Sekunden (sofern bei den Sekunden tatsächlich 3 und 17 drinsteht, kann man nicht lesen). Je nach zugrundeliegenden Annahmen der Räumgeschwindigkeit (in Berlin werden üblicherweise 1,0 m/s angesetzt) wurde die Mindestfreigabezeit verletzt, was absolut unzulässig ist. Der Signalzeitenplan wäre dann in dieser Form nicht anordnbar. - Sperrzeiten für den Fußverkehr >60 Sekunden sind zu vermeiden, weil die Rotlauftoleranz ab 40 Sekunden erheblich steigt und ab 60s exponentiell steigt. - Bei Verkehrsstärken von rund 200 Kfz/h im Linksabbiegeverkehr (vgl. Abbildung 4-8) liegen bedingt-verträgliche Signalisierungen		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		außerhalb des vertretbaren Bereiches. Insofern muss eine Sicherung des linksabbiegenden Verkehrs von Norden nach Osten erfolgen, die mit der vorgesehenen Signalisierung inkompatibel ist. Die B96a ist eine Bundesfernstraße. Änderungen an Bundesfernstraßen – wie sie hier vorgesehen sind am KP1 – unterliegen der Pflicht eines Sicherheitsaudits. Es ist absehbar, dass bestimmte Aspekte des neuen Konzepts das Audit nicht überstehen werden. Aus den sicherheitsrelevanten Fehlern ergeben sich zudem falsche Folgerungen bezüglich der ermittelten QSV. So bedingt beispielsweise die neu eingeführte Signalisierung mit elektrischem Grünpfeil Sperrung der Zufußgehenden und Radfahrenden, die dann nicht mehr bedingt verträglich abgewickelt werden können. Die QSV wird sich für diese Verkehrsströme damit noch weiter verschlechtern. <u>IX. Unklare zukünftige Verkehrsfunktion der Planstraße A führt zu Problemen in der Planung</u> Es sind Aussagen dazu zu treffen, wie die zukünftige Verkehrsfunktion der Planstraße A in den weiteren Baufeldern aussehen wird. Sollte diese auch weitere Baufelder erschließen sollen, wäre sie möglicherweise bereits im Grundsatz fehlgeplant. Auf Seite 75 heißt es dazu „Für die Dimensionierung der Erschließungsstraßen ist sicherzustellen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden kann.“ – Was genau soll das bedeuten? Es gibt einzuhaltende Standards, wie Erschließungsstraßen zu		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		bauen sind. Die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit ist dabei kein Kriterium. Sollte die Verkehrsstärke zu groß werden, so wäre die Straße als Hauptverkehrsstraße auszugestalten und zu betreiben und nicht als Erschließungsstraße. Der Grenzwert beträgt ca. 400 Kfz in der Spitzenstunde. Höhere Kfz-Verkehrsstärken sind mit Erschließungsstraßen inkompatibel und die geplante Verkehrsführung fehlerhaft ausgewählt. Höhere Verkehrsstärken als 400 Kfz/h würden überdies die Führung des Radverkehrs im Mischverkehr verbieten (vgl. RAS, S. 34, 38). Am Rande bemerkt sei zudem, dass Kinder und ältere Menschen bereits bei 400 Kfz/h Probleme haben, die Straße zu queren. Die Forschung zeigt, dass letztere deswegen zu Hause bleiben und vereinsamen! Das ist ein erhebliches soziales Problem, das ganz besonders im Rahmen von Neubauquartieren unter keinen Umständen sehenden Auges repliziert werden darf. Eine zu hohe Verkehrsstärke in der Erschließungsstraße stünde im Übrigen im Widerspruch zum geplanten Erschließungskonzept. Dass eine entsprechende Fehlbemessung vorliegen dürfte, zeigt sich unter anderem auf Seite 77 in der Bemerkung, dass mit 6,50m die Vorsorge für Linienverkehrsbegegnung und „die weitere Gesamtentwicklung des Quartiers“ getroffen werden soll. Dies erweckt den Anschein einer umgangssprach sogenannten „Sammelstraße“.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Sammelstraßen sind sicherheitskritisch, da sie die Rolle von Hauptverkehrsstraßen übernehmen, aber wie Erschließungsstraßen dimensioniert sind. Wenn die Straße höhere Verkehrsfunktionen als momentan intendiert erfüllen soll, muss diese zwingend als Hauptverkehrsstraße gebaut werden inklusive allem, was dazugehört – insbesondere Radverkehrsanlagen. Wenn es sich auch in Zukunft um eine reine Erschließungsstraße handeln soll, so muss baulich sichergestellt werden, dass die Kfz-Verkehrsstärke 400 Kfz in der Spitzenstunde niemals überschreiten wird. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die Festlegung, ob ES oder HS allein bei den Planenden liegt. Wenn die Planenden hier die falsche Entscheidung treffen („Sammelstraße“), dann liegt die Verantwortlichkeit für alle resultierenden Verletzten und Toten ebenfalls allein bei den Planenden, die hier die falsche Entscheidung getroffen haben. Sollte man zur Einschätzung gelangen, dass die Straße in der Bebauung der weiteren Baufelder nicht eingebunden wird, muss zudem festgestellt werden, dass auch insofern die T30-Zone keine wirklich sinnvolle Wahl ist. In diesem Fall wäre die Ausgestaltung als Wohnweg zweckdienlich, nicht aber als Wohnstraße. <u>X. Widersprüchliche Aussagen zum Parken in der Planstraße A</u> Die Planung sieht aktuell eine 6,50m breite Fahrbahn vor, damit regelmäßiger Busverkehr in Zukunft möglich bleibt.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Solange nicht auf der gesamten Strecke absolutes Haltverbot angeordnet wird, darf in voller Länge auf der Fahrbahn geparkt werden. Es wären insofern nicht 6,50m, sondern nur 4,50m Breite vorhanden. Eine Busbegegnung wäre somit nicht mehr möglich. Nach dem beschriebenen Konzept soll sich in der Planstraße A angeblich Kurzzeitparken befinden. Es sind aber keinerlei entsprechende Parktaschen vorgesehen. Entweder wurden diese vollständig vergessen oder es ist eben doch das Fahrbahnparken geplant, das angeblich nicht geplant ist. Hier liegt ein Widerspruch im Konzept vor. Dieser ist zu untersuchen und sodann unter Berücksichtigung des allgemein erlaubten Fahrbahnparkens aufzulösen. Es ist obendrein etwas verwunderlich, dass nach Kapitel 6.2 für die Planstraße A Hol- und Bringverkehre zur Schule beachtet werden müssen, da diese nach Aussage des Gutachtens über den Rosenthaler Weg abzuwickeln sind. Hier besteht ebenfalls ein Widerspruch in sich. <u>XI. Konkrete sicherheitsrelevante Planungsfehler der Planstraße A</u> Die Planung weist darüber hinaus zahlreiche konkrete Sicherheitsdefizite auf, u. a.: - Aufgrund der gestreckten Linienführung ist ein hohes Geschwindigkeitsniveau zu erwarten, das sich insbesondere in Kombination mit der überbreiten Fahrbahn als deutliche Gefahr darstellt. Die aus-		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		schließliche Beschilderung von geschwindigkeitsreduzierten Bereichen ist unwirksam und unzulässig. Tempo-30-Zonen müssen also solche gestaltet sein inklusive geschwindigkeitsdämpfender baulicher Maßnahmen alle 100 bis maximal 150 Meter. Es sind aber keinerlei wirksame Geschwindigkeitsdämpfungen wie z.B. ausreichende Versätze, Aufpflasterungen oder Rechts-vor-Links-Knoten geplant worden. Interessanterweise hat der verkehrsberuhigte Bereich die Gestaltung, die für die T30-Zone der Planstraße A eigentlich erforderlich wäre. - Auch bei regelmäßigem Busverkehr sind 6,50m Fahrbahnbreite in Nebenstraßen überdimensioniert und sicherheitskritisch, da überbreite Erschließungsstraßen deutlich überhöhte Geschwindigkeiten forcieren. Für Erschließungsstraßen kommen ausschließlich 4,50m und 5,50m Fahrbahnbreite in Betracht – für Busse wären in diesem Fall Begegnungsabschnitte zu planen. Sollen aus etwaigen Gründen die 6,50m doch beibehalten werden, so ist die Einführung von geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen in sehr dichten Abständen noch dringender erforderlich als ohnehin schon. - In der Planung wurden die Sicherheitstrennstreifen zwischen Fahrbahn und Parktaschen / Ladezonen vergessen! Dies stellt ein gravierendes Sicherheitsdefizit dar, das ggf. im Falle von Dooring-Unfällen (aus gutem Grund) die Amtshaftung auslösen kann, da fehlende Sicherheitstrennstreifen inzwischen als grobe Fahrlässigkeit in der Planung betrachtet werden. Ein mindestens 0,75m breiter Sicherheitstrennstreifen zur Fahrbahn muss eingehalten werden.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Die Parkstände haben darüber hinaus keinen Sicherheitstrennstreifen zum Gehweg. Nach EAR, S.34 ist ein Sicherheitsraum zur begehbaren Fläche einhalten. Es besteht auch dort die Gefahr des Doorings von Kindern, die mit dem Fahrrad den Gehweg befahren müssen. - Es fehlen Querungsmöglichkeiten für den Fußverkehr. Die Mindestanforderung sind Querungsmöglichkeiten an allen einmündenden Wegen sowie generell alle 100m, besser alle 50 Meter. In der Planung ist nur eine einzige Querungsmöglichkeit geplant worden, einmündende Wege und Mindestabstände wurden ignoriert. Insbesondere in Kombination mit den Grünstreifen besteht die Gefahr von unsichertem Queren und Unfallgefahr in den Mulden – besonders am östlichen Ende des Quartiersplatzes, wo sich obendrein die Kurve und ein Parkplatz befinden, was zusätzlich erhebliche Unfallgefahr auf der Fahrbahn mit sich bringt. Wenn dann zusätzlich auch noch ungeplant, aber legal auf der Fahrbahn geparkt werden wird, verdichten sich die Probleme zu erwartbaren Unfällen. Da es sich hier obendrein um einen Schulweg handelt, sind derartige Planungsfehler absolut inakzeptabel. - Die durchgezogenen Mulden ohne Querungsmöglichkeit stellen zudem ein erhebliches Hindernis für Müllabfuhr und Rettungsdienste dar. - An der Einmündung in die Buchholzer Straße (neuer Knotenpunkt) wurden außerdem mal eben so die Querungsmöglichkeiten für Fuß-		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		und Radverkehr über die Buchholzer Straße vergessen. Dass sich dort ein Radweg befindet, wurde ebenfalls vergessen. - Die Lieferzone und der Behindertenparkplatz sind ausgerechnet in der Kurve angeordnet worden. Aufgrund der in der Kurve fehlenden Sichtbeziehungen sind Parktaschen und Ladezonen ausschließlich auf gerader Strecke anzuordnen. - Aus dem Entwurf geht nichts zu taktilen Führungen im Straßenraum hervor. Nun handelt es sich bisher nur um ein Konzept, aber die explizite Nennung taktiler Platten an der Querungsstelle legt den Verdacht nahe, dass in allen anderen Bereichen diese Platten vergessen wurden. Im gesamten untersuchten Gebiet fehlen Bodenindikatoren für blinde und sehbehinderte Personen. Es gibt keine Ober- und Unterstreifen. Für Blinde und Sehingeschränkte ist ein durchgängiges und einheitliches Konzept für die Linierung (durchgängige ertastbarkeit des Wegeverlaufs) grundsätzlich vorzusehen. Querungsstellen sind zudem mit differenzierten Bordhöhen auszugestalten. - Im geplanten Bereich sind keinerlei Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen. Zwar wäre dies grundsätzlich auf Privatgrund vorzuziehen (siehe Kapitel 6,4), allerdings endet die Bebauung an der Straßengrenze, womit Fahrradabstellanlagen z.B. vor dem Gebäude auf Privatflächen bereits rein physikalisch nicht möglich sind. Es sind damit (mindestens durch Besuchende) wild abgestellte Fahrräder zu erwarten, die auf dem Gehweg gehbehindernd sein können.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Aufgrund der großen Entfernung der Ladezone vom westlichen Ende des Planungsgebietes ist ausgesprochen fraglich, ob diese durch KEP-Dienste tatsächlich genutzt werden wird. Eine weitere Ladezone kann nicht schaden, die maximalen Gehstrecken nach Leitfaden Lieferflächen sind zu beachten. - Der Behindertenparkplatz weist eine Breite von lediglich 2,0m auf und liegt zudem direkt am Fahrbahnrand. Selbstfahrende, mobilitätseingeschränkte Personen müssen daher auf die Fahrbahn der Hauptverkehrsstraße aussteigen und werden hierdurch gefährdet. Für Parkstände in Längsaufstellung für Menschen mit Rollstuhl sind gemäß den „Hinweisen für barrierefreie Verkehrsanlagen“ (H BVA S.56 Abschnitt 3.3.6) zusätzliche Bewegungsflächen von mindestens 1,50m neben dem Fahrzeug für einen barrierefreien Seitenausstieg zu berücksichtigen (siehe auch EAR S.35). - Zwar handelt es sich vermutlich bisher nur um einen konzeptionellen Entwurf, aber bereits jetzt ist absehbar, dass in der Kurve aufgrund der erforderlichen Ausrundungen das Konzept ohnehin nicht funktioniert. Die Lieferzone befindet sich im Bereich der nötigen Ausrundung, die Grünstreifen werden schmaler ausfallen etc. Diese Defizite stehen im Widerspruch zum Grundprinzip der Verkehrssicherheit (Vision Zero), das als vorrangiges Ziel allen anderen Belangen übergeordnet ist (vgl. VwV-StVO zu § 1). Die geplante Straße darf so keinesfalls errichtet werden! Die Planungen sind zurückzuweisen und das Ingenieurbüro aufgrund grober Pflichtverletzungen in Gewährleistungsregress zu nehmen.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Für die Neuplanung ist sicherzustellen, dass die Planungen nach RSAS sicherheitsauditiert wurden, bevor sie durch die zuständigen Stellen akzeptiert werden! Im Zuge dessen sollte außerdem beachtet werden, dass nach Klimaanpassungsgesetz Berlin Bäume im Abstand von maximal 15 Metern vorzusehen sind, was in der Planung nicht berücksichtigt wurde. Ich möchte außerdem darauf hinweisen, dass der Entwurf eine charakterlose, tote Erschließungsstraße mit Blockbebauung vorsieht. Sämtliche sozialen Ansprüche sowie Aufenthalt und Aneignung des Straßenraumes sind in diesem rein technischen Entwurf in keinsten Weise berücksichtigt. Hier entsteht ein Nicht-Ort. Ist das der Anspruch der Stadtplanung an sich selbst im Rahmen dieses neuen Stadtquartiers? <u>XII. In der weiteren Planung zu berücksichtigende Punkte für die sonstigen, beplanten Straßen</u> Es wurden keine Planungsvarianten darlegt und abgewogen, sondern nur „die“ Lösungen präsentiert. Dies stellt in allen Fällen einen Ermessensausfall dar. Die folgenden Punkte sind für die vorgestellten Planungen zu beachten. <u>Rosenthaler Weg:</u> - Mindestens in den Bereichen, wo der Rosenthaler Weg überplant wird, müssen die Radverkehrsanlagen angepasst werden. Es sind Radverkehrsanlagen von 2,30m Breite erforderlich.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Wenn das Ziel darin besteht, dass Kinder den letzten Weg zur Schule alleine zurücklegen sollen, ist die Ausweisung als Kurzzeitparkplatz fehlerbehaftet. Korrekt wäre in diesem Fall die Ausweisung der bisherigen Parktaschen als Parkverbot (eingeschränktes Haltverbot). Eine Ausweisung als Kurzzeitparkplatz (für das im Übrigen die genaue Dauer zu konkretisieren wäre) erlaubt vorrangig das Parken mit Aussteigen und Weggehen. Der Sinn solcher Drop-Off-Zonen ist aber wie im Bericht korrekt bemerkt das reine Absetzen der Kinder, das kein Parken erfordert. Es steht zudem zu erwarten, dass Kurzzeitparkplätze zu lange belegt wären, als dass sie dem Aufkommen an Bringverkehr gewachsen wären. - Der heute bestehende nördliche Gehweg wird abgerissen. Aussagen dazu, wie der Anschluss an den Bestand am östlichen Ende stattfinden soll, werden nicht getroffen oder zeichnerisch dargestellt. Nur in Abbildung 6-5 ist zu sehen, dass am westlichen Ende der Fußverkehr in die Fahrradstraße verschwenkt wird. Wie das am östlichen Ende aussieht, bleibt im Dunkeln. Sollte hier keine direkte Verbindung mit der Fahrradstraße erfolgen, so ist mit regelmäßigem, hochgradig sicherheitskritischem Queren der Straßenbahngleise durch Fußverkehr mitten auf der Strecke zu rechnen. Dazu heißt im Kapitel 6.4.2 übrigens fehlerhaft, „der bestehende Straßenquerschnitt des Rosenthaler Wegs [bliebe von der Planung] unberührt; Anpassungen erfolgen ausschließlich im Bereich des Knotens“, was schlichtweg falsch ist.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Es ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die momentan gewählte Querschnittsaufteilung keine Einordnung von Haltestellen ermöglicht, wenn die Straßenbahn nicht am gesamten WA3 einfach nur vorbeifahren soll. Letzteres wäre insbesondere mit Blick auf die Erschließung der Schule fragwürdig. <u>Verkehrsberuhigter Bereich:</u> - Zunächst ist zu bemerken, dass die Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich (VBB) verwunderlich ist, wenn ohnehin rein Kfz-Verkehr mit Ausnahme von Lieferverkehr erlaubt sein soll. Die Wahl eines verkehrsberuhigten Bereichs erscheint insofern ungeeignet. Besser wäre die Ausweisung einer Fußgängerzone (FZ) mit Fahrrad frei und Lieferverkehr frei (wobei letzteres mit zeitlicher Beschränkung versehen werden sollte ausschließlich außerhalb der Zeiten des größten Schulkinderverkehrs). - Der verkehrsberuhigte Bereich besitzt eine sicherheitskritische Gestaltung. Durch den Ausschluss des Kfz-Verkehrs ist nicht mit Unfällen zu rechnen, allerdings stellt sich schon die Frage, wozu man für sehr viel Geld ganz bewusst fehlerhafte Flächengestaltungen betreibt, zumal wir uns hier im Neubau befinden. - Es ist gut, dass regelmäßige Versätze errichtet werden. Interessanterweise hat der VBB / die FZ dadurch allerdings genau die Gestaltung, die für die T30-Zone der Planstraße A eigentlich erforderlich wäre. In VBB und FZ ist gleichermaßen die Ausbildung getrennter Verkehrsflächen verboten. Die Planung sieht 4,50m breite Gehwege und eine 6m breite Fahrbahn vor. Diese Flächenzuweisung ist		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		falsch, rechts- und konzeptwidrig. Die einzig zulässige Lösung kann in einer 10,50m breiten Mischverkehrsfläche liegen. Die Verkehrsteilnehmenden können sich dann selbstständig verteilen und miteinander interagieren. Im Übrigen ist die Wahl von 6m Fahrbahnbreite irritierend, da innerhalb des VBB / der FZ wohl kaum mit regelmäßigem Lkw-Begegnungsverkehr zu rechnen ist, der sich nicht selbstständig aneinander vorbeibewegen kann. Zur sicheren (nicht attraktiven) Gestaltung von VBB / FV siehe technische Regelwerke der FGSV. - Der VBB / die FZ hingegen benötigt vor allem Aufenthaltselemente: Bäume, Bänke, Spielgeräte usw. Die Bedürfnisse der Nutzenden sind in den Mittelpunkt zu stellen, die Betrachtung eines VBB / einer FZ als Verkehrsfläche, die entsprechend geplant wird, führt jedoch regelmäßig zu einem vollständigen sozialen Funktionsverlust. Da hier eine Neubauplanung für ein neues Stadtquartier angestrengt wird, ist dies ausgesprochen verwunderlich und bedauerlich. Die Gestaltung des VBB / der FZ sollte daher einem Landschaftsarchitekturbüro übertragen werden und nicht einem Verkehrsingenieurbüro, da diese in diesem Bereich schlichtweg keine Kompetenzen besitzen. Da das Ingenieurbüro ohnehin seine Planungen überarbeiten muss, entsteht so auch kein Zeitverlust im Projekt, sofern der Zuschlag zeitnah erfolgt. Die gute Gestaltung des öffentlichen Raumes ist darüber hinaus eine der zentralen Säulen für einen hohen Modal Share des Umweltverbunds. Unattraktive reine Verkehrsflächen ohne soziale Funktion führen hingegen zu einem hohen Modal Share des MIV und Vereinsamung. Beides würde zu Zielverfehlung		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		der vorliegenden Planung führen. Zur guten Gestaltung von VBB / FV siehe Handreichungen des Deutschen Instituts für Urbanistik. Fahrradstraße: - Grundsätzlich ist die Wahl einer Fahrradstraße nicht zu beanstanden. Mit Blick auf eine sinnvolle und attraktive Gestaltung des Neubaugebietes sei jedoch die Frage erlaubt, wo der Vorteil einer Fahrradstraße ggü. einem getrennten Geh- und Radweg liegen soll. Fahrradstraßen sind vom Gesetzgeber als ein Instrument geschaffen worden, kurzfristig im Bestand Radverkehrsrouten einrichten zu können. Wir befinden uns hier allerdings im Neubau. Die Fahrradstraße ist dort per se nur second best. Von daher sollte geprüft werden, ob das wirklich sinnvoll und erforderlich ist. Ein getrennter Geh- und Radweg könnte zudem einer attraktiveren Wegeführung (geschwungen statt geradlinig) folgen und ggf. erforderliche Flächen zum Abstützen der Feuerwehr auch auf den Gehbereichen sicherstellen. - Die Fahrbahnbreite von 5,50m ist erklärungsbedürftig. Für Fahrradstraßen ist eine Breite von 4,00m ausreichend und zielführend. Die 1,50m extra erfüllen für den Radverkehr keinen Zweck, sorgen aber für zusätzliche Flächenversiegelung. Das Maß 5,50m entstammt eigentlich der Begegnungsmöglichkeit von Pkw und Lkw, die in einer reinen Fahrradstraße ebenfalls nicht zu erwarten ist. Die Straße ist auf 4,00m zu dimensionieren. - Sollten die 5,50m für die Feuerwehr vorgesehen sein, wird auf die vorstehende Anmerkung verwiesen. 5,50m sind für das Ausfahren		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		der Hydrostempel der Hubrettungsfahrzeuge nötig. Sie sind aber explizit NICHT als Fahrbahn erforderlich, solange auf irgendwelchen Flächen sicher abgestützt werden kann. Das kann auch die Gehfläche sein, sofern diese ausreichend befestigt ist. - Eine Planzeichnung wäre schön gewesen. Bei allen Planungen ist sicherzustellen, dass die Planungen nach RSAS sicherheitsauditiert wurden, bevor sie durch die zuständigen Stellen akzeptiert werden. <u>XIII. Methodische Fehler bei der Stellplatzermittlung</u> Die Ermittlung der Stellplatzzahlen ist wie beschrieben weder begründet, noch plausibel. Bei der Berechnung der Stellplätze für die Abstellanlage werden zwei Schritte in der Methodik vermischt. Zunächst wäre die zu erwartende Stellplatzzahl zu ermitteln und sodann wäre zu diskutieren, inwiefern ein abweichender Stellplatzschlüssel angesetzt werden soll (z.B. <0,5 wegen der Leitlinien für NSQ). In einem dritten Schritt wären die Auswirkungen dieser Festlegung zu eruieren und ggf. flankierende Maßnahmen festzusetzen (z.B. Parkraumbewirtschaftung im Umfeld). Diese Schritte werden im Bericht zeitgleich durchgeführt und sind so nicht mehr nachvollziehbar – es ist nicht einmal mehr nachvollziehbar, ob das überhaupt so gemacht wurde. Es sei im Zuge dessen darauf verwiesen, dass der gewählte Stellplatzschlüssel von 0,5 mitnichten kleiner als 0,5 ist, wie auf Seite 81 behauptet. Um diese Forderung zu erfüllen,		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		wäre ein Stellplatzschlüssel von 0,49 erforderlich (bzw. die Zahl erforderlicher Stellplätze n bei einem Stellplatzschlüssel von 0,5 zu ermitteln und sodann maximal $n-1$ Stellplatz festzusetzen). Es ist in diesem Zusammenhang auch nicht plausibel, wieso für die 5% MIV bei den Geflüchteten keine Berücksichtigung in der Stellplatznachfrage angestellt werden soll. Wenn darauf ein Stellplatz entfällt, dann ist das so. Wenn aus etwaigen Gründen für diese Gruppe an Nutzenden dann keine Stellplätze angeboten werden sollen, so ist das später in der Planung so festzulegen. Das Außenvorlassen in der Berechnung von Erforderlichkeiten ist jedoch verkürzend. Es wird auch nirgends beschrieben, welche Zahl an Stellplätzen denn jetzt eigentlich vorgesehen wird. Auf der Zeichnung in Anlage 11 zähle ich 250 Stellplätze und diesen Wert habe ich später auch im Erläuterungsbericht gefunden. Gemessen am Stellplatzschlüssel von angeblich 0,5 würde dies 500 Wohneinheiten entsprechen. Geplant sind aber 680 Wohneinheiten in den WA1 und WA2, was 340 Stellplätze erforderlich machen würde. Ich begrüße ausdrücklich einen geringeren Stellplatzschlüssel, aber hier liegt offensichtlich ein klärungsbedürftiger Begründungsfehler vor. Ersatzweise steht hier zu vermuten, dass es sich um einen bei Verkehrsgutachten absolut üblichen Rechentrick handelt, um die Zahl der Stellplätze künstlich zu verringern. Ich habe früher selbst in einem Ingenieurbüro solche Verkehrsgutachten erstellt und kenne die Arbeitsweise, wie		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Stellplatzzahlen schön gerechnet werden sollen. Das gehört zur gängigen Praxis, unterminiert aber komplett den Sinn der Verkehrsgutachten im B-Plan-Verfahren, die man dann auch einfach gar aufzustellen bräuchte. Das wäre obendrein auch billiger und würde die Verwaltung weniger mit Arbeit belasten. Aus fachlicher Sicht begrüße ich ausdrücklich die Wahl eines geringen Stellplatzschlüssels! Ich möchte meine Einwendung hier nicht insofern missverstanden wissen, als dass jetzt viel mehr Parkplätze gebaut werden sollen. Allerdings muss ich darauf hinweisen, dass die hier getroffenen Annahmen eben komplett unrealistisch sind und die Leute daher auch weiterhin ihre eigenen Autos besitzen werden. Die stehen dann aber eben nicht mehr in der Tiefgarage, sondern in den benachbarten Erschließungsstraßen südlich und östlich des Bauprojekts. Wenn die Annahmen des Verkehrsgutachtens eintreten sollen – geringe Pkw-Nutzung, wenig rumstehende Autos – dann müssen flankierende Maßnahmen ergriffen werden. Dies hat in Form eines Mobilitätskonzepts zu erfolgen. Im Rahmen meiner hiesigen Stellungnahme fordere ich daher die Verwaltung zur Einholung eines solchen, ergänzenden Mobilitätskonzepts auf. Das bloße Verweisen auf ein irgendwann in der Zukunft zu erstellendes Mobilitätskonzept greift dahingehend zu kurz. In diesem Mobilitätskonzept kann und sollte ein niedriger Stellplatzschlüssel ein wichtiger Hebel sein (da geringe Stellplatzverfügbarkeit den nachweislich höchsten Einfluss auf das Verkehrsmittelwahlverhalten hat). Flankierend müssen aber auch weitergehende Angebote vorgesehen werden,		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung																																																												
		wie z.B. die bereits oben erwähnten Mietendentickets, ein betriebliches Mobilitätsmanagement in den Gewerben, Positionierung von Radabstellanlagen, Reparaturstationen, usw. (zum Portfolio von möglichen Maßnahmen siehe Screenshot unten). Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts kann beispielsweise in Form von städtebaulichen Verträgen mit den investierenden Unternehmen geregelt werden. Ohne das Mobilitätskonzept wird sich in Zukunft lediglich zeigen, dass die Prognosen der Verkehrsuntersuchung falsch waren – und zwar mit Ansage. WICHTIG: Um langfristige Verhaltensänderungen herbeizuführen, braucht es konkrete wiederholte Erfahrungen, statt Informationen oder entsprechende Apelle! Diese können immer nur ein Bestandteil eines Konzepts sein! <table><tr><th>Baulich</th><th>Finanziell</th><th>Informationell</th><th>Kommunikativ</th><th>Organisatorisch</th><th>Regulativ</th></tr><tr><td>Gute Gestaltung des öffentlichen Raums!!!</td><td>Trennung von Miet- und Stellplatzkosten</td><td>Überall gut sichtbare Abfahrtszeiten des ÖPNV</td><td>Mobilitätsmanagement in Schulen und Betrieben</td><td>Attraktiver ÖPNV nach Steglitz (z.B. X86)</td><td>Stellplatzschlüssel minimal halten!!!</td></tr><tr><td>Quartiersgarage(n)</td><td>Mobilitätsgutscheine</td><td>Wegweisung für RV und FV</td><td>Mobilitätszentrale</td><td>Lastenrad- und Bikesharing</td><td>Mischnutzung forcieren</td></tr><tr><td>Naher Radabstellanlagen</td><td>Job- und Mietendentickets</td><td>Neumietendepot</td><td>Reparaturstationen</td><td>Casharing (auch privat)</td><td>Geschwindigkeit dämpfen</td></tr><tr><td>Stadt der kurzen Wege (Kita, Schule, Medizin...)</td><td>Betriebswohnungen vor Ort anbieten</td><td>Konkrete Aufschlüsselung der realen Pkw-Kosten</td><td>Liefer- und Wirtschaftsverkehrskonzepte</td><td>Einsatz von Lastenrädern auf der letzten Meile</td><td>Mietvereinbarungen zu Kfz-Besitz</td></tr><tr><td>Mobility Hubs</td><td>Parkraumbewirtschaftung</td><td>Infomappe</td><td>Mobilitätsmanager:in</td><td>Kein öffentliches Parken</td><td></td></tr><tr><td>KEP-Mikrodepots</td><td>Dienstleistungs-Vorgaben</td><td>Webseite zur Mobilität</td><td>Sprintspartrainings</td><td>ÖV-Feinerschließung</td><td></td></tr><tr><td>Paketstationen</td><td></td><td>Marketing</td><td>Gamification</td><td>Home-Office-Regelungen</td><td></td></tr><tr><td>Multipipelinesystem</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Duschen</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> Nächster Schritt: Konkrete Maßnahmen benennen, wo bisher nur Strategien benannt wurden Beispiel: „Gute Gestaltung des öffentlichen Raums“ (Strategie beinhaltet unter anderem: • Geschwungen statt geradlinig angelegte Wege, • Kleingliedrige Fassadenstrukturen, • Öffentliche Kunst, • etc.	Baulich	Finanziell	Informationell	Kommunikativ	Organisatorisch	Regulativ	Gute Gestaltung des öffentlichen Raums!!!	Trennung von Miet- und Stellplatzkosten	Überall gut sichtbare Abfahrtszeiten des ÖPNV	Mobilitätsmanagement in Schulen und Betrieben	Attraktiver ÖPNV nach Steglitz (z.B. X86)	Stellplatzschlüssel minimal halten!!!	Quartiersgarage(n)	Mobilitätsgutscheine	Wegweisung für RV und FV	Mobilitätszentrale	Lastenrad- und Bikesharing	Mischnutzung forcieren	Naher Radabstellanlagen	Job- und Mietendentickets	Neumietendepot	Reparaturstationen	Casharing (auch privat)	Geschwindigkeit dämpfen	Stadt der kurzen Wege (Kita, Schule, Medizin...)	Betriebswohnungen vor Ort anbieten	Konkrete Aufschlüsselung der realen Pkw-Kosten	Liefer- und Wirtschaftsverkehrskonzepte	Einsatz von Lastenrädern auf der letzten Meile	Mietvereinbarungen zu Kfz-Besitz	Mobility Hubs	Parkraumbewirtschaftung	Infomappe	Mobilitätsmanager:in	Kein öffentliches Parken		KEP-Mikrodepots	Dienstleistungs-Vorgaben	Webseite zur Mobilität	Sprintspartrainings	ÖV-Feinerschließung		Paketstationen		Marketing	Gamification	Home-Office-Regelungen		Multipipelinesystem						Duschen							
Baulich	Finanziell	Informationell	Kommunikativ	Organisatorisch	Regulativ																																																											
Gute Gestaltung des öffentlichen Raums!!!	Trennung von Miet- und Stellplatzkosten	Überall gut sichtbare Abfahrtszeiten des ÖPNV	Mobilitätsmanagement in Schulen und Betrieben	Attraktiver ÖPNV nach Steglitz (z.B. X86)	Stellplatzschlüssel minimal halten!!!																																																											
Quartiersgarage(n)	Mobilitätsgutscheine	Wegweisung für RV und FV	Mobilitätszentrale	Lastenrad- und Bikesharing	Mischnutzung forcieren																																																											
Naher Radabstellanlagen	Job- und Mietendentickets	Neumietendepot	Reparaturstationen	Casharing (auch privat)	Geschwindigkeit dämpfen																																																											
Stadt der kurzen Wege (Kita, Schule, Medizin...)	Betriebswohnungen vor Ort anbieten	Konkrete Aufschlüsselung der realen Pkw-Kosten	Liefer- und Wirtschaftsverkehrskonzepte	Einsatz von Lastenrädern auf der letzten Meile	Mietvereinbarungen zu Kfz-Besitz																																																											
Mobility Hubs	Parkraumbewirtschaftung	Infomappe	Mobilitätsmanager:in	Kein öffentliches Parken																																																												
KEP-Mikrodepots	Dienstleistungs-Vorgaben	Webseite zur Mobilität	Sprintspartrainings	ÖV-Feinerschließung																																																												
Paketstationen		Marketing	Gamification	Home-Office-Regelungen																																																												
Multipipelinesystem																																																																
Duschen																																																																
Abbildung: Screenshot aus Ausbildungsunterlagen der TU Berlin zu Mobilitätskonzepten <u>XIV. Defizite im Erschließungskonzept des Umweltverbunds</u> - Die Zuwegung zum Parkhaus ist von jedem Punkt des Neubaugebiets kürzer als die Zuwegung zu den Haltestellen. Hier muss erneut																																																																

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		konstatiert werden, dass die angeblich bevorzugte Erschließung mit dem ÖPNV zwar in den Raum gestellt, aber nicht mit Maßnahmen untersetzt wird. Eine zentrale Stellschraube für einen Modal Shift ist ein längerer Fußweg zum eigenen Auto als zum ÖPNV. - Wie bereits oben beschrieben ist die AV Geh- und Radwege (AV GuR) lediglich konkretisierender Natur. Wo die bundesweit gültigen FGSV-Regelwerke höhere Standards definieren als die AV GuR ist es rechtslogisch nicht möglich, die geringeren Standards der AV GuR zu verwenden (da der Stand der Technik rechtlich abgesichert ist – sie besitzen insofern eine höhere Wertigkeit und Bindungswirkung als die AV GuR). Die festzusetzende Regelbreite der Gehwege beträgt insofern nicht wie in der verkehrstechnischen Untersuchung angegeben 3,20m (nach AV GuR), sondern 3,30m bis 4,00m (EFA, S. 15). Diese Maße liegen höher als die Werte der AV GuR und werden insofern maßgebend. Da die Untersuchung das anzusetzende Maß mit 3,50m angibt, ist dies insofern nicht zu beanstanden – die Grundlage ist jedoch falsch. - „Unter ggf. Berücksichtigung der AV Geh- und Radwege wird zudem sichergestellt, dass die Zuwegungen zu den Haltestellen des ÖPNV direkt und barrierefrei ausgebildet werden“ (S. 74) – was heißt das konkret? Bisher sind sie weder direkt, noch barrierefrei. Es wäre Aufgabe des Ingenieurbüros, hier konkrete Anforderungen zu definieren. - Es fehlen Standards für hochwertigen Fußverkehr. Fußverkehr ist in sehr hohem Maße von Direktheit und Attraktivität abhängig, was		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		vorliegend überhaupt nicht gewürdigt wird! Dazu gehören vorrangig Festlegungen zu geschwungenen, statt geraden Wegen, öffentlicher Kunst sowie attraktiver und kleinteiliger Fassadengestaltungen der neuen Gebäude, Aufenthaltsmöglichkeiten ohne Konsumzwang, Begrünung, gleichzeitige Wahlfreiheit zwischen Gehen in der Sonne und Verschattung (Sommer) usw. - Die Forschung zeigt, dass weniger als 7 Eingänge pro 100 Meter und Blockbebauung den MIV-Anteil signifikant erhöht. Grund dafür ist das „langweilige“ Zufußgehen. Wer Fußverkehr will, muss die potentiell zu Fuß gehenden Menschen ansprechen und nicht die Wegebeziehungen. - Auch im Radverkehr fehlen essentielle Vorgaben zur Förderung des Radverkehrs. Die gemachten Ausführungen beschränken sich im Wesentlichen auf einen Zwei-Richtungs- Radweg. Zur Förderung des Radverkehrs wären weitere Festlegungen erforderlich, wie die Festlegung eingangsnaher Radabstellanlagen in ausreichender Zahl, auch für Lastenfahrräder, Reparaturstationen, Lastenfahrrad-sharing (z.B. via fLotte Berlin) usw. - Auch für die Förderung des ÖPNV fehlt es an Festsetzungen. Die gemachten Ausführungen beschränken sich auf technische Notwendigkeiten. Zu den fördernden Instrumenten gehören beispielsweise Jobtickets für das (wenige) ansässige Gewerbe, Mietendentickets (funktioniert wie ein Semesterticket, nur halt für Anwohnende), gut sichtbare Infotafeln über die Abfahrtszeiten der nächsten ÖV-Fahr-		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		zeuge, Empfehlungen zur besseren Erschließung (vgl. Stellungnahme zu den Erschließungsradien oben), direkte Zuwegung zu den Haltestellen (bisher ist die Zuwegung mit erheblichen Umwegen verbunden), sichere Querungsmöglichkeiten (Zebrastreifen) an jeder Haltestelle, ausreichende Fahrradbügel auch an den Haltestellen etc. Hier wären außerdem Beschleunigungsmaßnahmen für den ÖPNV zu prüfen und festzulegen. - Im Zuge dessen sollte auch geprüft werden, ob eine Führung der Straßenbahn quer durch das Wohngebiet anstelle parallel zum Rosenthaler Weg nicht sinnvoller wäre. Zum einen hinsichtlich der Erschließungsradien und der attraktiven Lage der Haltestellen, zum anderen durch den Entfall enger und damit lärmintensiver 90°-Kurven im Zuge des weiteren Streckenverlaufs. - Mit Blick auf das nicht zu leugnende Erschließungsdefizit könnte man sich überlegen, übergangsweise die Buswendeschleife in der Buchholzer Straße zu verlegen in die Wendeschleife am Ende der Planstraße A. Das würde das Problem lösen, setzt aber eine ausreichende Dimensionierung der Wendeschleife voraus. In diesem Fall sollte außerdem die Einmündung in die Buchholzer Straße eher als Kreisverkehr errichtet werden – beispielsweise in der Lage der heutigen Buswendeschleife. <u>XV. Mängel im Erläuterungsbericht</u> Die Verkehrsuntersuchung ist aufgrund der gemachten Ausführungen weder fachlich, noch methodisch haltbar. Alle Aussagen im Erläuterungsbericht, die auf der Verkehrsuntersuchung basieren, sind somit		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		ebenfalls nicht belastbar. Es ergeben sich daraus folgende Anpassungsbedarfe am Erläuterungsbericht. Zudem bestehen eigenständige Widersprüche: - Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) 2030 bindet die Verwaltung, Maßnahmen für eine Mobilitätswende zu implementieren und umzusetzen. Im Erläuterungsbericht wird dazu ausgeführt, dass „das Ziel eines möglichst autoarmen Quartiers verfolgt“ wird. Auf Seite 32 heißt es, ein integriertes Mobilitätskonzept für das Gesamtgebiet sei derzeit in Erarbeitung, bisherige Erkenntnisse aus dieser Planung seien aber bereits in die Verkehrstechnische Untersuchung für das Teilprojekt 1 eingeflossen. Diese Aussage ist unplausibel, da die verkehrstechnische Untersuchung fast keine Maßgaben enthält, die dem Ziel eines möglichst autoarmen Quartiers mit Blick auf das Verkehrsmittelwahlverhalten tatsächlich zuträglich wären (siehe XIV.). - Wenn die Bebauung in Teilfläche WA3 dem Lärmschutz der Schule dienen soll (vgl. S. 31), wie kann dann auf die Bebauung zugunsten einer „temporären“ Parkfläche verzichtet werden? Damit werden die Lärmschutzvorgaben für die Schule verfehlt. Dies gilt umso mehr als dass bereits in der Verkehrsuntersuchung von einer tendenziell eher langfristigen Nutzung als Parkplatz gesprochen wird (vgl. S. 82). - Auf Seite 36 heißt es, dass WA 3 erst dann bebaut werden soll, wenn Quartiersgaragen vorhanden sind. Diese Quartiersgaragen sollen erst später gebaut werden. Der Verzicht auf die Bebauung des WA		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		3 ist vor diesem Hintergrund aber keine logische Konsequenz. Wenn bisher 250 Parkplätze erforderlich sind und die Verkehrsuntersuchung festgestellt hat, dass im Umfeld viele freie Parkplätze vorhanden sind, könnten alternativ die Pkw im vorhandenen Bestand untergebracht und ergänzend Parkraumbewirtschaftung eingeführt werden. Dass die Leute ihr Auto im Umfeld abstellen wird sonst ohnehin passieren, da der angesetzte Stellplatzschlüssel ohne ergänzende Push- und Pull-Maßnahmen unrealistisch ist (siehe XIV.). Zur Einführung der Parkraumbewirtschaftung bedarf es keines Verkehrsgutachtens, solange die Anordnung zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt – was im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens der Fall ist. - Kapitel V.7.4: Nach Klimaanpassungsgesetz sind alle 15m Bäume zu pflanzen. Die hier getroffenen Festlegungen reichen dazu nicht aus. - Seite 78: Zwar ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen. Nichtsdestotrotz richtet sich der Festsetzungsbereich der Planstraße A nach den konzeptionellen Planungen des Ingenieurbüros. In Punkt IX bis XI der vorliegenden Stellungnahme wurde erläutert, weshalb die vorliegende Planung des Ingenieurbüros als rechtswidrig zu verwerfen und zu überarbeiten ist. Würden in Folge der Neuplanung beispielsweise doch Radverkehrsanlagen erforderlich, so müsste der Festsetzungsbereich der Planstraße A rund 5m breiter ausfallen als momentan geplant.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Insofern sollte die Neuplanung der Planstraße A durch das Ingenieurbüro durchgeführt und sodann die Festsetzung der Planstraße A überprüft werden – anderenfalls besteht die Gefahr, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans eine sachgerechte Planung der Planstraße A gar nicht erst zulassen und die beiden Planungen zueinander in Konflikt stehen werden. Abschließend begrüße ich die ausnahmsweise Zulassung von Ladengeschäften im Plangebiet. Mit Blick auf die Nahversorgung und die angestrebte autoarme Gestaltung, sollten mindestens ein Nahversorger, eine Apotheke und eine Drogerie erlaubt werden. Anderenfalls ist erneut mit erhöhtem Autobesitz zu rechnen – völlig egal, ob das OTZ Französisch-Buchholz relativ nahe ist („ich brauche das zum Einkaufen, der nächste Laden ist einen Kilometer weg“). <u>XVI. Unzureichende Betrachtung der Schulwegsicherheit</u> Über die gemachten Ausführungen hinaus ist anzumerken, dass in der Verkehrsuntersuchung das Thema Schulwegsicherheit nur peripher behandelt wurde. Dies ist verwunderlich, da die Schulwegsicherung eine der zentralen Aufgaben der Verkehrsplanung darstellt. Nach § 17a MobG BE wurde aus diesem Grund der Schulwegsicherung erhebliches Abwägungsgewicht eingeräumt. Die Neufassung der StVO, die ständige Rechtsprechung und die technischen Regelwerke unterstreichen die vorrangige Bedeutung der Schulwegsicherung zusätzlich. Vor diesem Hintergrund erscheint es mehr als nur verwunderlich, dass keine integrierte Betrachtung der Schulwegsicherung vorgenommen		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		wurde. Aussagen zur Schulwegsicherung beschränken sich in der Regel auf zusätzliche Argumente, wo bereits andere Argumente vorgetragen wurden. So wurde beispielsweise bei der Planung des Knotenpunktes 5 für die Zufahrt zur Parkfläche festgestellt, dass eine für den Kfz-Verkehr vorgesehene LSA dort auch der Schulwegsicherheit zuträglich sei. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Rosenthaler Weg wurde hingegen im Erläuterungsbericht nur mit Blick auf den Immissionsschutz diskutiert. In der verkehrstechnischen Untersuchung wird sie lediglich für den Status Quo präsentiert ohne darüber hinausgehende Aussagen. Die Frage, wie die Kinder genau von den Haltestellen zur Schule kommen sollen, wurde ebenfalls nicht untersucht. Offensichtliche Fehlstellen wie die erforderliche Querung der Straßenbahngleise von Süd-Westen zur Schule wurden ebenfalls nicht betrachtet. In Zusammenhang mit der Neuaufstellung der Verkehrsuntersuchung ist die Schulwegsicherheit explizit zu untersuchen und zu bewerten. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags sollte darüber hinaus die Aufstellung eines integrierten schulischen Mobilitätsmanagements verankert werden. XVII. Schlussfolgerung und Forderung Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung weist erhebliche methodische und inhaltliche Defizite auf, die sich häufig gegenseitig verstärken:		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- grundlegende methodische Fehler, - systematische Nichtberücksichtigung wesentlicher Verkehrsarten, - fehlende Nachweise und mangelnde Prüfbarkeit, - sowie erhebliche sicherheitsrelevante Defizite. In der vorliegenden Form ist sie nicht geeignet, belastbare Aussagen zur verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens zu treffen. Die Untersuchung ist damit insgesamt nicht haltbar. Ein auf dieser Grundlage fortgeführtes Bebauungsplanverfahren würde zwangsläufig zu fehlerhaften Abwägungsentscheidungen führen und wäre rechtlich angreifbar. Ich fordere daher, die vorgelegte verkehrstechnische Untersuchung vollständig zurückzuweisen und auf Grundlage des aktuellen Stands der Technik sowie unter vollständiger, nachvollziehbarer und gleichberechtigter Berücksichtigung aller Verkehrsarten neu zu erarbeiten. Die darauf basierenden Aussagen des Erläuterungsberichtes sind entsprechend ebenfalls zu überarbeiten. Die überarbeitete Untersuchung ist anschließend erneut öffentlich auszulegen.		
1036 Stellungnahme vom	14.1	Sehr geehrte Damen und Herren, es ist ja schön, Wohnraum zu schaffen. Allerdings sollte auch die Infrastruktur dafür vorhanden sein! Die öffentlichen Verkehrsverbindungen sind überhaupt nicht gegeben.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
01.04.2 026		Waren Sie schon mal zu Berufsverkehrszeiten hier vor Ort? Scheinbar nicht! Wenn alle schon jetzt genehmigten Wohnungen gebaut sind, stehen sie nicht nur eine Stunde im Stau, sondern mindestens zwei, wenn es nicht sogar im Chaos endet!		Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten.
	14.2	Es sind hier im Umkreis die Hausärzte schon jetzt überlastet, und drei gehen bald in Rente! Wer übernimmt dann die Versorgung? Bzw. wer sorgt für mehr Ärzte?	Infrastruktur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung beruhen auf den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen des Landes Berlin sowie des Bezirks. Maßgeblich sind insbesondere der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040, die

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Ausführungsvorschriften Einzelhandel sowie das Zentren- und Einzelhandelskonzept Pankow. Deren zentrales Ziel ist die Sicherung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche durch die Konzentration zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf hierfür vorgesehene Standorte. Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss bzw. die weitgehende Einschränkung von Einzelhandel im Plangebiet städtebaulich gerechtfertigt. Insbesondere dient dies der Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Eine wohnortnahe Versorgung der zukünftigen Bevölkerung wird über bestehende zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld des Plangebiets gewährleistet. Darüber hinaus sind ergänzende, nicht störende bzw. wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen zu allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern sie sich in Art und Umfang in die Gebietsstruktur einfügen. Weitere Versorgungseinrichtungen, insbesondere im Bereich der medizinischen Versorgung, Pflege sowie sozialen Infrastruktur, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan schafft insoweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende ergänzende wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Die Möglichkeit der Steuerung

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				bzw. Verpflichtung zur konkreten Ansiedlung bestimmter Einrichtungen besteht im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht, zumal diese von externen, insbesondere marktwirtschaftlichen Faktoren und Trägern/Betreibern abhängt.
	14.3	Die Grünflächen kühlen Berlin ab, wenn sie weg sind; wer übernimmt es dann – Klimaanlage? Und Berlin ist jetzt schon im Sommer sehr heiß! Bedenken Sie das alles bei Ihrer Planung?	Klima	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte.
1037 Stellungnahme vom 01.04.2026	15.1	Bitte 7 Minutentakt für die Tram 50 oder mehr Verstärkerfahrten zwischen 7-9 und 15-17 Uhr.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straßenbahn ist festzustellen, dass die konkrete Ausgestaltung, Kapazitätsanpassung und Takung des öffentlichen Personennahverkehrs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind. Diese obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen. Die Leistungsfähigkeit des ÖPNV für Teilprojekt 1 ist geprüft und als gegeben bewertet. Die Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinie 50 in Kombination mit der Busanbindung. Perspektivisch werden die Verlängerung der Straßenbahnlinien M1 und 50 sowie weitere Anpassungen des Busnetzes geprüft.
M1038 Stellungnahme vom 01.04.2026	16.1	Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nehme ich zum Bebauungsplan 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt I) wie folgt Stellung: Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel, angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohnquartiers auf landeseigenen Flächen zu schaffen, wird grundsätzlich anerkannt. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums stellt insbesondere in wachsenden Metropolräumen ein legitimes und notwendiges städtebauliches Anliegen dar.	Soziale Infrastruktur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Eine wohnortnahe Versorgung der zukünftigen Bevölkerung wird über bestehende zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld des Plangebiets gewährleistet. Darüber hinaus sind ergänzende, nicht störende bzw. wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen zu allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Gleichwohl begegnet die vorliegende Planung in ihrer derzeitigen Ausgestaltung erheblichen Bedenken. Diese beziehen sich insbesondere auf das erkennbare Missverhältnis zwischen dem Umfang der vorgesehenen Wohnbebauung und der unzureichend konkretisierten sowie quantitativ nicht angemessenen infrastrukturellen Ausstattung. <u>I. Soziale Infrastruktur</u> Der Bebauungsplan sieht bislang lediglich die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ (Oberschule) vor. Ein darüberhinausgehendes, dem Umfang des Vorhabens entsprechendes Konzept zur Sicherstellung der sozialen Infrastruktur ist nicht erkennbar. Insbesondere fehlen belastbare Aussagen und planerische Sicherungen hinsichtlich: - der Versorgung mit Kindertagesstätten und Grundschulen - der medizinischen und gesundheitlichen Versorgung, - der wohnortnahen Nahversorgung (Einzelhandel und Dienstleistungen), - sowie sozialer, kultureller und gemeinschaftlicher Einrichtungen. Angesichts der geplanten Größenordnung von etwa 5.000 Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass ohne entsprechende Ergänzungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in den angrenzenden Bestandsquartieren erhebliche Versorgungsdefizite entstehen werden.		grundsätzlich zulässig, sofern sie sich in Art und Umfang in die Gebietsstruktur einfügen. Im Rahmen des 2. Teilprojekts wird ein Quartierszentrum mit Einrichtungen der Versorgung vorgesehen. Weitere Versorgungseinrichtungen, insbesondere im Bereich der medizinischen Versorgung, Pflege sowie sozialen Infrastruktur, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan schafft insoweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende ergänzende wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Die Möglichkeit der Steuerung bzw. Verpflichtung zur konkreten Ansiedlung bestimmter Einrichtungen besteht im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht, zumal diese von externen, insbesondere marktwirtschaftlichen Faktoren und Trägern/Betreibern abhängt. Ebenso gilt dies für die Versorgung mit sozialen, kulturellen und gemeinschaftlichen Einrichtungen. Zur Deckung der im Teilprojekt 1 entstehenden Bedarfe an Grundschulplätzen ist vorgesehen, dass an der ISS ein Grundschulzug integriert wird. Die Regelung von Plätzen für Grundschule und Kindertagesstätten erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag und umfasst den Bedarf, welcher durch das Vorhaben ausgelöst wird. Im Rahmen der Erstellung wurde sich eng mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	16.2	<u>2. Verkehrliche Erschließung und Mobilität</u> Die vorgesehenen Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung - insbesondere die Erweiterung des Rosenthaler Wags, die Anlage zusätzlicher Straßenverkehrsflächen (Planstraße A) sowie die in Aussicht gestellte Verlängerung der Straßenbahnlinien 50 und M1 werden dem prognostizierten Verkehrsaufkommen nach derzeitiger Planung nicht ausreichend gerecht. Es fehlt insbesondere: - eine verbindliche zeitliche Abstimmung zwischen Wohnungsbau und ÖPNV-Ausbau, - ein integriertes Mobilitätskonzept zur Steuerung des motorisierten Individualverkehrs, - sowie eine belastbare Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz. Ohne entsprechende Konkretisierung besteht die erhebliche Gefahr einer Überlastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Der Ausbau des ÖPNVs, in Form einer Verlängerung der Tram ist für das zweite Teilprojekt vorgesehen. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straßenbahn ist festzustellen, dass die konkrete Ausgestaltung, Kapazitätsanpassung und Taktung des öffentlichen Perso-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				nennverkehrs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist. Diese obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen.
	16.3	<u>3. Freiraum- und Grünflächen</u> Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist grundsätzlich zu begrüßen. Jedoch erscheint deren Umfang im Verhältnis zur geplanten baulichen Dichte und zur zu erwartenden Bevölkerungszahl nicht ausreichend dimensioniert. Für ein Quartier dieser Größenordnung ist eine qualitätsvolle und quantitativ angemessene Freiraumversorgung von zentraler Bedeutung. Hierzu bedarf es einer differenzierten Freiraumplanung, die über die derzeit vorgesehenen Maßnahmen hinausgeht.	Freiraum- und Grünflächen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Es wird eine 1,5 ha große öffentlichen Parkanlage ausgewiesen. Die deckt den Bedarf für wohnungsnahes Grün von 6 m²/Einwohner sowie Spielplatzfläche von 1,5 m² brutto/Einwohner entsprechend den einschlägigen Richtwerten der Senatsverwaltung Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt ab. Für die weitere Grünversorgung stehen die bestehende Grünfläche östlich des Bebauungsplanes und auch die Botanische Anlage im weiteren Umfeld zur Verfügung. Zusätzlich wird ein grüner Stadtplatz innerhalb des Baugebietes angelegt. Die Schulfreiflächen sollen mehrfach genutzt werden. Damit ist ein ausreichendes Angebot an Freiflächen im Plangebiet und im Zusammenhang mit der Umgebung gegeben.
	16.4	<u>4. Erfordernis einer integrierten Gesamtplanung</u> Zusammenfassend entsteht der Eindruck, dass die Wohnbauentwicklung gegenüber der infrastrukturellen Ausstattung priorisiert wird, ohne dass eine hinreichend abgestimmte und integrierte Gesamtplanung erkennbar ist.	Integrierte Gesamtplanung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Für das 1. Teilprojekt der Elisabeth-Aue wird der Fokus auf die Wohnbebauung und ergänzende, verträgliche Infrastruktur, sowie die Grundlage zum Bau einer ISS-Schule gelegt. Eine integrierte Gesamtplanung erfolgt im Rahmen des größeren 2. Teilprojekts für

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des Baugesetzbuches erfordert jedoch die gleichrangige Berücksichtigung von: - Wohnraumversorgung, - sozialer und technischer Infrastruktur, - verkehrlicher Erschließung, - sowie Freiraum- und Umweltbelangen. Diese integrative Herangehensweise ist im vorliegenden Bebauungsplan bislang nicht ausreichend gewährleistet.		die Gesamtheitliche Planung der Elisabeth-Aue. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung können den Zeilen 16.1-16.3 entnommen werden.
	16.5	<u>5. Unverhältnismäßigkeit der vorgesehenen Wohnungsanzahl und fehlende Ortsverträglichkeit</u> Die vorgesehene Errichtung von ca. 5.000 Wohneinheiten ist in der vorliegenden Form als städtebaulich nicht ortsverträglich zu bewerten. Eine derart hohe bauliche Dichte steht in einem deutlichen Spannungsverhältnis zur bestehenden Siedlungsstruktur der angrenzenden Ortsteile, insbesondere im Übergang zu den eher kleinteilig geprägten Wohngebieten sowie zur umgebenden Freiraum- und Landschaftsstruktur. Die geplante Dimension des Vorhabens überschreitet damit das Maß dessen, was unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten als verträglich angesehen werden kann. Darüber hinaus verstärkt die hohe Anzahl an Wohneinheiten die bereits dargestellten Defizite in den Bereichen: - soziale Infrastruktur,	Dichte/ Ortsverträglichkeit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Das Plangebiet ist Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums, erläutert im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040). Entsprechend dem StEP Wohnen 2040 wird für die Elisabeth-Aue ein neues Stadtquartier mit rund 10.000 Einwohnenden geschaffen. Um dieser Leitlinie zu folgen werden durch die vorbereitende Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen. Der hier zu bewertende Plan umfasst nur 870 Wohneinheiten. Um dem hohen Wohnraumbedarf sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gerecht werden zu können, ist im Zuge der Entwicklung der Elisabeth-Aue die gewählte bauliche Dichte erforderlich. Die verhältnismäßig hohe bauliche

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- verkehrliche Erschließung, - sowie Freiraumversorgung in erheblichem Maße. Die infrastrukturellen Defizite sind nicht lediglich Folge unzureichender Planung, sondern resultieren maßgeblich auch aus der überhöhten städtebaulichen Dichte selbst. Vor diesem Hintergrund wird die geplante Größenordnung nicht nur als planerisch unzureichend unteretzt, sondern auch im Grundsatz als unverhältnismäßig bewertet. Im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird daher gefordert, die Zahl der Wohneinheiten deutlich zu reduzieren und auf ein ortsverträgliches Maß zu begrenzen. Eine Obergrenze von maximal 2.000 Wohnungen erscheint unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen sowie der infrastrukturellen Leistungsfähigkeit als angemessen und erforderlich. <u>Fazit und Forderungen</u> Vor dem Hintergrund der dargelegten Aspekte wird der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung als nicht zustimmungsfähig bewertet. Es wird daher angeregt und gefordert, - ein umfassendes und belastbares Infrastrukturkonzept vorzulegen, - die soziale Infrastruktur (insbesondere Kitas, Grundschulen, medizinische Versorgung und Nahversorgung) bedarfsgerecht und verbindlich planerisch zu sichern,		Dichte ist insofern städtebaulich gerechtfertigt, als dass durch eine Konzentration der Bebauung eine möglichst flächensparsame Entwicklung herbeigeführt werden kann. Dadurch soll die bauliche Nutzung von Freiflächen minimiert und ein schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gewährleistet werden. Gleichzeitig erfolgt die Ausnutzung des vorhandenen Potenzials zur Bereitstellung des dringend benötigten Wohnraums und dem Ziel auf der zur Verfügung stehenden Fläche, die angestrebte Anzahl an Wohnungen sowie die erforderliche Schule realisieren zu können. Städtebauliches Ziel bleibt dabei, die Versiegelung möglichst gering zu halten. Um ein ortsbildverträgliches Einfügen des neuen Quartiers in die westlich der Blankenfelder Straße bestehende Bebauung von Französisch-Buchholz zu gewährleisten, wurde für den östlichen Teil der mit WA 2 bezeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes eine reduzierte Gebäudehöhe von 67,0 m ü NHN festgesetzt, was einer Höhe baulicher Anlagen von 14,0 m über der Geländeoberkante entspricht. Damit werden Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen und erforderlichen Dachaufbauten gesichert. Vergleichbare Gebäudehöhen im Geschosswohnungsbau finden sich in der angrenzenden Bebauung beispielsweise entlang des Petitwegs und der Aubertstraße. Die Gebäudehöhen des WA 2 steigen in westlicher Richtung, und somit weiter entfernt von der Bestandsbebauung, an. Auf den mit WA 1 und WA 3 bezeichneten Teilflächen des

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- die verkehrliche Erschließung einschließlich des ÖPNV-Ausbaus zeitlich synchron und inhaltlich konkret auszugestalten, - ein integriertes Mobilitätskonzept zu erarbeiten, das den Umweltverbund stärkt und den wachsenden motorisierten Individualverkehr ausreichend berücksichtigt, - die Freiraumplanung quantitativ und qualitativ an die tatsächlichen Anforderungen anzupassen, - sowie die vorgesehene Anzahl von ca. 5.000 Wohneinheiten grundlegend zu überarbeiten und auf ein ortsverträgliches Maß von maximal 2.000 Wohnungen zu reduzieren. Ohne eine substantielle Reduzierung der baulichen Dichte sowie eine gleichzeitige, nachweisbare Sicherstellung der erforderlichen Infrastruktur ist das Vorhaben in der vorliegenden Form nicht geeignet, den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerecht zu werden.		allgemeinen Wohngebiets erfolgt keine Veränderung der Gebäudehöhen, da hier bereits ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung eingehalten wird. Bezüglich der defizitären infrastrukturellen Bereiche siehe Abwägung 16.1 – 16.3.
1039 Stellungnahme vom 02.04.2026	17.1	<u>Punkt 1 - Konsequente Verdichtung des Wohnraums</u> Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche hat meiner Ansicht nach ihre Berechtigung als Teil der 'grünen Lunge' und auch als Kaltfläche im Sommer. Wenn alle grünen Flächen am Rande Berlins derart dichtgebaut werden, verliert Berlin einen großen Teil der Lebensqualität, nicht nur in den Randgebieten.	Klima, Freiflächen, Lebensqualität	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaöko-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Was passiert mit diesen neu erschaffenen Ghettos im Zuge der demografischen Entwicklung, wenn niemand mehr am Rande der Stadt, sondern im Zentrum wohnen möchte? Die freie Natur ist dann zerstört.		logischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte. Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen ist vor diesem Hintergrund des erheblichen öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum grundsätzlich zulässig, sofern die widerstreitenden Belange sachgerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die pauschal geäußerte Befürchtung einer generellen Verschlechterung der Lebensqualität sowie der Entstehung sozialer Problemlagen („Ghettos“) lässt keinen konkreten Bezug zu den Festsetzungen des Bebauungsplans erkennen und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht hinreichend substantiiert. Die Pla-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				nung verfolgt vielmehr das Ziel einer sozial ausgewogenen Quartiersentwicklung, u.a. durch Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau. Im Zuge der Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue wird eine Durchmischung der Nutzungen sowie Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und die Anbindung des Gebiets durch die Verlängerung der Tram in das neue Stadtquartier geplant. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Elisabeth-Aue als Stadtteil für eine breite Bevölkerungsschicht attraktiv ist. Die Schaffung von Wohnraum durch landeseigene Wohnungsunternehmen mit einem Anteil mietpreisgebundener Wohnungen wird eine soziale Durchmischung fördern, welche zu einer stabilen Nachbarschaft beiträgt. Soziale Einrichtungen sollen entsprechend dem Wachstum des Stadtteils unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden mitwachsen, sodass insgesamt nicht mit der Herausbildung einer segregierten Großwohnsiedlung mit entsprechenden sozialen Schwierigkeiten zu rechnen ist. Auch die angesprochenen langfristigen demografischen Entwicklungen begründen keine durchgreifenden Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung.
	17.2	Punkt 2 - Verkehrstechnische Erschließung Es mag sein, dass 'Die Tramlinie 50 in Fussweite erreichbar ist' und dies ein Grund für das Vorziehen des Bebauungsplans ist - aber hat sich von	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		den Planern jemand einmal die Mühe gemacht, die Kapazitäten der Linie 50 hinsichtlich Schülern und Berufstätigen und auch zu späteren Zeiten im weiteren Streckenverlauf zu betrachten ? Schon jetzt ist es zu Stoßzeiten fast unmöglich, selbst einen Stehplatz zu ergattern, die Trams sind bereits jetzt - ohne die Mengen an Fahrgästen der neuen Trambahnstadt - bereits einige Stationen später komplett überfüllt, nicht ausdenken was passiert, wenn noch viel mehr Fahrgäste dazu kommen ! Vergleichbares gilt für den Individualverkehr auf der Straße - spätestens die Pasewalker Str. ist morgens ein durchgehender Parkplatz, ohne Vorankommen, wie soll das mit weiteren hunderten von Fahrzeugen aussehen ? Es reicht eben nicht, die Verkehrsanbindung auf die nächste Straße und die nächste erreichbare ÖPNV Haltestelle zu beschränken - ein schlüssiges Verkehrskonzept bezieht den weiteren Verlauf von Straßen und ÖPNV-Auslastung ein, dieser Fehler wurde bereits bei der Planung zur Bebauung der Ludwig Quidde Str. gemacht ! Diese Planung von mehreren hundert Wohnungen ist ebenfalls ins Verkehrskonzept einzubeziehen, da hier ebenfalls bereits eine Überlastung von Straßen und ÖPNV vorliegt ! Ich bitte hier darum, eine schlüssige und funktionierende Verkehrsplanung des gesamten Gebiets von Frz. Buchholz und Pankow auch hinsichtlich der weiteren geplanten Bauvorhaben zu erstellen !		Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straßenbahn ist festzustellen, dass die konkrete Ausgestaltung, Kapazitätsanpassung und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist. Diese obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen. Entsprechend Kap. 2.1 der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die städtebaulichen Entwicklungen und Infrastrukturprobleme im Umfeld der Elisabeth-Aue aufgezeigt, diese aufgrund des noch

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Der Ärger in der betroffenen Bevölkerung wird sehr groß sein und zu einer weiteren Verdrossenheit ggü. der Politik führen - die Folgen kennen wir leider zu gut ! Plant mit und nicht gegen die aktuelle Anwohnerschaft !		größtenteils offenen Realisierungszeitraums für die Umsetzung des 1. Teilprojekts jedoch nicht berücksichtigt. Für die künftigen Untersuchungen zur Gesamtentwicklung wird die Einbeziehung jedoch empfohlen.
1040 Stellungnahme vom 02.04.2026	18.1	<u>Punkt 1 - Konsequente Verdichtung des Wohnraums</u> Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche hat meiner Ansicht nach ihre Berechtigung als Teil der 'grünen Lunge' und auch als Kaltfläche im Sommer. Wenn alle grünen Flächen am Rande Berlins derart dichtgebaut werden, verliert Berlin einen großen Teil der Lebensqualität, nicht nur in den Randgebieten. Was passiert mit diesen neu erschaffenen Ghettos im Zuge der demografischen Entwicklung, wenn niemand mehr am Rande der Stadt, sondern im Zentrum wohnen möchte ? Die freie Natur ist dann zerstört.	Klima, Freiflächen, Lebensqualität	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte. Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen ist vor diesem Hintergrund des erheblichen öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum grundsätzlich zulässig, sofern die widerstreitenden Belange sachgerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die pauschal geäußerte Befürchtung einer generellen Verschlechterung der Lebensqualität sowie der Entstehung sozialer Problemlagen („Ghettos“) lässt keinen konkreten Bezug zu den Festsetzungen des Bebauungsplans erkennen und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht hinreichend substantiiert. Die Planung verfolgt vielmehr das Ziel einer sozial ausgewogenen Quartiersentwicklung, u.a. durch Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau. Im Zuge der Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue wird eine Durchmischung der Nutzungen sowie Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und die Anbindung des Gebiets durch die Verlängerung der Tram in das neue Stadtquartier geplant. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Elisabeth-Aue als Stadtteil für eine breite Bevölkerungsschicht attraktiv ist. Die Schaffung von Wohnraum durch landeseigene Wohnungsunternehmen mit einem Anteil mietpreisgebundener Wohnungen wird eine soziale Durchmischung fördern, welche zu einer stabilen Nachbarschaft beiträgt. Soziale Einrichtung

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				gen sollen entsprechend dem Wachstum des Stadtteils unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden mitwachsen, sodass insgesamt nicht mit der Herausbildung einer segregierten Großwohnsiedlung mit entsprechenden sozialen Schwierigkeiten zu rechnen ist. Auch die angesprochenen langfristigen demografischen Entwicklungen begründen keine durchgreifenden Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung.
	18.2	<u>Punkt 2 - Verkehrstechnische Erschließung</u> Es mag sein, dass 'in fußläufiger Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle der Linie 50 und erfüllt so die erschließungstechnische Voraussetzung, vorgezogen entwickelt werden zu können' gegeben ist' und dies ein Grund für das Vorziehen des Bebauungsplans ist - aber hat sich von den Planern jemand einmal die Mühe gemacht, die Kapazitäten der Linie 50 hinsichtlich Schülern und Berufstätigen und auch zu späteren Zeiten im weiteren Streckenverlauf zu betrachten ? Schon jetzt ist es zu Stoßzeiten fast unmöglich, selbst einen Stehplatz zu ergattern, die Trams sind bereits jetzt - ohne die Mengen an Fahrgästen der neuen Trabantentstadt - bereits einige Stationen später komplett überfüllt, nicht ausdenken was passiert, wenn noch viel mehr Fahrgäste dazu kommen ! Vergleichbares gilt für den Individualverkehr auf der Straße - spätestens die Pasewalker Str. ist morgens ein durchgehender Parkplatz, ohne Vorankommen, wie soll das mit weiteren hunderten von Fahezeugen aussehen ?	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Es reicht eben nicht, die Verkehrsanbindung auf die nächste Straße und die nächste erreichbare ÖPNV Haltestelle zu beschränken - ein schlüssiges Verkehrskonzept bezieht den weiteren Verlauf von Straßen und ÖPNV-Auslastung ein, dieser Fehler wurde bereits bei der Planung zur Bebauung der Ludwig Quidde Str. gemacht ! Diese Planung von mehreren hundert Wohnungen ist ebenfalls ins Verkehrskonzept einzubeziehen, da hier ebenfalls bereits eine Überlastung von Straßen und ÖPNV vorliegt ! Ich bitte hier darum, eine schlüssige und funktionierende Verkehrsplanung des gesamten Gebiets von Frz. Buchholz und Pankow auch hinsichtlich der weiteren geplanten Bauvorhaben zu erstellen ! Der Ärger in der betroffenen Bevölkerung wird sehr groß sein und zu einer weiteren Verdrossenheit ggü. der Politik führen - die Folgen kennen wir leider zu gut ! Plant mit und nicht gegen die aktuelle Anwohnerschaft !		Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straßenbahn ist festzustellen, dass die konkrete Ausgestaltung, Kapazitätsanpassung und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist. Diese obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen. Entsprechend Kap. 2.1 der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die städtebaulichen Entwicklungen und Infrastrukturprobleme im Umfeld der Elisabeth-Aue aufgezeigt, diese aufgrund des noch größtenteils offenen Realisierungszeitraums für die Umsetzung des 1. Teilprojekts jedoch nicht berücksichtigt. Für die künftigen Untersuchungen zur Gesamtentwicklung wird die Einbeziehung jedoch empfohlen.
	18.3	ICH MÖCHTE MEINE STELLUNGNAHME ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH ABGEBEN UND AUCH EIN FEEDBACK ERHALTEN - DIES KANN ICH IN DEN AKTUELLEN EINSTELLUNGEN ZU DEN KONTAKTDATEN SO NICHT HINTERLEGEN !	Rückmeldung zu Stellungnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.
1041	19.1	Es stehen in Berlin genug freie Bürohäuser leer, die man umgestalten könnte.	Umnutzung Gewerbe zu Wohnen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Stellungnahme vom 02.04.2026				Die Umnutzung leerstehender Bürogebäude kann grundsätzlich einen Beitrag zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme und zur Aktivierung vorhandener Baupotenziale leisten. Dem stehen jedoch erhebliche tatsächliche und rechtliche Umsetzungshemmnisse gegenüber. Bestehende Bürogebäude weisen häufig strukturelle Eigenschaften auf, die eine Wohnnutzung nur eingeschränkt zulassen. Hierzu zählen insbesondere große Gebäudetiefen mit unzureichender natürlicher Belichtung und Belüftung, ungeeignete Erschließungsstrukturen sowie Grundrisse, die nicht ohne Weiteres an wohnungsbezogene Anforderungen angepasst werden können. Hinzu treten regelmäßig erhebliche bauordnungsrechtliche Anforderungen, etwa im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung, die bei einer Umnutzung umfassende und kostenintensive Eingriffe erforderlich machen. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Einschränkungen, da Bürogebäude häufig in Lagen errichtet wurden, die für Wohnnutzungen – etwa aufgrund von Verkehrslärm oder gewerblichen Emissionen – nur eingeschränkt geeignet sind. Darüber hinaus können planungsrechtliche Festsetzungen (z. B. Kerngebiete oder Gewerbegebiete) einer Wohnnutzung entgegenstehen oder zumindest eine planungsrechtliche Anpassung erfordern. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Potenziale an tatsächlich geeigneten und wirtschaftlich umnutzbaren Büroge-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				bäuden begrenzt sind und allein nicht ausreichen, um den bestehenden erheblichen Wohnraumbedarf – insbesondere in wachsenden Metropolen wie Berlin – zu decken. Die Innenentwicklung durch Umnutzung stellt daher eine sinnvolle Ergänzung, jedoch keinen vollwertigen Ersatz für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen dar.
	19.2	Freie Grünflächen sind auch für die Luftzirkulation der Stadt wichtig.	Luftzirkulation	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Grün- und Freiflächen tragen grundsätzlich positiv zum Stadtklima bei und können für Kaltluftentstehung, kleinklimatische Entlastung und Luftaustausch von Bedeutung sein. Maßgeblich ist jedoch, ob die vorhandenen und prognostischen klimaökologischen Untersuchungen dem betroffenen Freiraum eine wesentliche Luftaustausch- oder Entlastungsfunktion beimessen. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte.
	19.3	Die Straße Blankenfelder Str., Pasewalker Straße, Rosenthaler Str, Schönelinder Straße sind jetzt schon völlig überlastet und aufgrund der dort fahrenden Straßenbahn und angrenzenden Häuser auch Eigenheimen, ist eine Verbreiterung der Straßen überhaupt nicht möglich. Daraufhin wird noch mehr Stau und Abgase entstehen, dass nicht gut für die Natur und Bewohner ist.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichts werden die Eingriffe in das Schutzgut Luft als nicht erheblich beurteilt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	19.4	Eine Rückmeldung meiner Stellungnahme ist nicht notwendig, da der Senat eh macht was er will und man seit Jahren hier um etwas Natur kämpft. Ich frage mich, wo jetzt diese Grüne Partei ist, die unsere Steuergelder ins Ausland transferiert.	Keine Rückmeldung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.
1042 Stellungnahme vom 04.04.2026	20.1	Ich widerspreche der Verkehrstechnischen Untersuchung. Begründung; 1. Die Annahmen zum ÖPNV sind falsch, schon heute kommen Kinder welche zur Schule fahren nicht in die Strassenbahn, da überfüllt. 2. Bereits heute hat die Strassenbahn zu Stosszeiten massive Verspätungen, weil sie vom Autoverkehr behindert wird. Im Ergebnis wird Punkt 1 verschärft. 3. Die Verkehrsaufnahme wurde zu einem alten Zeitpunkt gemacht. Mit den langjährigen Sperrungen der Strassen im Berliner Norden (Autobahnbrücke Schönerlinde) ist Pankow bereits heute verstopft und verstaubt	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die verkehrstechnische Untersuchung basiert auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung fachlich anerkannten Methoden sowie auf den verfügbaren und belastbaren Datengrundlagen. Verkehrsprognosen im Rahmen der Bauleitplanung stellen regelmäßig auf einen definierten Referenzzeitraum ab und berücksichtigen strukturelle Entwicklungen sowie absehbare Veränderungen. Temporäre Sondersituationen, wie Baustellen oder vorübergehende Sperrungen, sind hingegen nicht maßgeblich für die langfristige Bewertung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes, da sie keinen dauerhaften Zustand darstellen. Soweit auf bestehende Kapazitätsprobleme im ÖPNV, insbesondere Überfüllungen und Verspätungen der Straßenbahn, hingewiesen wird, ist festzustellen, dass diese Aspekte grundsätzlich in die übergeordneten verkehrsplanerischen Bewertungen eingeflossen sind. Die Sicherstellung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs obliegt jedoch primär den zuständigen Verkehrsträgern und ist nicht unmittelbarer Regelungs-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				gegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verkehrliche Erschließung, kann jedoch weder Taktungen noch konkrete Betriebsabläufe des ÖPNV festlegen. Die Annahme, dass der motorisierte Individualverkehr den ÖPNV beeinträchtigt, wird grundsätzlich nicht in Abrede gestellt. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass durch die im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts vorgesehenen Maßnahmen zur Verkehrslenkung und zur Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) eine angemessene Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes gewährleistet werden kann. Vergleichbare Einwendungen zur Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und zur Qualität der ÖPNV-Anbindung wurden im Verfahren bereits behandelt und im Ergebnis als nicht durchgreifend bewertet, da insgesamt ein ausreichendes Erschließungsniveau festgestellt werden konnte.
1043 Stellungnahme vom 04.04.2026	21.1	Ich begrüße den Bau einer Schule. Ich lehne den Bau weiterer Wohnungen im Pankower Norden ab. 1. es gibt keine entsprechende Erweiterung der Verkehrsmöglichkeiten. Alle Einfallsstrassen in die Innenstadt sind heute bereits über dem Kapazitätslimit.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. An der beabsichtigten Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau wird unverändert festgehalten. Das Plangebiet ist Teil der gesamstädtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums erläutert im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleistet.
	21.2	2. Die Elisabethaue ist als Naturgebiet mit ihrer Flora und Fauna, Brutstätte für Vögel und als grüne Lunge zu erhalten.	Naturschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Prägende Gehölzstrukturen werden erhalten und mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage gesichert. Es wurde eine Eingriff-Ausgleichsbilanz erstellt und die festgestellten Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsbild durch ein Bündel an Grünmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf den Flächen nördlich des Grabens 5 weitgehend ausgeglichen.
1044 Stellungnahme vom	22.1	Bei der Planung des Verkehrsaufkommens konnte ich nicht erkennen, das andere Bauvorhaben wie z.B. alte Schäferei einbezogen wurden. Entlang der Tram 50 Richtung Heinerdorf werden ebenfalls Wohnungen gebaut. Die Pasewalker Str. und die Prenzlauer Alle blieben bezüglich des Verkehrsaufkommens unberücksichtigt.	Verkehr, ÖPNV	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrser-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
06.04.2 026		Der ÖPNV wird als leistungsfähig dargestellt, aber es wurde nicht berechnet wieviele Personen zusätzlich zu befördern sind und wie viele Personen zu den Hauptverkehrszeiten in Bus und Bahn passen. Wie oft die Verkehrsmittel fahren wurde nicht erwähnt, oder hab ich es übersehen? Für mich ist das alles schöngerechnet und ich erwartende ein Verkehrschaos.		hebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Soweit auf bestehende Kapazitätsprobleme im ÖPNV, insbesondere Überfüllungen und Verspätungen der Straßenbahn, hingewiesen wird, ist festzustellen, dass diese Aspekte grundsätzlich in die übergeordneten verkehrsplanerischen Bewertungen eingeflossen sind. Die Sicherstellung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs obliegt jedoch primär den zuständigen Verkehrsträgern und ist nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft le-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				diglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verkehrliche Erschließung, kann jedoch weder Taktungen noch konkrete Betriebsabläufe des ÖPNV festlegen. Entsprechend Kap. 2.1 der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die städtebaulichen Entwicklungen und Infrastrukturprobleme im Umfeld der Elisabeth-Aue aufgezeigt, diese aufgrund des noch größtenteils offenen Realisierungszeitraums für die Umsetzung des 1. Teilprojekts jedoch nicht berücksichtigt. Für die künftigen Untersuchungen zur Gesamtentwicklung wird die Einbeziehung jedoch empfohlen.
	22.2	Die Versorgung durch Ärzte, Physiotherapeuten usw. ist jetzt schon äußerst knapp.	Infrastruktur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Eine wohnortnahe Versorgung der zukünftigen Bevölkerung wird über bestehende zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld des Plangebiets gewährleistet. Darüber hinaus sind ergänzende, nicht störende bzw. wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen zu allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern sie sich in Art und Umfang in die Gebietsstruktur einfügen. Weitere Versorgungseinrichtungen, insbesondere im Bereich der medizinischen Versorgung, Pflege sowie sozialen Infrastruktur, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausge-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				schlossen. Der Bebauungsplan schafft insoweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende ergänzende wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Die Möglichkeit der Steuerung bzw. Verpflichtung zur konkreten Ansiedlung bestimmter Einrichtungen besteht im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht, zumal diese von externen, insbesondere marktwirtschaftlichen Faktoren und Trägern/Betreibern abhängt.
	22.3	Für das Klima wäre es ohnehin besser, wenn diese Fläche nur sehr gering bebaut wird und nicht mit 6 Geschossern!	Klima/ Dichte	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte. Die verhältnismäßig hohe bauliche Dichte ist insofern städtebaulich gerechtfertigt, als dass durch eine Konzentration der Bebauung eine möglichst flächensparsame Entwicklung herbeigeführt werden kann. Dadurch soll die bauliche Nutzung von Freiflächen minimiert und ein schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gewährleistet werden."
M1051 Stellungnahme vom 07.04.2026	23.1	Ich mache mir Sorgen um die Versorgungs- und Parkmöglichkeiten für die Umgebung und die Schulische Einrichtung. Ich bin der Meinung dass der Verkehr dort total unterschätzt wird wenn das Projekt so durchgeführt wird. Es müsste mehr Raum für parkende Fahrzeuge sowie Lieferanten und Arbeitende geschaffen werden.	Stellplatz-schlüssel	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Im Rahmen des 1. Teilprojekts werden Stellplätze auf der Teilfläche WA 3 vorgesehen. Mit Herstellung der Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue werden Quartiersgaragen vorgesehen, welche den Bedarf aus beiden Teilprojekten abdecken. Entsprechend der verkehrstechnischen Untersuchung werden für Lieferanten und Arbeitende Stellplätze entlang der Planstraße A vorgesehen. Die Herleitung des Stellplatzschlüssels wird in der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung redaktionell überarbeitet, sodass diese vollständig und transparent dargestellt wird. Eine wohnortnahe Versorgung der zukünftigen Bevölkerung wird über bestehende zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld des Plangebiets gewährleistet. Darüber hinaus sind ergänzende, nicht störende bzw. wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen zu allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern sie sich in Art und Umfang in die Gebietsstruktur einfügen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Weitere Versorgungseinrichtungen, insbesondere im Bereich der medizinischen Versorgung, Pflege sowie sozialen Infrastruktur, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan schafft insoweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende ergänzende wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Die Möglichkeit der Steuerung bzw. Verpflichtung zur konkreten Ansiedlung bestimmter Einrichtungen besteht im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht, zumal diese von externen, insbesondere marktwirtschaftlichen Faktoren und Trägern/Betreibern abhängt.
	23.2	Zusätzlich sollte man die GRZ des Schulgeländes auf 0,4 verringern, da 0,6 schon relativ hoch für den Außenbereich von Berlin ist wenn man bedenkt dass nebenan eine GRZ von 0,1 bis 0,3 im Wohngebiet ist. Das selbe auch für WA 1 und WA 2 und vor allem für WA 3. bei denen sollte man eine GRZ von 0,2 nicht überschreiten. Auf der anderen des Rosenthaler Wegs ist eine GRZ von 0,1 und daneben sollte man nicht höher als 0,2 / 0,3 gehen. Jetzt zum wichtigsten: es kann nicht sein dass es dann dort eine GFZ von 2,0 gibt, dann kann man ja jeden Garten von oben sehen und das geht so nicht. Dort wo Gärten nebenan sind, darf höchstens 2-Geschossig + Dach gebaut werden. Ich hoffe auf positives.	Dichte	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Einwände zur baulichen Dichte (GRZ/GFZ) betreffen das Maß der baulichen Nutzung. Dieses wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere einer flächensparenden Entwicklung, der Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur festgesetzt. Eine pauschale Orientierung an niedrigeren GRZ-Werten benachbarter Gebiete ist dabei nicht geboten, da unterschiedliche Gebietstypen und planerische Zielsetzungen eine differenzierte Festsetzung rechtfertigen. Auch die festgesetzte GFZ wurden im Rahmen einer umfassenden städtebaulichen Abwägung bestimmt. Dabei wurden Belange wie

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				ausreichende Belichtung, Belüftung, gesunde Wohnverhältnisse sowie nachbarliche Interessen berücksichtigt. Die GRZ von 0,6 für die Fläche für Gemeinbedarf ist erforderlich, um die sportlichen Anlagen, sowie den Schulhof unterbringen zu können. Die Befürchtung einer unzumutbaren Einsehbarkeit privater Gartenbereiche wird ebenfalls berücksichtigt, führt jedoch nicht zu einer Planänderung. Zwischen den neu geplanten Baukörpern und den bestehenden Wohnnutzungen bestehen Abstände von in der Regel ca. 30 bis 50 m. Diese Abstände gehen deutlich über das bauordnungsrechtlich erforderliche Maß hinaus und gewährleisten grundsätzlich ausreichende Belichtung, Belüftung sowie einen angemessenen Schutz der Privatsphäre. Zusätzlich wird das Plangebiet durch einen bestehenden und zu erhaltenden Gehölzstreifen gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet abgeschirmt. Dieser Grünbestand übernimmt eine wichtige visuelle Pufferfunktion und trägt dazu bei, direkte Einblicke weiter zu reduzieren. Damit wird eine wirksame optische Trennung zwischen neuer Bebauung und Bestandsbebauung sichergestellt. Ein genereller Anspruch auf vollständige Vermeidung von Einsehbarkeit besteht planungsrechtlich nicht. Vielmehr ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung eine gegenseitige Rücksichtnahme hinzunehmen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Abstände sowie der bestehenden Eingrünung sind unzumutbare Beeinträchtigungen der Privatsphäre nicht zu erwarten.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Auch die festgesetzte Gebäudehöhe und Geschossigkeit wurden unter Abwägung aller relevanten Belange bestimmt. Eine weitergehende Reduzierung würde den städtebaulichen Zielsetzungen – insbesondere einer angemessenen baulichen Ausnutzung der Fläche – entgegenstehen.
M1052 Stellungnahme vom 07.04.2026	24.1	Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 des Bau-gesetzbuch nehme ich zum Entwurf des Bebauungsplans 3-89 wie folgt Stellung: 1. Verlust einer wichtigen Freifläche und landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Elisabeth-Aue stellt eine der letzten großen zusammenhängenden Freiflächen im Norden des Bezirks dar. Ihre Bebauung führt zu einem dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie einer erheblichen Versiegelung von Böden. Dies steht im Widerspruch zu den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB).	Freifläche, Landwirt- schaftliche Nutzfläche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Zutreffend ist, dass die Inanspruchnahme der Elisabeth-Aue mit dem Verlust bisher unbebauter Freiflächen, der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zusätzlichen Bodenversiegelungen verbunden ist. Diese Belange sind nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht. Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt sind. Damit ist die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung für diesen Bereich planerisch vorbereitet und langfristig festgelegt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt demgegenüber lediglich eine zwischenzeitliche Nutzung dar und begründet keinen dauerhaften Bestandsschutz im Rahmen der Bauleitplanung.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Kulturlandschaft ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch planerische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählt insbesondere die Freihaltung von Teilflächen (u.a. nördlich des Grabens 5), die zugleich für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen. Dadurch bleibt ein räumlicher Übergang zur freien Landschaft sowie ein Abstand zu angrenzenden Siedlungsbereichen erhalten. Im Rahmen der Abwägung ist dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und fehlender verfügbarer Wohnbauflächen im Land Berlin sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächenpotenziale – insbesondere im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften – überwiegt dieses Interesse die Belange des Freiflächenerhalts. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Boden und Kulturlandschaft werden daher als hinnehmbar bewertet. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht vollständig verdrängt wird. Im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Umland, stehen weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung, sodass keine existenzielle Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt zu erwarten ist. Insgesamt sind die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Freiflächenschutzes erkannt und in die Abwägung eingestellt worden. Sie müssen jedoch hinter den gewichtigen

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				städtebaulichen Zielen der Wohnraumschaffung zurücktreten. Die Stellungnahme führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.
	24.2	2. Bedeutung für das Stadtklima. Die Fläche fungiert als wichtige Kaltluftentstehungsfläche für den Berliner Norden. Eine Bebauung mit rund 870 Wohneinheiten würde diese Funktion erheblich beeinträchtigen und zu zusätzlichen Wärmebelastungen in den angrenzenden Ortsteilen führen. Hierzu möchte ich auf den Bericht – offiziell ersichtlich auf der Seite des Umweltbundesamtes – aufmerksam machen. Es ist belegt, dass eine starke Versiegelung des Bodens erfolgt und auch die erheblichen ökologischen Folgen werden geschildert.	Kaltluftentstehungsgebiet	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Die zusätzliche Versiegelung ist nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht.
	24.3	3.Unzureichende Verkehrsinfrastruktur. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur (insbesondere Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg) ist bereits heute stark belastet. Die geplante Bebauung würde zusätzlichen motorisierten Verkehr erzeugen, ohne dass eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung vorgesehen ist.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen der Planaufstellung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung gutachterlich untersucht. Dabei wurden sowohl die bestehenden Verkehrsbelastungen als auch die prognostizierten zusätzlichen Verkehre berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Untersuchungen zeigen, dass die prognostizierten Verkehrsmengen im vorhandenen Verkehrsnetz grundsätzlich leistungsfähig abgewickelt werden können und keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die verkehrliche Erschließung nicht ausschließlich auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet ist. Vielmehr liegt der Planung ein Mobilitätskonzept zugrunde, das gezielt den Umweltverbund stärkt (Fuß- und Radverkehr sowie öffentlicher Personennahverkehr) und damit eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs anstrebt. Soweit auf bestehende Kapazitätsprobleme im ÖPNV, insbesondere Überfüllungen und Verspätungen der Straßenbahn, hingewiesen wird, ist festzustellen, dass diese Aspekte grundsätzlich in die übergeordneten verkehrsplanerischen Bewertungen eingeflossen

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				sind. Die Sicherstellung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs obliegt jedoch primär den zuständigen Verkehrsträgern und ist nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verkehrliche Erschließung, kann jedoch weder Taktungen noch konkrete Betriebsabläufe des ÖPNV festlegen.
	24.4	4.Fehlende soziale Infrastruktur. Bereits heute bestehen Engpässe bei Schulen, Kitas und medizinischer Versorgung im Pankower Norden. Die geplante zusätzliche Bebauung würde diese Situation weiter verschärfen.	Soziale Infrastruktur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die vorgebrachten Hinweise auf eine mögliche Überlastung der sozialen Infrastruktur werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der sozialen Infrastruktur sind grundsätzlich in der Abwägung zu berücksichtigen, jedoch im vorliegenden Fall ausreichend beachtet. Im Bebauungsplan ist bereits eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung einer Integrierten Sekundarschule (ISS) vorgesehen; zudem sollen dort temporär - bis zur Umsetzung des Teilprojekts 2 - auch Grundschulplätze nachgewiesen werden. Damit wird dem prognostizierten schulischen Bedarf im Plangebiet Rechnung getragen. Die Projektträgerin verpflichtet sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet, sodass auch insoweit Vorsorge für zusätzliche Bedarfe getroffen wird.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Die Sicherstellung der medizinischen Versorgung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung oder Ansiedlung medizinischer Einrichtungen ist planungsrechtlich auf Ebene des Bebauungsplans nicht möglich. Darüber hinaus erfolgt die konkrete Kapazitätsplanung und Umsetzung sozialer Infrastruktur fortlaufend im Rahmen der zuständigen Fachplanungen. Der Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, ohne selbst alle infrastrukturellen Details festzulegen. Vergleichbar wurde in anderen Verfahren darauf hingewiesen, dass weitergehende Anforderungen an soziale Einrichtungen regelmäßig außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln sind. Ein Anpassungsbedarf des Bebauungsplans ergibt sich daher nicht.
	24.5	5. Städtebauliche Unverhältnismäßigkeit. Die geplante Bebauungsdichte erscheint für eine bisher weitgehend offene Landschaftsfläche unverhältnismäßig hoch und würde den Charakter der angrenzenden Ortsteile nachhaltig verändern.	Dichte	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Bebauung erfolgt in verhältnismäßig hoher baulicher Dichte, welche städtebaulich gerechtfertigt ist, um dem Wohnraumbedarf gerecht werden zu können, während eine möglichst flächensparsame Entwicklung umgesetzt werden soll. Um ein ortsbildverträgliches Einfügen des neuen Quartiers in die westlich der Blankenfelder Straße bestehende Bebauung von Französisch-Buchholz zu gewährleisten, wurde für den östlichen Teil der mit WA 2 bezeichneten

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes eine reduzierte Gebäudehöhe von 67,0 m ü NHN festgesetzt, was einer Höhe baulicher Anlagen von 14,0 m über der Geländeoberkante entspricht. Damit werden Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen und erforderlichen Dachaufbauten gesichert. Vergleichbare Gebäudehöhen im Geschosswohnungsbau finden sich in der angrenzenden Bebauung beispielsweise entlang des Petitwegs und der Aubertstraße. Die Gebäudehöhen des WA 2 steigen in westlicher Richtung, und somit weiter entfernt von der Bestandsbebauung, an. Auf den mit WA 1 und WA 3 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes erfolgt keine Veränderung der Gebäudehöhen, da hier bereits ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung eingehalten wird.
	24.6	6.Massive Zerstörung des Lebensraumes für viele Tierarten. Billigend wird in Kauf genommen, Tieren den Lebensraum zu nehmen, sehr wohl auch Tieren, welche auf der roten Liste stehen und somit stark gefährdet sind.	Artenschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich ermittelt und bewertet und sind in die Betroffenheit nach dem Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) geprüft. Hierzu wurden insbesondere artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, die das Vorkommen geschützter Arten sowie die Auswirkungen der Planung auf deren Lebensstätten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfassen und bewerten. Soweit durch die Planung Eingriffe in bestehende Lebensräume erfolgen, ist dies rechtlich zulässig, sofern die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden bzw.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können. Dies ist vorliegend gewährleistet. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen – insbesondere bauzeitliche Regelungen (z. B. Rodungszeiten), Schutzmaßnahmen sowie funktionserhaltende Maßnahmen – wird sichergestellt, dass Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbote nicht eintreten. Darüber hinaus sind, soweit erforderlich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die geeignet sind, die ökologische Funktion betroffener Lebensräume im räumlichen Zusammenhang zu erhalten oder wiederherzustellen. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Schaffung neuer Habitatstrukturen sowie die Aufwertung vorhandener Flächen. Der Hinweis auf das Vorkommen von Arten der Roten Liste führt zu keiner anderen Bewertung. Maßgeblich ist nicht allein das Vorkommen solcher Arten, sondern ob sich durch die Planung eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ergibt oder artenschutzrechtliche Verbote ausgelöst werden. Dies ist nach den vorliegenden fachgutachterlichen Erkenntnissen nicht der Fall.
	24.7	Forderung Statt der geplanten, nicht benötigten Bürogebäude sollten Wohngebäude gebaut werden.. Schluss mit dem spekulativen Bau von Bürogebäuden, welche bei immer mehr vorhandenen Homeoffice nicht benötigt werden und die entsprechende Bauplätze verschwendet wird.	Nutzung Leerstand	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Umwandlung der bis jetzt nachgewiesenen leerstehenden Büroflächen in Berlin in Wohnungen. Ja es ist teuer aber man schont massiv die Umwelt und das Klima. Energisches Vorgehen, gehen spekulativen Wohnungsleerstand. Ich fordere daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht weiterzuverfolgen und stattdessen alternative Standorte für Wohnungsbau zu prüfen sowie die Elisabeth-Aue dauerhaft als Freiraum und landwirtschaftliche Fläche zu sichern.		Die Einwendung greift insoweit nicht durch, als der Bebauungsplan keine Bürogebäude vorsieht. Festgesetzt werden ausschließlich allgemeine Wohngebiete, eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sowie Grünflächen. Das angeregte Planungsziel einer Wohnnutzung ist damit bereits umgesetzt. Ein spekulativer Leerstand ist nicht zu erwarten, da eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft als Eigentümerin und Projektträgerin auftritt und eine bedarfsgerechte Entwicklung gewährleistet ist. Die Umnutzung leerstehender Bürogebäude kann grundsätzlich einen Beitrag zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme und zur Aktivierung vorhandener Baupotenziale leisten. Dem stehen jedoch erhebliche tatsächliche und rechtliche Umsetzungshemmnisse gegenüber. Bestehende Bürogebäude weisen häufig strukturelle Eigenschaften auf, die eine Wohnnutzung nur eingeschränkt zulassen. Hierzu zählen insbesondere große Gebäudetiefen mit unzureichender natürlicher Belichtung und Belüftung, ungeeignete Erschließungsstrukturen sowie Grundrisse, die nicht ohne Weiteres an wohnungsbezogene Anforderungen angepasst werden können. Hinzu treten regelmäßig erhebliche bauordnungsrechtliche Anforderungen, etwa im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung, die bei einer Umnutzung umfassende und kostenintensive Eingriffe erforderlich machen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Einschränkungen, da Bürogebäude häufig in Lagen errichtet wurden, die für Wohnnutzungen – etwa aufgrund von Verkehrslärm oder gewerblichen Emissionen – nur eingeschränkt geeignet sind. Darüber hinaus können planungsrechtliche Festsetzungen (z. B. Kerngebiete oder Gewerbegebiete) einer Wohnnutzung entgegenstehen oder zumindest eine planungsrechtliche Anpassung erfordern. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Potenziale an tatsächlich geeigneten und wirtschaftlich umnutzbaren Bürogebäuden begrenzt sind und allein nicht ausreichen, um den bestehenden erheblichen Wohnraumbedarf – insbesondere in wachsenden Metropolen wie Berlin – zu decken. Die Innenentwicklung durch Umnutzung stellt daher eine sinnvolle Ergänzung, jedoch keinen vollwertigen Ersatz für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen dar. Die Forderung, die Planung insgesamt aufzugeben und die Fläche als Freiraum zu sichern, wird zurückgewiesen. Angesichts des Bedarfs an Wohnraum und sozialer Infrastruktur wird diesen Belangen im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt. An der Planung wird daher festgehalten.
1053 Stellungnahme vom	25.1	Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1) möchte ich zu dem geplanten Vorhaben Stellung nehmen. Die vorgesehene Entwicklung sieht eine großflächige Bebauung bislang unversiegelter Kulturlandschaften vor. Diese Flächen erfüllen jedoch eine Vielzahl zentraler ökologischer und stadtklimatischer Funktionen,	Verlust Kulturlandschaft, Kaltluftentstehung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
09.04.2 026		die durch eine Bebauung erheblich beeinträchtigt oder unwiederbringlich verloren gehen würden. Offene Landschaftsräume wie die Elisabeth-Aue tragen maßgeblich zur Kaltluftentstehung und -zirkulation bei, wirken temperatenausgleichend und leisten einen wichtigen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel. Ihre Versiegelung würde diese Funktionen deutlich schwächen und damit die ohnehin zunehmende Überhitzung urbaner Räume weiter verschärfen.		Mit den geplanten Ausgleichsflächen nördlich des Grabens 5 wird das traditionelle Landschaftsbild der agrarisch genutzten Offenlandschaft weiterhin gesichert und durch behutsame ergänzende Bepflanzung ergänzt. Die Ausgleichsflächen nördlich des Grabens werden extensiver als bisher bewirtschaftet und so die Naturnähe gefördert. Habitate für die Zauneidechse und Feldlerchen werden angelegt. Insgesamt wird durch diese Maßnahmen der Landschaftsraum südlich der Dorflage Blankenfelde gestärkt, sowie Blankenfelde weiterhin als ein Dorf umgeben von Landschaft erhalten. Es ist festzustellen, dass mit der Bebauung eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes einsetzt. In der Abwägung erhält der Wohnungs- und Schulbau jedoch den Vorrang. Mit den Maßnahmen wie die Herstellung der Parkanlage und Ausgleichsmaßnahmen nördlich Graben 5 werden Eingriffe in die Kulturlandschaft gemindert. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte. Im Rahmen der Planung und im Umweltbericht wurden die ökologischen Funktionen und die Wertigkeiten des Landschaftsbildes erfasst und dargestellt. Auf dieser Grundlage wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt (z.B. Dachbegrünung, Erhalt Vegetationsbestand, Festsetzung Parkanlage, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Vorgaben Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum) oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen (z.B. Fassadenbegrünung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung). Eingriffe, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden durch Maßnahmen zur Landschaftsaufwertung nördlich des Grabens 5 kompensiert. Durch die Bebauung wird der bestehende Landschaftsraum verändert, aber die damit verbundenen Eingriffe weitgehend kompensiert.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	25.2	Darüber hinaus handelt es sich bei den betroffenen Flächen um wertvolle Böden mit vergleichsweise hoher Fruchtbarkeit. In Zeiten zunehmender Flächenversiegelung und eines stetigen Rückgangs landwirtschaftlich nutzbarer Böden ist deren Erhalt von besonderer Bedeutung. Die Inanspruchnahme solcher Flächen für Siedlungszwecke steht im Widerspruch zu übergeordneten Zielen des Boden- und Ressourcenschutzes sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung.	Boden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des 1. Teilprojekts wurde für das Bebauungsplanverfahren ein geotechnischer Bericht (Stand: August 2025) erarbeitet, in dem Boden und Hydrologie untersucht und eine umwelttechnische Untersuchung nach BBodSchV und EBV durchgeführt wurde. Die betroffenen Flächen sind durch die ehemalige Rieselfeldnutzung belastet und werden aktuell nur zur Futtermittelproduktion genutzt. Sie sind daher für eine hochwertige landwirtschaftliche oder ökologische Nutzung nicht geeignet. Eine Inanspruchnahme für Siedlungszwecke steht nicht im Widerspruch zu Boden- und Ressourcenschutzziele, sondern ermöglicht eine sinnvolle Umnutzung. Es ist korrekt, dass landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Durch die umfangreichen Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minderung sowie dem Ausgleich werden die Anforderungen an den Boden- und Ressourcenschutz berücksichtigt und die Funktionen insgesamt gesichert. Bei den Kompensationsmaßnahmen nördlich des Grabens 5 wurde darauf geachtet, dass ein Großteil der Maßnahmen produktionsintegriert umgesetzt werden können. Dadurch kann die Landwirtschaft in diesen Bereichen weiterhin betrieben werden.
	25.3	Das Bauen auf "der grünen Wiese" entspricht vor diesem Hintergrund nicht mehr den Anforderungen einer zukunftsorientierten Stadtplanung.	Innenentwicklung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Vielmehr sollte die Innenentwicklung konsequent Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Berlin verfügt weiterhin über erhebliche Potenziale zur Nachverdichtung und Umnutzung bereits erschlossener Flächen. Hierzu zählen unter anderem die Aktivierung von Baulücken und untergenutzten Grundstücken, die Aufstockung bestehender Gebäude, sowie die effizientere Nutzung bereits versiegelter Flächen durch innovative Wohnkonzepte. Zusätzlich sollte verstärkt in die Modernisierung und den Ausbau des bestehenden Wohnungsbestandes investiert werden. Auch eine stärkere Förderung gemeinwohlorientierter Wohnungsbauprojekte gehört dazu.		Das Baugesetzbuch verpflichtet in § 1a BauGB dazu, insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese sogenannte Bodenschutzklausel enthält jedoch weder ein generelles Versiegelungsverbot noch eine Baulandsperr in dem Sinne, dass eine Siedlungsentwicklung auf bislang unbebauten Flächen ausgeschlossen wäre. Vielmehr lässt das Gesetz die Weiterentwicklung von Siedlungsräumen ausdrücklich als planerische Option zu, stellt diese jedoch unter einen besonderen Abwägungsvorbehalt. Vor diesem Hintergrund ist die Frage der Flächeninanspruchnahme im vorliegenden Verfahren umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Dabei wurden insbesondere die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, die städtebaulichen Zielsetzungen, die tatsächlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie sonstige Umweltbelange berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Diese Auseinandersetzung erfolgt sowohl auf Ebene des Flächennutzungsplans als auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und ist in den jeweiligen Begründungen dokumentiert. Das Plangebiet ist Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums erläutert im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040. Demnach zählt die Elisabeth-Aue zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen mit mehr als 2.000 Wohnungen und 10.000 Einwohnenden. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				auch in bislang weniger verdichteten Bereichen städtebaulich gerechtfertigt. Die damit verbundenen Veränderungen des Ortsbildes und der Nutzungsintensität sind grundsätzlich nicht vermeidbar. Um die Zielsetzungen des § 1a BauGB zu beachten wird eine flächeneffiziente Nutzung durch angemessene bauliche Dichte verfolgt. Zugleich werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde somit ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt, ohne dass sich hieraus ein Überwiegen gegenüber den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen ergibt. Die Umnutzung leerstehender Gebäude kann grundsätzlich einen Beitrag zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme und zur Aktivierung vorhandener Baupotenziale leisten. Dem stehen jedoch erhebliche tatsächliche und rechtliche Umsetzungshemmnisse gegenüber. Bestehende Bürogebäude weisen häufig strukturelle Eigenschaften auf, die eine Wohnnutzung nur eingeschränkt zulassen. Hierzu zählen insbesondere große Gebäudetiefen mit unzureichender natürlicher Belichtung und Belüftung, ungeeignete Erschließungsstrukturen sowie Grundrisse, die nicht ohne Weiteres an wohnungsbezogene Anforderungen angepasst werden können. Hinzu treten regelmäßig erhebliche bauordnungsrechtliche

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Anforderungen, etwa im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung, die bei einer Umnutzung umfassende und kostenintensive Eingriffe erforderlich machen. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Einschränkungen, da Bürogebäude häufig in Lagen errichtet wurden, die für Wohnnutzungen – etwa aufgrund von Verkehrslärm oder gewerblichen Emissionen – nur eingeschränkt geeignet sind. Darüber hinaus können planungsrechtliche Festsetzungen (z. B. Kerngebiete oder Gewerbegebiete) einer Wohnnutzung entgegenstehen oder zumindest eine planungsrechtliche Anpassung erfordern. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Potenziale an tatsächlich geeigneten und wirtschaftlich umnutzbare Bürogebäude begrenzt sind und allein nicht ausreichen, um den bestehenden erheblichen Wohnraumbedarf – insbesondere in wachsenden Metropolen wie Berlin – zu decken. Die Innenentwicklung durch Umnutzung stellt daher eine sinnvolle Ergänzung, jedoch keinen vollwertigen Ersatz für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen dar. 70 % der Wohnungen entstehen durch landeseigene Wohnungsunternehmen, davon sind mindestens 50 % mietpreis- gebunden. Die weiteren 30 % werden gemeinwohlorientiert an Genossenschaften, Baugruppen o. Ä. vergeben.
	25.4	Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, des Biodiversitätsverlustes und der zunehmenden Flächenknappheit ist ein Umdenken	Klimawandel	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		in der Stadtentwicklung erforderlich. Der Schutz und Erhalt unversiegelter Freiräume wie der Elisabeth-Aue sollte dabei eine zentrale Rolle spielen. Ich bitte daher darum, den Bebauungsplan 3-89 kritisch zu überprüfen und alternative, flächensparende Entwicklungsstrategien stärker zu berücksichtigen.		Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Frage der Flächeninanspruchnahme ist im vorliegenden Verfahren umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Bezüglich der Möglichkeiten der Innenentwicklung siehe Abwägung 25.3. Mit der Bebauung erfolgt eine umfassende Versiegelung auf den Baufeldern und im Straßenraum. Es werden jedoch zahlreichen Maßnahmen vorgesehen, dass die Wirkungen reduziert werden, so z.B. die Dachbegrünung, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerung des Regenwassers. Die nicht überbauten Flächen werden hinsichtlich der ökologischen Funktionen aufgewertet (z.B. Baumpflanzungen). Prägende Gehölzstrukturen werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage erhalten. Die Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen durch Versiegelung werden durch aufwertungsmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes – nördlich Graben 5 – zumindest gleichwertig weitgehend kompensiert.
1054 Stellungnahme vom 14.04.2016	26.1	Ich lehne vollständig eine geplante Bebauung der Elisabeth-Aue ab. Ich beziehe mich in jedem Punkt auf die umfassenden Gegenargumente der Bürgerinitiative Elisabeth-Aue.	Verweis Argumente Bürgerinitiative	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die vorgebrachten Argumente aus der Stellungnahme der Bürgerinitiative Elisabeth-Aue wurden unter Nr. 31.1-31.9 entsprechend beantwortet und abgewogen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
1055 Stellungnahme vom 14.04.2006	27.1	Die Linien der Straßenbahn 50 und M1 sollten nicht an der Elisabethhaue enden! Viel nützlicher für die Nutzung des ÖPNV wäre, einen Ring zu schließen und im Metro-Takt - gerade im Berufsverkehr - fahren zu lassen.	ÖPNV	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Hinsichtlich der verkehrlichen Belange ist festzustellen, dass der Bebauungsplan die erforderlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung sichert. Die konkrete Ausgestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere hinsichtlich Taktung, Linienführung und Kapazität, unterliegt nicht der Regelungskompetenz der verbindlichen Bauleitplanung, sondern obliegt den zuständigen Verkehrsbehörde und -unternehmen.
M1061 Stellungnahme vom 15.04.2006	28.1	Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 des Bau-gesetzbuches nehme ich zum Entwurf des Bebauungsplanes 2-89 wie folgt Stellung: 1. Verlust einer wichtigen Freifläche und landwirtschaftlichen Nutzfläche Eine Bebauung der Elisabeth-Aue führt zu einem dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen und zu einer erheblichen Versiegelung von Böden. Das steht im Widerspruch zu den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB).	Freifläche/ Landwirtschaftliche Fläche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Zutreffend ist, dass die Inanspruchnahme der Elisabeth-Aue mit dem Verlust bisher unbebauter Freiflächen, der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zusätzlichen Bodenversiegelungen verbunden ist. Diese Belange sind nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht. Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt sind. Damit ist die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung für

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				diesen Bereich planerisch vorbereitet und langfristig festgelegt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt demgegenüber lediglich eine zwischenzeitliche Nutzung dar und begründet keinen dauerhaften Bestandsschutz im Rahmen der Bauleitplanung. Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Kulturlandschaft ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch planerische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählt insbesondere die Freihaltung von Teilflächen (u.a. nördlich des Grabens 5), die zugleich für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen. Dadurch bleibt ein räumlicher Übergang zur freien Landschaft sowie ein Abstand zu angrenzenden Siedlungsbereichen erhalten. Im Rahmen der Abwägung ist dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und fehlender verfügbarer Wohnbauflächen im Land Berlin sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächenpotenziale – insbesondere im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften – überwiegt dieses Interesse die Belange des Freiflächenerhalts. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Boden und Kulturlandschaft werden daher als hinnehmbar bewertet. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht vollständig verdrängt wird. Im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Umland, stehen weiterhin ausreichend landwirt-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				schaftliche Flächen zur Verfügung, sodass keine existenzielle Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt zu erwarten ist. Insgesamt sind die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Freiflächenschutzes erkannt und in die Abwägung eingestellt worden. Sie müssen jedoch hinter den gewichtigen städtebaulichen Zielen der Wohnraumschaffung zurücktreten. Die Stellungnahme führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans. Das Baugesetzbuch verpflichtet in § 1a BauGB dazu, insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese sogenannte Bodenschutzklausel enthält jedoch weder ein generelles Versiegelungsverbot noch eine Baulandsperrung in dem Sinne, dass eine Siedlungsentwicklung auf bislang unbebauten Flächen ausgeschlossen wäre. Vielmehr lässt das Gesetz die Weiterentwicklung von Siedlungsräumen ausdrücklich als planerische Option zu, stellt diese jedoch unter einen besonderen Abwägungsvorbehalt. Vor diesem Hintergrund ist die Frage der Flächeninanspruchnahme im vorliegenden Verfahren umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Dabei wurden insbesondere die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, die städtebaulichen Zielsetzungen, die tatsächlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmen-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				bedingungen sowie sonstige Umweltbelange berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Diese Auseinandersetzung erfolgt sowohl auf Ebene des Flächennutzungsplans als auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und ist in den jeweiligen Begründungen dokumentiert. Um die den Zielsetzungen des § 1a BauGB zu beachten wird eine flächeneffiziente Nutzung durch angemessene bauliche Dichte verfolgt. Zugleich werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde somit ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt, ohne dass sich hieraus ein Überwiegen gegenüber den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen ergibt. Bei den Kompensationsmaßnahmen nördlich des Grabens 5 wurde darauf geachtet, dass ein Großteil der Maßnahmen produktionsintegriert umgesetzt werden können. Damit kann Landwirtschaft in diesen Bereichen weiterhin betrieben werden.
	28.2	2. Stadtklima Die klimaökologische Bedeutung der Elisabeth-Aue als Kaltluftentstehungsfläche und lokale Durchlüftungszone ist trotz neuer Gutachten weiterhin erheblich und sollte vorsorglich stärker berücksichtigt werden.	Kaltluft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die vorgesehenen Grünflächen erscheinen nicht ausreichend, um den Verlust der nächtlichen Abkühlungsfunktion auszugleichen.		nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte.
	28.3	3. Unzureichende Verkehrsinfrastruktur Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist bereits heute stark belastet. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Rosenthaler Wegs und der angrenzenden Wohnstraßen ist nicht ausreichend nachgewiesen, insbesondere für die morgendlichen Spitzenstunden. Es wird Rückstau am Rosenthaler Weg entstehen, der Schulverkehr belastet zusätzlich. Ein Ausweichverkehr in den Wohnstraßen würde einsetzen.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Es ist nicht hinreichend gesichert, dass die ÖPNV-Erschließung zeitgleich mit der Wohnbebauung in Betrieb genommen wird.		Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten.
	28.4	4. Lärm / Schul- und Straßenverkehr Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen für die bestehende Wohnbebauung, insbesondere im Bereich Französisch Buchholz, sind nicht ausreichend berücksichtigt. Der Anfahr- und Bremslärm an Ampeln, der Lieferverkehr der Schule, Sporthallenbetrieb abends und Baustellenlärm während der Realisierung sind relevant.	Lärm	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Lärmtechnische Untersuchung auf Basis der aktuell geltenden und heranzuziehenden Richtlinien und Planwerken durchgeführt, die sowohl Verkehrslärm als auch Sport- und Gewerbelärm betrachtet und sofern erforderlich entsprechende Maßnahmenempfehlungen vorschlägt, um potenzielle Lärmkonflikte lösen zu können. Der Lieferverkehr der Schule fällt dabei in den untersuchten Gewerbelärm. Bezüglich des Baustellenlärms sind bei der Ausführung der Bauarbeiten die einschlägigen Regelwerke zu beachten, um einen entsprechenden Schutz der umliegenden Bebauung zu gewährleisten.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Sowohl die entsprechenden Schutzmaßnahmen als auch die Baustelleneinrichtung sind nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans, sondern werden u.a. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.
	28.5	5. Regenwasser / Versiegelung / Starkregen Die zusätzliche Versiegelung einer bislang überwiegend offenen Freifläche erhöht das Risiko lokaler Überlastungen bei Starkregenereignissen.	Starkregen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen der Planung wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept als Grobkonzept für die gesamte Elisabeth-Aue und ein Fachkonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erarbeitet, die einen dezentralen Ansatz der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung verfolgen. Für den Starkregenfall müssen Maßnahmen der Rückhaltung für Regenereignisse bis zu einer 30 bzw. - 100 Jährlichkeit gewährleistet werden. Dies erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken oder im Straßenraum. Nach dem BreWa-Be darf der maximal gedrosselte Abfluss 2l/sec/ha sein. Durch diese Maßnahmen werden Risiken lokaler Überlastungen grundlegend gemindert. Durch die Maßnahmen, die üblicherweise im Baugenehmigungsverfahren zur Umsetzung kommen, werden Risiken bei Starkregen gemindert und soweit möglich vermieden.
	28.6	6. Natur- und Artenschutz	Natur- und Artenschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die vorgesehenen CEF- und Ausgleichsmaßnahmen für Offenlandarten erscheinen hinsichtlich Lage, Größe und dauerhafter Sicherung nicht ausreichend konkretisiert. Ich fordere daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht weiterzuverfolgen und stattdessen alternative Standorte für Wohnungsbau zu prüfen sowie die Elisabeth-Aue dauerhaft als Freiraum und landwirtschaftliche Fläche zu sichern.		Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die CEF- und Ausgleichsmaßnahmen wurden differenziert im Rahmen von Maßnahmenblättern beschrieben. Sie sind im Anhang des städtebaulichen Vertrages aufgeführt und erhalten damit eine Verbindlichkeit.
1062 Stellungnahme vom 16.04.2016	29.1	1. Maß der baulichen Nutzung <i>Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3</i> Die maximalen Höhen sind ggf. zu prüfen. Es ist seitens der Bauherrinnen Howoge und Gesobau eine Bebauung von bis zu 6 Geschossen mit einer Regelgeschosshöhe von 3 m geplant, ggf. mit technischem Aufbau (bis zu 5 m, wenn eine Schallhaube erforderlich ist) und/oder PV-Anlage. Vereinzelt sind zudem Erdgeschosshöhen von 4 m zu berücksichtigen. Die Muttergesellschaften der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue (EGE) und Bauherrinnen für den Wohnungsbau, Howoge und Gesobau, verstehen die Festsetzung der Oberkante so, dass technische Aufbauten nicht dazu zählen. Die Regelungen zu den Höhen der technischen Aufbauten sind im städtebaulichen Vertrag verankert. Howoge und Gesobau sind sich dem Ziel von Sen-Stadt bewusst, die Aufbauten möglichst niedrig und nicht visuell störend umzusetzen. Jedoch sollte eine etwaige Überschreitung grundsätzlich umsetzbar sein.	Höhe der baulichen Anlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrags ist eine Überschreitung von bis zu 2,5 m für technische Aufbauten zulässig, sofern diese mindestens 2,0 m von der Fassade zurückgesetzt sind.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	29.2	2. Grünfestsetzungen <i>Biodiversitätsdach</i> Die Entwicklungsgesellschaft und ihre beiden Muttergesellschaften stehen fachlich hinter dem Ziel und der Notwendigkeit, dass das neue Stadtquartier ein klimaangepasstes und nachhaltiges Quartier einschließlich des Erhalts und der Förderung der Biodiversität wird. Um dieses Planungsziel zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 Biodiversitätsdächer zu errichten sind. Die Festsetzung beinhaltet eine Klausel zur Regelung von Ausnahmen, mit folgendem Wortlaut: <i>Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt können ausnahmsweise auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden.</i> Die EGE und die Bauherrinnen für den Wohnungsbau, Gesobau und Howoge, verstehen diese Klausel so, dass in Ausnahmefällen kein Biodiversitätsdach errichtet werden muss, sondern vielmehr, dass Maßnahmen gleichwertiger Wirkung innerhalb des Grundstücks auch bodennah / ebenerdig umgesetzt werden können. Wir bedanken uns für die Bearbeitung unserer Hinweise und Anregungen und sehen der Abwägung mit Interesse entgegen.	Biodiversitätsdach	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Festsetzung des Gründaches wurde gewählt, da die Dachflächen ein Potential mit erheblicher Wirkung zur Minderung von Eingriffen und Schaffung positiver Effekte für Klima, Regenwasserrückhaltung und Biodiversität haben. Das entlastet die erdgebundenen Freiflächen, für die bei der festgesetzten baulichen Dichte aufgrund der vielfältigen Ansprüche der Erschließung, Feuerwehr, Begrünavorgaben, Regenwasserbewirtschaftung, Spielplatzanforderungen, Abstellanlage für Fahrräder und Müll besteht. Um trotz der vielfältigen erdgebundenen Nutzungsanforderungen Gestaltungsspielräume für die Freiflächenplanung zu behalten, sollte das Dachpotential vorrangig genutzt werden. Für den Fall, dass z.B. aufgrund geringerer Ausnutzung der GRZ, grundstücksübergreifender Lösungen der Regenwasserbewirtschaftung, Anlage von Nebenanlagen wie Müll und Fahrrad im Gebäude eine Entlastung der Nutzungsansprüche erfolgt und damit Flächenspielräume geschaffen werden, sollten diese auch erdgebunden genutzt werden. Das Eröffnen neuer Spielräume, die Angebote und Qualitäten der grundstücksbezogenen Freiflächenutzung müssen im Freiflächengestaltungplan nachgewiesen werden. Solange dieser Nachweis nicht erbracht wird, ist die Dachbegrünung die Regelanforderung.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
1068 Stel- lung- nahme vom 18.04.2 026	30.1	Stellungnahme der Bürgerinitiative Elisabeth-Aue – Landschaftsschutz für die Felder der Elisabeth-Aue zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB für den Bebauungsplanentwurf 3 - 89 Wir lehnen die Ziele des Bebauungsplanentwurfs 3-89 mit erst einmal 870 Wohnungen im 1. Bauabschnitt als Teil einer späteren Erweiterung auf 5.000 Wohnungen entschieden ab. Die ca. 73 ha großen Felder der Elisabeth-Aue sind derzeit Nichtbau-gebiet. Wir setzen uns seit 2014 dafür ein, dass die Felder insgesamt als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und in das umgebende LSG Blankenfelde integriert werden. Unsere Initiative besteht aus Landwirten, Imkern, Naturschützern und Bürgerinnen und Bürgern aus ganz Berlin. Unterstützt werden wir u.a. von den Berliner Naturschutzverbänden BUND, NABU, Grüne Liga, Natur-Freunde, BLN, vielen Vereinen, der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft (AbL), dem Berliner Landesbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege Prof. Dr. Ingo Kowarik, dem Vorstand der Stiftung Zukunft Berlin Stefan Richter, dem alternativen Nobelpreisträger Prof. em. Dr Michael Succow und bisher 3.743 (Stand 18.04.26) Einzelpersonen per Unterschrift. In der Auftaktveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren 3-89 am 26.5. 2025 musste der Staatssekretär für Bauen Alexander Sloty auf unsere Nachfrage hin einräumen, dass es bei dem Verfahren nicht nur um die Frage geht, wie die Wohnungen auf den Feldern gebaut werden. Sondern es müsse zuerst geklärt werden, ob! nach geltendem Baurecht	Zulässigkeit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Es ist zutreffend, dass sich die Flächen derzeit im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befinden und die geplante bauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich ist. Für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan 3-89 wird dafür im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB inklusive einer Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung, durchgeführt. Die Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange müssen im Rahmen der Aufstellung entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen werden. Sofern alle Belange abgewogen und eingearbeitet wurde kann der Bebauungsplan Inkrafttreten. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans wird die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens auf Basis des § 30 BauGB bewertet. Eine Zulässigkeit ist dann, im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans, gegeben.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		die Felder überhaupt von derzeit Nichtbaugebiet in Baugebiet umgewandelt werden dürfen. <u>Und: dass letztendlich ein Gericht über diese Frage entscheiden kann.</u> Deshalb war es für uns unverständlich, dass mit dem parallel laufenden Wettbewerb, der Werkstatt und dem Masterplan der Eindruck vermittelt wurde, es ginge nur noch um das <i>wie</i>. Bei der Präsentation des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb am 14.4.2026 wurde erneut deutlich, welcher erhebliche, dauerhafte, nicht ausgleichbare Eingriff mit den Zielen des Bebauungsplanentwurfes verbunden wäre.		
	30.2	Unsere Gründe gegen die Ziele des Bebauungsplanentwurfes 3-89 und für die Erhaltung der Felder: Zusammenfassung: In der von uns mit der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) 2017 veröffentlichten Broschüre (unter Einbeziehung der Ergebnisse des nicht fertiggestellten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK) ist bereits ausführlich die Bedeutung der Felder als Teil eines einzigartigen Landschaftsraumes im Nordosten Berlins um das Dorf Blankenfelde beschrieben. Der Landschaftsraum hat eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, für die Grundwasserneubildung, den Schutz einer vielfältigen, in ihrem Bestand gefährdeten Tier- und Pflanzenwelt und für die Erholung. Die bisherigen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren 3-89 bestätigen das.	Landschaftsraum, Kaltluft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Belange der Kaltluftentstehung, Grundwasserneubildung, der Erholung und dem Schutz von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten wurden im Rahmen des Verfahrens betrachtet und abgewogen bzw. die Betroffenheit nach Artenschutzrecht § 44 BNatSchG geprüft. Mit den geplanten Ausgleichsflächen nördlich des Grabens 5 wird das traditionelle Landschaftsbild der agrarisch genutzten Offenlandschaft weiterhin gesichert und durch behutsame ergänzende Bepflanzung ergänzt. Die Ausgleichsflächen nördlich des Grabens werden extensiver als bisher bewirtschaftet und so die Naturnähe gefördert. Habitate für die Zauneidechse und Feldlerchen werden

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				angelegt. Insgesamt wird durch diese Maßnahmen der Landschaftsraum südlich der Dorflage Blankenfelde gestärkt, sowie Blankenfelde weiterhin als ein Dorf umgeben von Landschaft erhalten. Es ist festzustellen, dass mit der Bebauung eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes einsetzt. In der Abwägung erhält der Wohnungs- und Schulbau jedoch den Vorrang. Mit den Maßnahmen wie die Herstellung der Parkanlage und Ausgleichsmaßnahmen nördlich Graben 5 werden Eingriffe in die Kulturlandschaft gemindert. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Pla-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				nungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden für die Erholung aktuell lediglich ein Trampelpfad durch Zufußgehende am östlichen Rand bzw. westlich des Zauns der Tempohomes genutzt. Am östlichen Rand wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, so dass die Wegebeziehung, die der Trampelpfad aufmacht, weiterhin möglich sein wird. Mit der öffentlichen Grünanlage werden auch Angebote für die Erholung ermöglicht, sodass der Nutzungsdruck auf angrenzende Flächen gemindert wird. In dieser Grünfläche sind auch Spielangebote mit vorgesehen. Mit dem vorliegenden Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wird ein abflussarmes Siedlungsgebiet entwickelt, das Regenwasser wird vor Ort zurückgehalten, verdunstet und versickert. Die Wasserbilanz wird sich an die natürliche Wasserbilanz annähern. Mit den Grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und den Maßnahmen nördlich des Grabens 5 werden Habitate von Tieren und Pflanzen gesichert oder wieder ausgeglichen. Für einen Teil der Feldlerchenpopulation sind FCS- Maßnahmen in Brandenburg vorgesehen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	30.3	In der Broschüre wird von Karsten Sommer, Rechtsanwalt für Bau-, Planungs- und Umweltrecht festgestellt, dass eine Bebauung der Felder der Elisabeth-Aue planungsrechtlich „nicht zu begründen ist“. Wenn dies in dem Bebauungsplanverfahren 3-89 weiterhin nicht zu der Einsicht führt, dass eine Bebauung der Felder der Elisabeth-Aue nicht erfolgen kann, sehen wir darin einen gravierenden Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.	Abwägung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen der veröffentlichten Broschüre lautet der vollständige Satz: „Nach dem Stand des StEP Wohnen ist eine Bebauung der Elisabeth-Aue mit bis zu 5.000 WE derzeit bauplanungsrechtlich nicht zu begründen.“. Das Plangebiet ist Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums, erläutert im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040. Demnach zählt die Elisabeth-Aue zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen mit <u>mehr als 2.000 Wohnungen</u>. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auch in bislang weniger verdichteten Bereichen städtebaulich gerechtfertigt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden die einzelnen Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen. Die damit verbundenen Veränderungen des Ortsbildes und der Nutzungsintensität sind grundsätzlich nicht vermeidbar, entsprechend der Abwägung erhält der Wohnungs- und Schulbau jedoch Vorrang.
	30.4	1. Der Landschaftsraum: Die Felder sind Teil des Berliner Barnim, der als eines von vier großen Naherholungsgebieten für Berlin eine herausragende Bedeutung hat.	Landschaftsraum	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Die drei anderen Naherholungsgebiete (Tegeler und Spandauer Forst, Grunewald und Köpenicker Wald- und Seengebiet) sind durch Wald und Seen geprägt. In keinem anderen Naherholungsgebiet ist die kultur- und naturlandschaftliche Prägung Berlins so deutlich sichtbar wie im Berliner Barnim. - Für Erholungssuchende ist die überwiegend offene und abwechslungsreiche Landschaft mit ihren Äckern, Wiesen, Weiden, Feldgehölzen, Hecken, Obstbaumalleen und naturnahen Bereichen vor allem durch die weiten Sichtbeziehungen eine Besonderheit. - Zusätzlich sind die Felder mit dem Dorf Blankenfelde, dem europäischen FFH Schutzgebiet „Tegeler Fließtal“ im Norden, dem umgebenden „Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde“ und dem Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“ Teil einer Kultur- und Naturlandschaft von europaweiter Bedeutung. <u>Die geplante Bebauung der Felder wäre ein erheblicher Verlust für diesen Landschaftsraum.</u>		Der Berliner Barnim ist ein großer Landschaftsraum, der sich aus vielen sehr hochwertigen Kultur- und Naturlandschaften und Schutzgebieten zusammensetzt. Das Naherholungsgebiet des Berliner Barnim ist eng verknüpft mit Naturpark Barnim in Brandenburg. Das Vorhaben wird außerhalb von Schutzgebieten geplant. Die prägenden Gehölzstrukturen am östlichen Rand werden in die Gesamtkonzeption einbezogen und im B-Plan durch Festsetzungen als öffentlichen Parkanlage und Erhalt der Feldhecke gesichert. Entsprechend der Gesamtkonzeption des Leitplans Freiraumstruktur und Kompensation werden die Flächen nördlich des Grabens 5 großflächig als Landschaftsraum gesichert und aufgewertet. Die CEF- und Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan 3-89 sind mit gleichzeitiger dinglicher Sicherung ein wichtiger Baustein der Freiraumaufwertung. Da ein Großteil der Maßnahmen als produktionsintegrierte Maßnahmen durchgeführt werden, werden in diesem Bereich landwirtschaftliche Nutzungen weiterhin möglich sein.
	30.5	<u>2. Artenschutz:</u> Neben vielen in ihrem Bestand gefährdeten Tier und Pflanzenarten brüteten im Jahr 2016 allein im Bereich der Felder und der näheren Umgebung 46 Vogelarten. - z.B. die auf den Feldern brütenden Schafstelzen (6 Brutpaare) und die Feldlerche (12 Brutpaare). Die Schafstelze ist in Berlin vom Aussterben bedroht (Abnahme von 2003 – 2013 um 20 %), die Feldlerche	Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich ermittelt. Umfangreiche Artenkartierungen zum Plangebiet und der Umgebung liegen aus den Jahren 2024 und 2025 vor und stehen zur Verfügung. Die Ergebnisse

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		ist in ihrem Bestand europaweit gefährdet (Rückgang seit 1980 um mindestens 50 %). - Aktuell wurden 11 Brutpaare der Feldlerche allein im Bereich des B Planentwurfes 3-89 festgestellt. Der Grund für den Rückgang dieser Vogelarten ist vor allem die Abnahme von naturnahen Landwirtschaftsflächen. <u>Der Verlust von weiteren Landwirtschaftsflächen durch den „Neuen Stadtteil“ wäre also ein weiterer Beitrag zum allseits beklagten Artensterben!</u> <u>3. Eingriff in Natur und Landschaft:</u> Das Planungsziel wäre - neben dem Artenschutz - auch ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft durch dauerhafte Versiegelung, Veränderung des Landschaftsraumes, Reduzierung des Kaltluftentstehungsgebietes und Verlust von ca. 73 ha Landwirtschaftsfläche. <u>Dieser Eingriff kann aus unserer Sicht nicht ausgeglichen werden.</u>		wurden bewertet und die Betroffenheiten nach dem Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) geprüft. Die Prüfung umfasst alle europäisch geschützten Vogelarten im Wirkraum des Vorhabens. Auswirkungen der Planung auf deren Lebensstätten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden erfasst und bewertet und durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen - insbesondere bauzeitliche Regelungen (z. B. Rodungszeiten), Schutzmaßnahmen sowie funktionserhaltende Maßnahmen - wird sichergestellt, dass Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbote nicht eintreten. Es ist richtig, dass mit der Bebauung Habitate der Feldlerchen und Schafstelze überbaut werden. Im Wirkraum des Vorhabens liegen 10 Feldlerchen- und ein Wiesenschafstelzenhabitat. Die Wirkungen wurden erfasst. Für die betroffenen Habitate der Feldlerchen und Wiesenschafstelze werden Ersatzhabitate als CEF-Maßnahmen nördlich des Graben 5 geschaffen. Weiterhin werden Ersatzhabitate für Feldlerchen in Brandenburg als FSC-Maßnahmen angelegt. Mit den Maßnahmen werden damit die Eingriffe vollständig kompensiert. Die betroffenen 10 Feldlerchenhabitate und 1 Wiesenschafstelzenhabitat werden so ausgeglichen. Es ist richtig, dass landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Im Rahmen der Planung und im Umweltbericht wurden die ökologischen Funktionen und die Wertigkeiten für das 1. Teilprojekt erfasst und dargestellt. Auf dieser Grundlage wurden Maßnahmen zur Ver-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				meidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt (z.B. Dachbegrünung, Erhalt Vegetationsbestand, Festsetzung Parkanlage, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Vorgaben Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum) oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen (z.B. Fassadenbegrünung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung). Eingriffe, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden durch Maßnahmen zur Landschaftsaufwertung nördlich des Grabens 5 kompensiert. Durch die Bebauung wird der bestehende Landschaftsraum verändert, aber die damit verbundenen Eingriffe weitgehend kompensiert.
	30.6	4. Stadtklima: Die Bedeutung der Felder als Kaltluftentstehungsgebiet für die Innenstadt wird deutlich an den großen Temperaturunterschieden an heißen Sommertagen. - Messungen der FU-Berlin ergaben, dass von insgesamt 34 Messstationen in ganz Berlin auf den Feldern der Elisabeth-Aue die niedrigsten Temperaturen gemessen wurden. - An einem Tag mit über 30 Grad Celsius ging die Temperatur auf der Elisabeth Aue nachts auf 16 Grad herunter. <u>Baut man solche Kälteinseln zu, verschlechtert sich das Stadtklima. Es wird heißer und es entsteht eine Wärmeinsel.</u>	Kaltluftentstehung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte.
	30.7	5. Dorf Blankenfelde und seine Felder: Das unter Denkmalschutz stehende Dorf Blankenfelde ist das einzige Dorf Berlins, das noch vollständig von Natur- und Kulturlandschaft umgeben ist. Die Felder der Elisabeth-Aue sind ein wesentlicher Bestandteil davon. Die Bäuerinnen und Bauern in Blankenfelde leisten mit ihrer Bewirtschaftung einen wichtigen Teil der Landschaftspflege in diesem wertvollen Landschaftsraum. <u>Ohne Felder – keine Bauern und keine Landschaftspflege.</u>	Kulturlandschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Siehe Abwägung Nr. 30.2.
	30.8	6. Potentiale für Wohnungen: Es gibt noch immer große Möglichkeiten und Potentiale der Nachverdichtung, die mit deutlich weniger Eingriffen in die Natur und den Landschaftsraum verbunden wären. - Der NABU hat ermittelt, dass es in Berlin 1.280 Hektar Potentialflächen gibt, die man bebauen könnte.	Nachverdichtung/ Innenentwicklung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Das Baugesetzbuch verpflichtet in § 1a BauGB dazu, insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenver-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Lt. RBB-Abendschau vom 23.5.2025 gibt es 1,6 Mio Quadratmeter leerstehende Büroflächen, die man in Wohnraum umwandeln könnte. <u>Wir sehen hier einen Verstoß gegen §1 Abs.5 des Baugesetzbuches, welcher genau dies fordert: die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung</u>		siegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese sogenannte Bodenschutzklausel enthält jedoch weder ein generelles Versiegelungsverbot noch eine Baulandssperre in dem Sinne, dass eine Siedlungsentwicklung auf bislang unbebauten Flächen ausgeschlossen wäre. Vielmehr lässt das Gesetz die Weiterentwicklung von Siedlungsräumen ausdrücklich als planerische Option zu, stellt diese jedoch unter einen besonderen Abwägungsvorbehalt. Vor diesem Hintergrund ist die Frage der Flächeninanspruchnahme im vorliegenden Verfahren umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Dabei wurden insbesondere die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, die städtebaulichen Zielsetzungen, die tatsächlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie sonstige Umweltbelange berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Diese Auseinandersetzung erfolgt sowohl auf Ebene des Flächennutzungsplans als auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und ist in den jeweiligen Begründungen dokumentiert. Um die Zielsetzungen des § 1a BauGB zu beachten wird eine flächeneffiziente Nutzung durch angemessene bauliche Dichte verfolgt. Zugleich werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde somit ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt, ohne dass sich

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				hieraus ein Überwiegen gegenüber den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen ergibt. Die Umnutzung leerstehender Bürogebäude kann grundsätzlich einen Beitrag zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme und zur Aktivierung vorhandener Baupotenziale leisten. Dem stehen jedoch erhebliche tatsächliche und rechtliche Umsetzungs hemmnisse gegenüber. Bestehende Bürogebäude weisen häufig strukturelle Eigenschaften auf, die eine Wohnnutzung nur eingeschränkt zulassen. Hierzu zählen insbesondere große Gebäudetiefen mit unzureichender natürlicher Belichtung und Belüftung, ungeeignete Erschließungsstrukturen sowie Grundrisse, die nicht ohne Weiteres an wohnungsbezogene Anforderungen angepasst werden können. Hinzu treten regelmäßig erhebliche bauordnungsrechtliche Anforderungen, etwa im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung, die bei einer Umnutzung umfassende und kostenintensive Eingriffe erforderlich machen. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Einschränkungen, da Bürogebäude häufig in Lagen errichtet wurden, die für Wohnnutzungen – etwa aufgrund von Verkehrslärm oder gewerblichen Emissionen – nur eingeschränkt geeignet sind. Darüber hinaus können planungsrechtliche Festsetzungen (z. B. Kerngebiete oder Gewerbegebiete) einer Wohnnutzung entgegenstehen oder zumindest eine planungsrechtliche Anpassung erfordern.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Potenziale an tatsächlich geeigneten und wirtschaftlich umnutzbaren Bürogebäuden begrenzt sind und allein nicht ausreichen, um den bestehenden erheblichen Wohnraumbedarf – insbesondere in wachsenden Metropolen wie Berlin – zu decken. Die Innenentwicklung durch Umnutzung stellt daher eine sinnvolle Ergänzung, jedoch keinen vollwertigen Ersatz für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen dar.
	30.9	7. Planungsrecht: Zur Umwandlung von Nichtbaugebiet in Baugebiet verweisen wir auf § 35 Abs. 3 des Baugesetzbuches. Den Zielen des Bebauungsplanentwurfes 3-89 stehen danach etliche öffentliche Belange entgegen. - Es heißt u.a.: „Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn ein Vorhaben ... Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet“. Abschließend möchten wir feststellen, dass es uns nicht um egoistische Einzelinteressen geht. Wir fühlen uns dem Berliner Naturschutzgesetz verpflichtet, in dem es in § 1 heißt: „Der Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer dauerhaft umweltgerechten Entwicklung (Nachhaltigkeit) ist eine verpflichtende Aufgabe für den Staat und jeden Bürger“. <u>Wir haben die Erwartung, dass dies auch für den derzeitigen Senat gilt!</u>	§ 35	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Bezüglich des § 35 Abs. 3 BauGB siehe Abwägung 30.1. Um dem § 1 Berliner Naturschutzgesetz gerecht zu werden, wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Kartierungen der Fauna und Flora durchgeführt, für verschiedene Schutzanforderungen Fachgutachten (Wasser, Boden, Klima) erstellt. Maßnahmen der Eingriffsminderung und Kompensation entwickelt. Damit wurde den Anforderungen des §1 Naturschutzgesetz entsprochen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
1069 Stel- lung- nahme vom 18.04.2 026	31.1	Ich nehme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zum Entwurf des Bebauungsplans 3-89 Stellung. Die Elisabeth-Aue ist kein beliebig verfügbarer Entwicklungsraum, sondern Teil einer gewachsenen, halboffenen Kulturlandschaft im Norden Berlins. Sie steht in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit den Landschaftsräumen rund um Blankenfelde und Lübars und erfüllt unverzichtbare Funktionen für Landwirtschaft, Stadtklima und Landschaftsbild. Vor diesem Hintergrund lehne die vorliegende Planung ab und spreche mich gegen diese bauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue aus. Dieser Entwurf widerspricht den Grundprinzipien transparenter und verantwortungsvoller Stadtentwicklung.	Kulturland- schaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Zutreffend ist, dass die Inanspruchnahme der Elisabeth-Aue mit dem Verlust bisher unbebauter Freiflächen, der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zusätzlichen Bodenversiegelungen verbunden ist. Diese Belange sind nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht. Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt sind. Damit ist die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung für diesen Bereich planerisch vorbereitet und langfristig festgelegt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt demgegenüber lediglich eine zwischenzeitliche Nutzung dar und begründet keinen dauerhaften Bestandsschutz im Rahmen der Bauleitplanung. Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Kulturlandschaft ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch planerische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählt insbesondere die Freihaltung von Teilflächen (u.a. nördlich des Grabens 5), die zugleich für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Dadurch bleibt ein räumlicher Übergang zur freien Landschaft sowie ein Abstand zu angrenzenden Siedlungsbereichen erhalten. Im Rahmen der Abwägung ist dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und fehlender verfügbarer Wohnbauflächen im Land Berlin sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächenpotenziale – insbesondere im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften – überwiegt dieses Interesse die Belange des Freiflächenerhalts. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Boden und Kulturlandschaft werden daher als hinnehmbar bewertet. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht vollständig verdrängt wird. Im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Umland, stehen weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung, sodass keine existenzielle Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt zu erwarten ist. Insgesamt sind die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Freiflächenschutzes erkannt und in die Abwägung eingestellt worden. Sie müssen jedoch hinter den gewichtigen städtebaulichen Zielen der Wohnraumschaffung zurücktreten. Die Stellungnahme führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	31.2	Was heute noch eine offene, lebendige Landschaft im Norden Berlins ist, droht nach den Plänen des Senats zu einem hochverdichteten Wohngebiet zu werden. Auf nur 0,73 Quadratkilometern sollen rund 12.000 neue Einwohner angesiedelt werden. Eine Dichte, die selbst das Märkische Viertel übertrifft. Der „Verkehrsberuhigter Bereich“ erhöht nur die Dichte der Häuser aber nicht die Wohnqualität. In Wien wird auch in Randgebieten gebaut. Dort werden erst Straßen, Straßenbahn und U-Bahn gebaut und anschließend die Häuser. Wohngebiete mit „Verkehrsberuhigten Bereichen“ haben heute schon einen hohen Leerstand, da die Wohnqualität leidet, wenn die Autos nicht an die Häuser kommen und es keine Parkplätze gibt. Diese Bauvariante ist nur für Profit geplant, nicht aber für ein angenehmes Wohnklima, geschweige denn Anpassung an die bestehende Bebauung. In einigen Innercitybereichen ist es vielleicht möglich, nicht aber am Standrand. Hier ist diese Planung völlig weltfremd. Eine Bebauung von 6 Geschossen ist in diesem Gebiet überhaupt nicht passend. Wir wollen hier keine Aufbewahrungsblöcke. Es muss eine angepasste Bebauung geben, wie es im Rest des Gebietes ist (3 Geschosser mit Dachausbau). Die früheren Baupläne sahen Ein- und Doppelhäuser vor.	Dichte, Verkehrsberuhigter Bereich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Bebauung erfolgt in verhältnismäßig hoher baulicher Dichte, welche städtebaulich gerechtfertigt ist, um dem Wohnraumbedarf gerecht werden zu können, während eine möglichst flächensparsame Entwicklung umgesetzt werden soll. Um ein ortsbildverträgliches Einfügen des neuen Quartiers in die westlich der Blankenfelder Straße bestehende Bebauung von Französisch-Buchholz zu gewährleisten, wurde für den östlichen Teil der mit WA 2 bezeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes eine reduzierte Gebäudehöhe von 67,0 m ü NHN festgesetzt, was einer Höhe baulicher Anlagen von 14,0 m über der Geländeoberkante entspricht. Damit werden Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen und erforderlichen Dachaufbauten gesichert. Vergleichbare Gebäudehöhen im Geschosswohnungsbau finden sich in der angrenzenden Bebauung beispielsweise entlang des Petitwegs und der Aubertstraße. Die Gebäudehöhen des WA 2 steigen in westlicher Richtung, und somit weiter entfernt von der Bestandsbebauung, an. Auf den mit WA 1 und WA 3 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes erfolgt keine Veränderung der Gebäudehöhen, da hier bereits ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung eingehalten wird. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird festgesetzt, um eine sichere Zufahrt zur Schule gewährleisten zu können. Damit kann die Anbindung für den Fuß-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				und Radverkehr, Anliefer- und Rettungsverkehr, sowie die Erschließung für Personen mit körperlichen Einschränkungen gewährleistet werden. Daher kann die Auffassung der Einwender:in, wonach der festgesetzte „verkehrsberuhigte Bereich“ die Wohnqualität beeinträchtigt, nicht geteilt werden. Zudem wird grundsätzlich die städtebauliche Zielsetzung eines autoarmen Quartiers verfolgt, womit nicht zuletzt dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm entsprochen wird und eine Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität einhergeht. Im Rahmen des 1. Teilprojekts werden Stellplätze auf der Teilfläche WA 3 vorgesehen. Mit Herstellung der Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue werden Quartiersgaragen vorgesehen, welche den Bedarf aus beiden Teilprojekten abdecken. Die Herleitung des Stellplatzschlüssels wird in der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung redaktionell überarbeitet, sodass diese vollständig und transparent dargestellt wird.
	31.3	Hier wird ohne Rücksicht auf Natur, Menschen und bestehende Strukturen geplant. Schon heute sind Straßen und öffentliche Verkehrsmittel überlastet. Tausende zusätzliche Bewohner ohne ausreichende Infrastruktur würden ein tägliches Verkehrschaos auslösen – ein Albtraum für Anwohner, Familien und Berufspendler. Es gibt bereits jetzt Parkplatznot, da viele jetzige Bewohner 1-4 PKW's (inkl. viele Dienstwagen und Firmenwagen) besitzen und somit eine täglich Parkplätze besteht. Ein von Ihnen geplanter Parkplatzschlüssel von 0,5 ist völlig an der Realität vorbei geplant, zumal die komplette Infrastruktur für das gesamte	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Wohngebiet Französisch Buchholz fehlt. Nach den statistisch und wissenschaftlich ermittelten Bedarfsberechnungen (Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg - Einwohnerregister und Kraftfahrzeugbestand nach Prognoseräumen/LOR - sowie der SrV-Mobilitätsstudie der TU Dresden.) beträgt der Stellplatzbedarf 1,0 - 1,2 pro WE. Der in der Planung angelegte strukturelle Stellplatzmangel erzeugt Parkdruck und Nachbarschaftskonflikte im geplanten Wohngebiet und in den benachbarten Wohngebieten. Obwohl die Tram-Linie 50 mit der vorgesehenen Veränderung den neuen Ortsteil erschließt, bleibt die geplante Siedlung ein Quartier am äußersten Stadtrand und abgelegen. Für Pendler in das Brandenburger Umland oder in andere Außenbezirke ist das Auto die einzige zeiteffiziente Option. ☐ Ich fordere, dass neue Wohngebiete vorrangig dort entwickelt werden, wo bereits eine gute ÖPNV-Anbindung besteht. ☐ Die Elisabethaue ist derzeit nicht ausreichend erschlossen durch S-Bahn, U-Bahn oder Straßenbahn. ☐ Nur 2 Busverbindungen und 1 Straßenbahn bestehen – das reicht nicht für ein Neubaugebiet. ☐ Ohne leistungsfähigen ÖPNV würde der Autoverkehr drastisch zunehmen, was gegen alle Verkehrs- und Umweltziele Berlins verstößt.		Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straßenbahn ist festzustellen, dass die konkrete Ausgestaltung, Kapazitätsanpassung und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist. Diese obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen. Eine Prüfung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV wird Gegenstand weiterer Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde und den Berliner Verkehrsbetrieben sein. Neben den bereits vorgesehenen Verlängerungen der Straßenbahnlinien 50 und M1 - im Zusammenhang mit dem Teilprojekt 2 - wird es in Folge der Planung darüber hinaus vsl. auch Anpassungen des Busnetzes geben.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Ich spreche mich gegen die Bebauung der Elisabethaue aus, da dieses Gebiet nicht nachhaltig erschlossen ist und die Verkehrs- und Umweltziele Berlins untergraben werden würden. Solange die Elisabethaue nicht verkehrlich integriert ist, widerspricht ihre Bebauung dem geltenden Verkehrsentwicklungsplan. Aus diesem Grund darf eine Bebauung, wie sie der Senat der Stadtentwicklung vorschlägt, nicht umgesetzt werden.		Im Rahmen des 1. Teilprojekts werden Stellplätze auf der Teilfläche WA 3 vorgesehen. Mit Herstellung der Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue werden Quartiersgaragen vorgesehen, welche den Bedarf aus beiden Teilprojekten abdecken. Die Herleitung des Stellplatzschlüssels wird in der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung redaktionell überarbeitet, sodass diese vollständig und transparent dargestellt wird.
	31.4	Die Elisabeth-Aue ist eine aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche und Bestandteil einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft. Ihre Bebauung würde diese Struktur irreversibel zerstören. Es geht ausdrücklich nicht um die Umwandlung in einen beliebigen „Freiraum“, sondern um den Erhalt einer landwirtschaftlich geprägten, halboffenen Landschaft mit funktionalem Bezug zum umgebenden Landschaftsraum. Die geplante Inanspruchnahme widerspricht den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sowie dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.	Landwirtschaftliche Fläche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Zutreffend ist, dass die Inanspruchnahme der Elisabeth-Aue mit dem Verlust bisher unbebauter Freiflächen, der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zusätzlichen Bodenversiegelungen verbunden ist. Diese Belange sind nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht. Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt sind. Damit ist die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung für diesen Bereich planerisch vorbereitet und langfristig festgelegt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt demgegenüber lediglich

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				eine zwischenzeitliche Nutzung dar und begründet keinen dauerhaften Bestandsschutz im Rahmen der Bauleitplanung. Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Kulturlandschaft ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch planerische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählt insbesondere die Freihaltung von Teilflächen (u.a. nördlich des Grabens 5), die zugleich für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen. Dadurch bleibt ein räumlicher Übergang zur freien Landschaft sowie ein Abstand zu angrenzenden Siedlungsbereichen erhalten. Im Rahmen der Abwägung ist dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und fehlender verfügbarer Wohnbauflächen im Land Berlin sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächenpotenziale – insbesondere im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften – überwiegt dieses Interesse die Belange des Freiflächenerhalts. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Boden und Kulturlandschaft werden daher als hinnehmbar bewertet. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht vollständig verdrängt wird. Im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Umland, stehen weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung, sodass keine existenzielle Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt zu erwarten ist.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Insgesamt sind die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Freiflächenschutzes erkannt und in die Abwägung eingestellt worden. Sie müssen jedoch hinter den gewichtigen städtebaulichen Zielen der Wohnraumschaffung zurücktreten. Die Stellungnahme führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.
	31.5	Die Elisabeth-Aue fungiert als großräumige Kaltluftentstehungsfläche und ist Teil eines übergeordneten klimatischen Ausgleichssystems für den Berliner Norden. Eine Bebauung mit rund 870, geschweige denn perspektivisch bis zu 5000 Wohneinheiten im Gesamtgebiet mit entsprechend hoher Bebauung (6 geschossige Bauweise), würde diese Funktion erheblich beeinträchtigen. Die Auswirkungen wären nicht lokal begrenzt, sondern würden die angrenzenden Ortsteile dauerhaft belasten. Besonders kritisch ist, dass die kumulativen Auswirkungen einer abschnittswisen Gesamtentwicklung im vorliegenden Verfahren nicht ausreichend berücksichtigt werden. Dies stellt ein erhebliches Abwägungsdefizit dar.	Kaltluftentstehung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte. Im vorliegenden Verfahren konnten lediglich bereits bekannte aus dem Planvorhaben resultierende Auswirkungen betrachtet und abgewogen werden. Die resultierenden Auswirkungen aus der Gesamtentwicklung sind im Rahmen der weiteren Planungs- und Untersuchungsphase des 2. Teilprojektes zu berücksichtigen.
	31.6	Die Elisabeth-Aue befindet sich in einem Bereich mit unzureichender Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr. Die bestehenden Verkehrsachsen – insbesondere Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg – sind bereits heute stark belastet. Eine zusätzliche Bebauung würde zwangsläufig zu einer erheblichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs führen. Die Annahme einer ausreichenden verkehrlichen Bewältigung erscheint vor diesem Hintergrund nicht tragfähig.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Siehe Abwägung Nr. 31.3.
	31.7	Der Bedarf an zusätzlichen Schulplätzen im Berliner Norden ist unbestritten und wird ausdrücklich unterstützt. Gleichzeitig lehne ich die Verknüpfung des Schulstandortes mit einer großflächigen Wohnbebauung ab. Öffentliche Infrastruktur darf nicht als Begründung für eine derartige städtebauliche Entwicklung herangezogen werden, die aus anderen Gründen abzulehnen ist. Es ist zu prüfen, ob ein Schulstandort unabhängig realisiert werden kann oder alternative, besser integrierte Standorte zur Verfügung stehen.	Schule	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Prüfung von Schulstandorten ist nicht Teil der verbindlichen Bauleitplanung. Die Untersuchung unterschiedlicher möglicher Schulstandorte erfolgt im Rahmen des bezirklichen Schulentwicklungsplans (SEP). In dem 2021 aufgestellten Plan wird der Standort

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				am Rosenthaler Weg als Schulstandort für den Neubau einer integrierten Sekundarschule vor. Unabhängig von den vorgesehen Schulstandorten weist der StEP Wohnen 2040 das Plangebiet als Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums aus. Entsprechend dem StEP Wohnen 2040 wird für die Elisabeth-Aue ein neues Stadtquartier mit mehr als 2.000 Wohnungen und rund 10.000 Einwohnenden geschaffen. Um dieser Leitlinie zu folgen werden durch die vorbereitende Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen.
	31.8	Mit dem Bebauungsplan 3-89 (Teilprojekt 1) wird faktisch eine Grundsatzentscheidung über die zukünftige Entwicklung der gesamten Elisabeth-Aue getroffen. Der erste Bauabschnitt entfaltet eine erhebliche Vorwirkung und erhöht den Entwicklungsdruck auf die verbleibenden Flächen. Damit wird eine schrittweise Gesamtbebauung strukturell vorbereitet. Diese Vorwirkung ist im Rahmen der Abwägung zwingend zu berücksichtigen. Forderung Vor diesem Hintergrund fordere ich: • den Verzicht auf diese bauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue, • die dauerhafte Sicherung als landwirtschaftliche Nutzfläche,	Vorwirkung Teilprojekt 1 und Forderungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Das Gebiet der Elisabeth-Aue gehört zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen und soll gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik als Neues Stadtquartier für ca. 10.000 Einwohner entwickelt werden. Demzufolge ist die Entwicklung der Elisabeth-Aue ein politisches Ziel der Plangeberin, unabhängig einer Vorwirkung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der erste Teilbereich soll zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die südöstliche Teilfläche schaffen, da diese u. a. eine dringend erforderliche Schule sichert. Entsprechende Vorwirkungen durch die Trennung in zwei Planverfahren sind hinzunehmen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		• die Integration in den umgebenden Landschaftsraum als zusammenhängende Kulturlandschaft, • sowie die konsequente Prüfung innerstädtischer Alternativflächen für den Wohnungsbau. Die genannten Belange sind im weiteren Verfahren umfassend zu berücksichtigen.		
1070 Stellungnahme vom 19.04.2026	32.1	Ich nehme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zum Entwurf des Bebauungsplans 3-89 Stellung. Die Elisabeth-Aue ist kein beliebig verfügbarer Entwicklungsraum, sondern Teil einer gewachsenen, halboffenen Kulturlandschaft im Norden Berlins. Sie steht in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit den Landschaftsräumen rund um Blankenfelde und Lübars und erfüllt unverzichtbare Funktionen für Landwirtschaft, Stadtklima und Landschaftsbild. Vor diesem Hintergrund lehne die vorliegende Planung ab und spreche mich gegen diese bauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue aus. Dieser Entwurf widerspricht den Grundprinzipien transparenter und verantwortungsvoller Stadtentwicklung.	Kulturlandschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Zutreffend ist, dass die Inanspruchnahme der Elisabeth-Aue mit dem Verlust bisher unbebauter Freiflächen, der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zusätzlichen Bodenversiegelungen verbunden ist. Diese Belange sind nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht. Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt sind. Damit ist die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung für diesen Bereich planerisch vorbereitet und langfristig festgelegt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt demgegenüber lediglich

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				eine zwischenzeitliche Nutzung dar und begründet keinen dauerhaften Bestandsschutz im Rahmen der Bauleitplanung. Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Kulturlandschaft ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch planerische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählt insbesondere die Freihaltung von Teilflächen (u.a. nördlich des Grabens 5), die zugleich für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen. Dadurch bleibt ein räumlicher Übergang zur freien Landschaft sowie ein Abstand zu angrenzenden Siedlungsbereichen erhalten. Im Rahmen der Abwägung ist dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und fehlender verfügbarer Wohnbauflächen im Land Berlin sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächenpotenziale – insbesondere im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften – überwiegt dieses Interesse die Belange des Freiflächenerhalts. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Boden und Kulturlandschaft werden daher als hinnehmbar bewertet. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht vollständig verdrängt wird. Im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Umland, stehen weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung, sodass keine existenzielle Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt zu erwarten ist.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Insgesamt sind die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Freiflächenschutzes erkannt und in die Abwägung eingestellt worden. Sie müssen jedoch hinter den gewichtigen städtebaulichen Zielen der Wohnraumschaffung zurücktreten. Die Stellungnahme führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.
	32.2	Was heute noch eine offene, lebendige Landschaft im Norden Berlins ist, droht nach den Plänen des Senats zu einem hochverdichteten Wohngebiet zu werden. Auf nur 0,73 Quadratkilometern sollen rund 12.000 neue Einwohner angesiedelt werden. Eine Dichte, die selbst das Märkische Viertel übertrifft. Der „Verkehrsberuhigter Bereich“ erhöht nur die Dichte der Häuser aber nicht die Wohnqualität. In Wien wird auch in Randgebieten gebaut. Dort werden erst Straßen, Straßenbahn und U-Bahn gebaut und anschließend die Häuser. Wohngebiete mit „Verkehrsberuhigten Bereichen“ haben heute schon einen hohen Leerstand, da die Wohnqualität leidet, wenn die Autos nicht an die Häuser kommen und es keine Parkplätze gibt. Diese Bauvariante ist nur für Profit geplant, nicht aber für ein angenehmes Wohnklima, geschweige denn Anpassung an die bestehende Bebauung. In einigen Innercitybereichen ist es vielleicht möglich, nicht aber am Standrand. Hier ist diese Planung völlig weltfremd. Eine Bebauung von 6 Geschossen ist in diesem Gebiet überhaupt nicht passend. Wir wollen hier keine Aufbewahrungsblöcke. Es muss eine angepasste Bebauung geben, wie es im Rest des Gebietes ist (3 Geschosser mit Dachausbau). Die früheren Baupläne sahen Ein- und Doppelhäuser vor.	Dichte, Verkehrsberuhigter Bereich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Bebauung erfolgt in verhältnismäßig hoher baulicher Dichte, welche städtebaulich gerechtfertigt ist, um dem Wohnraumbedarf gerecht werden zu können, während eine möglichst flächensparsame Entwicklung umgesetzt werden soll. Um ein ortsbildverträgliches Einfügen des neuen Quartiers in die westlich der Blankenfelder Straße bestehende Bebauung von Französisch-Buchholz zu gewährleisten, wurde für den östlichen Teil der mit WA 2 bezeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes eine reduzierte Gebäudehöhe von 67,0 m ü NHN festgesetzt, was einer Höhe baulicher Anlagen von 14,0 m über der Geländeoberkante entspricht. Damit werden Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen und erforderlichen Dachaufbauten gesichert. Vergleichbare Gebäudehöhen im Geschosswohnungsbau finden sich in der angrenzenden Bebauung beispielsweise entlang des Petitwegs und der Aubertstraße. Die Gebäudehöhen des WA 2 steigen in westlicher Richtung, und somit weiter entfernt von der Bestandsbebauung, an. Auf den mit WA 1

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				und WA 3 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets erfolgt keine Veränderung der Gebäudehöhen, da hier bereits ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung eingehalten wird. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird festgesetzt, um eine sichere Zufahrt zur Schule gewährleisten zu können. Damit kann die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr, Anliefer- und Rettungsverkehr, sowie die Erschließung für Personen mit körperlichen Einschränkungen gewährleistet werden. Daher kann die Auffassung der Einwender:in, wonach der festgesetzte „verkehrsberuhigte Bereich“ die Wohnqualität beeinträchtigt, nicht geteilt werden. Zudem wird grundsätzlich die städtebauliche Zielsetzung eines autoarmen Quartiers verfolgt, womit nicht zuletzt dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm entsprochen wird und eine Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität einhergeht. Im Rahmen des 1. Teilprojekts werden Stellplätze auf der Teilfläche WA 3 vorgesehen. Mit Herstellung der Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue werden Quartiersgaragen vorgesehen, welche den Bedarf aus beiden Teilprojekten abdecken. Die Herleitung des Stellplatzschlüssels wird in der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung redaktionell überarbeitet, sodass diese vollständig und transparent dargestellt wird.
	32.3	Hier wird ohne Rücksicht auf Natur, Menschen und bestehende Strukturen geplant. Schon heute sind Straßen und öffentliche Verkehrsmittel	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		überlastet. Tausende zusätzliche Bewohner ohne ausreichende Infrastruktur würden ein tägliches Verkehrschaos auslösen – ein Albtraum für Anwohner, Familien und Berufspendler. Es gibt bereits jetzt Parkplatznot, da viele jetzige Bewohner 1-4 PKW's (inkl. viele Dienstwagen und Firmenwagen) besitzen und somit eine täglich Parkplätze besteht. Ein von Ihnen geplanter Parkplatzschlüssel von 0,5 ist völlig an der Realität vorbei geplant, zumal die komplette Infrastruktur für das gesamte Wohngebiet Französisch Buchholz fehlt. Nach den statistisch und wissenschaftlich ermittelten Bedarfsberechnungen (Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg - Einwohnerregister und Kraftfahrzeugbestand nach Prognoseräumen/LOR - sowie der SrV-Mobilitätsstudie der TU Dresden.) beträgt der Stellplatzbedarf 1,0 - 1,2 pro WE. Der in der Planung angelegte strukturelle Stellplatzmangel erzeugt Parkdruck und Nachbarschaftskonflikte im geplanten Wohngebiet und in den benachbarten Wohngebieten. Obwohl die Tram-Linie 50 mit der vorgesehenen Veränderung den neuen Ortsteil erschließt, bleibt die geplante Siedlung ein Quartier am äußersten Stadtrand und abgelegen. Für Pendler in das Brandenburger Umland oder in andere Außenbezirke ist das Auto die einzige zeiteffiziente Option. ☐ Ich fordere, dass neue Wohngebiete vorrangig dort entwickelt werden, wo bereits eine gute ÖPNV-Anbindung besteht. ☐ Die Elisabethaue ist derzeit nicht ausreichend erschlossen durch S-Bahn, U-Bahn oder Straßenbahn.		Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straßenbahn ist festzustellen, dass die konkrete Ausgestaltung, Kapazitätsanpassung und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist. Diese obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		☐ Nur 2 Busverbindungen und 1 Straßenbahn bestehen – das reicht nicht für ein Neubaugebiet. ☐ Ohne leistungsfähigen ÖPNV würde der Autoverkehr drastisch zunehmen, was gegen alle Verkehrs- und Umweltziele Berlins verstößt. Ich spreche mich gegen die Bebauung der Elisabethaue aus, da dieses Gebiet nicht nachhaltig erschlossen ist und die Verkehrs- und Umweltziele Berlins untergraben werden würden. Solange die Elisabethaue nicht verkehrlich integriert ist, widerspricht ihre Bebauung dem geltenden Verkehrsentwicklungsplan. Aus diesem Grund darf eine Bebauung, wie sie der Senat der Stadtentwicklung vorschlägt, nicht umgesetzt werden.		Eine Prüfung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV wird Gegenstand weiterer Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde und den Berliner Verkehrsbetrieben sein. Neben den bereits vorgesehenen Verlängerungen der Straßenbahnlinien 50 und M1 - im Zusammenhang mit dem Teilprojekt 2 - wird es in Folge der Planung darüber hinaus vsl. auch Anpassungen des Busnetzes geben. Im Rahmen des 1. Teilprojekts werden Stellplätze auf der Teilfläche WA 3 vorgesehen. Mit Herstellung der Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue werden Quartiersgaragen vorgesehen, welche den Bedarf aus beiden Teilprojekten abdecken. Die Herleitung des Stellplatzschlüssels wird in der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung redaktionell überarbeitet, sodass diese vollständig und transparent dargestellt wird.
	32.4	Die Elisabeth-Aue ist eine aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche und Bestandteil einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft. Ihre Bebauung würde diese Struktur irreversibel zerstören. Es geht ausdrücklich nicht um die Umwandlung in einen beliebigen „Freiraum“, sondern um den Erhalt einer landwirtschaftlich geprägten, halboffenen Landschaft mit funktionalem Bezug zum umgebenden Landschaftsraum. Die geplante Inanspruchnahme widerspricht den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sowie dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.	Landwirtschaftliche Fläche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Zutreffend ist, dass die Inanspruchnahme der Elisabeth-Aue mit dem Verlust bisher unbebauter Freiflächen, der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zusätzlichen Bodenversiegelungen verbunden ist. Diese Belange sind nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt sind. Damit ist die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung für diesen Bereich planerisch vorbereitet und langfristig festgelegt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt demgegenüber lediglich eine zwischenzeitliche Nutzung dar und begründet keinen dauerhaften Bestandsschutz im Rahmen der Bauleitplanung. Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Kulturlandschaft ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch planerische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählt insbesondere die Freihaltung von Teilflächen (u.a. nördlich des Grabens 5), die zugleich für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen. Dadurch bleibt ein räumlicher Übergang zur freien Landschaft sowie ein Abstand zu angrenzenden Siedlungsbereichen erhalten. Im Rahmen der Abwägung ist dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und fehlender verfügbarer Wohnbauflächen im Land Berlin sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächenpotenziale – insbesondere im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften – überwiegt dieses Interesse die Belange des Freiflächenerhalts. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Boden und Kulturlandschaft werden daher als hinnehmbar bewertet.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht vollständig verdrängt wird. Im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Umland, stehen weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung, sodass keine existenzielle Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt zu erwarten ist. Insgesamt sind die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Freiflächenschutzes erkannt und in die Abwägung eingestellt worden. Sie müssen jedoch hinter den gewichtigen städtebaulichen Zielen der Wohnraumschaffung zurücktreten. Die Stellungnahme führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.
	32.5	Die Elisabeth-Aue fungiert als großräumige Kaltluftentstehungsfläche und ist Teil eines übergeordneten klimatischen Ausgleichssystems für den Berliner Norden. Eine Bebauung mit rund 870, geschweige denn perspektivisch bis zu 5000 Wohneinheiten im Gesamtgebiet mit entsprechend hoher Bebauung (6 geschossige Bauweise), würde diese Funktion erheblich beeinträchtigen. Die Auswirkungen wären nicht lokal begrenzt, sondern würden die angrenzenden Ortsteile dauerhaft belasten. Besonders kritisch ist, dass die kumulativen Auswirkungen einer abschnittswisen Gesamtentwicklung im vorliegenden Verfahren nicht ausreichend berücksichtigt werden. Dies stellt ein erhebliches Abwägungsdefizit dar.	Kaltluftentstehung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte. Im vorliegenden Verfahren konnten lediglich bereits bekannte aus dem Planvorhaben resultierende Auswirkungen betrachtet und abgewogen werden. Die resultierenden Auswirkungen aus der Gesamtentwicklung sind im Rahmen der weiteren Planungs- und Untersuchungsphase des 2. Teilprojektes zu berücksichtigen.
	32.6	Die Elisabeth-Aue befindet sich in einem Bereich mit unzureichender Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr. Die bestehenden Verkehrsachsen – insbesondere Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg – sind bereits heute stark belastet. Eine zusätzliche Bebauung würde zwangsläufig zu einer erheblichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs führen. Die Annahme einer ausreichenden verkehrlichen Bewältigung erscheint vor diesem Hintergrund nicht tragfähig.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Siehe Abwägung Nr. 32.3.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	32.7	Der Bedarf an zusätzlichen Schulplätzen im Berliner Norden ist unbestritten und wird ausdrücklich unterstützt. Gleichzeitig lehne ich die Verknüpfung des Schulstandortes mit einer großflächigen Wohnbebauung ab. Öffentliche Infrastruktur darf nicht als Begründung für eine derartige städtebauliche Entwicklung herangezogen werden, die aus anderen Gründen abzulehnen ist. Es ist zu prüfen, ob ein Schulstandort unabhängig realisiert werden kann oder alternative, besser integrierte Standorte zur Verfügung stehen.	Schule	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Prüfung von Schulstandorten ist nicht Teil der verbindlichen Bauleitplanung. Die Untersuchung unterschiedlicher möglicher Schulstandorte erfolgt im Rahmen des bezirklichen Schulentwicklungsplans (SEP). In dem 2021 aufgestellten Plan wird der Standort am Rosenthaler Weg als Schulstandort für den Neubau einer Integrierten Sekundarschule vor. Unabhängig von den vorgesehen Schulstandorten weist der StEP Wohnen 2040 das Plangebiet als Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums aus. Entsprechend dem StEP Wohnen 2040 wird für die Elisabeth-Aue ein neues Stadtquartier mit rund 10.000 Einwohnenden geschaffen. Um dieser Leitlinie zu folgen werden durch die vorbereitende Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen.
	32.8	Mit dem Bebauungsplan 3-89 (Teilprojekt 1) wird faktisch eine Grundsatzenscheidung über die zukünftige Entwicklung der gesamten Elisabeth-Aue getroffen. Der erste Bauabschnitt entfaltet eine erhebliche Vorwirkung und erhöht den Entwicklungsdruck auf die verbleibenden Flächen. Damit wird eine schrittweise Gesamtbebauung strukturell vorbereitet. Diese Vorwirkung ist im Rahmen der Abwägung zwingend zu berücksichtigen.	Forderung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Das Gebiet der Elisabeth-Aue gehört zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen und soll gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik als Neues Stadtquartier mit rund 10.000 Einwohnenden entwickelt werden. Demzufolge ist die Entwicklung der Elisabeth-Aue ein

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Forderung Vor diesem Hintergrund fordere ich: • den Verzicht auf diese bauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue, • die dauerhafte Sicherung als landwirtschaftliche Nutzfläche, • die Integration in den umgebenden Landschaftsraum als zusammenhängende Kulturlandschaft, • sowie die konsequente Prüfung innerstädtischer Alternativflächen für den Wohnungsbau. Die genannten Belange sind im weiteren Verfahren umfassend zu berücksichtigen.		politisches Ziel der Plangeberin, unabhängig einer Vorwirkung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der erste Teilbereich soll zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die südöstliche Teilfläche schaffen, da diese u. a. eine dringend erforderliche Schule sichert. Entsprechende Vorwirkungen durch die Trennung in zwei Planverfahren sind hinzunehmen.
1071 Stellungnahme vom 19.04.2026	33.1	Die Aussagen "Die Anbindung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr ist bereits im Bestand hinreichend. Mit der Straßenbahnlinie 50 (Endhaltestelle unmittelbar am Rosenthaler Weg) sowie den Buslinien 124, 154 und 259 bestehen leistungsfähige Verbindungen an das Berliner ÖPNV-Netz." sind nur bedingt zutreffend. Großer Kritikpunkt: u.A. reicht die vorhandene Kapazität der Linie 50 bereits ab Haltestelle Frz. Buchholz Friedhof (ehem. Navarraplatz) in Richtung S-Bahn zu Hauptzeiten nicht aus, um alle Personen mitnehmen zu können. - Konkret: meine Kinder mussten auf ihrem Schulweg morgens häufiger mal eine Bahn fahren lassen ohne einsteigen zu können.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straßenbahn ist festzustellen, dass die konkrete Ausgestaltung, Kapazitätsanpassung und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist. Diese obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen. Eine Prüfung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV wird Gegenstand weiterer Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde und den Berliner Verkehrsbetrieben sein. Neben den bereits vorgesehenen Verlängerungen der Straßenbahnlinien 50 und M1 -

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				im Zusammenhang mit dem Teilprojekt 2 - wird es in Folge der Planung darüber hinaus vsl. auch Anpassungen des Busnetzes geben.
1072 Stellungnahme vom 19.04.2026	34.1	Ist mit den Planungen zur Verlängerung der M50 bereits begonnen worden? Ab wann kann die verlängerte M50 für den ÖPNV genutzt werden? Ist mit den Planungen zur Verlängerung der M1 bereits begonnen worden? Ab wann kann die verlängerte M1 für den ÖPNV genutzt werden? Wie wirken Sie der bereits jetzt überlasteten Infrastruktur an der Blankenfelder Chaussee/Rosenthaler Straße entgegen, um den drohenden Verkehrskollaps zu vermeiden. Wie stellen Sie die notärztliche Versorgung auf der Dietzgenstr./B96a in Ri. Blankenfelder Chaussee/Dietzgenstraße bei Notrufen (Herzinfarkt/Schlaganfall), wo jede Sekunde zählt, bei dem dann noch höheren Verkehrsaufkommen, sicher? Haben Sie die Verkehrsberechnungen nur für den Teilabschnitt 1 mit den zusätzlichen 680 WE vorgenommen?		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straßenbahn ist festzustellen, dass die Trassenplanung, konkrete Ausgestaltung, Kapazitätsanpassung, Realisierung und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist. Diese obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen. Eine Prüfung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV wird Gegenstand weiterer Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde und den Berliner Verkehrsbetrieben sein. Neben den bereits vorgesehenen Verlängerungen der Straßenbahnlinien 50 und M1 - im Zusammenhang mit dem Teilprojekt 2 - wird es in Folge der Planung darüber hinaus vsl. auch Anpassungen des Busnetzes geben. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinrei-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Haben Sie die Verkehrsberechnungen für die gesamte Elisabeth-Aue mit den geplanten 5.000 WE vorgenommen? Wie wird einem gänzlichen Verkehrskollaps an der Hermann-Hesse-Straße/Pastor-Niemöller-Platz entgegengewirkt? Wie wird auf der einspurigen Pasewalker Chaussee der Verkehrsfluss stadtein- und stadtauswärts entgegengewirkt? Mit welcher Gesamtschülerzahl ist beim Bau der Schule zu rechnen? Wieviele Klassen pro Jahrgang wird es geben Wie wird sich der Verkehrsab- oder -zufluss bei einer Bebauung von 680 oder gar 5000 WE auf der Blankenf. Ch./Dietzgenstraße in Richtung Kastanienallee auswirken? Wie wird sich der Verkehrsab- oder -zufluss bei einer Bebauung von 680 oder gar 5000 WE auf der Blankenf. Chaussee in Richtung Dorf Blankenfelde/B96 a Ri. Schildow auswirken? Wie wird der Durchgangsverkehr in das Dorf Blankenfelde, speziell durch die marode u. je RiFb 1-spurige Buchholzer Straße, entgegengewirkt?		chend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Die verkehrstechnische Untersuchung bildet zudem die Auswirkungen der durch den planinduzierten Mehrverkehre (für die Wohnungen aus dem 1. Teilprojekt) ab. Die Auswirkungen der im 2. Teilprojekt geplanten Wohnungen werden im Rahmen von diesem überprüft. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Strukturelle Probleme, welche im Bestand bereits bestehen sind nicht Teil der verkehrstechnischen Untersuchung. Die konkrete Ausgestaltung und der zeitliche Horizont für bspw. die Entwicklung von Fahrrad- oder Gehwegen ist nicht Teil der Bauleitplanung. Im Rahmen des 1. Teilprojekts werden Stellplätze auf der Teilfläche WA 3 vorgesehen. Mit Herstellung der Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue werden Quartiersgaragen vorgesehen, welche den Bedarf aus beiden Teilprojekten abdecken. Die Herleitung des Stell-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Wird es in der Buchholzer Straße eine Verkehrsberuhigung geben? Diese Straße ist bereits jetzt als Abkürzung und Rennstrecke in Richtung Französisch Buchholz bzw. Richtung Schildow sehr beliebt. Ab wann wird es einen Radweg von Höhe Schillingweg/Buchholzer Straße in Richtung Dorf Blankenfelde zum Schutz der Kinder, welche diese Straße zur Grund-Schule passieren sowie der neu geplanten Sekundarschule, und weiteren Radfahrer geben? Ab wann wird es im Zuge der Bebauung des unter Pkt. 16. aufgeführten Straßenzuges einen Gehweg geben? Wie werden die in der Umgebung befindlichen stark zugeparkten Straßen nach dem Bau des TA 1 der Elisabeth-Aue, die eine geringe Parkplatzkapazität aufweisen sollen, vor dem Verlust hiesiger Parkplätze geschützt? Ist für schwerbehinderte Menschen sichergestellt, dass diese bis zu ihrer neuen Wohnung fahren können? Ist sichergestellt, dass Krankentransporte ihre schwerbehinderten Patienten vor ihrem Wohnhaus abholen können?		platzschlüssels wird in der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung redaktionell überarbeitet, sodass diese vollständig und transparent dargestellt wird. Die notwendigen Rettungswege werden auf der nachfolgenden Genehmigungsebene nachgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird der Schulstandort entsprechend des bezirklichen Schulentwicklungsplans (SEP 2021) am Rosenthaler Weg geplant. Die Planung der Gesamtschülerzahl und Klassen ist nicht Teil der verbindlichen Bauleitplanung und erfolgt durch die jeweilige Fachplanung.
1073	35.1	Sehr geehrte Damen und Herren,	Natur und Erholungsraum	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Stellungnahme vom 19.04.2026		ich wende mich als direkt betroffene Bürgerin/betroffener Bürger gegen die geplante Bebauung der Elisabeth-Aue im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-89. Ich lebe in vierter Generation in Französisch Buchholz und erlebe die Elisabeth-Aue täglich – als offenen Landschaftsraum, als Erholungsgebiet, als Heimat vieler Tierarten und als wichtigen klimatischen Ausgleichsraum für den Norden Berlins. Mich betrifft das geplante Bauvorhaben in mehrfacher Hinsicht: 1. Verlust von Natur- und Erholungsraum: Die Felder der Elisabeth-Aue sind Teil eines einzigartigen Landschaftsraums im Berliner Barnim. Ich nutze diese Landschaft regelmäßig für Spaziergänge, Erholung und Naturbeobachtung. Mit einer Bebauung ginge ein Stück Lebensqualität verloren, das sich nicht ersetzen lässt – weite Sichtachsen, Vogelstimmen, offene Felder, frische Luft. Diese Umgebung prägt das Lebensgefühl und die Identität unseres Stadtteils.		Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden für die Erholung aktuell lediglich ein Trampelpfad durch Zufußgehende am östlichen Rand bzw. westlich des Zauns der Tempohomes genutzt. Am östlichen Rand wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, so dass die Wegebeziehung, die der Trampelpfad aufmacht, weiterhin ermöglicht wird. Mit der öffentlichen Grünanlage werden auch Angebote für die Erholung ermöglicht, sodass der Nutzungsdruck auf angrenzende Flächen gemindert wird. In dieser Grünfläche sind auch Spielangebote vorgesehen. Es ist festzustellen, dass mit der Bebauung eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes einsetzt. In der Abwägung erhält der Wohnungs- und Schulbau jedoch den Vorrang. Mit den Maßnahmen wie die Herstellung der öffentlichen Grünfläche und Ausgleichsmaßnahmen nördlich Graben 5 werden freiraumbezogene Angebote für Bewegung, Erholung, Spiel und Aufenthalt geschaffen.
	35.2	2. Klima und Gesundheit: Gerade an heißen Sommertagen ist deutlich spürbar, wie kühl und frisch die Luft über den Feldern ist. Diese Kaltluftzufuhr trägt wesentlich dazu bei, dass sich die Umgebung auch in Hitzesommern noch erträglich anfühlt. Wird die Fläche versiegelt, entsteht stattdessen eine Hitzeinsel –	Klima	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		mit spürbaren Folgen für die Gesundheit der Anwohnerinnen und Anwohner.		nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte.
	35.3	3. Verlust landwirtschaftlicher Flächen und Artenvielfalt: Ich beobachte regelmäßig Feldlerchen, Schafstelzen und viele andere Vogelarten auf der Elisabeth-Aue. Zu wissen, dass diese Tiere hier noch Brutplätze finden, ist für mich ein wichtiges Zeichen intakter Natur. Mit der geplanten Bebauung würden wertvolle Landwirtschaftsflächen und Lebensräume unwiederbringlich verloren gehen. Der Rückgang naturnaher Flächen ist ein zentraler Grund für das Artensterben – ein Trend, den Berlin hier weiter befeuern würde.	Artenvielfalt, Landwirtschaftliche Fläche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Zutreffend ist, dass die Inanspruchnahme der Elisabeth-Aue mit dem Verlust bisher unbebauter Freiflächen, der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zusätzlichen Bodenversiegelungen verbunden ist. Diese Belange sind nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht. Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt sind. Damit ist die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung für diesen Bereich planerisch vorbereitet und langfristig festgelegt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt demgegenüber lediglich eine zwischenzeitliche Nutzung dar und begründet keinen dauerhaften Bestandsschutz im Rahmen der Bauleitplanung. Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Kulturlandschaft ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch planerische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählt insbesondere die Freihaltung von Teilflächen (u.a. nördlich des Grabens 5), die zugleich für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen. Dadurch bleibt ein räumlicher Übergang zur freien Landschaft sowie ein Abstand zu angrenzenden Siedlungsbereichen erhalten. Im Rahmen der Abwägung ist dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und fehlender verfügbarer Wohnbauflächen im Land Berlin sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächenpotenziale – insbesondere im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften – überwiegt dieses Interesse die Belange des Freiflächenerhalts. Die verbleibenden

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Beeinträchtigungen von Boden und Kulturlandschaft werden daher als hinnehmbar bewertet. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht vollständig verdrängt wird. Im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Umland, stehen weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung, sodass keine existenzielle Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt zu erwarten ist. Insgesamt sind die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Freiflächenschutzes erkannt und in die Abwägung eingestellt worden. Sie müssen jedoch hinter den gewichtigen städtebaulichen Zielen der Wohnraumschaffung zurücktreten. Die Stellungnahme führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans. Richtig ist, dass mit der Bebauung Habitate der Feldlerchen und Schafstelze überbaut. Die Wirkungen wurden erfasst. Für die betroffenen Habitate der Feldlerchen und Schafstelze werden Ersatzhabitate als CEF-Maßnahmen nördlich des Graben 5 geschaffen. Weiterhin werden Ersatzhabitate für Feldlerchen in Brandenburg als FSC-Maßnahmen angelegt. Mit den Maßnahmen werden damit die Eingriffe vollständig kompensiert. 10 Feldlerchenpaare werden so ausgeglichen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	35.4	4. Erhalt des Dorfcharakters von Blankenfelde: Blankenfelde ist das letzte noch vollständig von Natur- und Kulturlandschaft umgebene Dorf Berlins. Dieses historische Erbe prägt unsere Nachbarschaft und macht den besonderen Reiz der Gegend aus. Eine großflächige Bebauung würde diesen Charakter zerstören.	Kulturlandschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Mit den geplanten Ausgleichsflächen nördlich des Grabens 5 wird das traditionelle Landschaftsbild der agrarisch genutzten Offenlandschaft weiterhin gesichert und durch behutsame ergänzende Bepflanzung ergänzt. Die Ausgleichsflächen nördlich des Grabens werden extensiver als bisher bewirtschaftet und so die Naturnähe gefördert. Habitate für die Zauneidechse und Feldlerchen werden angelegt. Insgesamt wird durch diese Maßnahmen der Landschaftsraum südlich der Dorflage Blankenfelde gestärkt, sowie Blankenfelde weiterhin als ein Dorf umgeben von Landschaft erhalten. Es ist festzustellen, dass mit der Bebauung eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes einsetzt. In der Abwägung erhält der Wohnungs- und Schulbau jedoch den Vorrang. Mit den Maßnahmen wie die Herstellung der Parkanlage und Ausgleichsmaßnahmen nördlich Graben 5 werden Eingriffe in die Kulturlandschaft gemindert.
	35.5	5. Bessere Alternativen für Wohnraum: Ich verstehe die Notwendigkeit, neuen Wohnraum zu schaffen. Doch Berlin hat noch große Nachverdichtungspotenziale, ungenutzte Grundstücke und leerstehende Büroflächen. Wohnungsbau sollte zuerst dort stattfinden, wo bestehende Infrastruktur bereits vorhanden ist – nicht auf	Nachverdichtung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		bisher unberührten Landschaftsflächen. Das fordert auch das Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB). Aus all diesen Gründen lehne ich den Bebauungsplanentwurf 3-89 entschieden ab. Ich fordere, dass die Elisabeth-Aue dauerhaft als Landwirtschafts- und Landschaftsschutzgebiet erhalten bleibt und in das bestehende Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde integriert wird.		Die Umnutzung leerstehender Bürogebäude kann grundsätzlich einen Beitrag zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme und zur Aktivierung vorhandener Baupotenziale leisten. Dem stehen jedoch erhebliche tatsächliche und rechtliche Umsetzungshemmnisse gegenüber. Bestehende Bürogebäude weisen häufig strukturelle Eigenschaften auf, die eine Wohnnutzung nur eingeschränkt zulassen. Hierzu zählen insbesondere große Gebäudetiefen mit unzureichender natürlicher Belichtung und Belüftung, ungeeignete Erschließungsstrukturen sowie Grundrisse, die nicht ohne Weiteres an wohnungsbezogene Anforderungen angepasst werden können. Hinzu treten regelmäßig erhebliche bauordnungsrechtliche Anforderungen, etwa im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung, die bei einer Umnutzung umfassende und kostenintensive Eingriffe erforderlich machen. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Einschränkungen, da Bürogebäude häufig in Lagen errichtet wurden, die für Wohnnutzungen – etwa aufgrund von Verkehrslärm oder gewerblichen Emissionen – nur eingeschränkt geeignet sind. Darüber hinaus können planungsrechtliche Festsetzungen (z. B. Kerngebiete oder Gewerbegebiete) einer Wohnnutzung entgegenstehen oder zumindest eine planungsrechtliche Anpassung erfordern. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Potenziale an tatsächlich geeigneten und wirtschaftlich umnutzbaren Büroge-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				bäuden begrenzt sind und allein nicht ausreichen, um den bestehenden erheblichen Wohnraumbedarf – insbesondere in wachsenden Metropolen wie Berlin – zu decken. Die Innenentwicklung durch Umnutzung stellt daher eine sinnvolle Ergänzung, jedoch keinen vollwertigen Ersatz für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen dar. Das Baugesetzbuch verpflichtet in § 1a BauGB dazu, insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese sogenannte Bodenschutzklausel enthält jedoch weder ein generelles Versiegelungsverbot noch eine Baulandsperrung in dem Sinne, dass eine Siedlungsentwicklung auf bislang unbebauten Flächen ausgeschlossen wäre. Vielmehr lässt das Gesetz die Weiterentwicklung von Siedlungsräumen ausdrücklich als planerische Option zu, stellt diese jedoch unter einen besonderen Abwägungsvorbehalt. Vor diesem Hintergrund ist die Frage der Flächeninanspruchnahme im vorliegenden Verfahren umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Dabei wurden insbesondere die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, die städtebaulichen Zielsetzungen, die tatsächlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie sonstige Umweltbelange berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Diese Auseinandersetzung erfolgt sowohl auf Ebene des Flächennutzungsplans als auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und ist in den jeweiligen Begründungen dokumentiert.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Um die Zielsetzungen des § 1a BauGB zu beachten wird eine flächeneffiziente Nutzung durch angemessene bauliche Dichte verfolgt. Zugleich werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde somit ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt, ohne dass sich hieraus ein Überwiegen gegenüber den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen ergibt.
1074 Stellungnahme vom 19.04.2026	36.1	Berlin leidet unter gravierendem Wohnungsmangel, und die Elisabeth-Aue ist eines der größten noch verfügbaren Entwicklungspotenziale. Ich begrüße, dass dieses Teilprojekt vorankommt, sehe aber erhebliche Spielräume für eine bessere Ausnutzung und möchte im Folgenden vier Einwände darlegen. Erster Einwand: Die Abschottung des neuen Quartiers von den angrenzenden Wohngebieten ist städtebaulich falsch. Die Einfamilienhausbebauung östlich des Plangebiets ist kein schützenswertes Ensemble, sondern ein Nachkriegsbestand, der selbst Kandidat für eine schrittweise Verdichtung entlang der Tramachsen ist. Eine Grünbarriere zwischen altem und neuem Baubestand trennt Wegeverbindungen, verhindert die Aktivierung von Erdgeschosszonen an der Nahtstelle und vermittelt den Eindruck, die bestehende Bebauungsstruktur sei dauerhaft einzufrieren. Die gewachsene europäische Stadt ist nie so gebaut	Abgrenzung Bestandsbebauung und Plangebiet	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Eine Nachverdichtung der bestehenden angrenzenden Bebauung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Es ist vielmehr ein angemessener und verträglicher Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen. Die festgesetzte Grünfläche dient der Sicherung des Bestandgrüns und der Wegeverbindung. Die im Bestand vorhandenen Flächen werden zudem erweitert, um eine Verbindung zwischen dem Botanischen Volkspark Blankenfelde-Pankow und der Grünverbindung östlich des Plangebiets herzustellen. Grundsätzlich sind weitere Wegeverbindungen möglich, um einer Trennung entgegenzuwirken. Die Erweiterung dient zudem der wohnnahen Grünversorgung.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		worden: neue Blöcke schlossen an alte an, Straßennetze wurden verlängert. Das sollte auch hier das Leitbild sein.		
	36.2	Zweiter Einwand: Falls dennoch ein Übergang gestaltet werden soll, genügt die vorhandene Baumreihe vollständig. Am östlichen Rand liegt bereits eine vorhandene Baumreihe, gesichert als rund 1,5 ha öffentliche Parkanlage mit rund 30 m Abstand zur bestehenden Einfamilienhausbebauung. Diese Baumreihe leistet die gesamte Übergangsarbeit, die städtebaulich erforderlich ist. Höhere Gebäude hinter einer Baumreihe sind ein gewöhnliches Merkmal gewachsener europäischer Städte. Die zusätzlichen Maßnahmen (5 m Baugrenzabstand mit Vorgartenzone sowie die Reduzierung auf vier Vollgeschosse im östlichen Teilbereich der WA 2) sind vollständig überflüssig. Ich fordere zwei Maßnahmen, deren Kombination das beste Ergebnis liefert, die aber auch je für sich eine Verbesserung darstellen: erstens die Verschiebung der Grenze zwischen WA 2 und der Parkanlage bis an die Baumreihe sowie die entsprechende Ausdehnung der Baugrenze bis an den neuen Gebietsrand (rund 11 m Flächengewinn für WA 2, rund 16 m für die überbaubare Fläche), und zweitens die Aufhebung der Höhenbeschränkung im östlichen Teilbereich der WA 2, so dass dort wie im Rest des Plangebiets sechs Vollgeschosse zulässig sind (GFZ 2,2 statt 1,8). Die WA 2 hat eine Nettobaulandfläche von rund 20.300 m²; allein die GFZ-Anhebung ergibt rund 8.100 m² zusätzliche Geschossfläche, entsprechend etwa 80 bis 100 weiteren Wohneinheiten.	Dichte GRZ/GFZ	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Einwände zur baulichen Dichte (GRZ/GFZ) betreffen das Maß der baulichen Nutzung. Dieses wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere einer flächensparenden Entwicklung, der Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur festgesetzt. Auch die festgesetzte GFZ sowie die zulässige Geschossigkeit wurden im Rahmen einer umfassenden städtebaulichen Abwägung bestimmt. Dabei wurden Belange wie ausreichende Belichtung, Belüftung, gesunde Wohnverhältnisse sowie nachbarliche Interessen berücksichtigt. Entsprechend wurde eine GFZ von rund 2,0 für die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets unter Einbeziehung der umgebenden Bebauung als verträglich bewertet. Entsprechend behalten auch die Entwicklung der Gebäudehöhen des WA2, wie in den Planunterlagen abgebildet, bestand.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die Begründung nennt als GFZ des Plangebiets „rund 2,0“, bezieht diesen Wert aber ausschließlich auf das Nettobauland der Wohngebiete. Bezogen auf Wohngebiete und Grünflächen zusammen (unter Ausklammerung von Schule und Straßen) ergibt die Flächenbilanz eine GFZ von lediglich 1,46. Ich fordere, dass die Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue über alle Teilprojekte hinweg auf dieser Basis eine GFZ von mindestens 2,2 anstrebt, also den Wert, den der Plan selbst für WA 1 bereits als vertretbar erachtet. Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB verlangt eine ernsthafte Gewichtung des Wohnbedarfs.		
	36.3	Dritter Einwand: Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 gehört gestrichen. Die Festsetzung schränkt die nach § 4 Abs. 2 BauNVO regulär zulässigen Läden auf eine bloße Ausnahme herab. Das Plangebiet liegt nach der eigenen Analyse der Begründung nicht im Nahbereich relevanter Lebensmittelmärkte; wer hier einzieht, wird auf Versorgungsinfrastruktur im Quartier angewiesen sein. Das künftige Quartierszentrum im Teilprojekt 2 existiert nicht und hat keinen gesicherten Zeithorizont. Bestehende Nutzungsrechte dürfen nicht beschnitten werden, um ein ungesichertes Planungsziel eines späteren Abschnitts zu schützen. Die Festsetzung Nr. 1.2 sollte ersatzlos gestrichen werden.	Ausnahme Läden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die als Ausnahme zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, fördert zum einen die gewollte Wohnnutzung, zum anderen wird der zentrale Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Französisch Buchholz nicht beeinträchtigt (entsprechend der Vorgaben des StEP Zentrum). Eine Bündelung von Einzelhandelsnutzungen soll im 2. Teilprojekt im Rahmen eines Quartierzentrums ermöglicht werden. Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen.
	36.4	Vierter Einwand: Der Siegerentwurf des Werkstattverfahrens und die Lage der Retentionsgärten verdienen kritische Aufmerksamkeit. Der Lageplan des Siegerentwurfs (Hosoya Schaefer / AgenceTer, März 2026) zeigt eine aufgelockerte Blockrandstruktur mit Innenhöfen über	Siegerentwurf Elisabeth-Aue	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Der B-Plan 3-89 ist der Entwicklung des gesamten NSQ Elisabeth-Aue vorgelagert. Das TP 1 wurde in die Gesamtplanung integriert,

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		1.000 m² - eine andere Typologie als die geschlossene Blockrandbebauung, die die Begründung als Leitbild formuliert. Je lockerer die tatsächliche Bebauung, desto wichtiger ist es, dass die Festsetzungen dieses Plans die maximale Ausnutzung nicht unnötig kappen. Zudem sind die zahlreichen Retentionsgärten im Lageplan primär nach hydraulischer Logik positioniert und wirken im Alltag als Umwege. Retentionsflächen sollten multifunktional und entlang der fußläufigen Hauptverbindungen angeordnet werden, damit sie das Leitbild der Stadt der kurzen Wege stärken statt konterkarieren. Dasselbe Prinzip gilt für die im Lageplan erkennbaren privaten Vorzonen entlang der Nebenstraßen: Ein Puffer zwischen Fußgänger und Fahrbahn ist sinnvoll, ein Puffer zwischen Fußgänger und Gebäude nicht. Letzterer produziert totes Grün, drängt die Fassade vom öffentlichen Raum zurück und erschwert genau die gewerbliche Erdgeschossnutzung, die Einwand 3 einfordert. Alle vier Einwände stehen unabhängig voneinander. Ich bitte darum, sie im Rahmen der Abwägung einzeln zu behandeln.		funktioniert aber unabhängig von dieser. Das TP 2 ist nicht Gegenstand des aktuellen Planverfahrens.
1075 Stellungnahme vom 19.04.2026	37.1	Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1 (ca. 870 WE)“ Betreff: Unzureichende Ermittlung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen (Abwägungsdefizit) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der öffentlichen Auslegung nehme ich zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:	Räumlicher Zusammenhang, Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Der B-Plan 3-89 ist der Entwicklung des gesamten NSQ Elisabeth-Aue vorgelagert. Das TP 1 wurde in die Gesamtplanung integriert, funktioniert aber unabhängig von dieser. Das TP 2 ist nicht Gegenstand des aktuellen Planverfahrens.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		1. Ausgangssituation Der vorliegende Bebauungsplan betrifft ein Teilgebiet mit ca. 870 Wohneinheiten innerhalb eines deutlich größeren Gesamtvorhabens mit insgesamt rund 5.000 geplanten Wohneinheiten auf der Elisabeth-Aue. Es ist davon auszugehen, dass zwischen dem Teilprojekt und der Gesamtentwicklung ein enger räumlicher, funktionaler und zeitlicher Zusammenhang besteht, insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung. 2. Unzureichende Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen Die verkehrlichen Auswirkungen werden im vorliegenden Verfahren ausschließlich auf das Teilgebiet bezogen untersucht. Eine Betrachtung der kumulativen Auswirkungen der Gesamtentwicklung erfolgt hingegen nicht. Dies ist aus fachlicher und rechtlicher Sicht nicht ausreichend. Gerade im Bereich des Verkehrs ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Belastung des umliegenden Straßennetzes, der Knotenpunkte sowie des öffentlichen Personennahverkehrs maßgeblich durch die Gesamtentwicklung geprägt wird. Eine isolierte Betrachtung von lediglich ca. 870 Wohneinheiten bildet die real zu erwartenden Verkehrsströme daher nicht sachgerecht ab. 3. Erforderlichkeit einer Gesamtbetrachtung		Im Rahmen des 2. Teilgebiets werden für die jeweiligen Untersuchungen die Festsetzungen des – dann rechtsgültigen – Bebauungsplans 3-89 mit einbezogen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Entsprechend der verkehrstechnischen Untersuchung werden alle relevanten verkehrlichen Belange, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu erwarten sind, bedarfsgerecht ermittelt und sachgerecht in die Abwägung eingebracht. Ein Ermittlungsdefizit besteht demnach nicht.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Aufgrund des funktionalen Zusammenhangs der Planung – insbesondere der gemeinsamen Nutzung der Verkehrsinfrastruktur – wäre zumindest eine überschlägige Prognose der verkehrlichen Gesamtbelastung zwingend erforderlich gewesen. Verkehrliche Wirkungen lassen sich nicht sinnvoll entlang von Plangrenzen trennen. Vielmehr ist auf die tatsächlichen Nutzungszusammenhänge abzustellen. Auch wenn eine abschnittsweise Planung grundsätzlich zulässig ist, entbindet dies nicht von der Pflicht, bereits absehbare Auswirkungen der Gesamtentwicklung in die Abwägung einzustellen. 4. Rechtliche Bewertung Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen alle relevanten Belange zu ermitteln und gerecht abzuwägen. Die unzureichende Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen stellt ein beachtliches Ermittlungsdefizit dar. Dieses führt dazu, dass ein zentraler Belang – die Verkehrsbelastung – nicht mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden konnte. Die Planung beruht insoweit auf einer unvollständigen Tatsachengrundlage. 5. Ergebnis		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Der Bebauungsplan leidet an einem beachtlichen Abwägungsfehler. Die verkehrlichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens wurden nicht hinreichend ermittelt und bewertet. Ich rege daher an, ☐ eine ergänzende verkehrliche Untersuchung vorzunehmen, die die Gesamtentwicklung einbezieht, und die Abwägung auf dieser Grundlage erneut durchzuführen.		
1076 Stel- lung- nahme vom 20.04.2 026	38.1	Im folgenden Text kritische Anhaltspunkte zum Bauprojekt Elisabeth Aue, bitte unbedingt berücksichtigen: Stellungnahme der Bürgerinitiative Elisabeth-Aue – Landschaftsschutz für die Felder der Elisabeth-Aue – zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplanentwurf 3 - 89 31.5.2025 Wir setzten uns dafür ein, dass die Felder im Flächennutzungsplan insgesamt als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden und in das umgebende Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde integriert werden. Deshalb lehnen wir auch die Ziele des Bebauungsplanentwurfs 3-89 mit erst einmal 660 Wohnungen im 1. Bauabschnitt und der späteren Erweiterung auf 5.000 Wohnungen entschieden ab. Die Bürgerinitiative Elisabeth-Aue setzt sich seit 2014 für den Erhalt der gesamten Felder der Elisabeth-Aue ein.	Zulässigkeit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Es ist zutreffend, dass sich die Flächen derzeit im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befinden und die geplante bauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich ist. Für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan 3-89 wird dafür im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB inklusive einer Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung, durchgeführt. Die Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange müssen im Rahmen der Aufstellung entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen werden. Sofern alle Belange abgewogen und eingearbeitet wurde kann der Bebauungsplan Inkrafttreten.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Unsere Initiative besteht aus Landwirten, Imkern, Naturschützern und Bürgerinnen und Bürgern aus ganz Berlin. Wir werden dabei u.a. unterstützt von den Berliner Naturschutzverbänden BUND, NABU, Grüne Liga, NaturFreunde, BLN, vielen Vereinen, der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft (AbL), dem Berliner Landesbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege Prof. Dr. Ingo Kowarik, dem Vorstand der Stiftung Zukunft Berlin Stefan Richter, dem alternativen Nobelpreisträger Prof. em. Dr Michael Succow und bisher 3.468 Einzelpersonen. In der Auftaktveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren 3-89 am 26.5. 2025 musste der Staatssekretär für Bauen Alexander Sloty auf unsere Nachfrage einräumen, dass es bei dem Verfahren nicht nur um die Frage geht wie und wo die 660 bzw. 5.000 Wohnungen auf den Feldern gebaut werden. Es müsse auch geklärt werden, OB nach dem geltenden Baurecht die Felder überhaupt von derzeit Nichtbaugebiet in Baugebiet umgewandelt werden dürfen. Und: dass letztendlich ein Gericht über diese Frage entscheiden kann. Deshalb ist es für uns unverständlich, wieso bereits jetzt mit dem parallel laufenden Wettbewerb, der Werkstatt und dem Masterplan der Eindruck vermittelt wird, es ginge nur noch um das wie.		Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans wird die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens auf Basis des § 30 BauGB bewertet. Eine Zulässigkeit ist dann, im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans, gegeben.
	38.2	Unsere Gründe für den Erhalt der Felder	Landschaftsraum, Kaltluft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Zusammenfassung : In der von uns mit der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) 2017 veröffentlichten Broschüre (unter Einbeziehung der Ergebnisse des nicht fertiggestellten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK) ist bereits ausführlich die Bedeutung der Felder als Teil eines einzigartigen Landschaftsraumes im Nordosten Berlins um das Dorf Blankenfelde beschrieben. Der Landschaftsraum hat eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, für die Grundwasserneubildung, den Schutz einer vielfältigen, in ihrem Bestand gefährdeten Tier- und Pflanzenwelt und für die Erholung. Die bisherigen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren 3-89 bestätigen das. Planungsrechtlich wird festgestellt, dass eine Bebauung der Felder der Elisabeth-Aue „nicht zu begründen ist“.		Die Belange der Kaltluftentstehung, Grundwasserneubildung, der Erholung und dem Schutz von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten wurden im Rahmen des Verfahrens betrachtet und abgewogen bzw. die Betroffenheit nach Artenschutzrecht § 44 BNatSchG geprüft. Mit den geplanten Ausgleichsflächen nördlich des Grabens 5 wird das traditionelle Landschaftsbild der agrarisch genutzten Offenlandschaft weiterhin gesichert und durch behutsame ergänzende Bepflanzung ergänzt. Die Ausgleichsflächen nördlich des Grabens werden extensiver als bisher bewirtschaftet und so die Naturnähe gefördert. Habitate für die Zauneidechse und Feldlerchen werden angelegt. Insgesamt wird durch diese Maßnahmen der Landschaftsraum südlich der Dorflage Blankenfelde gestärkt, sowie Blankenfelde weiterhin als ein Dorf umgeben von Landschaft erhalten. Es ist festzustellen, dass mit der Bebauung eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes einsetzt. In der Abwägung erhält der Wohnungs- und Schulbau jedoch den Vorrang. Mit den Maßnahmen wie die Herstellung der Parkanlage und Ausgleichsmaßnahmen nördlich Graben 5 werden Eingriffe in die Kulturlandschaft gemindert. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts le-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				diglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden für die Erholung aktuell lediglich ein Trampelpfad durch Zufußgehende am östlichen Rand bzw. westlich des Zauns der Tempohomes genutzt. Am östlichen Rand wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, so dass die Wegebeziehung, die der Trampelpfad aufmacht, weiterhin möglich sein wird. Mit der öffentlichen Grünanlage werden auch Angebote für die Erholung ermöglicht, sodass der Nutzungsdruck auf angrenzende Flächen gemindert wird. In dieser Grünfläche sind auch Spielangebote mit vorgesehen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Mit dem vorliegenden Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wird ein abflussarmes Siedlungsgebiet entwickelt, das Regenwasser vor Ort zurückgehalten, verdunstet und versickert. Die Wasserbilanz wird sich an die natürliche Wasserbilanz annähern. Mit den Grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und den Maßnahmen nördlich des Grabens 5 werden Habitate von Tieren und Pflanzen gesichert oder wieder ausgeglichen. Für einen Teil der Feldlerchenpopulation sind FCS- Maßnahmen in Brandenburg vorgesehen. Im Rahmen der veröffentlichten Broschüre lautet der vollständige Satz: „Nach dem Stand des StEP Wohnen ist eine Bebauung der Elisabeth-Aue mit bis zu 5.000 WE derzeit bauplanungsrechtlich nicht zu begründen.“. Das Plangebiet ist Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums, erläutert im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040. Demnach zählt die Elisabeth-Aue zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen mit <u>mehr als 2.000 Wohnungen</u>. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auch in bislang weniger verdichteten Bereichen städtebaulich gerechtfertigt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden die einzelnen Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen. Die damit verbundenen Veränderungen des Ortsbildes und der Nutzungsintensität sind grundsätzlich nicht vermeidbar, entsprechend

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				der Abwägung erhält der Wohnungs- und Schulbau jedoch Vorrang.
	38.3	Der Landschaftsraum: Die Felder sind Teil des Berliner Barnim, der als eines von 4 großen Naherholungsgebieten für Berlin eine herausragende Bedeutung hat. Die drei anderen Naherholungsgebiete (Tegeler und Spandauer Forst, Grunewald und Köpenicker Wald- und Seengebiet) sind durch Wald und Seen geprägt. In keinem anderen Naherholungsgebiet ist die kultur- und naturlandschaftliche Prägung Berlins so deutlich sichtbar wie im Berliner Barnim. Für Erholungssuchende ist die überwiegend offene und abwechslungsreiche Landschaft mit ihren Äckern, Wiesen, Weiden, Feldgehölzen, Hecken, Obstbaumalleen und naturnahen Bereichen vor allem durch die weiten Sichtbeziehungen eine Besonderheit. Zusätzlich sind die Felder mit dem Dorf Blankenfelde, dem europäischen FFH-Schutzgebiet „Tegeler Fließtal“ im Norden, dem umgebenden „Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde“ und dem Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“ - der Länder Brandenburg und Berlin - Teil einer Kultur- und Naturlandschaft von europaweiter Bedeutung. Die geplante Bebauung der Felder wäre ein erheblicher Verlust für diesen Landschaftsraum.	Landschaftsraum	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Der Berliner Barnim ist ein großer Landschaftsraum, der sich aus vielen sehr hochwertigen Kultur- und Naturlandschaften und Schutzgebieten zusammensetzt. Das Naherholungsgebiet des Berliner Barnim ist eng verknüpft mit Naturpark Barnim in Brandenburg. Das Vorhaben wird außerhalb von Schutzgebieten geplant. Die prägenden Gehölzstrukturen am östlichen Rand werden in die Gesamtkonzeption einbezogen und im B-Plan durch Festsetzungen als öffentlichen Parkanlage und Erhalt der Feldhecke gesichert. Entsprechend der Gesamtkonzeption des Leitplans Freiraumstruktur und Kompensation werden die Flächen nördlich des Grabens 5 großflächig als Landschaftsraum gesichert und aufgewertet. Die CEF- und Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan 3-89 sind mit gleichzeitiger dinglicher Sicherung ein wichtiger Baustein der Freiraumaufwertung. Da ein Großteil der Maßnahmen als produktionsintegrierte Maßnahmen durchgeführt werden, werden in diesem Bereich landwirtschaftliche Nutzungen weiterhin möglich sein.
	38.4	Artenschutz: neben vielen in ihrem Bestand gefährdeten Tier und Pflanzenarten brüteten allein im Bereich der Felder und der näheren Umgebung 2016 46 Vogelarten. Z.B. die auf den Feldern brütenden Schafstelzen (6 Brutpaare) und die Feldlerche (12 Brutpaare). Die	Artenschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Schafstelze ist in Berlin vom Aussterben bedroht (Abnahme von 2003 – 2013 um 20 %), die Feldlerche ist in ihrem Bestand gefährdet (Rückgang in Europa 1980 – 2011 um 50 %). Aktuell wurden allein im Bereich des B-Planentwurfes 3-89 noch 11 Brutpaare der Feldlerche festgestellt. Der Grund für deren Rückgang ist vor allem die Abnahme von Landwirtschaftsflächen ! Der Verlust von weiteren Landwirtschaftsflächen durch den „Neuen Stadtteil“ wäre also ein weiterer Beitrag zum allseits beklagten Artensterben ! Eingriff in Natur und Landschaft: Das Planungsziel wäre - neben dem Artenschutz - auch einen erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft durch dauerhafte Versiegelung, Veränderung des Landschaftsraumes, Reduzierung des Kaltluftentstehungsgebietes und Verlust von Landwirtschaftsfläche, der aus unserer Sicht nicht ausgeglichen werden kann.		Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich ermittelt. Umfangreiche Artenkartierungen zum Plangebiet und der Umgebung liegen aus den Jahren 2024 und 2025 vor und stehen zur Verfügung. Die Ergebnisse wurden bewertet und die Betroffenheiten nach dem Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) geprüft. Die Prüfung umfasst alle europäisch geschützten Vogelarten im Wirkraum des Vorhabens. Auswirkungen der Planung auf deren Lebensstätten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden erfasst und bewertet und durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen – insbesondere bauzeitliche Regelungen (z. B. Rodungszeiten), Schutzmaßnahmen sowie funktionserhaltende Maßnahmen – wird sichergestellt, dass Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbote nicht eintreten. Es ist richtig, dass mit der Bebauung Habitate der Feldlerchen und Schafstelze überbaut werden. Im Wirkraum des Vorhabens liegen 10 Feldlerchen- und ein Wiesenschafstelzenhabitat. Die Wirkungen wurden erfasst. Für die betroffenen Habitate der Feldlerchen und Wiesenschafstelze werden Ersatzhabitate als CEF-Maßnahmen nördlich des Graben 5 geschaffen. Weiterhin werden Ersatzhabitate für Feldlerchen in Brandenburg als FSC-Maßnahmen angelegt. Mit den Maßnahmen werden damit die Eingriffe vollständig kompensiert. Die betroffenen 10 Feldlerchenhabitate und 1 Wiesenschafstelzenhabitat werden so ausgeglichen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Es ist richtig, dass landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Im Rahmen der Planung und im Umweltbericht wurden die ökologischen Funktionen und die Wertigkeiten für das 1. Teilprojekt erfasst und dargestellt. Auf dieser Grundlage wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt (z.B. Dachbegrünung, Erhalt Vegetationsbestand, Festsetzung Parkanlage, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Vorgaben Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum) oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen (z.B. Fassadenbegrünung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung). Eingriffe, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden durch Maßnahmen zur Landschaftsaufwertung nördlich des Grabens 5 kompensiert. Durch die Bebauung wird der bestehende Landschaftsraum verändert, aber die damit verbundenen Eingriffe weitgehend kompensiert.
	38.5	Stadtklima: Die Bedeutung der Felder als Kaltluftentstehungsgebiet für die Innenstadt wird deutlich an den großen Temperaturunterschieden an heißen Sommertagen. Berlinweite Messungen der FU-Berlin ergaben, dass von insgesamt 34 Messstationen in der Elisabeth-Aue die niedrigsten Temperaturen gemessen wurden. „An einem Tag mit über 30 Grad Celsius ging die Temperatur auf der Elisabeth-Aue nachts auf 16 Grad herunter. Baut man solche Kälteinseln zu, verschlechtert das das Stadtklima. Es wird heißer – es entsteht eine Wärmeinsel (taz 8.8. 2018).	Klima	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaöko-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				logischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte.
	38.6	Dorf Blankenfelde und Felder: Das unter Denkmalschutz stehende Dorf Blankenfelde ist das einzige Dorf Berlins, das noch vollständig von Natur- und Kulturlandschaft umgeben ist. Die Felder der Elisabeth-Aue sind ein wesentlicher Bestandteil davon. Die Bäuerinnen und Bauern in Blankenfelde leisten einen wesentlichen Teil der Landschaftspflege in diesem wertvollem Landschaftsraum. Ohne Felder – keine Bauern und keine Landschaftspflege.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Siehe Abwägung Nr. 38.2.
	38.7	Potentiale für Wohnungen: z.B hat der NABU ermittelt, dass es in Berlin 1.280 Hektar Potentialflächen gibt, die man bebauen könnte. Lt. RBB-Abendschau vom 23.5.2025 gibt es auch noch 1,6 Millionen m ² leerstehende Büroflächen, die man in Wohnraum umwandeln könnte. Dazu	Nachverdichtung/ Innenentwicklung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		kommen noch die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Potentiale, die mit deutlich weniger Eingriff in Natur- und Landschaft realisierbar wären, so wie es im § 1 des Baugesetzbuches gefordert wird.		Das Baugesetzbuch verpflichtet in § 1a BauGB dazu, insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese sogenannte Bodenschutzklausel enthält jedoch weder ein generelles Versiegelungsverbot noch eine Baulandsperr in dem Sinne, dass eine Siedlungsentwicklung auf bislang unbebauten Flächen ausgeschlossen wäre. Vielmehr lässt das Gesetz die Weiterentwicklung von Siedlungsräumen ausdrücklich als planerische Option zu, stellt diese jedoch unter einen besonderen Abwägungsvorbehalt. Vor diesem Hintergrund ist die Frage der Flächeninanspruchnahme im vorliegenden Verfahren umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Dabei wurden insbesondere die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, die städtebaulichen Zielsetzungen, die tatsächlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie sonstige Umweltbelange berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Diese Auseinandersetzung erfolgt sowohl auf Ebene des Flächennutzungsplans als auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und ist in den jeweiligen Begründungen dokumentiert. Um die Zielsetzungen des § 1a BauGB zu beachten wird eine flächeneffiziente Nutzung durch angemessene bauliche Dichte verfolgt. Zugleich werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde somit ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt, ohne dass sich hieraus ein Überwiegen gegenüber den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen ergibt. Die Umnutzung leerstehender Bürogebäude kann grundsätzlich einen Beitrag zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme und zur Aktivierung vorhandener Baupotenziale leisten. Dem stehen jedoch erhebliche tatsächliche und rechtliche Umsetzungshemmnisse gegenüber. Bestehende Bürogebäude weisen häufig strukturelle Eigenschaften auf, die eine Wohnnutzung nur eingeschränkt zulassen. Hierzu zählen insbesondere große Gebäudetiefen mit unzureichender natürlicher Belichtung und Belüftung, ungeeignete Erschließungsstrukturen sowie Grundrisse, die nicht ohne Weiteres an wohnungsbezogene Anforderungen angepasst werden können. Hinzu treten regelmäßig erhebliche bauordnungsrechtliche Anforderungen, etwa im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung, die bei einer Umnutzung umfassende und kostenintensive Eingriffe erforderlich machen. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Einschränkungen, da Bürogebäude häufig in Lagen errichtet wurden, die für Wohnnutzungen – etwa aufgrund von Verkehrslärm oder gewerblichen Emissionen – nur eingeschränkt geeignet sind. Darüber hinaus können planungsrechtliche Festsetzungen (z. B. Kerngebiete oder

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Gewerbegebiete) einer Wohnnutzung entgegenstehen oder zumindest eine planungsrechtliche Anpassung erfordern. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Potenziale an tatsächlich geeigneten und wirtschaftlich umnutzbaren Bürogebäuden begrenzt sind und allein nicht ausreichen, um den bestehenden erheblichen Wohnraumbedarf – insbesondere in wachsenden Metropolen wie Berlin – zu decken. Die Innenentwicklung durch Umnutzung stellt daher eine sinnvolle Ergänzung, jedoch keinen vollwertigen Ersatz für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen dar.
	38.8	Planungsrecht: Zur Umwandlung von Nichtbaugebiet in Baugebiet verweisen wir auf § 35 Abs. 3 des Baugesetzbuches. Den Zielen des Bebauungsplanentwurfes 3-89 stehen danach etliche öffentliche Belange entgegen. Es heißt da: „Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn ein Vorhaben Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet“. Abschließend möchten wir feststellen, dass es uns nicht um egoistische Einzelinteressen geht, sondern dass wir uns dem Berliner Naturschutzgesetz verpflichtet fühlen in dem es in § 1 heißt: „Der Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer dauerhaft umweltgerechten Entwicklung (Nachhaltigkeit) ist eine verpflichtende Aufgabe für den Staat und jeden Bürger“.	§ 35	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Bezüglich des § 35 Abs. 3 BauGB siehe Abwägung 38.1. Um dem § 1 Berliner Naturschutzgesetz gerecht zu werden, wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Kartierungen der Fauna und Flora durchgeführt, für verschiedene Schutzanforderungen Fachgutachten (Wasser, Boden, Klima) erstellt. Maßnahmen der Eingriffsminderung und Kompensation entwickelt. Damit wurde den Anforderungen des §1 Naturschutzgesetz entsprochen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Wir haben die Erwartung, dass dies auch für den Senat gilt ! Mit freundlichen Grüßen für die Bürgerinitiative Elisabeth-Aue Sandra Finke-Neuendorf ,Ines Weber, Oskar Tschörner, Melanie Thur PS: Einwohnerentwicklung Berlins: Berlin hatte noch nie so wenig Einwohner (3.469.849) wie 1920 (3.879.409) und der Prognose bis 2030 (3.328.000), (laut Wikipedia) damals gab es noch die Baugebiete wie Marzahn, Hellersdorf, Rummelsburger Bucht, Gropiusstadt, Wasserstadt Spandau, Karow Nord und viele viele weitere. Und diesen günstigen Vorteil sollte man nutzen für eine LEBENSWERTE Stadt auf allen Ebenen.		
1077 Stellungnahme vom 20.04.2026	39.1	Sehr geehrte Damen und Herren, (kleiner Fehlerteufel in der vorherigen "Mail") PS: Einwohnerentwicklung Berlins: Berlin hatte noch nie so wenig Einwohner (3.469.849) wie 1920 (3.879.409) und der Prognose bis 2030 (3.328.000), (laut Wikipedia) damals gab es noch keine Baugebiete wie Marzahn, Hellersdorf, Rummelsburger Bucht, Gropiusstadt, Wasserstadt Spandau, Karow Nord und viele viele weitere.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Siehe Abwägung 38.1 bis 38.8

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Und diesen günstigen Vorteil sollte man nutzen für eine LEBENSWERTE Stadt auf allen Ebenen. im folgenden Text kritische Anhaltspunkte zum Bauprojekt Elisabeth Aue, bitte unbedingt berücksichtigen: Stellungnahme der Bürgerinitiative Elisabeth-Aue - Landschaftsschutz für die Felder der ElisabethAue - zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplanentwurf 3 - 89 31.5.2025 Wir setzten uns dafür ein, dass die Felder im Flächennutzungsplan insgesamt als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden und in das umgebende Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde integriert werden. Deshalb lehnen wir auch die Ziele des Bebauungsplanentwurfs 3-89 mit erst einmal 660 Wohnungen im 1. Bauabschnitt und der späteren Erweiterung auf 5.000 Wohnungen entschieden ab. Die Bürgerinitiative Elisabeth-Aue setzt sich seit 2014 für den Erhalt der gesamten Felder der Elisabeth-Aue ein. Unsere Initiative besteht aus Landwirten, Imkern, Naturschützern und Bürgerinnen und Bürgern aus ganz Berlin. Wir werden dabei u.a. unterstützt von den Berliner Naturschutzverbänden BUND, NABU, Grüne Liga, NaturFreunde,		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		BLN, vielen Vereinen, der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft (AbL), dem Berliner Landesbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege Prof. Dr. Ingo Kowarik, dem Vorstand der Stiftung Zukunft Berlin Stefan Richter, dem alternativen Nobelpreisträger Prof. em. Dr Michael Succow und bisher 3.468 Einzelpersonen. In der Auftaktveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren 3-89 am 26.5. 2025 musste der Staatssekretär für Bauen Alexander Sloty auf unsere Nachfrage einräumen, dass es bei dem Verfahren nicht nur um die Frage geht wie und wo die 660 bzw. 5.000 Wohnungen auf den Feldern gebaut werden. Es müsse auch geklärt werden, OB nach dem geltenden Baurecht die Felder überhaupt von derzeit Nichtbaugebiet in Baugebiet umgewandelt werden dürfen. Und: dass letztendlich ein Gericht über diese Frage entscheiden kann. Deshalb ist es für uns unverständlich, wieso bereits jetzt mit dem parallel laufenden Wettbewerb, der Werkstatt und dem Masterplan der Eindruck vermittelt wird, es ginge nur noch um das wie. Unsere Gründe für den Erhalt der Felder Zusammenfassung : In der von uns mit der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) 2017 veröffentlichten Broschüre (unter Einbeziehung der Ergebnisse des nicht fertiggestellten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK) ist bereits ausführlich die Bedeutung der Felder als Teil eines einzigartigen Landschaftsraumes im Nordosten		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Berlins um das Dorf Blankenfelde beschrieben. Der Landschaftsraum hat eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, für die Grundwasserneubildung, den Schutz einer vielfältigen, in ihrem Bestand gefährdeten Tier- und Pflanzenwelt und für die Erholung. Die bisherigen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren 3-89 bestätigen das. Planungsrechtlich wird festgestellt, dass eine Bebauung der Felder der Elisabeth-Aue „nicht zu begründen ist“. Der Landschaftsraum: Die Felder sind Teil des Berliner Barnim, der als eines von 4 großen Naherholungsgebieten für Berlin eine herausragende Bedeutung hat. Die drei anderen Naherholungsgebiete (Tegeler und Spandauer Forst, Grunewald und Köpenicker Wald- und Seengebiet) sind durch Wald und Seen geprägt. In keinem anderen Naherholungsgebiet ist die kultur- und naturlandschaftliche Prägung Berlins so deutlich sichtbar wie im Berliner Barnim. Für Erholungssuchende ist die überwiegend offene und abwechslungsreiche Landschaft mit ihren Äckern, Wiesen, Weiden, Feldgehölzen, Hecken, Obstbaumalleen und naturnahen Bereichen vor allem durch die weiten Sichtbeziehungen eine Besonderheit. Zusätzlich sind die Felder mit dem Dorf Blankenfelde, dem europäischen FFH-Schutzgebiet „Tegeler Fließtal“ im Norden, dem umgebenden „Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde“ und dem Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“ - der Länder Brandenburg und Berlin - Teil einer Kultur- und Naturlandschaft von europaweiter Bedeutung.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die geplante Bebauung der Felder wäre ein erheblicher Verlust für diesen Landschaftsraum. Artenschutz: neben vielen in ihrem Bestand gefährdeten Tier und Pflanzenarten brüteten allein im Bereich der Felder und der näheren Umgebung 2016 46 Vogelarten. Z.B. die auf den Feldern brütenden Schafstelzen (6 Brutpaare) und die Feldlerche (12 Brutpaare). Die Schafstelze ist in Berlin vom Aussterben bedroht (Abnahme von 2003 - 2013 um 20 %), die Feldlerche ist in ihrem Bestand gefährdet (Rückgang in Europa 1980 - 2011 um 50 %). Aktuell wurden allein im Bereich des B-Planentwurfes 3-89 noch 11 Brutpaare der Feldlerche festgestellt. Der Grund für deren Rückgang ist vor allem die Abnahme von Landwirtschaftsflächen ! Der Verlust von weiteren Landwirtschaftsflächen durch den „Neuen Stadtteil“ wäre also ein weiterer Beitrag zum allseits beklagten Artensterben ! Eingriff in Natur und Landschaft: Das Planungsziel wäre - neben dem Artenschutz - auch einen erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft durch dauerhafte Versiegelung, Veränderung des Landschaftsraumes, Reduzierung des Kaltluftentstehungsgebietes und Verlust von Landwirtschaftsfläche, der aus unserer Sicht nicht ausgeglichen werden kann. Stadtklima: Die Bedeutung der Felder als Kaltluftentstehungsgebiet für die Innenstadt wird deutlich an den großen Temperaturunterschieden		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		an heißen Sommertagen. Berlinweite Messungen der FU-Berlin ergaben, dass von insgesamt 34 Messstationen in der Elisabeth-Aue die niedrigsten Temperaturen gemessen wurden. „An einem Tag mit über 30 Grad Celsius ging die Temperatur auf der Elisabeth-Aue nachts auf 16 Grad herunter. Baut man solche Kälteinseln zu, verschlechtert das das Stadtklima. Es wird heißer – es entsteht eine Wärmeinsel (taz 8.8. 2018). Dorf Blankenfelde und Felder: Das unter Denkmalschutz stehende Dorf Blankenfelde ist das einzige Dorf Berlins, das noch vollständig von Natur- und Kulturlandschaft umgeben ist. Die Felder der Elisabeth-Aue sind ein wesentlicher Bestandteil davon. Die Bäuerinnen und Bauern in Blankenfelde leisten einen wesentlichen Teil der Landschaftspflege in diesem wertvollem Landschaftsraum. Ohne Felder – keine Bauern und keine Landschaftspflege. Potentiale für Wohnungen: z.B hat der NABU ermittelt, dass es in Berlin 1.280 Hektar Potentialflächen gibt, die man bebauen könnte. Lt. RBB-Abendschau vom 23.5.2025 gibt es auch noch 1,6 Millionen m² leerstehende Büroflächen, die man in Wohnraum umwandeln könnte. Dazu kommen noch die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Potentiale, die mit deutlich weniger Eingriff in Natur- und Landschaft realisierbar wären, so wie es im § 1 des Baugesetzbuches gefordert wird. Planungsrecht: Zur Umwandlung von Nichtbaugebiet in Baugebiet verweisen wir auf § 35 Abs. 3 des Baugesetzbuches. Den Zielen des Bebauungsplanentwurfes 3-89 stehen danach etliche öffentliche Belange entgegen. Es heißt da: „Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		insbesondere vor, wenn ein Vorhaben Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet“. Abschließend möchten wir feststellen, dass es uns nicht um egoistische Einzelinteressen geht, sondern dass wir uns dem Berliner Naturschutzgesetz verpflichtet fühlen in dem es in § 1 heißt: „Der Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer dauerhaft umweltgerechten Entwicklung (Nachhaltigkeit) ist eine verpflichtende Aufgabe für den Staat und jeden Bürger“. Wir haben die Erwartung, dass dies auch für den Senat gilt ! Mit freundlichen Grüßen für die Bürgerinitiative Elisabeth-Aue Sandra Finke-Neuendorf ,Ines Weber, Oskar Tschörner, Melanie Thur PS: Einwohnerentwicklung Berlins: Berlin hatte noch nie so wenig Einwohner (3.469.849) wie 1920 (3.879.409) und der Prognose bis 2030 (3.328.000), (laut Wikipedia) damals gab es noch keine Baugebiete wie Marzahn, Hellersdorf, Rummelsburger Bucht, Gropiusstadt, Wasserstadt Spandau, Karow Nord und viele viele weitere. Und diesen günstigen Vorteil sollte man nutzen für eine LEBENSWERTE Stadt auf allen Ebenen.		

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
1080 Stel- lung- nahme vom 21.04.2 026	40.1	B-Plan 3-89 Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1 - Öffentlichkeitsbeteiligung hier: Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände Sehr geehrte Frau Rahm, Sehr geehrter Herr Schreibauer, nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Der vorliegende B-Plan ist als erster Teil der Entwicklung der Gesamtfläche der Elisabeth-Aue zu sehen. Vor diesem Hintergrund werden wir uns in unserer Stellungnahme bei den übergreifenden Themen auch zu der zukünftigen Planung äußern. Die geplante Entwicklung der Elisabeth-Aue zu einem "Neuen Stadtquartier" (NSQ) auf insgesamt 75 ha Fläche mit insgesamt ca. 5.000 Wohneinheiten, einer Integrierten Sekundarschule (ISS), ergänzenden Einzelhandels-, Büro- und Gewerbeflächen sowie sozialen und kulturellen Nutzungen, stellt einen tiefgreifenden Eingriff in eine bislang offene Agrarlandschaft dar und wird daher abgelehnt.	Hinweis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Der B-Plan 3-89 ist der Entwicklung des gesamten NSQ Elisabeth-Aue vorgelagert. Das TP 1 wurde in die Gesamtplanung integriert, funktioniert aber unabhängig von dieser. Das TP 2 ist nicht Gegenstand des aktuellen Planverfahrens. Im Rahmen des 2. Teilgebiets werden für die jeweiligen Untersuchungen die Festsetzungen des – dann rechtsgültigen – Bebauungsplans 3-89 mit einbezogen.
	40.2	Bedeutung der Elisabeth-Aue für den Biotopverbund; Integration ins LSG Blankenfelde Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) und die Bürgerinitiative Elisabeth-Aue haben sich seit 2014 mit breiter Unterstüt-	Biotopverbund	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		zung für den Erhalt der gesamten Felder als offene, unbebaute Landschaft eingesetzt. Sie sind Bestandteil der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft um das Dorf Blankenfelde im Berliner Barnim. Die Elisabeth-Aue stellt aufgrund ihrer Offenlandbereiche, Saum- und Gehölzstrukturen einen vielfältigen, strukturreichen Lebensraum für Flora und Fauna dar und hat wegen ihrer Lage, umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde (LSG 49) und dem Naturpark Barnim, dem ersten Großschutzgebiet der Länder Berlin und Brandenburg, eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund. Das Plangebiet ist im Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm als Kernfläche für den landesweiten Biotopverbund ausgewiesen. Die Fläche gilt als Zielartenverbreitungsgebiet von Goldlaufkäfer, Schwalbenschwanz, Knoblauchkröte und Feldhase. Auch wenn aktuell nicht alle Zielarten kartiert werden konnten, sind diese Flächen doch als Potential zu sichern. Die Elisabethaue sollte im Zuge eines FNP-Änderungsverfahrens als Landwirtschaftsfläche (so wird sie zur Zeit ja auch genutzt) dargestellt und in das sie umgebende Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde integriert werden. Nur als LSG kann der rechtliche Schutz dieser wichtigen Biotopverbundfläche gewährleistet werden. Gleichzeitig sollte die im FNP dargestellte Planung einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße nördlich des Graben 5 (als eine Verlängerung des Schillingwegs) unbedingt aufgegeben werden, um den Landschaftsraum nicht noch weiter zu zerschneiden.		Für das Teilprojekt 1 und die Umgebung des Elisabeth-Aue liegen umfassende und aktuelle Gutachten vor, die den Bestand zur Biotopstruktur, zur Fauna und zum Klima erfassen und bewerten. Im Umweltbericht wurden die ökologischen Funktionen und die Wertigkeiten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und der Erholung erfasst und dargestellt. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten wurden geprüft. Als Ziel des Programmplans Biotop- und Artenschutz für den Biotopverbund/-vernetzung ist auf einer Teilfläche des Plangebiet (Grünanlage Regenrückhaltebecken sowie nördlich angrenzende Fläche entlang des Blaubeerweges) die Pflege/ Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund benannt. Der Programmplans Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption kennzeichnet die Grünfläche am Regenrückhaltebecken sowie die nördlich angrenzende Fläche als „Prioritäre Fläche und Maßnahmen, Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund“. Mit der Festsetzung der langgestreckten Grünfläche am östlichen Gebietsrand werden diese Ziele aufgenommen und räumlich gesichert. Die bestehenden Gehölzstrukturen als wichtiges Element des Biotopverbundes werden gesichert und durch geeignete Maßnahmen aufgewertet. Auf den weiteren Flächen des Plangebietes ist die Entwicklung/Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen (Bereich der Ackerfläche) das Ziel des Biotopverbundes. Durch die ost-westverlaufende Grünfläche wird die Zielsetzung des LaPro aufgenommen und

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				durch Festsetzungen von Flächen mit Anpflanzbindung an der Schule sowie Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen und Gebäuden und Baumpflanzungen auf den Grundstücken und in Straßen ergänzt. Es ist richtig, dass das Plangebiet als Kernfläche für den landesweiten Biotopverbund von Bedeutung ist. Das Plangebiet des B-Plan 3-89 ist für die Zielartenverbreitung Kernfläche für den Goldschmied und potenzielle Kernfläche für den Feldhasen. Durch die Änderung der Nutzung verliert die Fläche an Bedeutung für die Zielartenverbreitung. Durch naturschutz- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen nördlich des Graben 5 werden auf Intensivackerfläche mit konventionellen Anbau (z.B. Maisanbau) neue Biotopsstrukturen durch Nutzungsänderungen, Extensivierung und Strukturanreicherung geschaffen. Die Maßnahmen sind auch Aufwertungsmaßnahmen für die benannten Zielarten des Biotopverbundes. Durch produktionsintegrierte Maßnahmen werden auf den Flächen nördlich Graben 5 trotz der Ausgleichsfunktion landwirtschaftliche Nutzungen erhalten. Für die nächsten Planungsstufen wird derzeit ein "Animal Aided Design"-Konzept erarbeitet, um in der späteren Umsetzung neue Habitate zu schaffen und die Biodiversität zu erhöhen. Die Forderung nach einem FNP-Änderungsverfahren und einer Schutzgebietserweiterung werden zur Kenntnis genommen, sind

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens B-Plan 3-89. Das TP 1 ist aus dem aktuellen FNP entwickelbar. Es wird aber darauf hingewiesen, dass durch Maßnahmen der naturschutzfachlichen Aufwertung nördlich des Grabens 5 der Schutzwert der Landschaft gesteigert wird.
	40.3	Planung steht im Widerspruch zu Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm 2007 Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Auch vor diesem Hintergrund ist die Elisabeth-Aue in ihrer Funktion als offener Landschaftsraum, Bestandteil des Biotopverbundes und Teil der Natur- und Kulturlandschaft um Blankenfelde zu erhalten. Denn nach § 5 LEPro 2007 gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung; die Siedlungsentwicklung soll sich an schienengebundener Verkehrsinfrastruktur orientieren. Zugleich sollen die Inanspruchnahme und Zerschneidung von Freiräumen vermieden bzw. durch räumliche Bündelung minimiert werden. Die geplante Bebauung der Elisabeth-Aue widerspricht diesen Grundsätzen, da sie einen bislang offenen Freiraum in Anspruch nimmt, den Biotopverbund schwächt und gerade nicht an bereits leistungsfähige schienengebundene Infrastruktur angebunden ist.	Landesentwicklungsplan	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Entwicklung des Teilprojektes 1 im Zuge des Bebauungsplans 3-89 steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen. Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung und orientiert sich an der bestehenden schienengebundenen Verkehrsinfrastruktur. Die Lage des Plangebiets am Ende der Straßenbahnlinie M50 ermöglicht einen direkten Anschluss und einen Ausbau in das Plangebiet. Durch den direkten Anschluss an die Bebauung von Französisch Buchholz wird die Zerschneidung von Freiräumen vermieden. Im Zuge der Planung werden die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt. Die beabsichtigten Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen, öffentliche / private Grünflächen) sind zur Differenzierung der Siedlungsentwicklung geeignet und zulässig. Die Ziele des Biotopverbundes werden berücksichtigt. Für den Biotopverbund wertvolle Gehölzstrukturen werden planungsrechtlich

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				gesichert, eine Grünanlage, Begrünung von Grundstücken, Gebäuden und Straßen sowie Flächen mit Anpflanzbindungen werden festgesetzt. Auch für den Biotopverbund wirksame Maßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen nördlich des Graben 5 umgesetzt.
	40.4	Kumulative Effekte weiterer Bauvorhaben im Umfeld der Elisabeth-Aue Aus der Unterlage „Umweltbezogene Stellungnahmen Übersicht“ ergibt sich, dass die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr, Mobilität und Klimaschutz im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass die Genehmigungsbehörden nach Art. 13 der Vogelschutzrichtlinie sicherzustellen haben, dass sich der lokale, regionale und biogeografische Erhaltungszustand der Feldlerche (und anderen geschützten Arten) nicht verschlechtert. Maßgeblich sind dabei nicht nur aktuelle Bestandszahlen, sondern auch die zukünftige Entwicklung der Population und ihrer Lebensräume unter Berücksichtigung absehbarer direkter, indirekter und kumulativer Belastungen. Eine bloße Orientierung an Roten Listen reicht hierfür nicht aus. Gerade vor diesem Hintergrund sind die weiteren Bauvorhaben und Nutzungen im Umfeld der Elisabeth-Aue in die Bewertung einzubeziehen. Die Tabelle „Übersicht wesentlicher Bauvorhaben in Pankow mit Auswirkungen auf Offenland und Wiesenbrüter“ und die Karte „Räumliche Übersicht geplanter Bauvorhaben in Pankow-Nord“ verdeutlichen, dass im Raum Pankow zahlreiche Offenlandflächen durch geplante Bauvorhaben verloren gehen. Insgesamt betrifft dies in Pankow mehr als 660 ha bislang überwiegend	Kumulative Effekte Artenschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Eine artenschutzrechtliche umfängliche Prüfung der Verbotstatbestände nach Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde auf Grundlage aktueller faunistischer Kartierungen aus den Jahren 2024 und 2025 durchgeführt. Für nach Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Tier- und Pflanzenarten und nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) geschützten Vogelarten wurden die Auswirkungen der Planung auf deren Lebensstätten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfasst und bewertet. Für den Eingriffs- und Wirkraum wurde geprüft, ob artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorliegen bzw. durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen – insbesondere bauzeitliche Regelungen (z. B. Rodungszeiten), Schutzmaßnahmen sowie funktionserhaltende Maßnahmen – wird sichergestellt, dass Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbote nicht eintreten. Im Artenschutzfachbeitrag wurde diese Maßnahmen ausführlich be-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		landwirtschaftlich oder als Grünland genutzter Flächen, die als Lebensraum für Arten der Offenlandschaft, besonders Wiesenbrütern wie Feldlerche nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese absehbaren Flächenverluste müssen bei der Bewertung als kumulative Belastungen berücksichtigt werden. Sie sprechen dagegen, dass der Erhaltungszustand der Feldlerche trotz des weiteren Verlusts von Offenlandflächen gesichert werden kann. Umso weniger ist die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen gerechtfertigt, wenn für die Wohnraumschaffung erhebliche Alternativen der Innenentwicklung und Umnutzung zur Verfügung stehen. Der Bedarf an Wohnraum in Berlin rechtfertigt es nicht, weiterhin vorrangig neue Stadtquartiere auf bislang unbebauten Freiflächen zu entwickeln, solange erhebliche Potenziale der Innenentwicklung ungenutzt bleiben. Nach einer vom NABU Berlin durchgeführten Berechnung stehen in Berlin 985 Hektar bereits versiegelte und für den Wohnungsneubau geeignete Flächen zur Verfügung. Dies entspricht einem Potenzial von Wohnraum für etwa 75.200 Menschen bzw. rund 42.500 Wohnungen.(1) Wohnraumschaffung muss flächensparend, bedarfsgerecht und klimaangepasst erfolgen. Umbau und Umnutzung bestehender Gebäude sollte stärker in den Fokus rücken. Ende 2023 standen in Berlin rund 984.000 m² Bürofläche leer, die grundsätzlich auch für eine Umnutzung zu Wohnzwecken in Betracht kommen. (2) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des Baugesetzbuchs (BauGB) § 1a anzuwenden. In		schrieben. Durch Festsetzungen (z.B. öffentlichen Parkanlage, Erhalt Gehölze) und Hinweise (z.B. Vogelschlag, Beleuchtung) im Bebauungsplan, durch Festlegungen im städtebaulichen Vertrag mit den Maßnahmenblättern und Berücksichtigung in nachgeordneten Planverfahren (z.B. Baugenehmigung) werden diese Maßnahmen verbindlich geregelt. Durch den Eingriffs- und Wirkraum sind 10 Habitate der Feldlerche und 1 Habitat der Wiesenschafstelze als Arten des Offenlands betroffen. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen werden durch Regelung zur Baufeldfreimachung vermieden. Der dauerhafte Verlust der Habitate wird durch die Inanspruchnahme der Fläche und die Kulissenwirkung der Bebauung verursacht. Auf den angrenzenden Flächen nördlich des Graben 5 sind CEF-Maßnahmen für 5 Feldlerchen- und 1 Wiesenschafstelzenbrutpaar geplant. Für weitere 5 Feldlerchenhabitate werden FCS-Maßnahmen vorbereitet. Mit diesem gesamten Maßnahmenpektrum wird dafür gesorgt, dass eine umfassende Kompensation erreicht wird und das Vorhaben nicht dazu beiträgt, kumulative Effekte zu erzeugen. Das Baugesetzbuch verpflichtet in § 1a BauGB dazu, insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese sogenannte Bodenschutzklausel enthält jedoch weder ein generelles Versiegelungsverbot noch eine Baulandsperrung in dem Sinne, dass

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Abs. 2 heißt es: „<i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.</i>“ Eine Alternativenprüfung und die Begründung für die zwingende Notwendigkeit landwirtschaftliche Flächen zu Bebauung freizugeben anstatt Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten für Wohnbebauung zu nutzen, wurde in der Begründung des B-Plans nicht durchgeführt. Wer in Zeiten von Klimakrise, zunehmender Hitzebelastung und häufigeren Starkregenereignissen weiterhin klimatisch wirksame Freiflächen, Kaltluftentstehungsgebiete und Versickerungsräume bebaut, verschärft die stadtklimatischen Probleme Berlins. Die Inanspruchnahme weiterer		eine Siedlungsentwicklung auf bislang unbebauten Flächen ausgeschlossen wäre. Vielmehr lässt das Gesetz die Weiterentwicklung von Siedlungsräumen ausdrücklich als planerische Option zu, stellt diese jedoch unter einen besonderen Abwägungsvorbehalt. Vor diesem Hintergrund ist die Frage der Flächeninanspruchnahme im vorliegenden Verfahren umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Dabei wurden insbesondere die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, die städtebaulichen Zielsetzungen, die tatsächlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie sonstige Umweltbelange berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Diese Auseinandersetzung erfolgt sowohl auf Ebene des Flächennutzungsplans als auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und ist in den jeweiligen Begründungen dokumentiert. Um die Zielsetzungen des § 1a BauGB zu beachten wird eine flächeneffiziente Nutzung durch angemessene bauliche Dichte verfolgt. Zugleich werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde somit ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt, ohne dass sich hieraus ein Überwiegen gegenüber den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen ergibt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Freiflächen ist damit weder aus artenschutzfachlicher noch aus stadtklimatischer Sicht sachgerecht, zumal für die Wohnraumschaffung erhebliche Alternativen innerhalb des Bestands und auf bereits versiegelten Flächen bestehen.		Die Umnutzung leerstehender Bürogebäude kann grundsätzlich einen Beitrag zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme und zur Aktivierung vorhandener Baupotenziale leisten. Dem stehen jedoch erhebliche tatsächliche und rechtliche Umsetzungshemmnisse gegenüber. Bestehende Bürogebäude weisen häufig strukturelle Eigenschaften auf, die eine Wohnnutzung nur eingeschränkt zulassen. Hierzu zählen insbesondere große Gebäudetiefen mit unzureichender natürlicher Belichtung und Belüftung, ungeeignete Erschließungsstrukturen sowie Grundrisse, die nicht ohne Weiteres an wohnungsbezogene Anforderungen angepasst werden können. Hinzu treten regelmäßig erhebliche bauordnungsrechtliche Anforderungen, etwa im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung, die bei einer Umnutzung umfassende und kostenintensive Eingriffe erforderlich machen. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Einschränkungen, da Bürogebäude häufig in Lagen errichtet wurden, die für Wohnnutzungen – etwa aufgrund von Verkehrslärm oder gewerblichen Emissionen – nur eingeschränkt geeignet sind. Darüber hinaus können planungsrechtliche Festsetzungen (z. B. Kerngebiete oder Gewerbegebiete) einer Wohnnutzung entgegenstehen oder zumindest eine planungsrechtliche Anpassung erfordern. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Potenziale an tatsächlich geeigneten und wirtschaftlich umnutzbaren Büroge-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				bäuden begrenzt sind und allein nicht ausreichen, um den bestehenden erheblichen Wohnraumbedarf – insbesondere in wachsenden Metropolen wie Berlin – zu decken. Die Innenentwicklung durch Umnutzung stellt daher eine sinnvolle Ergänzung, jedoch keinen vollwertigen Ersatz für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen dar. Zutreffend ist, dass die Inanspruchnahme der Elisabeth-Aue mit dem Verlust bisher unbebauter Freiflächen, der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zusätzlichen Bodenversiegelungen verbunden ist. Diese Belange sind nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht. Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt sind. Damit ist die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung für diesen Bereich planerisch vorbereitet und langfristig festgelegt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt demgegenüber lediglich eine zwischenzeitliche Nutzung dar und begründet keinen dauerhaften Bestandsschutz im Rahmen der Bauleitplanung. Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Kulturlandschaft ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch planerische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählt insbesondere die Freihaltung von Teilflächen (u.a. nördlich des Grabens 5), die zugleich für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Dadurch bleibt ein räumlicher Übergang zur freien Landschaft sowie ein Abstand zu angrenzenden Siedlungsbereichen erhalten. Im Rahmen der Abwägung ist dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und fehlender verfügbarer Wohnbauflächen im Land Berlin sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächenpotenziale – insbesondere im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften – überwiegt dieses Interesse die Belange des Freiflächenerhalts. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Boden und Kulturlandschaft werden daher als hinnehmbar bewertet. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht vollständig verdrängt wird. Im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Umland, stehen weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung, sodass keine existenzielle Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt zu erwarten ist. Insgesamt sind die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Freiflächenschutzes erkannt und in die Abwägung eingestellt worden. Sie müssen jedoch hinter den gewichtigen städtebaulichen Zielen der Wohnraumschaffung zurücktreten. Die Stellungnahme führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.

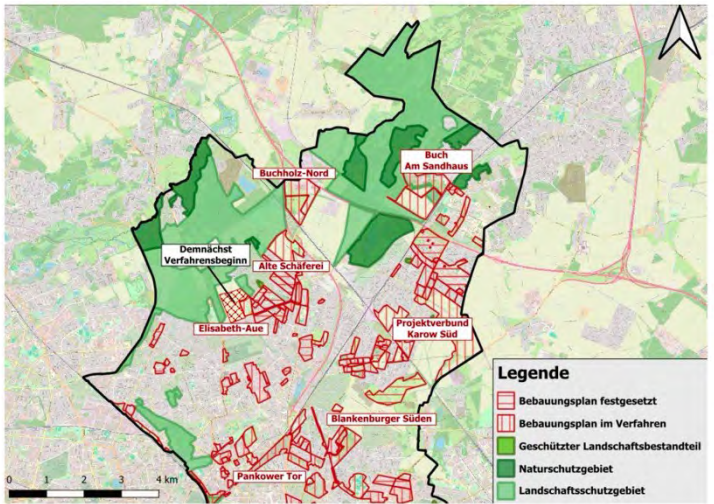
Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	40.5	Ausgleichsfläche für Feldlerche Auf der nördlich des Grabens 5 gelegenen, 15,5 ha großen Fläche sollen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche umgesetzt werden. Nach dem Grobkonzept ist jedoch nur ein Teil dieser Fläche als optimal geeignet anzusehen; wegen der Abstände zu vertikalen Strukturen, Siedlungen und Straßen wird der Optimalbereich auf 6,7 ha begrenzt. Für Straßen legt das Konzept dabei lediglich einen Mindestabstand von 120 m zugrunde. Angesichts der im FNP vorgesehenen Hauptverkehrsstraße in Verlängerung des Schillingwegs greift dies zu kurz. Im Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen und Wiesenschafstelzen heißt es auf Seite 15: dazu: <i>“Im FNP ist im nördlichen Bereich am Schillingweg eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Feldlerchenstreifen halten einen Abstand von deutlich mehr als 30 m zum bestehenden Schillingweg ein, sodass der Bau einer Straße in diesem Bereich grundsätzlich möglich ist. Allerdings liegt das Feldlerchenhabitat im Wirkraum einer potenziellen Straßenführung. Im Falle der Realisierung der Straße sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigung des Habitats zu vermeiden oder einen weiteren Ersatz zu schaffen.“</i> Nach der „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr“ wird für die Feldlerche eine reduzierte Besiedlung noch in einem Abstand von bis zu 500 m zu Straßen beschrieben³. Die Berechnung der als geeignet anzusehenden Habitatfläche muss daher unter Berücksichtigung dieser artspezifischen Effektdistanz erfolgen. Wenn 500m Abstand zur Straße eingehal-	Ausgleich Feldlerche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Feldlerchenstreifen der CEF-Maßnahme liegen vollständig im optimalen Habitatbereich. Die optimalen Habitatbereiche berücksichtigen die von der ONB festgelegten Mindestabständen zu bestehenden Straßen, Wegen, Baumreihen und Wäldern. Die Lage der Maßnahmen (Feldlerchenstreifen) und des Optimalbereichs befinden sich außerhalb der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Hauptverkehrsstraße und berücksichtigt somit die Darstellung des FNPs. Eine Planung der Verkehrstrasse liegen nicht vor und Wirkungen und Wirkräume sind nicht ableitbar. Potenzielle Abstände werden nicht berücksichtigt. Für den Fall, dass die Trasse realisiert wird, müssen mögliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen im Rahmen der Vorhabenplanung zur Verkehrstrasse geprüft und ggf. Vermeidungsmaßnahmen durch Linienführung oder Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Grundlage für die Ermittlung des Habitatfläche ist die Fläche des Optimalhabitats. Die Herleitung ist hinreichend im Grobkonzept CEF Maßnahmen Feldlerche, im Artenschutzfachbeitrag dargestellt und im Umweltbericht aufgenommen. Die Revierdichte bezieht sich auf diesen optimalen Bereich. Die Anlage der Feldlerchenstreifen zielt auf Erhöhung der Revierdichte. Zusätzlich wird

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung						
		ten werden, verkleinert sich die vorgesehene Kompensationsfläche erheblich. Berücksichtigt man dann noch die bauzeitlichen Störungen durch den Straßenbau, wird die Funktion als Feldlerchen und Wiesenstelzenhabitat nochmals gemindert. Zudem genügt der vorgesehene Ausgleich von 1 ha pro Brutpaar den fachlichen Anforderungen nicht. Nach den von der Obersten Naturschutzbehörde Berlin zugrunde gelegten wissenschaftlichen Erkenntnissen und regionalen Erfahrungen ist eine Ersatzhabitatgröße von 1,5 ha pro Brutpaar erforderlich, um eine belastbare positive Prognose für den Erhalt der ökologischen Funktion zu ermöglichen. <i>Tabelle 1 Übersicht wesentlicher Bauvorhaben in Pankow mit Auswirkungen auf Offenland und Wiesenbrüter</i> <table><tr><th>Bauvorhaben</th><th>Größe des Geltungsbereichs (ha)</th><th>Konflikt:</th></tr><tr><td>B-Plan 3-89 Elisabeth-Aue landwirtschaftlich genutzte Fläche</td><td>73,0</td><td>Neues Stadtquartier mit ca. 5000 WE; Verlust von Offenlandflächen, Verlust von Lebensräumen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora und Fauna, insbesondere von Wiesenbrütern, sowie durch Neuversiegelung der Verlust wichtiger Bodenfunktionen und klimatischer Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet</td></tr></table>	Bauvorhaben	Größe des Geltungsbereichs (ha)	Konflikt:	B-Plan 3-89 Elisabeth-Aue landwirtschaftlich genutzte Fläche	73,0	Neues Stadtquartier mit ca. 5000 WE; Verlust von Offenlandflächen, Verlust von Lebensräumen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora und Fauna, insbesondere von Wiesenbrütern, sowie durch Neuversiegelung der Verlust wichtiger Bodenfunktionen und klimatischer Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet		der Acker im Zuge der CEF-Maßnahme durch die Anlage von Feldsäume als Nahrungshabitat qualifiziert, wodurch die Qualität des Gesamthabitats erhöht wird. Die hergeleitete Reviergröße ist die Bemessungsgrundlage für die Kompensation. Bei Berücksichtigung der Abstandsflächen zu potentiellen Störungen und Durchführung der im städtebaulichen Vertrag festgelegten Maßnahmen zur Bewirtschaftung (Blühstreifen, Feldlerchenstreifen) ist eine Fläche von 1 ha/Feldlerchenpaar ausreichend. Dies zeigen Untersuchungen aus anderen Verfahren und Kartierungen (z.B. Monitoring Malchower Auenlandschaft 2026) Um dem festgelegten Ausgleichsbedarf von einem Hektar pro Brutpaar zu entsprechen, werden zum Bestandsbrutpaar ein zusätzliches Aufnahmepotenzial von fünf Brutpaaren eingestellt. Die Anpassung auf fünf Brutpaare wird im Artenschutzfachbeitrag, im Umweltbericht und im Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen eingearbeitet. Die konkrete Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird in nachgeordneten Planverfahren erarbeitet und mit den zuständigen Fachamt abgestimmt. Da die Ersatzflächen für Feldlerchen im näheren Umfeld des Bebauungsplans nicht ausreichend sind, werden FCS-Maßnahmen für 5 Feldlerchenbrutpaare erforderlich. Zur Verfügung stehende Flächen werden hinsichtlich des Aufnahmepotenzials an Feldlerchen in
Bauvorhaben	Größe des Geltungsbereichs (ha)	Konflikt:								
B-Plan 3-89 Elisabeth-Aue landwirtschaftlich genutzte Fläche	73,0	Neues Stadtquartier mit ca. 5000 WE; Verlust von Offenlandflächen, Verlust von Lebensräumen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora und Fauna, insbesondere von Wiesenbrütern, sowie durch Neuversiegelung der Verlust wichtiger Bodenfunktionen und klimatischer Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet								



		B-Plan 3 - 99 Alte Schäferei – Schönerlinder Straße Agrarfläche und Weideland	45,3	Neues Stadtquartier mit ca. 2000 WE; Verlust von Offenlandflächen, Verlust von Lebensräumen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora und Fauna, insbesondere von Wiesenbrütern, sowie durch Neuversiegelung der Verlust wichtiger Bodenfunktionen und klimatischer Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet		2026 untersucht und entsprechende Maßnahmen entwickelt werden. Eine Abstimmung mit der ONB erfolgt im weiteren Verfahren. Bemessungsgrundlage wird 1 Hektar pro Brutpaar sein.
		B-Plan XIX – 53a/b Buchholz-Nord ehemalige Rieselfelder	180,0	Neues Gewerbegebiet; Verlust von Offenlandflächen, Verlust von Lebensräumen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora und Fauna, insbesondere von Wiesenbrütern, sowie durch Neuversiegelung der Verlust wichtiger Bodenfunktionen und klimatischer Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet		
		B-Plan 3 – 95 Buch – Am Sandhaus bisher nur lockere Bebauung, Übergang zwischen Wald, Offenlandbereichen; Nähe zu Moorküsten	56,3	Neues Stadtquartier mit ca. 2700 WE, Verlust von Wald, steigender Nutzungsdruck auf wertvolle Offenlandschaft, Stör- und Scheuchwirkung der seltenen Avifauna, (Hauskatzen!), Lebensraumzerschneidung		
		B-Pläne XVIII – 27, XVIII - 25a XVIII - 34 Projektverbund Karow Süd: - Karow Süd - An der Laake (Straße 52) - Am Teichberg landwirtschaftlich genutzte Flächen	100,0	Neues Stadtquartier mit ca. 5000 WE, Verlust von Offenlandflächen, Verlust von Lebensräumen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora und Fauna, insbesondere von Wiesenbrütern, sowie durch Neuversiegelung der Verlust wichtiger Bodenfunktionen und klimatischer Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet		
		Blankenburger Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen, ehemalige Rieselfelder, Kleingärten	159,0	Neues Stadtquartier mit 8600 WE, Gewerbe, Schulen und Kitas Verlust von Offenlandflächen, Verlust von Lebensräumen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora und Fauna, insbesondere von Wiesenbrütern, sowie durch Neuversiegelung der Verlust wichtiger Bodenfunktionen und klimatischer Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet		
		B-Plan 3 - 59: Ludwig- Quide-Straße Bachliegendes, ehemaliges Ackerland	7,0	Neues Wohnquartier; Verlust von Offenlandflächen, Verlust von Lebensräumen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora und Fauna, insbesondere von Wiesenbrütern, sowie durch Neuversiegelung der Verlust wichtiger Bodenfunktionen und klimatischer Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet		
		B-Plan 3 – 60: Pankower Tor unversiegelte Brachflächen des ehemaligen Güterbahnhofs	47,2	Neues Stadtquartier, Versiegelung/ Bebauung Verlust von Offenlandflächen, Verlust von Lebensräumen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora und Fauna, insbesondere von Wiesenbrütern und Kreuzkröte		



Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		 Abbildung 1 Räumliche Übersicht geplanter Bauvorhaben in Pankow-Nord Weiterhin sind FCS-Maßnahmen für die Feldlerche erforderlich (Zitat: <i>FCS 1: Herstellung weiterer Feldlerchenersatzhabitate wurde mit dem Vorliegen der Erhebungsergebnisse aus 2025 aktualisiert. Mit der FCS Maßnahme sind artoptimierte Ersatzhabitate für 4 BP bzw. von je 1 ha Flächengröße pro Brutpaar zu schaffen.</i>) Auch hier ist ein Flächenbedarf von 1,5 ha pro BP anzusetzen. Noch ist der Ort der FCS Maßnahme für weitere 4 FL Brutpaare anscheinend nicht gefunden. Die FCS-Maßnahme muss jedoch vor Baubeginn wirksam sein.		
	40.6	Ausgleich für die Schafstelze	Ausgleich Schafstelze	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung																																				
		Mit der Schafstelze wurde eine in Berlin vom Aussterben bedrohte Art erfasst (RL Kategorie 1). Die faunistische Untersuchung 2025 (NATUR+TEXT 2026) konnte eine Schafstelze innerhalb des Eingriffs- und Wirkraums nachweisen und eine auf der nördlichen Kompensationsfläche an der Buchholzer Str. In Berlin leben etwa 20 bis 30 Brutpaare der Schafstelze und der kurzfristige Trend ist stark abnehmend (BÖHNER et al 2024). Auch in der Agrarlandschaft in Brandenburgs gehört die Schafstelze zu den Arten mit einer starker Bestandsabnahme. Um den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erhalten, dürfen keine Verluste des Lebensraums der Art erfolgen. Tab. 2: Übersicht über Reviere der Feldlerche und der Schafstelze kartierter Gebiete in Pankow aus: SCHARON (2020), Natur+Text 2026 und LEHMANN (2017) <table><tr><th>Gebiet in Pankow</th><th>Feldlerche</th><th>Schafstelze</th></tr><tr><td>Blankenburger Felder 2020 (SCHARON 2020)</td><td>2</td><td>-</td></tr><tr><td>Ehem. Güterbahnhof Heinersdorf 2019 (SCHARON 2020)</td><td>2</td><td>-</td></tr><tr><td>Elisabeth-Aue 2025 (Natur +Text 2026)</td><td>18</td><td>2</td></tr><tr><td>Karower Felder 2020 (SCHARON 2020)</td><td>4</td><td>-</td></tr><tr><td>Felder westl. NSG Karower Teiche 2020 (SCHARON 2020)</td><td>17</td><td>3</td></tr><tr><td>Felder nördl. Buchholz, außerh. LSG Blankenfelde 2020 (SCHARON 2020)</td><td>4</td><td>-</td></tr><tr><td>Lietzengraben 2019 (SCHARON 2020)</td><td>4</td><td>1</td></tr><tr><td>Moorlinse Buch 2019/2020 (SCHARON 2020)</td><td>9</td><td>3</td></tr><tr><td>Summe ohne LSG</td><td>50</td><td>9</td></tr><tr><td>LSG Blankenfelde 2015 (Lehmann 2017)</td><td>62</td><td>14</td></tr><tr><td>Summe inkl. LSG Blankenfelde</td><td>112</td><td>23</td></tr></table> In den Erfassungsjahren 2019/20 (SCHARON 2020) wurden in ganz Berlin 536 B- und C-Reviere der Feldlerche sowie 17 Reviere der Schafstelze erfasst. Der Bestand der Schafstelze in Berlin wird in der Roten Liste Berlin (BÖHNER et al 2024) auf 20 bis 30 BP geschätzt. Das heißt,	Gebiet in Pankow	Feldlerche	Schafstelze	Blankenburger Felder 2020 (SCHARON 2020)	2	-	Ehem. Güterbahnhof Heinersdorf 2019 (SCHARON 2020)	2	-	Elisabeth-Aue 2025 (Natur +Text 2026)	18	2	Karower Felder 2020 (SCHARON 2020)	4	-	Felder westl. NSG Karower Teiche 2020 (SCHARON 2020)	17	3	Felder nördl. Buchholz, außerh. LSG Blankenfelde 2020 (SCHARON 2020)	4	-	Lietzengraben 2019 (SCHARON 2020)	4	1	Moorlinse Buch 2019/2020 (SCHARON 2020)	9	3	Summe ohne LSG	50	9	LSG Blankenfelde 2015 (Lehmann 2017)	62	14	Summe inkl. LSG Blankenfelde	112	23		Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Es ist richtig, dass aufgrund der Kulissenwirkung der Bebauung ein Habitat der Wiesenschafstelze betroffen ist. Ein Brutpaar der Wiesenschafstelze liegt im Wirkraum des Vorhabens. Die Wirkungen wurden erfasst, bewertet und die Betroffenheiten der Art nach dem Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) geprüft. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich ermittelt. Umfangreiche Artenkartierungen zum Plangebiet und der Umgebung liegen aus den Jahren 2024 und 2025 vor und stehen zur Verfügung. Die Ergebnisse wurden bewertet und die Betroffenheiten nach dem Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) geprüft. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen werden durch Regelung zur Baufeldfreimachung vermieden. Der dauerhafte Verlust des einen Habitats der Wiesenschafstelze wird durch die Inanspruchnahme der Fläche und die Kulissenwirkung der Bebauung verursacht. Für das betroffene Habitat der Wiesenschafstelze wurden gemeinsam mit 5 Habitaten für die Feldlerche CEF-Maßnahmen nördlich des Graben 5 entwickelt. Die Anlage der Feldlerchenstreifen wirkt sich auch für die Art Wiesenschafstelze positiv aus, da sich die Habitatpräferenzen der Art gleichen. Für eine weitere Optimierung der Habitatfläche besteht die Möglichkeit der Nachsteuerung begleitet durch ein artenschutzrechtliches Monitoring.
Gebiet in Pankow	Feldlerche	Schafstelze																																						
Blankenburger Felder 2020 (SCHARON 2020)	2	-																																						
Ehem. Güterbahnhof Heinersdorf 2019 (SCHARON 2020)	2	-																																						
Elisabeth-Aue 2025 (Natur +Text 2026)	18	2																																						
Karower Felder 2020 (SCHARON 2020)	4	-																																						
Felder westl. NSG Karower Teiche 2020 (SCHARON 2020)	17	3																																						
Felder nördl. Buchholz, außerh. LSG Blankenfelde 2020 (SCHARON 2020)	4	-																																						
Lietzengraben 2019 (SCHARON 2020)	4	1																																						
Moorlinse Buch 2019/2020 (SCHARON 2020)	9	3																																						
Summe ohne LSG	50	9																																						
LSG Blankenfelde 2015 (Lehmann 2017)	62	14																																						
Summe inkl. LSG Blankenfelde	112	23																																						

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		mehr als die Hälfte des Bestands der Schafstelze in Berlin liegt in Pankow, zu einem großen Teil sogar in den zukünftigen Bauflächen. Daher ist die Gefahr besonders hoch, dass bei Verlust der BP in den Eingriffsgebieten in Pankow der Erhalt der lokalen Population der stark gefährdeten Schafstelze nicht gesichert ist. Konkret im vorliegenden Bauvorhaben muss abgesichert werden, dass die Brutpaare der Schafstelze unbedingt erhalten bleiben bzw. erfolgreich ausgeglichen werden. Hier ist ein engmaschiges Monitoring durchzuführen, denn anders als vielleicht bei der Feldlerche, kann man nicht so ohne weiteres davon ausgehen, dass die produktionsintegrierten Maßnahmen oder Feldlerchenstreifen (die ja für Feldlerchen erprobt sind) auch für die Schafstelze funktionieren. Eine vorherige (vor dem Eingriff) Erfolgskontrolle ist aus unserer Sicht unerlässlich.		
	40.7	Amphibien Die gutachterliche Schlussfolgerung, die Ackerflächen im Plangebiet seien kein relevanter Landlebensraum der Knoblauchkröte, überzeugt fachlich nicht. Nach den einschlägigen Arteninformationen besiedelt die Knoblauchkröte als ursprünglich steppenbewohnende Art offene Landschaftsbereiche mit lockeren, grabfähigen Böden und nutzt heute auch sekundäre Lebensräume wie Agrarflächen. Die Alttiere wandern ab Oktober in ihre Winterquartiere, wobei Wanderstrecken meist mehrere 100 Meter, teilweise auch über 1 km beantragen. Die Elisabeth-Aue liegt damit durchaus im potenziellen Einzugsbereich des Laichgewässers, das lediglich	Amphibien	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Prüfung Knoblauchkröte werden im Artenschutzfachbeitrag dargelegt und in der Begründung des Bebauungsplanes Bezug aufgenommen. Für den Eingriffs- und Wirkraum gibt es keine Nachweise der Art. Im faunistischen Gutachten und Artenschutzfachbeitrag, welche auch Daten der Stiftung Naturschutz berücksichtigen, wird der Krugpfuhl mit einer eher kleinen Population erfasst. Die Landlebens-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		etwa 400 m entfernt ist. Zwar kann eine intensive ackerbauliche Nutzung die Habitatqualität mindern. Daraus folgt jedoch nicht, dass Ackerflächen generell kein Landlebensraum der Knoblauchkröte sind. Soweit das Gutachten Kleingärten als besonders geeigneten Landlebensraum hervorhebt, fehlt es an einer belastbaren Darlegung, weshalb diese im konkreten Fall gegenüber den Ackerflächen ökologisch höherwertig sein sollen. Auch Kleingärten sind keineswegs per se naturnah; ihre Eignung hängt ebenfalls von ihrer tatsächlichen Ausgestaltung und Nutzung ab. Ohne konkrete Erfassung der Strukturqualität der Kleingartenflächen und ohne einen nachvollziehbaren Vergleich mit den grabfähigen Ackerstandorten ist die Abwertung der Ackerflächen fachlich nicht hinreichend belegt. Daher ist ein zusammenhängender Teil der Elisabeth-Aue unbebaut zu belassen, um die Funktion der Fläche als potenzieller Landlebensraum und Vernetzungsraum für die Knoblauchkröte nicht vollständig zu verlieren.		räume um den Krugpfuhl und ihre Habitateignung werden dargestellt, wonach die Gärten, Kleingärten und Grünflächen um den Krugpfuhl eine hohe Eignung und Lebensraumqualität aufweisen. Die sich in westlicher Richtung ab ca. 400 Metern Entfernung vom Gewässer befindlichen Ackerfläche des Plangebiets ist in den Gehölzrandbereichen entlang der Blankenfelder Straße sowie in den nordwestlich gelegenen mit ruderaler Vegetation bestandenen Graben 5 grundsätzlich als Landlebensraum für die Knoblauchkröte nutzbar. Die Ackerfläche weist aber aufgrund der intensiven Nutzung, das dadurch bedingte geringere Nahrungsangebot an Insekten sowie stärkere, menschliche Eingriffe und Störungen für möglicherweise vorkommende Knoblauchkröten ein geringes Lebensraumpotential auf. Aufgrund der weitgehend nur geringen Lebensraumeignung des Eingriffsraums des Plangebiets wird von einer geringen Wahrscheinlichkeit des Eintretens der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ausgegangen und eine Störung der Art im Sinne des §44 Abs. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des §44 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 (3) BNatSchG wird ausgeschlossen, da für die festgestellte kleine Populationsgröße im Laichhabitat Krugpfuhl die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang in Form von gut geeigneten Sommerlebensräumen in er-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				reichbarer Distanz vom Laichhabitat weiterhin erfüllt wird (Kleingärten, Wiesen- und Gehölzmosaik um den Krugpfuhl). Maßnahmen zur Bauzeitlichen Regelung, Einzäunung des Baufeldes um Verhinderung von Einwanderung sowie Ausstiegshilfen und Migrationsräume sind für Amphibien und Reptilien wirksam. Die Gefahr der Tötung/Verletzung von Individuen der Art im Sinne des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 (1) BNatSchG ist aufgrund der Lebensraumeignung, bestehender Wanderungshindernisse und der kleinen Population nicht wahrscheinlich. Unabhängig davon werden durch die Maßnahmen im Bereich nördlich Graben 5 Flächen geschaffen, die für die Knoblauchkröte geeignete Lebensraumbedingungen aufweist. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Art durch das Vorhaben beeinträchtigt wird. Sollten sich im nachgeordneten Verfahren neue Erkenntnisse zu Betroffenheiten der Art ergeben, werden diese im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bearbeitet.
	40.8	Zauneidechsen Umsetzung: Zur Vorbereitung der Umsiedlung der im Eingriffsraum vorkommenden Zauneidechsenpopulation sollte die Zauneidechsen-Habitatfläche an der mobilen Unterkunft ab April 2026 mit einem Reptilienschutzzaun (V12) abgegrenzt werden, um die darin befindlichen Zauneidechsen für das Abfangen zu isolieren. Wir gehen davon aus, dass dieser Zeitplan nicht mehr gilt, da die Ersatzfläche noch nicht fertig gestellt ist. Diese	Zauneidechsen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Das Ersatzhabitat für die Zauneidechsen befindet derzeit in der Umsetzung. Das Ersatzhabitat ist eine CEF-Maßnahme.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		muss bei Umsiedlung bereits als funktionsfähiges Ersatzhabitat fungieren. Die Umsiedlung der Zauneidechsen wird als „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Da die gesamte Fläche der Zauneidechsenpopulation beräumt wird und die Tiere durch Abfangen komplett umgesiedelt werden, kommt aus unserer Sicht nur eine FCS-Maßnahme in Frage, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nur dann in qualitativer und quantitativer Hinsicht erhalten werden, wenn ein Teil der ursprünglichen Population weiterbesteht und der Lebensraum nur vergrößert und qualitativ verbessert wird und Tiere von allein den neuen Lebensraum besiedeln. Das ist hier eindeutig nicht der Fall. Daher muss die Maßnahme als FCS- Maßnahme mit einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung mit Verbandsbeteiligung nach § 45 BNatSchG durchgeführt werden. Die geplante Zauneidechsenfläche befindet sich direkt südlich unterhalb der im FNP dargestellten Hauptverkehrsstraße. Sofern an der Straßenplanung festgehalten wird, gäbe es nach Norden keine Ausbreitungsmöglichkeiten für die Zauneidechsenpopulation, nach Süden ist der Graben 5 eine Barriere. Das ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Planungen für das ZE-Habitat sehen sehr massiv und stark in den Boden eingreifend aus. Aus unserer Sicht sollten die Aufwertungen für die ZE schonender für das bestehende Bodengefüge erfolgen (und nicht mit massivem Gerät). Da die jetzige ZE-Population anscheinend eher klein ist und auf einer ruderalisierten Fläche mit Landreitgras		Es ist richtig, dass die Umsiedlung der Zauneidechsen als „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) durchgeführt wird. Die CEF-Maßnahme befindet sich im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort und ist geeignet, die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang von betroffenen Artengruppen und deren Habitaten in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. Auf Grundlage der faunistischen Kartierungen ist davon auszugehen, dass das Vorkommen im Plangebiet eine Teilpopulation des Vorkommens im gesamten Gebiet ist und mit dieser in Zusammenhang steht. Das Zauneidechsenvorkommen im Gebiet nutzt die vorhandenen Saumstrukturen an den Feldrändern und am Graben 5 zur Wanderung. Durch die CEF-Maßnahme werden die vorhandenen Habitatstrukturen im Gebiet qualifiziert. Die Gestaltung des Ersatzhabitats berücksichtigt die Anforderungen der Naturschutzbehörden zu erforderlichen Flächengrößen, Winterquartieren, Habitatstrukturen, Sonnenplätzen, Rückzugsräume, Einablageplätzen und entspricht damit dem geforderten Standard. Die Umsiedlung der Zauneidechsen aus den Bestandshabitat erfolgt erst mit Funktionsfähigkeit des Habitats in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde. Die Methoden der Umsiedlung entsprechend dem fachlichen Standard und sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		lebt, wäre die Einrichtung ähnlicher Strukturen in direkter Nähe und im räumlichen Zusammenhang zum jetzigen ZE-Standort (mit Schotter, grabbarem Grund und Deckung) vielleicht schon ausreichend. Dann könnten die Tiere das neue Habitat selbstständig einwandern und die Maßnahme könnte dann auch als CEF akzeptiert werden.		
	40.9	Ausgleich und Ersatz Eingriffsregel Der Versiegelungsanteil der Teilfläche 1 nimmt von 2,87 % auf 63,7 % zu. Konkret heißt das, dass es im Bestand (vor Nutzung durch die Containersiedlung) 97.017 m² unversiegelte Fläche gab, die in der Planung mit 63.621 m² versiegelt werden, was zu einem Minus von 297 WP beim Wertträger Boden führt. Wir hatten schon während der frühzeitigen Beteiligung den Hinweis gegeben, dass aus unserer Sicht für Versiegelungen entsprechende Entsiegelungsflächen als Kompensation gefunden werden müssen. Nur so kann ein adäquater Ausgleich für das Schutzgut Boden gelingen und das Ziel langfristig den Flächenverbrauch auf „Netto-Null“ zu senken erreicht werden. Allein für den B-Plan 3-89 (1. Teil) betreffen die Eingriffe 8,9 ha, davon werden ca. 6,3 ha komplett versiegelt. Für die Teilfläche 2 liegen noch keine Versiegelungszahlen vor, auf Grund der Größe der Fläche werden sie sicher ein Vielfaches betragen. Für den Wertträger „Biotoptypen“ ergibt sich trotz der Bebauung von 63% der Fläche eine deutlich positive Bilanz von plus 267 WP und damit eine deutliche Aufwertung nach der Bebauung. Dabei sorgt die festge-	Ausgleich und Ersatz Eingriffsregel	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet liegt als Gutachten vor und erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (Sen-MVKU, 2023). Externe Kompensationsmaßnahmen werden nach dem Erweiterungsset bilanziert (ebd.) Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 3-89. Dabei werden sowohl die festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als auch die Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag sowie die externen Kompensationsmaßnahmen einbezogen. Durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung im Straßenraum, Festsetzungen zur Begrünung sowie Sicherung von öffentlichen Grünflächen und Flächen mit Anpflanzbindung werden die Versiegelungen und die einhergehenden Umweltwirkungen teilweise gemindert. Im Hinblick auf flächensparendes Bauen wirkt die

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		setzte Grünfläche, Dachbegrünung, Baumpflanzungen und der Grünanteil in der Verkehrsflächen für die Aufwertung., die anscheinend den Verlust an Biotopfläche nicht nur ausgleicht, sondern zu einem deutlichen Plus führt. Diese Rechnung ist für uns nicht nachvollziehbar. Der Bestand geht als „Acker“ nur mit je 1 Wertpunkt in die Berechnung ein, während für die Dachbegrünung zwischen 3 und 10 Wertpunkte pro 1000m² (je nach Qualität) angesetzt werden. Die begrünten Dachflächen bewirken ebenfalls einen Zuschlag für den lokalen Biotopverbund von 6 WP. Das ist nicht gerechtfertigt. Es sind meist die nicht flugfähigen Tiere (Laufkäfer, Zauneidechsen, Säugtiere), die auf Biotopverbundflächen angewiesen sind und für die jegliche Bebauung eine erhebliche Barriere bedeuten. Insgesamt werden für die Dachbegrünung zu hohe Wertpunkte im Vergleich zu des Ausgangsbiotopen vergeben. Das verbleibende Minus ist also eigentlich größer.		Zulässigkeit einer hohen baulichen Dichte bei einer Beschränkung der GRZ auf 0,4 bei Wohnbebauung für die Versiegelung mindernd. Durch die Festlegung im Städtebaulichen Vertrag zur Regenwasserbewirtschaftung werden zudem die Wechselwirkungen mit Hydrologie und Stadtklima gemindert. Das Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung und Heizvorsorge zeigt auf, dass eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung möglich ist. Trotz Neuversiegelung wird das Regenwasser im Gebiet für die Hitze- und Dürrevorsorge genutzt werden. Die natürliche Wasserbilanz wird mit einer hohen Verdunstungsrate und sehr geringem Abfluss verhältnismäßig gering beeinflusst. Die Anrechenbarkeit von Gründächern beruht auf die Standards des „Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenMVKU, 2023) zu Aufwertungspotenzialen von Dachbegrünungen. Es ist nicht richtig, dass für begrünte Dächer ein Zuschlag für den Biotopverbund vergeben wird. Für die Planung werden für den Wertträger Biotopverbund 50% der festgesetzten Grünfläche sowie die erhaltende Feldhecke angerechnet. Gründächer werden mit 0 Wertpunkten für den Biotopverbund bilanziert.
	40.10	Anrechnung der Kompensationsflächen:	Anrechnung Kompensationsflächen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Das Minus von 1.608 WP beim Naturhaushalt und von -1.499 WP beim Landschaftsbild sollen durch auf den Kompensationsflächen für den Artenschutz ausgeglichen werden. Das Plus bei den Kompensationsflächen für den Artenschutz werden für den Naturhaushalt pauschal und nicht für die einzelnen Schutzgüter getrennt (Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima) berechnet und mit 1.751 WP angegeben, beim Landschaftsbild kompensieren die Artenschutzflächen 158 Wertpunkte, so dass ein Kompensationsdefizit beim Landschaftsbild verbleibt. Der pauschale beim Naturhaushalt führt dazu, dass nur 32 Wertpunkte der Bodenfunktion durch die Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Es verbleibt beim Schutzgut Boden also ein Defizit von 265 Wertpunkten, die dann durch Pluspunkte bei den Biotopen gegengerechnet werden. Das ist nicht akzeptabel. Die meisten Wertpunkte werden bei den Biotopen durch die Extensivierung des Feldlerchenackers (plus 675 Wertpunkte) erzielt. Die Biotopbewertung geht von jetzt 1 auf später 14 Wertpunkte pro 1000 m² aus. Diese Wertsteigerung allein durch Extensivierung können wir nicht nachvollziehen. Ähnlich hoch ist der Ansatz von plus 232 WP Biotoppunkte für die Anlage der ZE-Flächen. Die Anlage der Zauneidechsenfläche stellt ja zunächst einmal eine Störung dar und ist einzig auf eine Tierart ausgerichtet. Ein einheitlicher Biotoptyp, der mit immerhin 14 WP bewertet werden kann, wird nicht so schnell entstehen.		Es ist richtig, dass die Artenschutzmaßnahmen auch für die naturschutzfachliche Kompensation anrechnet werden. Die Gesamtbilanz und der Kompensationsbedarf werden gemäß Leitfaden für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild/Erholung getrennt ermittelt. Die Methodik der Bilanz ist dem Leitfaden (Sen-MVKU 2023) zu entnehmen. Die Wertigkeit der Biotope wird aus der Biotopwertliste für Berlin (Anhang des Leitfadens, SenMVKU 2023) abgeleitet. Zur Kompensation werden geeignete Maßnahmen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes entwickelt, die multifunktional wirken. Nach Leitfaden wirken Extensivierungsmaßnahmen multifunktional für das Schutzgut Boden. Für das Schutzgut Boden sind die externen Maßnahmen auf den intensiven Ackerflächen wie die Feldlerchenstreifen, Feldsäume, Grünlandextensivierung sowie das Zauneidechsenhabitat mit den Wiesen- und Staudenfluren abbildbar. Die Herstellung des Zauneidechsenhabitats auf einen intensiven Ackerstandort ist eine artenschutzrechtliche Maßnahme, die insbesondere durch die Entwicklung von artenreichen extensiven Wiesen und Staudenfluren und kleineren Gehölzinseln eine Aufwertung für Natur und Landschaft ist. Habitat bietet nicht nur optimale Lebensbedingungen für die Zauneidechse, sondern auch für andere Arten des Offen- und Halboffenlandes. Die Kompensationsfläche fügt

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Ebenso ist ein Plus von 23 Wertpunkt für das Landschaftsbild durch die Anlage der Zauneidechsenhabitate nicht nachvollziehbar. Was für ein Gewinn für das Landschaftsbild entsteht, wenn Einrichtungen für ZE installiert werden (was ja eher nach Landschaftsmöblierung, also störend aussieht)? Diese Erhöhung der Punktzahl akzeptieren wir nicht. Schon in Teilfläche 1 wird sichtbar, dass das Schutzgut Boden nicht durch die Maßnahmen ausgeglichen werden kann und auch beim Landschaftsbild ein großes Defizit verbleibt. Wir fragen uns daher, ob die weitere Bebauung durch die weit größere Teilfläche 2 sowohl artenschutzrechtlich als auch über die Eingriffsregel, in Berlin überhaupt kompensierbar ist.		sich in die Landschaft ein und gliedert mit Elementen der Halboffenlandschaft den Übergang von der landwirtschaftlichen Fläche zu Gehölzfläche. Mit den Maßnahmen der Kompensation wie das Zauneidechsenhabitat, die Feldlerchenstreifen oder Blühstreifen wird das Landschaftsbild angereichert. Das wird nach dem Berliner Leitfaden entsprechend gewürdigt und bildet sich in den dargestellten Wertpunkten ab.
	40.11	Aus allen oben dargelegten Erwägungen lehnt die BLN eine Bebauung der Elisabeth-Aue ab und fordert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auf, das Bebauungs-planverfahren einzustellen Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Prüfung unserer Stellungnahme gemäß §3 (2) BauGB zumindest zeitgleich zur Bekanntgabe des Beschlusses des Bebauungsplans mit. Mit freundlichem Gruß Cornelia Faust Geschäftsführerin	Fazit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Aufgrund der in den Zeilen 41.1-41.10 dargelegten Argumentation wird an den mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungszielen unverändert festgehalten. Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme wird im Rahmen der Verschickung der Schlussbescheide mitgeteilt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		für unsere nach § 63 BNatSchG anerkannten Mitgliedsverbände: gez. R. Altenkamp (Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin) gez. L. Miller (GRÜNE LIGA, Berlin) gez. I. Ritter (Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin) gez. A. Zehe (Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin) gez. A. Solmsdorf (Baumschutzgemeinschaft Berlin) gez. G. Strüven (NaturFreunde, LV Berlin) gez. C. Bayer (Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin)		
	40.12	Literatur: Böhner, J., Steiof, K., Altenkamp, R., Kormannshaus, A., Premke-Kraus, M., Ratsch, A., Schwarz, J. (2024). Rote Liste und Liste der Brutvögel von Berlin, 4. Fassung, Dezember 2024. Berliner ornithologischer Bericht, 34, 2-57. Scharon, J. (2020): Brutbestand von Feldlerche <i>Alauda arvensis</i> und Schafstelze <i>Motacilla flava</i> 2019/2020 in Berlin – Berliner ornithologischer Bericht – 30: 1 - 10. Natur + Text (2026): Fauna Elisabeth-Aue. Faunistisches Gutachten/Zwischenbericht. i.A.	Quellen	

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Elisabeth-Aue Entwicklungsgesellschaft GmbH. Lehmann, R. (2017): Brutvogelerfassung im LSG Blankenfelde 2015 – Eine landschaftsplanerische Bewertung der Ergebnisse – Berliner ornithologischer Bericht-27: 8-27. (1) NABU Berlin, Stadtnatur statt Versiegelung! Aktualisierte Ausgabe 2023, S. 6 ff. (2) Statista, Leerstand von Büroflächen in Berlin in den Jahren von 2015 bis 2023, veröffentlicht 2.4.2024. (3) Garniel, Annick, Ulrich Mierwald, and Ute Ojowski. "Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr." <i>Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 2.2007</i> (2010): 1-133.		
1086 Stellungnahme vom 20.04.2026	41.1	Als Bewohner (seit 1980) unseres wunderschönen Ortsteils von Pankow, Französisch Buchholz, beobachte ich Investitionen und bauliche Veränderungen seit den 1990er Jahren. Gerade in Buchholz-West ist seit Mitte der 90iger Jahre viel passiert. Jede Menge Wohnraum sowie die dazugehörige Infrastruktur wurde geschaffen. Darüber hinaus wurde die TRAM-Trasse aus DDR-Zeiten modernisiert und die Linienführung nach Buchholz-West geändert bzw. verlängert. Mit allen "Neubuchholzern" hat sich jedoch gerade die Verkehrssituation sehr zu Negativen verändert. So liegt Französisch Buchholz zwischen zwei Bundesstraßen (96a und 109 Richtung Zubringer Autobahndreieck Pankow). Die durch den	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrserhebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		alten Ortskern führenden Bundesstraße B109 kann aufgrund der Bebauung mit ehem. dörflichen Charakter und TRAM-Trasse nicht weiter ertüchtigt werden und leidet unter dem Durchgangsverkehr in Richtung des Autobahnanschlusses oder auch in Richtung Innenstadt. Und auch die B96a ist durch Berufspendler aus Brandenburg zu den Stoßzeiten stark frequentiert. Zudem bremsen Linienbusse und die TRAM auf der Dietzgenstraße (B96a) regelmäßig den fließenden Verkehr, sodass hier zu den meisten Tageszeiten Stau vorherrscht. Diese beide Hauptverkehrsadern nach und von Buchholz aus wegführend, als auch bspw. die Bahnhofstraße in Richtung Blankenburg oder die Bucher Straße in Richtung Berlin-Buch oder zur Autobahn können Verkehr kaum noch bewältigen und sind teils stark baufällig. Mit den geplanten drei Wohnquartieren im Südosten der Elisabethaue (und hiermit sei die Planung der Schule ausdrücklich nicht mit inbegriffen!) sollen hier nach Wünschen des Bausenats zusätzlich gut 5000 WE geschaffen werden. Dies würde bei großzügigen Berechnungen zwischen 12 und 15000 neuen Bewohnern für Französisch Buchholz West bedeuten. Dies bedeutet aber auch im Minimum 2 bis 3000 zusätzliche Kfz in unserer Region. So sehr wir in Berlin auch neuen Wohnraum zu schaffen haben, so sehr würde unser Kiez überfordert werden und infrastrukturell zum Erliegen kommen. Und über die zusätzlich angedachte Bebauung der "Alten Schäferei" sowie des Blankenburger Südens sprechen wir hier noch gar nicht. In vielen Fällen sind der baulichen Ertüchtigung unserer vorhandenen Infrastruktur Grenzen gesetzt. Darüber hinaus hat die Vergangenheit in Berlin mehrfach gezeigt, dass Wohnanlagen rasch gebaut sind, die Fertigstellung von Verkehrsinfrastruktur jedoch viele Jahre in Anspruch nimmt. Mit der		Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Hinsichtlich der verkehrlichen Belange ist festzustellen, dass der Bebauungsplan die erforderlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung sichert. Die konkrete Ausgestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere hinsichtlich Taktung, Linienführung und Kapazität, unterliegt nicht der Regelungskompetenz der verbindlichen Bauleitplanung, sondern obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		angedachten Verlängerung der TRAM in Richtung Niederschönhausen / Schillerstraße ist es nicht getan. Und auch die Reaktivierung der S-Bahnhöfe Bucher und Schönerlinder Str. sind Zukunftsmusik, wenngleich die S-Bahn auch bei uns im Nordosten trotz des morgentlichen 10min-Takts ebenfalls schon nahe ihrer Belastungsgrenze fährt. Schlussendlich lässt sich auch mit zusätzlichen Linienbussen wenig Abhilfe schaffen, denn diese stehen genauso im Verkehrsstau.		
	41.2	Bei der Umsetzung von 5000 WE würde es zudem an Kindertagesstätten, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, etc. mangeln. Diese Angebote sind hier aktuell schon recht spärlich gesät und reichen kaum aus.	Infrastruktur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung beruhen auf den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen des Landes Berlin sowie des Bezirks. Maßgeblich sind insbesondere der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040, die Ausführungsvorschriften Einzelhandel sowie das Zentren- und Einzelhandelskonzept Pankow. Deren zentrales Ziel ist die Sicherung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche durch die Konzentration zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf hierfür vorgesehene Standorte. Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss bzw. die weitgehende Einschränkung von Einzelhandel im Plangebiet städtebaulich gerechtfertigt. Insbesondere dient dies der Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Eine wohnortnahe Versorgung der zukünftigen Bevölkerung wird über bestehende zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld des Plangebiets gewährleistet. Darüber hinaus sind ergänzende, nicht störende bzw. wohngebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen zu allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern sie sich in Art und Umfang in die Gebietsstruktur einfügen. Die Sicherstellung der medizinischen Versorgung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung oder Ansiedlung medizinischer Einrichtungen ist planungsrechtlich auf Ebene des Bebauungsplans nicht möglich. Darüber hinaus erfolgt die konkrete Kapazitätsplanung und Umsetzung sozialer Infrastruktur fortlaufend im Rahmen der zuständigen Fachplanungen. Der Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen, ohne selbst alle infrastrukturellen Details festzulegen. Vergleichbar wurde in anderen Verfahren darauf hingewiesen, dass weitergehende Anforderungen an soziale Einrichtungen regelmäßig außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln sind. Im Rahmen des 2. Teilprojekts wird ein Quartierszentrum mit Einrichtungen der Versorgung vorgesehen.
	41.3	Verfügbare Parkflächen für Privat-Kfz in Franz. Buchholz West sind kaum noch vorhanden, wenn man abends nach der Arbeit nach Hause fährt.	Stellplätze	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Auch diese Situation ist "bei uns hier draußen" mittlerweile fast genauso schlimm, wie in der Innenstadt.		Im Rahmen des 1. Teilprojekts werden Stellplätze auf der Teilfläche WA 3 vorgesehen. Mit Herstellung der Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue werden Quartiersgaragen vorgesehen, welche den Bedarf aus beiden Teilprojekten abdecken. Die Herleitung des Stellplatzschlüssels wird in der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung redaktionell überarbeitet, sodass diese vollständig und transparent dargestellt wird.
	41.4	Und wenn man sich die Planungsunterlagen zu den drei angedachten Wohnquartieren und deren Flächen ansieht und die vorgeplante GFZ von 2,2 mit hinzuzieht, möchte man gar nicht weiter darüber nachdenken, wie viele Vollgeschosse denn wohl übereinander gebaut werden dürften/könnten. Alles in allem würde die Umsetzung dieser Planungen Französisch Buchholz in ein absolutes Chaos stürzen.	Dichte	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Einwände zur baulichen Dichte (GRZ/GFZ) betreffen das Maß der baulichen Nutzung. Dieses wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere einer flächensparenden Entwicklung, der Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur festgesetzt. Auch die festgesetzte GFZ sowie die zulässige Geschossigkeit wurden im Rahmen einer umfassenden städtebaulichen Abwägung bestimmt. Dabei wurden Belange wie ausreichende Belichtung, Belüftung, gesunde Wohnverhältnisse sowie nachbarliche Interessen berücksichtigt.
	41.5	Wir lieben unsere Heimat und wünschen uns nichts mehr, als ein ortsverträgliches Maß an Neubebauung im engen Schulterschluss mit der Errichtung und Fertigstellung neuer Infrastruktur. Keine lebensfremden	Nachverdichtung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Wünsche, wie ich denke. In der Innenstadt gibt es vielen Brachen und nicht genutzte Flächen. Weshalb werden diese nicht bebaut? Die Infrastruktur liegt doch hier in den meisten Teilen bereits vor. Bestes Negativbeispiel ist das Pankower Tor. Hier entwickelt sich seit über 20 Jahren nichts, obwohl Investitionsinteressen lt. Presse mit einem Volumen von 1 Milliarde EUR vorliegen. Gestoppt wurde alle Vorhaben durch die Population der dort ansässigen Kreuzkröte. Ebenfalls wichtig und richtig, dass auch der Artenschutz nicht zu kurz kommt. Ich denke Sie wissen, worauf ich abstellen will?! Der Erhalt des Lebensraums der Pankower Kreuzkröte scheint gewichtiger zu sein, als das Wohlergehen und die Lebensqualität aller Buchholzerinnen und Buchholzer. Ich würde mir sehr wünschen, dass sich meinen Zeilen gelohnt haben, vlt. sogar etwas zu Herzen genommen, auf jedenfall aber in Ihre weiteren Überlegungen mit einbezogen werden. Ich danke für Ihr offenes Ohr und für die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung.		Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt sind. Damit ist die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung für diesen Bereich planerisch vorbereitet und langfristig festgelegt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt demgegenüber lediglich eine zwischenzeitliche Nutzung dar und begründet keinen dauerhaften Bestandsschutz im Rahmen der Bauleitplanung. Das Plangebiet ist Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums erläutert im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040. Demnach zählt die Elisabeth-Aue zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen mit rund 10.000 Einwohnenden. Im Rahmen der Abwägung ist dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und fehlender verfügbarer Wohnbauflächen im Land Berlin sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächenpotenziale – insbesondere im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften – überwiegt dieses Interesse die Belange des Freiflächenerhalts. Das Baugesetzbuch verpflichtet in § 1a BauGB dazu, insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese sogenannte Bodenschutzklausel enthält jedoch weder ein generelles

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Versiegelungsverbot noch eine Baulandsperrre in dem Sinne, dass eine Siedlungsentwicklung auf bislang unbebauten Flächen ausgeschlossen wäre. Vielmehr lässt das Gesetz die Weiterentwicklung von Siedlungsräumen ausdrücklich als planerische Option zu, stellt diese jedoch unter einen besonderen Abwägungsvorbehalt. Vor diesem Hintergrund ist die Frage der Flächeninanspruchnahme im vorliegenden Verfahren umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Dabei wurden insbesondere die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, die städtebaulichen Zielsetzungen, die tatsächlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie sonstige Umweltbelange berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Diese Auseinandersetzung erfolgt sowohl auf Ebene des Flächennutzungsplans als auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und ist in den jeweiligen Begründungen dokumentiert. Um die Zielsetzungen des § 1a BauGB zu beachten wird eine flächeneffiziente Nutzung durch angemessene bauliche Dichte verfolgt. Zugleich werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde somit ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt, ohne dass sich hieraus ein Überwiegen gegenüber den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen ergibt.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
1089 Stel- lung- nahme vom 20.04.2 026	42.1	Bitte nehmen Sie fristgemäß meine Stellungnahme zur Kenntnis und bitte antworten Sie gezielt. Und nicht pauschal. Vielen Dank. Ferner bitte noch oder schon auch ein Hinweis oder eher Frage - für die weiteren Teilbereiche. Spezifisch für den Bereich hinter dem Graben, der Bereich, der also unbebaut bleiben wird. Gegenwärtig aber zum Ersatzhabitat für Zauneidechsen, Feldlerchen & Co. wird?! Wie schlau ist es, wie echt und ernst genommen wird das alles, wenn es so nah beieinander geplant und gebaut werden soll und dann auch noch das neue Hundeauslaufgebiet gleich neben ran?	Ersatzhabitat	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Entsprechend der Gesamtkonzeption des Leitplans Freiraumstruktur und Kompensation werden die Flächen nördlich des Grabens 5 großflächig als Landschaftsraum gesichert und aufgewertet. Die mit der Planung verbundene Eingriffe, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden durch Maßnahmen zur Landschaftsaufwertung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum kompensiert. Hierfür werden für den Raum nördlich des Grabens 5 Maßnahmen für die erforderliche Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft sowie für den Artenschutz entwickelt. Erforderliche Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche und die Zauneidechse sind in die Gesamtkonzeption der Landschaftsentwicklung eingebettet. Nach aktuellem Stand ist in der Umgebung des Teilprojekt 1 kein Hundeauslaufgebiet geplant. Es ist aber richtig, dass Hundefreilauf zu Konflikten mit sensiblen Nutzungen führen kann. Damit geht der Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation um und sieht Maßnahmen der Steuerung und Angebote für abgezaunte Freiläufe für Hunde vor, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden.
	42.2	Stellungnahme zum Bebauungsplan 3-89 "Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1"	Landwirtschaftliche Fläche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuch nehme ich zum Entwurf des Bebauungsplans 3-89 wie folgt Stellung: 1. Verlust einer wichtigen Freifläche und landwirtschaftlichen Nutzfläche Die Elisabeth-Aue stellt eine der letzten großen zusammenhängenden Freiflächen im Norden des Bezirks dar. Ihre Bebauung führt zu einem dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie einer erheblichen Versiegelung von Böden. Dies steht im Widerspruch zu den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB).		Zutreffend ist, dass die Inanspruchnahme der Elisabeth-Aue mit dem Verlust bisher unbebauter Freiflächen, der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zusätzlichen Bodenversiegelungen verbunden ist. Diese Belange sind nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht. Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt sind. Damit ist die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung für diesen Bereich planerisch vorbereitet und langfristig festgelegt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt demgegenüber lediglich eine zwischenzeitliche Nutzung dar und begründet keinen dauerhaften Bestandsschutz im Rahmen der Bauleitplanung. Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Kulturlandschaft ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch planerische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählt insbesondere die Freihaltung von Teilflächen (u.a. nördlich des Grabens 5), die zugleich für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen. Dadurch bleibt ein räumlicher Übergang zur freien Landschaft sowie ein Abstand zu angrenzenden Siedlungsbereichen erhalten. Im Rahmen der Abwägung ist dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht beizu-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				messen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und fehlender verfügbarer Wohnbauflächen im Land Berlin sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächenpotenziale – insbesondere im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften – überwiegt dieses Interesse die Belange des Freiflächenerhalts. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Boden und Kulturlandschaft werden daher als hinnehmbar bewertet. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht vollständig verdrängt wird. Im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Umland, stehen weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung, sodass keine existenzielle Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt zu erwarten ist. Insgesamt sind die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Freiflächenschutzes erkannt und in die Abwägung eingestellt worden. Sie müssen jedoch hinter den gewichtigen städtebaulichen Zielen der Wohnraumschaffung zurücktreten. Die Stellungnahme führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.
	42.3	2. Bedeutung für das Stadtklima Die Fläche fungiert als wichtige Kaltluftentstehungsfläche für den Berliner Norden. Eine Bebauung mit rund 870, geschweige denn perspektivisch bis zu 5000 Wohneinheiten im	Kaltluftentstehungsgebiet	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Gesamtgebiet, würde diese Funktion erheblich beeinträchtigen und zu zusätzlichen Wärmebelastungen in den angrenzenden Ortsteilen führen. Die kumulativen Auswirkungen einer schrittweisen Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue sind dabei besonders zu berücksichtigen.		Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte. Die zusätzliche Versiegelung ist nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht.
	42.4	3. Unzureichende Verkehrsinfrastruktur	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die bestehende Verkehrsinfrastruktur (insbesondere Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg) ist bereits heute stark belastet. Die geplante Bebauung würde zusätzlich motorisierten Verkehr erzeugen, ohne dass eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung vorgesehen ist.		Im Rahmen der Planaufstellung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung gutachterlich untersucht. Dabei wurden sowohl die bestehenden Verkehrsbelastungen als auch die prognostizierten zusätzlichen Verkehre berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Untersuchungen zeigen, dass die prognostizierten Verkehrsmengen im vorhandenen Verkehrsnetz grundsätzlich leistungsfähig abgewickelt werden können und keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die verkehrliche Erschließung nicht ausschließlich auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet ist. Vielmehr liegt der Planung ein Mobilitätskonzept zugrunde, das gezielt den Umweltverbund stärkt (Fuß- und Radverkehr sowie öffentlicher Personennahverkehr) und damit eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs anstrebt. Soweit auf bestehende Kapazitätsprobleme im ÖPNV, insbesondere Überfüllungen und Verspätungen der Straßenbahn, hingewiesen wird, ist festzustellen, dass diese Aspekte grundsätzlich in die übergeordneten verkehrsplanerischen Bewertungen eingeflossen sind. Die Sicherstellung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs obliegt jedoch primär den zuständigen Verkehrsträgern und ist nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verkehrliche Erschließung, kann jedoch weder Taktungen noch konkrete Betriebsabläufe des ÖPNV festlegen.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	42.5	4. Soziale Infrastruktur und Schulstandort Die soziale Infrastruktur im Pankower Norden ist bereits heute stark belastet. Der Bedarf an zusätzlichen Schulplätzen ist unstrittig. Der geplante Schulstandort wird daher grundsätzlich begrüßt. Allerdings ist kritisch zu hinterfragen, ob die Verknüpfung des dringend benötigten Schulbaus mit der großflächigen Wohnbebauung der Elisabeth-Aue sachgerecht ist. Es ist zu prüfen, ob der Schulstandort unabhängig von der Wohnbebauung realisiert werden kann bzw. ob alternative, besser integrierte Standorte bestehen.	Schule	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Prüfung von Schulstandorten ist nicht Teil der verbindlichen Bauleitplanung. Die Untersuchung unterschiedlicher möglicher Schulstandorte erfolgt im Rahmen des bezirklichen Schulentwicklungsplans (SEP). In dem 2021 aufgestellten Plan wird der Standort am Rosenthaler Weg als Schulstandort für den Neubau einer Integrierten Sekundarschule vor. Unabhängig von den vorgesehen Schulstandorten weist der StEP Wohnen 2040 das Plangebiet als Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums aus. Entsprechend dem StEP Wohnen 2040 wird für die Elisabeth-Aue ein neues Stadtquartier mit mehr als 2.000 Wohnungen und rund 10.000 Einwohnenden geschaffen. Um dieser Leitlinie zu folgen werden durch die vorbereitende Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen.
	42.6	5. Städtebauliche Unverhältnismäßigkeit Die geplante Bebauungsdichte erscheint für eine bisher weitergehend offene Landschaftsfläche unverhältnismäßig hoch und würde den Charakter der angrenzenden Ortsteile nachhaltig verändern.	Dichte	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Bebauung erfolgt in verhältnismäßig hoher baulicher Dichte, welche städtebaulich gerechtfertigt ist, um dem Wohnraumbedarf gerecht werden zu können, während eine möglichst flächenspar-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Forderung Ich fordere daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht weiterzuverfolgen und stattdessen alternative Standorte für Wohnungsbau zu prüfen sowie die Elisabeth-Aue dauerhaft als Freiraum und landwirtschaftliche Fläche zu sichern.		same Entwicklung umgesetzt werden soll. Um ein ortsbildverträgliches Einfügen des neuen Quartiers in die westlich der Blankenfelder Straße bestehende Bebauung von Französisch-Buchholz zu gewährleisten, wurde für den östlichen Teil der mit WA 2 bezeichneten Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes eine reduzierte Gebäudehöhe von 67,0 m ü NHN festgesetzt, was einer Höhe baulicher Anlagen von 14,0 m über der Geländeoberkante entspricht. Damit werden Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen und erforderlichen Dachaufbauten gesichert. Vergleichbare Gebäudehöhen im Geschosswohnungsbau finden sich in der angrenzenden Bebauung beispielsweise entlang des Petitwegs und der Aubertstraße. Die Gebäudehöhen des WA 2 steigen in westlicher Richtung, und somit weiter entfernt von der Bestandsbebauung, an. Auf den mit WA 1 und WA 3 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes erfolgt keine Veränderung der Gebäudehöhen, da hier bereits ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung eingehalten wird.
1091 Stellungnahme vom 20.04.2026	43.1	Sehr geehrte Damen und Herren, der E-Aue e. V. nimmt im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zum Entwurf des Bebauungsplans 3-89 Stellung. Die Elisabeth-Aue ist kein beliebig verfügbarer Entwicklungsraum, sondern Teil einer gewachsenen, halboffenen Kulturlandschaft im Norden Berlins. Sie steht in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit den Landschaftsräumen rund um Blankenfelde und Lübars und erfüllt unverzichtbare Funktionen für Landwirtschaft, Stadtklima und Landschaftsbild.	Kulturlandschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Zutreffend ist, dass die Inanspruchnahme der Elisabeth-Aue mit dem Verlust bisher unbebauter Freiflächen, der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zusätzlichen Bodenversiegelungen verbunden ist. Diese Belange sind nach § 1a BauGB sowie im Rahmen der Umweltprüfung in die Abwägung einzustellen. Ein

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Vor diesem Hintergrund lehnt der E-Aue e. V. die vorliegende Planung ab und spricht sich grundsätzlich gegen eine bauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue aus. 1. Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche und Kulturlandschaft Die Elisabeth-Aue ist eine aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche und Bestandteil einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft. Ihre Bebauung würde diese Struktur irreversibel zerstören. Es geht ausdrücklich nicht um die Umwandlung in einen beliebigen „Freiraum“, sondern um den Erhalt einer landwirtschaftlich geprägten, halboffenen Landschaft mit funktionalem Bezug zum umgebenden Landschaftsraum. Die geplante Inanspruchnahme widerspricht den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sowie dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.		genereller Vorrang des Freiflächenerhalts folgt hieraus jedoch nicht. Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits seit Ende der 1990er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt sind. Damit ist die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht einer Wohnnutzung für diesen Bereich planerisch vorbereitet und langfristig festgelegt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt demgegenüber lediglich eine zwischenzeitliche Nutzung dar und begründet keinen dauerhaften Bestandsschutz im Rahmen der Bauleitplanung. Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Kulturlandschaft ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch planerische Maßnahmen minimiert. Hierzu zählt insbesondere die Freihaltung von Teilflächen (u.a. nördlich des Grabens 5), die zugleich für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen. Dadurch bleibt ein räumlicher Übergang zur freien Landschaft sowie ein Abstand zu angrenzenden Siedlungsbereichen erhalten. Im Rahmen der Abwägung ist dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und fehlender verfügbarer Wohnbauflächen im Land Berlin sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächenpotenziale – insbesondere im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften – überwiegt dieses Interesse die Belange des Freiflächenerhalts. Die verbleibenden

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Beeinträchtigungen von Boden und Kulturlandschaft werden daher als hinnehmbar bewertet. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht vollständig verdrängt wird. Im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Umland, stehen weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung, sodass keine existenzielle Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt zu erwarten ist. Insgesamt sind die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Freiflächenschutzes erkannt und in die Abwägung eingestellt worden. Sie müssen jedoch hinter den gewichtigen städtebaulichen Zielen der Wohnraumschaffung zurücktreten. Die Stellungnahme führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.
	43.2	2. Stadtklima und kumulative Gesamtentwicklung Die Elisabeth-Aue fungiert als großräumige Kaltluftentstehungsfläche und ist Teil eines übergeordneten klimatischen Ausgleichssystems für den Berliner Norden. Eine Bebauung mit rund 870, geschweige denn perspektivisch bis zu 5000 Wohneinheiten im Gesamtgebiet, würde diese Funktion erheblich beeinträchtigen. Die Auswirkungen wären nicht lokal begrenzt, sondern würden die angrenzenden Ortsteile dauerhaft belasten. Besonders kritisch ist, dass die kumulativen Auswirkungen einer abschnittswisen Gesamtentwicklung im vorliegenden Verfahren nicht	Kaltluftentstehung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Auswirkungen der Bebauung in Bezug auf das Klima werden in der „Klimaökologischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Elisabeth-Aue“ in Berlin“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch nach Umsetzung der baulichen Entwicklung des 1. Teilprojekts lediglich mit einer geringen bis mäßigen Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist und ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom weiterhin

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		ausreichend berücksichtigt werden. Dies stellt ein erhebliches Abwägungsdefizit dar.		vorhanden ist, sodass die Planung aus klimatischer Sicht vertretbar ist. Entscheidend ist dabei die baustrukturelle Voraussetzung für eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungskörpers. Die vorhandene Grünfläche mit dem naturnahen Regenrückhaltebecken sowie die Erweiterung der Grünfläche durch die neue öffentliche Parkanlage selbst stellt einen klimatischen Entlastungsraum dar, der bis in die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt. Nach aktuellem Planungsstand wird für den westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bebauung vorgesehen, gemeinsam mit der Grünfläche soll ein Durchlüftungsbereich geschaffen werden, welcher eine Durchlüftung der anliegenden Siedlungsgebiete erleichtert werden könnte. Im vorliegenden Verfahren konnten lediglich bereits bekannte aus dem Planvorhaben resultierende Auswirkungen betrachtet und abgewogen werden. Die resultierenden Auswirkungen aus der Gesamtentwicklung sind im Rahmen der weiteren Planungs- und Untersuchungsphase des 2. Teilprojektes zu berücksichtigen.
	43.3	3. Verkehrliche Erschließung und periphere Lage Die Elisabeth-Aue befindet sich in einem Bereich mit unzureichender Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr. Die bestehenden Verkehrsachsen – insbesondere Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg – sind bereits heute stark belastet. Eine zusätzliche Bebauung würde zwangsläufig zu einer erheblichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs führen.	Verkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit Daten einer Verkehrser-

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die Annahme einer ausreichenden verkehrlichen Bewältigung erscheint vor diesem Hintergrund nicht tragfähig.		hebung aus dem März 2025 erstellt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung für den Verkehr betrachtet und Maßnahmen für eine Umsetzbarkeit entwickelt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist die Anbindung durch den ÖPNV im Bestand hinreichend, wichtig ist eine Qualifizierung der Haltestellen und Zuwegung zu diesen. Im Nachgang an die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die verkehrstechnische Untersuchung mit Bezug auf die ÖPNV-Kapazitäten und Erschließungsqualität eingehender bewertet und kommentiert. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden Maßnahmenempfehlungen entwickelt, welche eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr im Netz weiterhin gewährleisten. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straßenbahn ist festzustellen, dass die konkrete Ausgestaltung, Kapazitätsanpassung und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist. Diese obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen. Eine Prüfung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV wird Gegenstand weiterer Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde und den Berliner Verkehrsbetrieben sein. Neben den bereits vorgesehenen Verlängerungen der Straßenbahnlinien 50 und M1 -

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				im Zusammenhang mit dem Teilprojekt 2 - wird es in Folge der Planung darüber hinaus vsl. auch Anpassungen des Busnetzes geben.
	43.4	4. Schulstandort unabhängig von Wohnbebauung Der Bedarf an zusätzlichen Schulplätzen im Berliner Norden ist unbestritten und wird ausdrücklich unterstützt. Gleichzeitig lehnt der E-Aue e. V. die Verknüpfung des Schulstandortes mit einer großflächigen Wohnbebauung ab. Öffentliche Infrastruktur darf nicht als Begründung für eine städtebauliche Entwicklung herangezogen werden, die aus anderen Gründen abzulehnen ist. Es ist zu prüfen, ob ein Schulstandort unabhängig realisiert werden kann oder alternative, besser integrierte Standorte zur Verfügung stehen.	Schule	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Prüfung von Schulstandorten ist nicht Teil der verbindlichen Bauleitplanung. Die Untersuchung unterschiedlicher möglicher Schulstandorte erfolgt im Rahmen des bezirklichen Schulentwicklungsplans (SEP). In dem 2021 aufgestellten Plan wird der Standort am Rosenthaler Weg als Schulstandort für den Neubau einer integrierten Sekundarschule vor. Unabhängig von den vorgesehen Schulstandorten weist der StEP Wohnen 2040 das Plangebiet als Teil der gesamstädtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums aus. Entsprechend dem StEP Wohnen 2040 wird für die Elisabeth-Aue ein neues Stadtquartier mit mehr als 2.000 Wohnungen und rund 10.000 Einwohnenden geschaffen. Um dieser Leitlinie zu folgen werden durch die vorbereitende Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen.
	43.5	5. Grundsatzentscheidung mit Vorwirkung Mit dem Bebauungsplan 3-89 (Teilprojekt 1) wird faktisch eine Grundsatzentscheidung über die zukünftige Entwicklung der gesamten Elisabeth-Aue getroffen.	Vorwirkung Teilprojekt 1 und Forderungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Das Gebiet der Elisabeth-Aue gehört zu den langfristigen Wohnbaupotenzialen mit rund 10.000 Einwohnenden und soll gemäß den

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Der erste Bauabschnitt entfaltet eine erhebliche Vorwirkung und erhöht den Entwicklungsdruck auf die verbleibenden Flächen. Damit wird eine schrittweise Gesamtbebauung strukturell vorbereitet. Diese Vorwirkung ist im Rahmen der Abwägung zwingend zu berücksichtigen. Forderung Vor diesem Hintergrund fordert der E-Aue e. V.: • den Verzicht auf jegliche bauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue, • die dauerhafte Sicherung als landwirtschaftliche Nutzfläche, • die Integration in den umgebenden Landschaftsraum als zusammenhängende Kulturlandschaft, • sowie die konsequente Prüfung innerstädtischer Alternativflächen für den Wohnungsbau. Die genannten Belange sind im weiteren Verfahren umfassend zu berücksichtigen.		Richtlinien der Regierungspolitik als Neues Stadtquartier entwickelt werden. Demzufolge ist die Entwicklung der Elisabeth-Aue ein politisches Ziel der Plangeberin, unabhängig einer Vorwirkung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der erste Teilbereich soll zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die südöstliche Teilfläche schaffen, da diese u. a. eine dringend erforderliche Schule sichert. Entsprechende Vorwirkungen durch die Trennung in zwei Planverfahren sind hinzunehmen.
1092 Stellungnahme vom	44.1	Eine Stellungnahme zur Bebauung der Elisabethaue habe ich vor rund 10 Jahren schon mal geschrieben und mich mit diesem Thema sehr intensiv beschäftigt. Unter Anderem hatte ich damals mit einem Professor vom Klimaforschungs-Institut in Potsdam telefoniert, sowie mit dem Ornithologen Herrn Lehmann gesprochen, der damals das Gutachten erstellte und mir erklärte, daß es ein in Europa <u>einmaliges</u> Habitat (Tegler Fließ bis nach Buch) ist, das dann bei Bebauung zerstört wird. Frage:	Habitat/ Umsiedlung Feldlerche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Für die betroffenen Habitate der Feldlerchen und Schafstelze werden Ersatzhabitate als CEF-Maßnahmen nördlich des Graben 5 geschaffen. Die CEF-Maßnahmen für die Feldlerchen für den Bebauungsplan 3-89 werden dinglich gesichert und die Pflege ist für einen

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
16.04.2 026		Wie wird die Umsiedlung abgesichert (Feldlerche)? Beispiel: Karower Teiche werden auch in der Brutzeit die Schutzzäune von den Besuchern aufgeschnitten, damit die Hunde baden können. Der Revierförster ist machtlos. Umsiedlungen jeglicher Tiere klingen auf dem Papier immer sehr gut. Wenn es dann nicht geklappt hat, wer fragt nach ein paar Jahren danach??? Weg ist weg.		Zeitraum von 25 Jahre abgesichert. Für eine weitere Optimierung der Habitatfläche besteht die Möglichkeit der Nachsteuerung begleitet durch ein artenschutzrechtliches Monitoring.
	44.2	Erschreckend, daß auch plötzlich ein neues Klimagutachten da und alles schick ist. Es soll eben neu gebaut, neue Flächen versiegelt werden, Punkt! Jedenfalls klingt das als Bürger für mich so. Grund u. Boden ist begrenzt. Mich erschreckt auch, daß nun wieder eine hohe Summe für erneute Gutachten ausgegeben wurde. Bürgerbeteiligung erscheint mir nur als Farce, steht ja so im Gesetz, muß offiziell so gemacht werden und Theorie u. Praxis klaffen nun mal weit auseinander und lassen sich nicht am Computer herausarbeiten, sondern nur als Scheinbild darstellen, um eine Begründung zu haben. Der Naturschutzfaktor ist dann jedenfalls erstmal futsch, ich habe aber das bange Gefühl, daß es Keinem im Nachhinein interessiert. Ich war auch auf dem Hugentotenplatz am 18.10.25 zur mobilen Ausstellung. Das dort von den vor Ort Mitarbeitern fachliche Wissen war für mich erschreckend (ich habe jahrelang in der Wildtierpflege gearbeitet). Auch der gefallene Satz: "Sehen Sie es pragmatisch, gebaut wird trotzdem." hat mich aufschrecken lassen.	Versiegelung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die öffentlichen und privaten Belange wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB durch die unterschiedlichen Untersuchungen und Gutachten ermittelt und in die Betrachtung einbezogen. Im Ergebnis wurde der Wohnungsbau mit einem höheren Gewicht bemessen und die ökologischen und artenschutzrechtlichen Belange durch entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.
	44.3	Was ist mit dem ÖPNV? Warum wird erst gebaut und danach soll er kommen? Die Straßen sind überfüllt, wo sind Konzepte?	ÖPNV	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straßenbahn ist festzustellen, dass die konkrete Ausgestaltung, Kapazitätsanpassung und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist. Diese obliegt den zuständigen Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen. Eine Prüfung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV wird Gegenstand weiterer Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde und den Berliner Verkehrsbetrieben sein. Neben den bereits vorgesehenen Verlängerungen der Straßenbahnlinien 50 und M1 - im Zusammenhang mit dem Teilprojekt 2 - wird es in Folge der Planung darüber hinaus vsl. auch Anpassungen des Busnetzes geben.
	44.4	Warum kümmert man sich nicht zunächst um vorhandene Bausubstanz, die zu Wohnraum umgebaut wird? Fragen, die ich zu diesem Thema hatte und mir nicht beantwortet wurden. Ich bin <u>gegen</u> eine generelle Bebauung, da für mich nicht ersichtlich ist, was dafür sprechen sollte.	Umnutzung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Umnutzung leerstehender Büro- und Gewerbegebäude kann grundsätzlich einen Beitrag zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme und zur Aktivierung vorhandener Baupotenziale leisten. Dem stehen jedoch erhebliche tatsächliche und rechtliche Umsetzungshemmnisse gegenüber. Bestehende Büro- und Gewerbegebäude weisen häufig strukturelle Eigenschaften auf, die eine Wohnnutzung nur eingeschränkt zulassen. Hierzu zählen insbesondere große Gebäudetiefen mit unzureichender natürlicher Belichtung

Nummer DiPlan/ Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				und Belüftung, ungeeignete Erschließungsstrukturen sowie Grundrisse, die nicht ohne Weiteres an wohnungsbezogene Anforderungen angepasst werden können. Hinzu treten regelmäßig erhebliche bauordnungsrechtliche Anforderungen, etwa im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung, die bei einer Umnutzung umfassende und kostenintensive Eingriffe erforderlich machen. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Einschränkungen, da Büro- und Gewerbegebäude häufig in Lagen errichtet wurden, die für Wohnnutzungen – etwa aufgrund von Verkehrslärm oder gewerblichen Emissionen – nur eingeschränkt geeignet sind. Darüber hinaus können planungsrechtliche Festsetzungen (z. B. Kerngebiete oder Gewerbegebiete) einer Wohnnutzung entgegenstehen oder zumindest eine planungsrechtliche Anpassung erfordern. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Potenziale an tatsächlich geeigneten und wirtschaftlich umnutzbaren Büro- und Gewerbegebäuden begrenzt sind und allein nicht ausreichen, um den bestehenden erheblichen Wohnraumbedarf – insbesondere in wachsenden Metropolen wie Berlin – zu decken. Die Innenentwicklung durch Umnutzung stellt daher eine sinnvolle Ergänzung, jedoch keinen vollwertigen Ersatz für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen dar.

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führt zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs:

- Redaktionelle Anpassungen der verkehrstechnischen Untersuchung

Entwurf des Bebauungsplans 3-89 (Elisabeth-Aue Teilprojekt 1)

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

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand 12.01.2026

Für den Entwurf des Bebauungsplans 3-89 vom 16.10.2025 mit Begründung (Stand Oktober 2025) für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Blankenfelde wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden per E-Mail mit Schreiben vom 20.10.2025 die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.11.2025 gebeten. Darüber hinaus wurde angeboten, die Planunterlagen auch per Briefpost zu übersenden.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 36 Stellungnahmen ein. Teilweise nahmen verschiedene Sachbereiche einer Behörde Stellung. Es wird davon ausgegangen, dass diese Behörden und Träger in Ihren Belangen nicht berührt sind. Es wurde eine Fristverlängerung bis zum 01.12.2025 gewährt.

Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Inhalte / Themen bzw. enthielten folgende Anregungen:
Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

- Ziele der Raumordnung,
- übergeordnete Pläne, Konzepte und Bedarfe,
- Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (insbesondere zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den Grünfestsetzungen)
- Unterkünfte/ Wohnungen bzw. Wohnraumvermittlungsprojekt für Geflüchtete
- Fachgutachten und städtebaulicher Vertrag,
- Denkmalschutz, Denkmalpflege, archäologische Fundstellen,
- Geltungsbereich und stufenweise Gebietsentwicklung,

- öffentlicher Personennahverkehr, verkehrliche Dimensionierung und Kapazitätsbetrachtung, Leistungsfähigkeit der Erschließung, ruhender Verkehr (Bedarf, Verortung und Stellplatzschlüssel), Verkehrslenkung- und Verkehrswegeausbau, öffentliche Ver- und Entsorgung sowie Durchwegung,
- Luftrecht und Anlagenschutz, Richtfunk,
- Immissionsschutz (Lärm, Licht, Luft),
- (wohnungsnah) Grün- und Freiflächen, Schutzgebiete und Biotopschutz, Freiflächengestaltungsplan, Spielplätze,
- bezirkliche Spielplatzversorgung und -planung
- Klimaschutz und -anpassung, Energieversorgung, Natur- und Artenschutz, Kompensation der Eingriffe sowie Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung,
- Boden und Kampfmittel, Altlasten und Grundwasser,
- Regenwasserbewirtschaftung (privat und öffentlich), -management und Überflutungsvorsorge, Starkregenereignisse,
- technische Infrastruktur (Leitungsbestand),
- Brand- und Gefahrenschutz, Löschwasserversorgung,
- Finanzierung und Rückübertragung (insbesondere zum Grundstücksankauf für die Schule),
- Zuständigkeiten und Beteiligung von Fachämtern und Behörden sowie externe Projektsteuerung,
- Bürger:innenbeteiligung,
- redaktionelle Anpassungen und Korrekturen der Planunterlagen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind:

Gemeinsame Landesplanungsabteilung	4
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen VI I MI 13	6
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen WBL 6	7
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen LDA 2	8
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I A, I B	9
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung Schutzgebiete	14
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung Artenschutz	15
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung Tiefbau V B E 3	30
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung Tiefbau	31
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung II	32
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt IV B W 2 ...	37
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	52
Senatsverwaltung für Finanzen	53
Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt	54
Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie	56
Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie	61
Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten	63
Berliner Feuerwehr	66

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	71
Berliner Wasserbetriebe	71
Berliner Energie und Wärme AG	78
IT-Dienstleistungszentrum Berlin	78
NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	78
Stromnetz Berlin	82
50Hertz Transmission GmbH	86
Deutsche Telekom Technik GmbH	87
Polizei Berlin	89
Bezirksamt Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt	93
Bezirksamt Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt	148
Bezirksamt Pankow von Berlin Jugend und Familie JugPL 1	183
Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Finanzen, Personal, Kultur und Wirtschaft	183
Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste	191
Bezirksamt Pankow Schul- und Sportamt	250
Bezirksamt Pankow von Berlin Abt. Soziales und Gesundheit	256
Bezirksamt Pankow von Berlin Abt. Soziales und Gesundheit	259

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Gemeinsame Landesplanungsabteilung				
Gemeinsame Landesplanungsabteilung Landesplanerische Verfahren GL 5 Stellungnahme vom 18.11.2025	1.1	Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung: ☒ Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen ☐ Planungsabsicht steht im Widerspruch zu landesplanerischen Zielen der Raumordnung ☐ Anpassung an landesplanerische Ziele der Raumordnung nur unter u. g. Voraussetzungen möglich Erläuterungen Zur Begründung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 10.12.2024 (im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung) zur Planung.	Übergeordnete Pläne	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	1.2	Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) v. 15.12.2007, (GVBl. I S. 629) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) v. 29.04.2019 (GVBl. S. 294)	Rechtliche Grundlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neube- kanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441)		
	1.3	Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o.g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	Grundlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	1.4	Hinweise - Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. - Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de	Allgemeine Hin- weise	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht hervorgebracht. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung: PLIS@lbv.brandenburg.de. - Plan- bzw. Kartenunterlagen sollen - neben dem pdf-Format - für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in das Planungsinformationssystem (PLIS) zusätzlich im Dateiformat XPlanGML1 ab Version 5.0 übermittelt werden. In Hinblick auf die elektronische Aktenführung sind Text- oder GIS-Dateien in einem Format ohne Verschlüsselung bei Speicherung zu übermitteln. Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf.		
Senatsverwaltungen und Landesämter				
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen VI MI 13 Stellungnahme vom 11.11.2025	2.1	Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu o. g. B-Plan 3-89 mit meiner Stellungnahme vom 18.12.2024. Das Verkehrstechnische Gutachten ist für den jetzigen Zeitpunkt absolut ausreichend. Gegen das BV bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken.	Verkehrstechnisches Gutachten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen WBL 6 Stellungnahme vom 24.11.2025	3.1	die Wohnungsbauleitstelle bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 3-89, Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1. Aufgrund des noch nicht vorliegenden Entwurfs zum städtebaulichen Vertrag ist lediglich eine eingeschränkte Stellungnahme möglich. Es bestehen folgende Anmerkungen	Allgemeines	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	3.2	Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Die Wohnungsbauleitstelle empfiehlt, die Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags im Kapitel 6 auf Seite 76 um die Angabe der Quote für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu ergänzen.	Städtebaulicher Vertrag/ Quote gebundener Wohnraum	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung im Kapitel VI entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags werden reaktionell überarbeitet.
	3.3	Entwurf des Bebauungsplans Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die zu errichtende Kindertagesstätte – falls diese nicht über eine zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung gesichert wird – im städtebaulichen Vertrag per Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert sein muss.	Kindertagesstätten/ Dienstbarkeit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zwischen der Projektträgerin und SenStadt abgestimmt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Eine zeichnerische Festsetzung erfolgt nicht. Eine Sicherung im städtebaulichen Vertrag wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

	3.4	Für den Fall, dass die künftige Planung Staffelgeschosse umfasst, weise ich darauf hin, eine textliche Festsetzung zum Umgang mit Staffelgeschossen zur Anrechnung von Nicht-Vollgeschossen nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit GFZ oder GF (siehe Rundschreiben vom 02.12.2019) zu ergänzen.	Staffelgeschosse	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird keine Festsetzung zum Umgang mit Staffelgeschossen aufgenommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Auf die in der Stellungnahme genannten Festsetzung kann verzichtet werden, da die Planung keine Staffelgeschosse vorsieht. Zudem lässt die getroffene Festsetzung zur Gebäudehöhe die Errichtung von Nicht-Vollgeschossen, über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse hinaus, nicht zu.
	3.5	Der Abschluss des Städtebaulichen Vertrags ist vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Ich bitte in diesem Zusammenhang um die Übersendung des Vertragsentwurfs, der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung sowie der nachvollziehbaren Flächenaufstellung vor der Vertragsunterzeichnung, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im weiteren Verfahrensverlauf vermeiden zu können. Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.	Städtebaulicher Vertrag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ein Entwurf des städtebaulichen Vertrags mit der WBL abgestimmt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen LDA 2 Stellungnahme vom 21.11.2025	4.1	Die o. g. Planung berührt keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Das hier genannte Projekt berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder	Denkmalschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.		
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I A, I B Stellungnahme vom 25.11.2025	5.1	Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur: 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ☒ Es ist hierzu nichts vorzutragen. ☐ Es ist hierzu folgendes vorzutragen:	Flächennutzungsplan und regionalplanerische Festlegungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	5.2	2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und räumlichen Entwicklungsplanungen ☐ Es ist hierzu nichts vorzutragen. ☒ Es ist hierzu folgendes vorzutragen:	StEPs	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung im Kapitel V.2.1 entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Begründung wird um Ausführung ergänzt, wonach erkennbar wird, unter welchen Maßgaben Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen

		StEP Zentren 2030 und Einzelhandel: Das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue ist perspektivisch für rd. 10.000 Einwohner geplant. Um eine angemessene Versorgung der zukünftigen Bewohner sicher zu stellen, sind ausreichende Flächen für Einzelhandel vorzusehen. Gemäß des Vorzugsvariante „Lineare Mitte“ (Stand: 07.02.23) ist ein Quartierszentrum westlich des Schulstandortes geplant. Insgesamt sollen laut Planungsgrundlage der Vorzugsvariante in dem neuen Stadtquartier rd. 3.900 qm Verkaufsfläche entwickelt werden, was den Anforderungen des StEP Zentren 2030 für neue Stadtquartiere (vgl. Tabelle 09 S. 58, StEP Zentren 2030) entspricht. Das Plangebiet 3-89 befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Als nächstes Zentrum befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung das Ortsteilzentrum Französisch Buchholz. Einzelhandelsbetriebe sollten im neuen Quartierszentrum konzentriert werden. Um unabhängig von der perspektivischen Quartiersentwicklung eine Versorgung des Gebietes zu gewährleisten, können im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - WA 3) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden. In der Begründung ist näher zu erläutern, unter welchen Maßgaben eine Ausnahme in Frage kommt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Bücher, Zeitschriften,	werden kann. Dabei wird Bezug auf die Sortimentsliste der AV Zentren und Einzelhandel (Anhang I) (inkl. Wiedergabe der Warengruppennummern der genannten Sortimentsgruppen) genommen.

		Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Büro Zwecke. In der Begründung ist Bezug auf die Sortimentsliste der AV Zentren und Einzelhandel (Anhang I) zu nehmen (inkl. Wiedergabe der Warengruppennummern der genannten Sortimentsgruppen).		
	5.3	Einzelhandelsbetriebe der Unterart Drogeriemarkt sollten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden, damit Drogeriemärkte zur Stärkung umliegender Zentren dienen können und primär dort angesiedelt werden (zu berücksichtigende Vorgabe des künftigen StEP Zentren 2040).	Berücksichtigung StEP 2040	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und es erfolgt kein Ausschluss von Drogeriemärkten im Plangebiet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Erforderlichkeit eines Ausschlusses von Drogeriemärkten wird nicht geteilt. Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet lediglich als Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen und nur als Ausnahme zulässig. Damit sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen zwar nicht gänzlich ausgeschlossen, die Zulässigkeit liegt jedoch im Ermessen der Genehmigungsbehörde und richtet sich nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirkes Pankow. Ein Laden muss sich deutlich von einem (nicht-großflächigen) Einzelhandelsbetrieb unterscheiden, die Verkaufsflächengröße eines Ladens dürfte im Regelfall demnach deutlich unter 800 m² liegen. Insgesamt darf die Neuansiedlung zur Versorgung des Gebietes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen.

	5.4	Begründung, Teil A, Kapitel II.2.5.4 „Strategie zur integrativen Infrastrukturplanung“ (S. 23) und II.2.6.2 „Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur“ (ab S. 24): In der Begründung sind die Kapitel II.2.5.4 und II.2.6.2 hinsichtlich der zitierten Planungsgrundlagen dringend anzupassen. Die vom Senat beschlossene Strategie zur Infrastrukturplanung nennt sich „Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung“ (SIIP), was in der Überschrift anzupassen wäre. Da die SIIP keine räumlichen Aussagen, sondern nur strukturelle und konzeptionelle Aussagen zum Planungsinstrument und -verfahren für soziale Infrastruktur – SIKo - enthält, kann in der Begründung von B-Plänen auf die Darstellung der SIIP als übergeordnete Planung verzichtet werden (daher Empfehlung: Kapitel streichen). Das vom Bezirk beschlossene Konzept nennt sich „Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024“ (SIKo), was im letzten Abschnitt des Kapitels II.2.5.4, der Überschrift des Kapitels II.2.6.2 sowie im Text des Kapitels II.2.6.2 anzupassen ist. Der Begriff „Entwicklungskonzept“ ist an dieser Stelle nicht korrekt. Das aktuelle SIKo des BA Pankow ist zudem am 17.09.2025 von der BVV Pankow beschlossen worden,	Strategie integrative Infrastrukturplanung/ Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur	Der Stellungnahme wird (teilweise) gefolgt und die Begründung in den Kapiteln II.2.5.4 und II.2.6.2 entsprechend angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. In der Begründung werden die zitierten Planungsgrundlagen entsprechend aktualisiert, die Bezeichnung des SIKO wird korrigiert und Formulierung überprüft und ggf. angepasst. Der Abschnitt zum SIIP wird beibehalten.

		dies ist bitte bereits im ersten Satz darzustellen (SIKo aus 2016 ist da- mit überholt). Ziel des Soziale Infrastruktur-Konzepts ist die räumlich integrierte Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur. Die sektorale Planung und Umsetzung von sozialer und grüner Infrastruktur findet in der jeweiligen Fachplanung statt, das Soziale Infrastruktur-Konzept führte diese zusammen. Entsprechend sollte der erste Satz im Kapitel II.2.6.2 ergänzt werden. Das aktuelle SIKo Pankow enthält folgende Hinweise zu Bedarfen an sozialer Infrastruktur mit räumlichem Bezug zum Geltungsbereich: Das Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024 stellt für die Bezirksregion 032002 (Blankenfelde/ Niederschönhausen) bis 2040 einen Mangel an folgenden Einrichtungsarten dar: - Gymnasien (71 % Richtwerterfüllung) - Gedeckte Kernsportanlagen, sprich Sporthallen (68 % Richtwerterfüllung) - Ungedeckte Kernsportanlagen, sprich Sportplätze (68 % Richtwerterfüllung) - Jugendfreizeiteinrichtungen (65 % Richtwerterfüllung) - Spielplätze (37 % Richtwerterfüllung) - Bibliotheken (0 % Richtwerterfüllung) - Musikschulen (70 % Richtwerterfüllung)		

		- Volkshochschulen (56 % Richtwerterfüllung) Eine Öffnung der Sportflächen für außerschulische Sport- und Spielangebote verbessert punktuell das Angebot an Sport- und Spielflächen, kann jedoch nicht den quantitativen Mangel an sozialer und grüner Infrastruktur ausgleichen. Die Formulierung im letzten Absatz des Kapitels II.2.6.2 ist dahingehend zu prüfen. Das Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024 stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs eine Potenzialfläche für soziale Infrastruktur (Neubau ISS+ Schul- Sporthalle/-Sportplätze, SIKo-Priorität hoch, Flächensicherung durch B-Plan erforderlich) dar. Diese Information ist im Kapitel II.2.6.2 zu ergänzen.		
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung Schutzgebiete III B 2-22 Stellungnahme vom 07.11.2025	6.1	Für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 3-89 (Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1) im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde bedanke ich mich. Nach Überprüfung der verfügbaren Unterlagen melde ich Ihnen für die Belange in meiner Zuständigkeit (Schutzgebiete, Unterschutzstellungen, Schutzgebietsmanagement) Fehlanzeige. Es ist nicht ersichtlich, dass das Landschaftsschutzgebiet (LSG 49) „Blankenburg“ durch den hier in Rede stehenden B-Plan in seinen Grenzen und Schutzzwecken und/oder Leistungsfunktionen negativ beeinträchtigt	Fehlanzeige (Belange Berliner Schutzgebiete)	Die Fehlanzeige wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		wird. Es werden keine LSG-Flächen in Anspruch genommen. Auch kann ich Ihnen Fehlanzeige über mögliche Hineinwirkungstatbestände in bestehende und zukünftige Natura2000-Gebiete melden. Nach Rücksprache mit meinen Kollegen, die derzeit die Meldung des neuen Vogelschutzgebiets in Buch (SPA-Gebiet) vorbereiten, sind durch den B-Plan 3-89 (E-Aue, Teilprojekt 1) keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die wertgebenden Arten und/oder Schutzgegenstände sowie Erhaltungsziele zu erwarten. Somit melde ich Ihnen für die Belange der Berliner Schutzgebiete nach Naturschutzrecht Fehlanzeige.		
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung Artenschutz III B 4-20 Stellungnahme vom 19.11.2025	7.1	Im Auftrag der SenMVKU, Oberste Naturschutzbehörde, Fachbereich Artenschutz, äußere ich mich im Rahmen der TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des B-Plans 3-89. Die Prüfung umfasst die Betroffenheit gesetzlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Habitate und das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Zusätzlich werden die Plausibilität und Vollständigkeit faunistischer Untersuchungen und die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten geplanten Maßnahmen bewertet. Grundlage der Prüfung sind folgende Dokumente: - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (von UBB Umweltvorhaben, Stand: 17.10.2025)	Allgemeines, rechtliche Grundlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		- Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen und Wiesenschafstelzen (von bgmr Landschaftsarchitekten, Stand: 30.09.2025) - Erläuterungsbericht Entwurfs- und Genehmigungsplanung CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat (von bgmr Landschaftsarchitekten, Stand: 01.10.2025) - Übersicht Flächenpotenziale FCS-Maßnahme Feldlerchen in Brandenburg (von bgmr Landschaftsarchitekten, Stand: 30.09.2025) Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zuerst eine Vermeidung des Zugriffs zu prüfen. Sollten Vermeidungsmaßnahmen nachweislich nicht möglich sein oder Verbotstatbestände trotz dieser weiterhin berührt werden, sind CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass CEF-Maßnahmen vor dem eigentlichen artenschutzrechtlichen Eingriff in ihrer Funktionalität bestehen müssen (siehe VGH Kassel 3 C / 14 65/16). Wird die von § 44 Absatz 5 BNatSchG gestellte Anforderung in Bezug auf eine Privilegierung von CEF-Maßnahmen nicht erfüllt, ist im Einzelfall ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen. Die jeweiligen Zuständigkeiten ergeben sich aus § 3 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln).		

	7.2 Brutvögel Die Betroffenheit der Brutvögel kann zum aktuellen Stand nicht abschließend beurteilt werden. Zwar liegen avifaunistische Kartierungen vor, jedoch fehlt bislang die erforderliche Prüfung der einschlägigen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Nach Angaben des Artenschutzfachbeitrags (AFB) sind die hierfür relevanten Anlagen 03.01 bis 03.07, in denen diese Prüfung erfolgen soll, derzeit nicht Bestandteil der Unterlagen und werden erst mit der Finalisierung des AFB nachgereicht. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, ob für die Arten, deren Lebensstätten im direkten Eingriffsraum nachgewiesen wurden – Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Elster, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube und Star – ein funktionsgleiches Ausweichen in geeignete, verfügbare Habitate belegt werden kann oder ob eine Kompensation der betroffenen Lebensstätten erforderlich wird. Ebenfalls darzustellen ist, in welchem Umfang anlagen- und baubedingte Störungen Auswirkungen auf die im Wirkraum vorkommenden Arten haben können. Dabei ist zu prüfen, ob die potenziellen Störungen eine solche Erheblichkeit erreichen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr gewährleistet ist. Auch in diesem Fall wäre wiederum darzulegen, ob ein Ausweichen möglich ist oder ob entsprechende funktionssichernde Maßnahmen bzw. Kompensationen vorzusehen sind.	Untersuchungsumfang des Artenschutzfachbeitrags (AFB)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die genannte "Prüfung der einschlägigen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG" erfolgt im Artenschutzfachbeitrag und wird mit der Finalisierung des Artenschutzfachbeitrags als Anlagen 03.01 bis 03.07 ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Artenschutzfachbeitrags erfolgt die artenschutzrechtliche Prüfung der Brutvögel. Die Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung werden zur Kenntnis genommen und an das Fachplanungsbüro weitergeleitet. Die Prüfung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG sind Artbezogen in der Anlage 3 des AFB dargelegt.

	7.3	Feldlerchen: Der in der Unterlage „Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen und Wiesenschafstelzen“ beschriebene flächige Ausgleich von 1 ha, der sowohl im Rahmen von CEF- als auch FCS-Maßnahmen angesetzt wird, entspricht nicht den wissenschaftlich fundierten Standards der Obersten Naturschutzbehörde Berlin. Diese Anforderungen wurden bereits zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess kommuniziert. Die Genehmigungsbehörden haben nach Artikel 13 der Vogelschutzrichtlinie sicherzustellen, dass sich der lokale, regionale und biogeografische Erhaltungszustand der Feldlerche nicht verschlechtert. Der Erhaltungszustand umfasst dabei nicht nur aktuelle Bestandszahlen, sondern auch die zukünftige Entwicklung der Population und ihres Lebensraums unter Berücksichtigung erwartbarer kumulativer Vorhaben. Eine bloße Orientierung an Roten Listen genügt daher nicht. Im Rahmen artenschutzrechtlicher Ausnahmen können Vorhabenträger entfallende Bruthabitate durch geeignete, möglichst eingriffsnahe Maßnahmen ersetzen (FCS-Maßnahmen). Bundesweit existieren keine einheitlichen Vorgaben zur Größe oder Ausgestaltung von Ersatzhabitaten der Feldlerche; diese werden durch die Länder auf Grundlage regionaler Gegebenheiten festgelegt. Verstöße können EU-rechtliche Sanktionen nach sich ziehen; die EU-Kommis-	Artenschutz der Feldlerche	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die im „Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen und Wiesenschafstelzen“ dargelegt vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 3) hat die Optimierung einer 16 ha umfassenden ackerbaulich genutzten Fläche zum Gegenstand. Dadurch werden Bruthabitate für 6 Feldlerchenbrutpaare und 1 Wiesenschafstelzenbrutpaar geschaffen. Damit kommt es nicht zum Eintritt eines Verbotstatbestandes (§ 44 Abs 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG). Für die weiteren 4 Feldlerchenbrutpaare ist die Entwicklung einer weiteren Feldlerchenersatzfläche im Rahmen einer FCS-Maßnahme notwendig. Feldlerchen sind Freilandbrüter und nutzen offenen Ackerflächen als Bruthabitat und Nahrungsraum. Als Bruthabitat werden insbesondere Kernflächen mit ausreichend Abstand zu vertikalen Strukturen genutzt. Die Optimierung der 16 ha großen Ackerfläche umfasst die Extensivierung von 6,7 ha Kernfläche (Optimalbereich) durch die Anlage von Feldlerchenstreifen und die angepasste Bewirtschaftung, wodurch eine Aufwertung als Bruthabitat und Nahrungsraum und eine Brutdichte von 1 ha Brutpaar erreicht werden. Zusätzlich wird die umliegende Ackerfläche durch die Anlage von extensiven Feldsäumen als Nahrungsraum optimiert. Die Extensivierungsmaßnahmen wir-

	sion hat Deutschland bereits 2024 wegen rückläufiger Bestände – unter ausdrücklicher Nennung der Feldlerche – ermahnt. Für Berlin stützen sich die Vorgaben zu Reviergrößen und Ausgleichserfordernissen auf wissenschaftliche Quellen und regionale Daten. Unter konventioneller Bewirtschaftung beträgt ein Revier durchschnittlich ca. 2,6 ha, unter ökologischer Bewirtschaftung ca. 2,3 ha. Unter besonders günstigen Bedingungen sind minimale Reviergrößen von etwa 1,6 ha möglich. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass bei optimierten Bedingungen für die Art und speziell vorzusehenden Maßnahmen die Größe für ein Brutrevier reduziert werden kann. Allerdings handelt es sich bei der Feldlerche auch um eine territoriale Art, die ein bestimmtes Revier besetzt und gegenüber anderen Artgenossen verteidigt, so dass dieser Flächenreduktion Grenzen gesetzt sind. Erfahrungen aus bestehenden Berliner Kompensationsflächen bestätigen dies. Eine Ausnahme nach § 44 BNatSchG darf nur erteilt werden, wenn sich der Erhaltungszustand der betroffenen Population nicht verschlechtert. Entscheidungen müssen auf dem bestmöglichen wissenschaftlichen Kenntnisstand beruhen und eine belastbare positive Prognose zum Erfolg der Maßnahme ermöglichen. Aus diesem Grund wurde vom Fachbereich Artenschutz eine Ersatzhabitatgröße von 1,5 ha pro Brutpaar gefordert. Nur mit dieser Flächengröße besteht nach fachlicher Einschätzung eine realistische Chance, den Verlust eines Brutreviers im Bereich des	ken sich auf die umliegende Ackerfläche positiv aus. Damit stehen als Revier (Bruthabitat und Nahrungsraum) insgesamt 2,3 ha pro Brutpaar zur Verfügung. Im Bestand wurden in der Vergangenheit im Rahmen von verschiedenen Kartierungen (2016, 2024 und 2025) Feldlerchen dichten in der Elisabeth Aue erfasst. Dabei wurde in 2024 eine Dichte von einem Brutpaar je 1,1 ha kartiert. Diese Dichte wurde bereits erreicht, ohne dass besondere Maßnahmen der Bewirtschaftung durchgeführt wurden. Aus Untersuchungen in Berlin sind Dichten von unter einem Hektar erfasst worden, wenn entsprechende Maßnahmen der Bewirtschaftung und Schutz vorgesehen werden. (z.B. Tempelhofer Feld, trotz eines starken Nutzungsdrucks: Monitoring der Avifauna des Tempelhofer Feldes in Berlin im Jahr 2022 sowie Vergleich mit den Brutvogelerfassungen 2005 und 2010 bis 2021, Altenkamp 2024). In anderen Bundesländern wie z.B. Sachsen werden als Ersatzflächen 0,8 ha je Feldlerchenpaar als ausreichend eingeschätzt, wenn die Bewirtschaftung – wie auch hier geplant – entsprechend ‚felderchengerecht‘ umgesetzt wird. Die Feldlerchen sind nach der neuen Roten Liste der Brutvögel Berlin 2024 als ungefährdet geführt. Die Häufigkeitsklasse ist häufig, der Langzeit- wie auch der Kurzeittrend sind stabil. Als Risikofaktor wird die verstärkte direkte menschliche Einwirkung

		geplanten Vorhabens vollständig zu kompensieren. Der hier vorgeschlagene Ausgleich von lediglich 1 ha wird den territorialen und ökologischen Ansprüchen der Feldlerche nicht gerecht. Auch bei erfolgreicher Nestanlage innerhalb dieser Fläche ist nicht gewährleistet, dass ausreichend Nahrung und Raum zur Verfügung stehen, um den Brutzyklus bis zur Selbständigkeit der Jungvögel erfolgreich zu durchlaufen. Eine sichere positive Prognose kann auf dieser Grundlage nicht getroffen werden. Dementsprechend ist die Planung anzupassen. Auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche nördlich des Grabens 5 ergibt sich nach fachlicher Bewertung lediglich ein Ausgleichspotential für vier Brutpaare der Feldlerche – nicht für sechs Brutpaare, wie bislang angenommen. Damit erhöht sich der Bedarf an externem Ausgleich entsprechend auf insgesamt sechs Brutpaare.		genannt, die wiederum abhängig von den Naturschutzmaßnahmen ist. Das Ausgleichskonzept reagiert mit dem Konzept auf diese Risikofaktoren. Damit ist davon auszugehen, dass der erforderliche Ausgleich erreicht werden kann. Es wird durch ein Monitoring die ersten Jahre begleitet, so dass ggf. einzelne Maßnahmen nachgesteuert werden können.
	7.4	An dieser Stelle wird auf eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Unterlage „Übersicht Flächenpotenziale FCS-Maßnahme Feldlerchen in Brandenburg“ sowie den dort benannten externen Ausgleichsflächen in Brandenburg bewusst verzichtet, da hierzu bereits ein gemeinsamer Abstimmungstermin vereinbart wurde, in dessen Rahmen die weiteren fachlichen Klärungen erfolgen sollen.	Artenschutz der Feldlerche FCS-Maßnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die beigefügten Anforderungen an geeignete Ausgleichsflächen in Brandenburg an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Mit der „Übersicht Flächenpotenziale FCS-Maßnahme Feldlerchen in Brandenburg“ werden Ausgleichsflächen in Branden-

		Zur Vorbereitung werden nachfolgend jedoch die zentralen Anforderungen an geeignete Ausgleichsflächen für Feldlerchen zusammengestellt: - Das Ersatzhabitat pro Brutpaar hat eine Gesamtgröße von 1,5 ha und umfasst einen nicht bewirtschafteten Feldlerchen- bzw. Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 3.750 m² und einer Mindestbreite von 50 m. - Der Einsatz von Pestiziden und chemisch-synthetischen Düngemitteln ist im gesamten Ersatzhabitat vollständig auszuschließen; organische Düngung ist nur außerhalb des Brutzeitraums und nicht auf den Blühstreifen zulässig. - Im Brutzeitraum (01.03. - 30.09.) dürfen kein Umbruch, keine Befahrung und keine Mahd der Blühstreifen erfolgen; Begehungen sind nur nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig. - Bei der Fruchtfolge sind Kulturen mit später Vegetationsentwicklung auszuschließen; bei Futterkulturen sind Mahd-intervalle von mindestens 9 - 10 Wochen einzuhalten. - Bei extensiver Beweidung sind die Blühstreifen zwingend einzuzäunen, um die Zerstörung der Gelege oder Beeinträchtigungen bei der Brut und Jungenaufzucht auszuschließen.		burg aufgezeigt, die als FCS-Maßnahmenflächen grundsätzlich geeignet sind, als Feldlerchenersatzfläche im Rahmen einer FCS-Maßnahme entwickelt zu werden. Die in der Stellungnahme genannten Anforderungen werden an die Projektträgerin weitergeleitet und im Zuge der Planung der FCS-Maßnahme geprüft. Eine dingliche Sicherung der Maßnahmen ist vorgesehen und wird im städtebaulichen Vertrag verhandelt. Die Maßnahmenplanung und erforderlichen Grundlagen werden mit der oNB wird als zuständige Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren abgestimmt.

		- Die Feldlerchenstreifen sind jährlich außerhalb des Brutzeitraums zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen; die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind für mindestens 25 Jahre sicherzustellen. - Sämtliche Ausgleichsflächen müssen dinglich gesichert werden, um ihre langfristige Funktionsfähigkeit rechtlich verbindlich zu gewährleisten. - Nachsteuerungen bleiben vorbehalten; ein Monitoring ist in regelmäßigen Abständen durchzuführen, um den Erfolg der Maßnahmen gewährleisten zu können.		
	7.5	Es ist zu beachten, dass im Flächennutzungsplan weiterhin eine übergeordnete Straße eingeplant ist, die das optimale Habitat auf der vorgesehenen Feldlerchenfläche erheblich einschränkt und das Aufnahmepotenzial der Fläche deutlich reduziert, insbesondere aufgrund der notwendigen Abstände zu vertikalen Strukturen.	Artenschutz der Feldlerche	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Darstellung der Straßen im Flächennutzungsplan stellt keine verbindliche Planung dar. Ob und wann diese Planung realisiert wird, ist derzeit nicht entschieden und terminiert. Der FNP ist nicht parzellenscharf, die dargestellte tangentielle Verbindung kann mehrere hundert Meter nördlich des aktuellen Schillingweges realisiert werden und stünde den angestrebten Kompensationsmaßnahmen nicht entgegen. Zusätzlich wird aktuell die verkehrliche Notwendigkeit und planerische Durchführbarkeit der Trasse geprüft. Die aktuelle Bauleitplanung geht derzeit aus artenschutzrechtlicher Sicht davon aus, dass die Ersatzhabitate nördlich des Graben 5 realisiert werden können. Alternativ kann der Ausgleich in Brandenburg erfolgen. Einer positiven Prognose zur

				Lösung der artenschutzrechtlichen Konfliktlage stehen keine aktuellen Erkenntnisse entgegen. Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen im direkten Trassenverlauf vorgesehen. Fernwirkungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bau-, anlage- oder betriebsbedingt auf die für den B-Plan 3-89 geplanten Kompensationsmaßnahmen zu erwarten sind, müssen zu einem späteren Zeitpunkt bewertet und ggf. kompensiert werden. Einer positiven Prognose zur Lösung der artenschutzrechtlichen Konfliktlage stehen keine aktuellen Erkenntnisse entgegen.
	7.6	Es wird darauf hingewiesen, dass die von der ONB übermittelten Abstandsangaben nicht als „Sicherheitswerte“ im Sinne einer Garantie für die Funktionalität des Ersatzhabitats verstanden werden dürfen. Daher ist ein fachlich begleitetes Erfolgsmonitoring zwingend erforderlich. Außerdem ist zu beachten, dass die Festlegung der optimalen und suboptimalen Bereiche auf diesen Faktoren beruht und dass eine Aufwertung im suboptimalen Bereich darauf keinen Einfluss hat. Daher müssen diese Bereiche weiterhin als suboptimal angesehen werden.	Artenschutz der Feldlerche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis zum Erfolgsmonitoring im „Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen und Wiesenschafstelzen“ und „Artenschutzfachbeitrag“ berücksichtigt. Dem Hinweis auf die Nichtberücksichtigung der suboptimalen Bereiche kann nicht gefolgt werden. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Reviere von Feldlerchen umfassen sowohl das Bruthabitat als auch den Nahrungsraum. Mit der Anlage der Feldlerchenstreifen und der Optimierung der Bewirtschaftung wird der Optimalbereich als Bruthabitat und Nahrungsraum und durch die Feldsäume der suboptimale Bereich als Nahrungsraum aufgewertet. Die Extensivierungsmaßnahmen wirken sich positiv auf

				die angrenzende landwirtschaftliche Fläche aus und verbessert auch in diesen Bereichen die Lebensbedingungen.
	7.7	Zauneidechsen Für die Zauneidechsen wurde eine Fläche von 1,1 ha als geeigneter Lebensraum bestimmt, der durch das Vorhaben vollständig überplant wird bzw. verloren geht und daher in voller Größe kompensiert werden muss. Grundsätzlich gilt, dass sich die Kompensation an der geeigneten Habitatfläche im Verhältnis 1:1 bemisst, nicht an der Anzahl der nachgewiesenen Individuen. Die 1,1 ha sind daher als zusammenhängende Maßnahme herzustellen und dürfen nicht in Kompartimente unterteilt werden, die nicht vollständig wirksam sind. Sollten im zweiten Bauabschnitt weitere Individuen nachgewiesen werden, ist der hierfür geeignete Lebensraum ebenfalls zu bestimmen und zusätzlich zu kompensieren, unabhängig von den bereits hergestellten 1,1 ha.	Kompensation für die Zauneidechse	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Kompensation des durch das Vorhaben betroffene Zauneidechsenhabitat weist eine Größe von 2.940 m² auf und wird im Verhältnis 1:1 durch die CEF-Maßnahme (Nr. 2) kompensiert. Das nachgewiesene Bestandstandshabitat wird durch die Inanspruchnahme einer zusammenhängenden Teilflächen des nördlich des Graben 5 herzustellenden deutlich größeren Ersatzfläche für Zauneidechsen 1:1 kompensiert. In dieser 1,1 ha großen Fläche kann die 2.940 m² große Ersatzfläche im 1:1 Verhältnis ersetzt werden. Die Inanspruchnahme weiterer vorgehaltener Teilflächen ist nicht Bestandteil der CEF-Maßnahme Nr. 2. Diese Teilflächen stehen möglichen Kompensationsbedarfen in Verbindung mit der Gesamtentwicklung zur Verfügung und sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Größe des durch die faunistischen Kartierungen 2025 nachgewiesenen Bestandshabitates von 2.940 m² wird im Faunistischen Gutachten 2025 nachvollziehbar dargelegt und ist Grundlage für den Ausgleich im Verhältnis 1:1. Die weiteren Flächen mit grasigem Bewuchs wurden untersucht. Es konnte keine tatsächliche Eignung als Habitat festgestellt werden. Einzelne Exemplare können diese Bereiche ggf.

				als Migrationsraum nutzen, es sind aber keine Lebensräume, die den Habitatansprüchen der Zauneidechse entsprechen.
	7.8	Die Ausgleichsflächen müssen zwingend dinglich gesichert werden, um die langfristige Funktionalität des Ersatzhabitats sicherzustellen.	Kompensation für die Zauneidechse	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf dingliche Sicherung wird im weiteren Verfahren durch die Projektträgerin umgesetzt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im städtebaulichen Vertrag wird die Sicherung vereinbart.
	7.9	Zu begrüßen ist der eingeplante Wildschutzzaun, dessen Umsetzung zwingend erforderlich ist, da der Bereich durch einen stark erhöhten Nutzungsdruck, insbesondere durch Hundebauauslauf, geschützt werden muss.	Kompensation für die Zauneidechse	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht hervorgebracht. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	7.10	Im AFB ist auf Seite 12 eine Korrektur vorzunehmen: Die Fläche muss von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgenommen werden, da es sich um eine CEF-Maßnahme handelt und hierfür die Zuständigkeit bei der UNB liegt, nicht bei der Oberen Naturschutzbehörde (ONB).	Korrektur des Artenschutzfachbeitrags (AFB)	Der Stellungnahme wird gefolgt und der Artenschutzfachbeitrag entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wird redaktionell aktualisiert und die Angaben zur Zuständigkeit bei CEF-Maßnahmen ergänzt.
	7.11	Im AFB ist als Fangmethode für die Zauneidechsen ausschließlich der Handfang vorgesehen. Aufgrund der sehr versteckten Lebensweise der Art ist diese Methode jedoch allein nicht ausreichend, um alle Individuen zuverlässig zu	Kompensation für die Zauneidechse	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis wird zur Prüfung an das beauftragte Fachplanungsbüro weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		erfassen. Nach unseren Erfahrungen ist nur mit verschiedenen Abfangmethoden (Methodenmix aus Handfang und geeigneten Fallen/Fangboxen) und über einen intensiven Abfang in der Aktivitätsperiode mit täglichen Kontrollen bei geeigneten Witterungsbedingungen, die notwendige Prognosesicherheit zu erlangen, dass kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für weitere Individuen der Zauneidechse auf der Fläche mehr besteht. Diese ist jedoch zwingend erforderlich, damit eine Flächenfreigabe rechts-sicher erfolgen kann.		Der Hinweis zur Fangmethode wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Fangmethode ist nicht Gegenstand des Bebauungs-plans. Eine Intensivierung des Abfangs wird alternativ durch eine Verdichtung der Abfangkammern gefolgt.
	7.12	Amphibien Verschiedene Quellen belegen die Nutzung des Krugpfuhls als Laichgewässer durch die Knoblauchkröte . Laut Bundesamt für Naturschutz (BfN) liegt die durchschnittliche Entfernung, die eine Knoblauchkröte zwischen ihrem Laichgewässer und ihrem Landlebensraum zurücklegt, bei 400 - 600 m. Auch maximale Distanzen von bis zu 1,2 km wurden schon festgestellt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass auch (Teil-)Flächen der Elisabeth-Aue als Landlebensraum für diese FFH-Art genutzt werden. Dies wird auch durch frühere Toffunde auf der Fläche gestützt.	Knoblauchkröte und Erfordernis weiterer Kartierungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis wird zur Prüfung an das beauftragte Fachplanungsbüro weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Prüfung Knoblauchkröte werden in den Artenschutzfachbeitrag aufgenommen und in der Begründung des Bebauungsplanes Bezug genommen. Die Landlebensräume der Gärten, Kleingärten und Grünflächen um den Krugpfuhl haben eine hohe Eignung und Lebensraumqualität. Daher bestehen ausreichend Landlebensräume im Umfeld.

	Im Gutachten von NATUR & TEXT (2025) wird bestätigt: „Die Ackerflächen im Plangebiet [Eingriffs- und Wirkraum] sind grundsätzlich als Landlebensraum für die Knoblauchkröte geeignet. Sie bieten – abhängig von der Bodenstruktur und der landwirtschaftlichen Nutzung – grabfähigen Boden und stellen damit geeignete Tagesverstecke und Überwinterungsmöglichkeiten dar. [...] Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass z. B. subadulte, noch nicht geschlechtsreife Individuen in diesem Bereich vorkommen und damit eine Nutzung als Landlebensraum vorliegt.“ Daher kann der Einschätzung im AFB, wonach eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung unwahrscheinlich ist und eine Durchwanderung des Gebiets zwischen Krugpfuhl und Vorhabengebiet nicht zu erwarten sei, nicht gefolgt werden. Die bloße Einstufung als „unwahrscheinlich“ genügt zudem nicht als fachlich tragfähige Grundlage, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Es ist erforderlich, weitergehende Kartierungen durchzuführen, die das Vorkommen der Art auf der Fläche ausschließen oder nachweisen. Falls die Nutzung als Landhabitat bestätigt wird, müssen entsprechende Maßnahmen zur Erhaltung, Sicherung oder Kompensation der als Landlebensraum genutzten bzw. geeigneten Flächen eingeplant werden. Bei einem Worst-Case-Ansatz ist ebenfalls davon auszugehen, dass die betroffenen Flächen als Landlebensraum genutzt werden. Auch in diesem Fall muss das Vorhaben entsprechend angepasst werden, um		Durch bauzeitliche Regelungen (Zäunung) kann eine Einwanderung der Knoblauchkröte auf dem Baufeld verhindert werden. Durch eine ökologische Baubegleitung kann hier eine entsprechende Prüfung erfolgen (z.B. bei einzelnen Maßnahmen wie Bauzaun/Reptilienschutzzäune) stellen. Durch die Herstellung des Zauneidechsenhabitats wird gleichzeitig eine Biotopstruktur geschaffen, die für die Knoblauchkröte eine hohe Eignung als Landlebensraum hat. Im Gegensatz zu den Ackerflächen ist hier die Mortalitätsgefährdung nicht durch die Bewirtschaftung (Pflug, Egge, Grubber oder Befahrung durch Traktoren, Mähdrescher usw.) gegeben.

		den Bereich weiterhin als Landlebensraum verfügbar zu halten, oder es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen, die die Funktionsfähigkeit des Lebensraums für die Knoblauchkröte sicherstellen.		
	7.13	Weitere artenschutzfachliche Hinweise Im Zuge der Errichtung des neuen Stadtquartiers, das sowohl die geplante Schule als auch Wohngebäude umfasst, sind verbindliche Maßnahmen zum Schutz wildlebender Tierarten, insbesondere kollisionsgefährdeter Vogelarten, in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen und umzusetzen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu strukturreichen Lebensräumen von hohem ökologischem Wert, wie Gehölzbestände, Gewässer und offenen Flächen. Diese Biotope bieten Lebensraum, Nahrungsquellen und Zugkorridore für zahlreiche geschützte Vogelarten. Vogelschutz an Glasflächen: Große Glasflächen, die aufgrund von Transparenz (Durchsicht ins Grüne) oder Spiegelung (Reflexion von Vegetation oder Himmel) nicht als Hindernisse wahrgenommen werden, stellen eine erhebliche Gefahrenquelle dar. Um das Kollisionsrisiko von Vögeln zu minimieren, sind sämtliche betroffene Flächen daher dauerhaft sichtbar, kontrastreich und aus unterschiedlichen Blickwinkeln wahrnehmbar zu markieren. Alternativ können strukturierte oder	Artenschutzrechtliche Festsetzungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Bebauungsplan ist bereits der Hinweis Vogelschutz aufgenommen und in der Begründung die Einzelmaßnahmen erläutert. Der Bezug auf die Broschüre der Vogelwarte wurde in der Begründung bereits aufgenommen. Auf die Aufnahme einer Festsetzung zum Vogelschutz und zur Beleuchtung wird verzichtet, die gesetzlichen Regelungen, insbesondere § 44 BNatSchG, sind maßgebend. Dennoch werden Maßnahmen zum Vogelschlag als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Beleuchtung wurde bereits ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung erläutert. Die Beleuchtung, insbesondere der öffentlichen Räume, erfordert aus Gründen der Sicherheit und Barrierefreiheit einen Mindeststandard. Dies ist im weiteren Verfahren zu justieren und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die konkrete Ausgestaltung der Beleuchtungsanlagen ist Teil der Genehmigungsverfahren.

		matte Glasoberflächen, Rasterverglasungen oder Unterbrechungen durch bauliche Elemente eingesetzt werden. Die Umsetzung muss sich an wissenschaftlich anerkannten Standards orientieren (z. B. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach). Dekorative Muster allein genügen nicht, sofern sie keine nachweisbare Wirksamkeit besitzen. Die Maßnahmen sind verpflichtend und frühzeitig in die architektonische Planung zu integrieren. Artenschutzgerechte Außenbeleuchtung: Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Leuchten sind zeitlich steuerbar, intensitätsreduziert und ausschließlich nach unten gerichtet zu montieren. Eine Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist unzulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit maximal 2.700 K und geringem Blauanteil zu verwenden. Besondere Anforderungen gelten für Sportanlagen: Beleuchtung ist auf die eigentlichen Spielflächen zu beschränken, eine Abstrahlung in naturnahe Bereiche ist zu vermeiden. Flutlichtanlagen sind horizontal zu montieren, sodass die Strahlung ausschließlich auf die Nutzfläche gerichtet ist. Die Planung kann sich an DIN EN 12193 „Beleuchtung von Sportstätten“ orientieren, Mindestanforderungen dürfen nicht unterschritten werden.		Mit den in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen wurden aber bereits Hinweise gegeben, damit dieses Thema frühzeitig Beachtung findet.

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung Tiefbau V B E 3 Stellungnahme vom 20.11.2025	8.1	- Sind von dem Vorhaben/ der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon: 030/49202 8100, E-Mail: berlinlicht@stromnetz-berlin.de, abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. - Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag-und Nachtwirkung zeigen. Entsprechende Vorgaben zur Planung und Bau von Straßenbeleuchtungsanlagen sind unter folgenden Link: https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/infrastruktur/oeffentliche-beleuchtung/ zu finden. - Eine neu zu errichtende Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG). - Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Dieses ist in jedem Falle abzustimmen und zu genehmigen.	Anlagen der öffentlichen Beleuchtung	Die Hinweise zur Beleuchtung werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Mobilität, Ver- kehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung Tiefbau V D 22 Stellungnahme vom 20.11.2025	9.1	Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.	Fehlmeldung	Die Fehlmeldung wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	9.2	Allgemeiner Hinweis: Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Be-	Ingenieurbauwerke	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		teiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat. Generell gilt: Für Ingenieurbauwerke, welche in die Unterhaltungslast von SenMVKU, V D fallen sollen, fordert die SenMVKU, V D für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für den Träger der Straßenbaulast durch den Realisierungsträger zu sichern.		
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung II Referat II B, II C und II D (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz) Stellungnahme vom 21.11.2025	10.1	Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie), für das Referat II C (Bodenschutz und Altlasten) und für das Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung: 1. Belange der Wasserwirtschaft Planungsziele Auf der Elisabeth-Aue mit insgesamt 73 ha soll ein lebendiges sowie ökologisch und sozial nachhaltiges Stadtquartier entstehen. Neben Wohnraum sind ergänzend auch Dienstleistungen, Einzelhandel, Büros sowie soziale und kulturelle Nutzungen geplant. Die Gesamtfläche ist in	Allgemeines	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		zwei Bauabschnitte geteilt. Im Rahmen des Bebauungsplans 3-89 (1. Bauabschnitt) sollen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der südöstlichen Teilfläche zwischen Rosenthaler Weg und Blankenfelder Straße geschaffen werden. Die Fläche umfasst ca. 9,3 ha.		
	10.2	Bewertung der Entwässerung Ein Grobkonzept zur Entwässerung wurde entwickelt. Darin wurden drei Varianten ausgearbeitet, welche grundsätzlich gemäß den vorliegenden Unterlagen und vorbehaltlich der noch zu erhebenden Daten denkbar sind. Das Konzept geht von keinen Einschränkungen bei der Versickerung aus, was jedoch noch nicht eindeutig geklärt ist, da die Daten zur Bewertung des Bemessungsgrundwasserstands noch nicht vorliegen. Es wurden geologische und bodenkundliche Bohrungen durchgeführt und Grundwassermessstellen im Gebiet errichtet, welche anhand der Messdaten zu einem späteren Zeitpunkt Aussagen zur den Versickerungsmöglichkeiten geben werden. Es wird ein Jahr lang gemessen. Bislang gibt es noch keine Aussagen zu den Daten. Solange die Messdaten nicht vorliegen, sind keine Aussagen diesbezüglich möglich. Anschließend muss das Grobkonzept mit ihren Varianten neu bewertet, konkretisiert und die Entwässerung detaillierter geplant werden.	Grobkonzept zur Entwässerung	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Messdaten zum Grundwasser liegen für den Zeitraum Mai bis November 2025 vor und werden über insgesamt ein Jahr bis April 2026 fortgesetzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand können voraussichtlich die Vorgaben zum Abstand Grundwasserstand eingehalten werden. Daher wird derzeit das Fachkonzept mit der Annahme der Versickerung über Mulden-Rigolen-System erarbeitet. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, können die Rigolen gedichtet ausgeführt werden. Für die Ableitung des Drosselabfluss entsprechend den Vorgaben BreWaBe stehen zwei Optionen zur Verfügung: Ableitung Regenrückhaltebecken / ggf. Stärkung des Wasserhaushalts im Graben 5/Schweinwäldchen

	10.3	Hinweise zur Überflutungsvorsorge Hinsichtlich der Möglichkeiten zur Überflutungsvorsorge werden die drei Varianten wie folgt bewertet: Variante 1: Die Starkregenvorsorge ist hier ggf. möglich, aber auch aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten relativ optimistisch, insbesondere wenn extreme Starkregen mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren und mehr betrachtet werden. Dies stellt eine große Herausforderung für die Bebauung und Nutzung dar. Variante 2: Grundsätzlich ist die Entwässerung in das Wäldchen möglich, jedoch erscheint die Fläche relativ klein und es existiert bisher keine wesentliche Senke, sodass große Wassermengen aufgenommen werden können. Die Nutzung der Wasserläufe (Graben 5) wäre ebenso eine Möglichkeit, Wassermengen bei extremen Starkregen aufzunehmen. Variante 3: Zur Aufnahme/Abführung des Wassers mit Blick auf Starkregen sowie die damit einhergehende Verminderung von Schäden erscheint dies die beste Option zu sein. Jedoch fehlen dann andere Vorteile (höhere Verdunstung und Versickerung) verglichen mit den anderen Varianten. Ebenso kann eine schnelle Ableitung zu Überflutungen flussabwärts beitragen.	Überflutungsvorsorge	Die Hinweise zur Überflutungsvorsorge werden zur Kenntnis genommen und an das Fachplanungsbüro weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise und Bewertung hinsichtlich der Überflutungsvorsorge werden an das Fachplanungsbüro weitergeleitet und in der weiteren Konzeption berücksichtigt. Der Überflutungsnachweis muss in einem nachgeordneten Verfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens grundstücksbezogen vorgelegt werden. Der Überflutungsnachweis wird grundstücksbezogen durch die topografische Ausgestaltung der Freiflächen erfolgen. Für Extremfälle können auch die Pflanz- und Freiflächen, Wegeflächen, Spielplätze sowie Pausenflächen der Schule temporär eingestaut werden. Diese Anforderungen können im Rahmen der Freiflächenplanung frühzeitig integriert werden. Die Straßenräume können z.B. zwischen den Borden temporär eingestaut werden, wenn eine Ableitung von Extremereignissen in Graben 5 nicht möglich ist.
	10.4	2. Belange des Regenwassermanagements	Regenwassermanagement	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an das Fachplanungsbüro weitergeleitet.

		Standortbetrachtung Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Laut Geologischem Auskunftportal sowie dem vorliegenden Geotechnischem Bericht befinden sich im Plangebiet Mittelsand, Feinsand, Schluff und Geschiebemergel. Das Plangebiet ist im BBK als Verdachtsfläche eingetragen, wodurch eine Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde notwendig ist. Eine Versickerung durch belastete Böden ist grundsätzlich nicht zulassungsfähig. Planungsgrundsätze Gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angestrebt werden (s.g. Versickerungsgebot). Zur Planung sind grundsätzlich die BReWa-BE [1], der „Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche“ [2] sowie die technischen Regelwerke zu beachten. Hinweisblatt BReWa-BE: [1] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche:		Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Für den Fall, dass in den Bereichen, wo das Regenwasser versickert werden soll, Bodenbelastungen auftreten, wird ein in Abhängigkeit zum Belastungsgrad ein Bodenaustausch erforderlich. Die gesetzlichen Anforderungen, Hinweisblätter und Leitfäden sowie die technischen Regelwerke sind Grundlage der Regenwasserbewirtschaftung und werden entsprechend berücksichtigt.

		[2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/regenwasser/leitfaden_versickerung_barnim.pdf		
	10.5	Bewertung der Entwässerung Ein Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung liegt vor. Im Grobkonzept wurden 3 Varianten zur dezentralen Niederschlagsentwässerung untersucht. Das Regenwasser soll im Untersuchungsgebiet verbleiben und die bestehenden Feuchtgebiete sollen vom Regenwasser profitieren. Die Vor-Ort-Bewirtschaftung des Regenwassers entspricht den Zielen des Landes Berlin. In allen Varianten wird die Kombination von Speicherung und Verdunstung über Gründächer, mit vollständiger Versickerung über Mulden und im Bereich von höher anstehendem Geschiebemergel die unvollständige Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme mit gedrosselter Ableitung verfolgt. Die Ableitung soll zur Stärkung des Graben 5 und des Schweinewäldchen dienen. Die Moorlinse wurde nicht einbezogen. In der herausgearbeiteten Vorzugsvariante 3 wird der Graben 5 als Hauptableiter und Einstaufläche betrachtet. Ist mit den Maßnahmen der Vorzugsvariante 3 ein Gewässerausbau verbunden, so ist ein förmliches Verfahren nach §§ 67, 68 WHG (Planfeststellung oder Plangenehmigung) durchzuführen. Für das Schweinewäldchen fehlen zur weiteren Prüfung zusätzliche Informationen und Untersuchungen.	Entwässerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen. Auf Basis weiterer Untersuchungen wird das Grobkonzept in Rücksprache mit den zuständigen Fachbehörden ein detailliertes Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt. Das Fachkonzept wurde in den Grundzügen mit den Fachbehörden und BWB am 15.12.2025 abgestimmt und ist die Grundlage für die weitere Planung der Regenwasserbewirtschaftung. Die Machbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung wurde nachgewiesen. Es bestehen noch einzelne Stellschrauben, die im weiteren Verfahren, insbesondere in Bezug auf die Hydrologie (Abstand zum Grundwasser) nachgesteuert werden können.

		Grundsätzlich bestehen gegen die aufgezeigten Varianten keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme bzw. Prüfung der Gebietsentwässerung ist nicht möglich, da es sich hier um ein Grobkonzept mit drei aufgestellten Varianten handelt.		
	10.6	3. Belange des Bodenschutzes Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung eingetragen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt beim bezirklichen Umweltamt. Die Belange des Referates II C sind nicht betroffen.	Fehlanzeige	Die Fehlanzeige wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	10.7	4. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Die relevanten Hinweis- und Merkblätter der SenMVKU [3], insbesondere zur Versickerung und zu bauzeitlichen Grundwasserbenutzungen, sind unter dem folgenden Link zu finden: [3] https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/merkblaetter/	Sonstige Hinweise	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz	11.1	Hiermit erhalten Sie die fachliche Stellungnahme der Abteilung IV der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zu o.g. Verfahren der Bauleitplanung.	Zustimmung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

und Umwelt IV B W 2 Stellungnahme vom 21.11.2025		Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht von SenMVKU, Abteilung IV keine grundsätzlichen Bedenken. Die Straßenverkehrsflächen entsprechen den bisherigen Abstimmungen. Die verkehrstechnische Abwicklung und Erschließung kann für den Planfall 1 (WA 3 ohne Wohnbebauung, sondern ausschließlich als Stellplatzfläche für WA 1 + 2) als umsetzbar betrachtet werden.		
	11.2	Um Baurecht für den Planfall 2 zu erlangen, sind noch einige Ergänzungen notwendig: Der erhöhte Stellplatzbedarf durch die zusätzliche Bebauung im Bereich WA 3 könnte durch eine baurechtliche Absicherung von weiteren temporären, ebenerdigen Stellplätzen außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches oder aber gleich durch eine Quartiersgarage in WA 3 ermöglicht werden. Diese Garage hätte bei weiterer Bebauung der Elisabeth-Aue einen anderen Einzugsbereich, das ließe sich aber in dem aktuell laufenden Werkstattverfahren noch berücksichtigen. Eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen WA 2 und WA 3 muss sichergestellt werden! Bitte beachten Sie die folgenden vertiefenden Hinweise. Diese beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf die Verkehrstechnische Untersuchung.	Baurecht für den Planfall 2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine detaillierte Betrachtung und Abwägung der einzelnen Themen erfolgt ab Nr. 11.3 ff. <i>zu Planfall 2 siehe Nr. 11.5</i> <i>zur Unterbringung des Stellplatzbedarfe siehe Nr. 11.4</i> <i>zur Fuß- und Radwegeverbindung zwischen WA 2 und WA 3 siehe Nr. 11.10 f</i>
	11.3	Kfz-Erschließung und Stellplätze Wie bereits mehrfach im Rahmen dieses Vorhabens angeführt, erfordert die Ableitung eines Stellplatzschlüssels	Stellplatzschlüssel	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt eine fachliche Herleitung des Stellplatzschlüssels.

		eine plausible fachliche Herleitung, insbesondere vor dem Hintergrund weiterer Reduzierungen des gegenwärtigen Stellplatzschlüssels von 0,4 Stellplätze je Wohneinheit. Dies muss ganzheitlich im Zuge der konzeptionellen Überlegungen bezüglich der Mobilität zum Vorhaben erarbeitet und plausibilisiert werden.		Der Stellungnahme wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird ein angemessener Stellplatzschlüssel ermittelt und fachlich unterlegt.
	11.4	Weiterhin ist zu beachten, dass der bauplanungsrechtliche Erschließungsbegriff und somit auch der ruhende Verkehr bzw. der Stellplatzbedarf gemäß BauGB ein eigenständiges Genehmigungskriterium und unabhängig vom Stellplatzbedarf nach der aktuell gültigen AV Stellplätze ist. Im Planfall 1 soll die Fläche WA 3 zunächst nicht zur Wohnbebauung, sondern als Stellplatzfläche für die Bereiche WA 1 und WA 2 dienen. Es gibt in der verkehrstechnischen Untersuchung keine Planzeichnung zur Aufteilung der geplanten Stellplatzanlage, dies ist im weiteren Planungsverlauf nachzureichen. Sofern die gesamte Fläche WA 3 für Stellplätze genutzt wird, besteht jedoch ausreichend Platz zur Umsetzung mindestens ca. 250 Stellplätzen. Zusätzlicher Flächenbedarf für Sharing, Ladeinfrastruktur und Besucherstellplätze ist zu prüfen, dies wird jedoch als umsetzbar eingeschätzt. In Abhängigkeit zum Städtebaulichen Wettbewerb ist zu prüfen, ob die Zufahrt zur Schule und temporären Stellplatzanlage nicht am westlichen Rand	Stellplatzbedarf für die verschiedenen Planfälle	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Verkehrsuntersuchung um eine Abbildung der Stellplatzanlage WA 3 ergänzt. Es erfolgen keine Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine beispielhafte Abbildung der geplanten (temporären) Stellplatzanlage im WA3 wird der Verkehrsuntersuchung beigelegt. Die Stellplatzanlage soll über ca. 250 Stellplätze verfügen, um den Bedarf der mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets zu decken. Die Errichtung der Stellplätze ist innerhalb der festgesetzten GRZ umsetzbar. Weiter werden im städtebaulichen Vertrag Maßnahmen vereinbart, um die Stellplatzsituation vor Ort zu überwachen und im Bedarfsfall nachzusteuern. Hierzu wird die Erstellung eines Mobilitätskonzepts für den B-Plan 3-89 als Verpflichtung in den städtebaulichen Vertrag übernommen. In diesem Konzept wird die Machbarkeit einer Reduzierung des Stellplatzbedarfs durch zusätzliche Mobilitätsmaßnahmen überprüft. Dabei werden verschiedene Faktoren analysiert, um

		des Geltungsbereichs anzulegen sind. Nach einem Wegfall der Stellplatzanlage ist die östliche Zufahrt ggf. nicht sinnvoll (Umweg für Schulerschließung).	festzustellen, ob und inwieweit alternative Verkehrsmittel wie der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV), Carsharing, Fahrradverleih und andere nachhaltige Mobilitätsangebote den Bedarf an Stellplätzen verringern können. Basierend auf dieser Analyse wird ein angepasster Stellplatzschlüssel ermittelt, der die zusätzlichen Mobilitätsmaßnahmen berücksichtigt. Dieser Stellplatzschlüssel gibt an, wie viele Stellplätze pro Wohneinheit oder Fläche tatsächlich benötigt werden, wenn die zusätzlichen Mobilitätsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Anordnung der Zufahrt zur Schule auch im Hinblick auf den perspektivischen Wegfall der Stellplatzanlagen infolge der Umsetzung des Teilprojektes 2 wird im weiteren Verfahren im Zuge des städtebaulichen Vertrags und des Erschließungsvertrags berücksichtigt. Grundsätzlich soll der Hol- und Bringverkehr der ISS zwischen dem Knotenpunkt 5 und der Wendeschleife der Straßenbahn die bereits bestehenden, beidseitigen Parkplätze als Kurzzeitparkplätze beibehalten werden. Diese Stellflächen können die Funktion einer Hol- und Bringzone übernehmen, deren räumliche Distanz zum Schulgebäude nicht nur organisatorische Vorteile bietet, sondern entsprechend den Empfehlungen aktueller Leitfäden zur Schulwegesicherheit den pädagogischen Ansatz stärkt, dass Schüler:innen ein kurzes Wegstück eigenständig zu Fuß zurücklegen. Die Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung soll nach aktuellem Planungsstand

				über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung abgewickelt werden.
	11.5	Für den Planfall 2 ist die räumliche Erschließung gemäß Planfall 1 nicht plausibel. Um die Wohnungen im WA 3 realisieren zu können, müssen die Interimsstellplätze entfallen. Dementsprechend muss von einer veränderten räumlichen Verteilung (zusätzliche ebenerdige Flächen) oder einer anderen Stellplatzorganisation ausgegangen werden (z.B. mehrstöckiger Garagenbau). Der Planfall 2 ist zu überarbeiten (s. S. 28, 33, 39, 41).	Räumliche Verteilung im WA 3	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine Überarbeitung des Planfalls 2 in der Verkehrsuntersuchung. Es erfolgen keine Anpassungen des Bebauungsplans. Die geltenden Regelungen des Bebauungsplans für das allgemeine Wohngebiet schließen die Herstellung von mehrstöckigen Garagen oder mehrstöckigen Tiefgaragen nicht aus. Der Planfall 2 ist in jedem Fall gemäß der durch den B-Plan 3-89 geschaffenen Planungsrechts umsetzbar. Im Falle einer Bebauung des WA 3 ohne die Ausweichmöglichkeit von Quartiersgaragen durch die Entwicklung weiterer Flächen angrenzend an das Plangebiet können die gesamten Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs hergestellt werden.
	11.6	Bei der vorgeschlagenen Neuordnung des Knotenpunkts B96a/ Rosenthaler Weg (KP 1) muss die Straßenbahnplanung gemäß der Voruntersuchung und Trassenbewertung aus 2017 beachtet werden (s. S.61). Eine relevante Beeinträchtigung des übergeordneten Straßennetzes, des ÖPNV-Vorrangnetzes sowie des Radverkehrsnetzes durch den vom Vorhaben induzierten ruhenden Verkehr insbesondere hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss ausgeschlossen werden können.	Neuordnung KP 1	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt und die Verkehrsuntersuchung wird redaktionell angepasst. Es erfolgen keine Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Voruntersuchung/Trassenbewertung des KP1 von Seiten SenMVKU wird in der Verkehrsuntersuchung redaktionell ergänzt. Die in der Verkehrsuntersuchung vorgesehene Lösung ist als temporäre, funktional zielführende Variante zur Sicherung des Verkehrsablaufs zu verstehen. Sie stellt bewusst einen minimalinvasiven Eingriff dar, ohne die spätere Neuplanung einzuschränken und gleichzeitig den Nachweis zu

				führen, dass die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Planvorhabens (Teilprojekt 1) gesichert ist.
	11.7	Die aktuelle Verkehrsprognose des Landes Berlin (2035) ist zu beachten (s. S. 20, 43).	Verkehrsprognose 2035	Der Stellungnahme wird gefolgt und der Einfluss der aktuellen Verkehrsprognose 2035 auf die Untersuchungsergebnisse werden ermittelt. Es erfolgen keine Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Verkehrsprognose 2035 wurde erst nach Abschluss der Arbeiten am Verkehrsmengengerüst veröffentlicht. Eine Integration der Prognosedaten in die verkehrliche Untersuchung ist inhaltlich sinnvoll, konnte zum Bearbeitungszeitpunkt jedoch nicht antizipiert werden. Die verkehrliche Einordnung der neuen Prognose erfordert eine entsprechende Vorlaufzeit zur Beschaffung, Prüfung und Interpretation der Daten. Nach Erhalt der Daten der Prognose 20235 hat das beauftragte Verkehrsplanungsbüro geschlussfolgert, dass diese keinen Einfluss auf die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens entfalten.
	11.8	ÖPNV Die Belange der Straßenbahninfrastruktur sind zum jetzigen Planungsstand hinreichend berücksichtigt. Folgender Hinweis muss für die weitere Entwicklungsplanung der Elisabethhaue mit beachtet werden: Aktuell ist noch kein Buskonzept (einschließlich Schienenersatzverkehr) für das Gesamtgebiet entwickelt worden. Der vorliegende Bebauungsplan geht in Richtung Süden von einem	ÖPNV	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Anpassungen des Bebauungsplans. Die Entwicklung eines Straßenkonzeptes ist kein Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und zum jetzigen Planungsstand weder möglich noch erforderlich. Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die

		verkehrsberuhigten Bereich inklusive Regenentwässerung aus. Wie später Busse geführt oder auch SEV Verkehre geleitet werden, ist nicht ersichtlich. Ein Straßenkonzept das einen Busverkehr inkl. Schienenersatzverkehr ermöglicht, ist in der weiteren Planung zu entwickeln.		verkehrliche Erschließung des Plangebietes in den betrachteten Planfällen gesichert ist. Im Hinblick auf die Anbindung des Plangebietes durch den ÖPNV wird diese bereits im Bestand als hinreichend bewertet mit der Straßenbahnlinie 50 sowie den Buslinien 124, 154 und 259, sodass leistungsfähige Verbindungen an das Berliner ÖPNV-Netz für das Teilprojekt 1 bestehen. Gleichzeitig wird südlich der Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets eine Erweiterung des Rosenthaler Wegs um 15,4 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbreiterung des Rosenthaler Wegs zur geplanten Verlängerung der Straßenbahntrasse sowie der Herstellung einer Fahrradstraße und eines Gehwegs zu schaffen, um einen ausreichend dimensionierten Straßenraum für diese potenzielle Erweiterung frühzeitig mit zu berücksichtigen. Ein Straßenkonzept inkl. Bus- und Schienenersatzverkehr kann erst im Zuge der Gesamtentwicklung sinnvoll entwickelt werden.
	11.9	Fuß- und Radverkehr Aus Sicht des Fußverkehrs sind grundlegend keine Bedenken zum Vorhaben erkennbar. Nachfolgend erfolgen dennoch einige Hinweise, um die aktuellen verkehrspolitischen Rahmenbedingungen zur	Fuß/Radverkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Anpassungen des Bebauungsplans.

		Förderung des Fußverkehrs zu konkretisieren, so dass diese im weiteren Verfahren Beachtung finden können.		
	11.10	Blockdurchwegungen: Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll gem. § 50, Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52, Abs. 6 MobG BE). Zum jetzigen Stand der Planung sind die Belange nicht vollumfänglich bedacht. Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung westlich des geplanten Schulstandortes sowie die Grünanlage bieten zwar zukünftig Fußwege an. Zu prüfen wäre, ob und wie in den Wohngebieten (WA 1, WA 2 und ggf. WA 3) weitere Blockdurchwegungen angeboten werden können. Auch nördlich des Schulstandortes wäre eine West-Ost-Verbindung sinnvoll, die den verkehrsberuhigten Bereich und damit die Schule an die Wohngebiete WA 1 und WA 2 anbindet.	Blockdurchwegungen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Grundsätzlich ist keine weitergehende öffentliche Durchquerung der festgesetzten Wohngebiete vorgesehen, diese ist den Nutzenden und Bewohnenden vorbehalten. Durch die Lage der Planstraße A in Verbindung mit Wegeverbindungen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünfläche kann ein ausreichendes Wegenetz hergestellt werden kann. Perspektivisch kann das Teilprojekt 1 in das Netz der noch zu entwickelnden Fuß- und Radwegeverbindungen im Zuge des Teilprojektes 2 eingebunden werden. Die im Angebotsbebauungsplan vorgesehenen großzügigen Baufelder lassen eine flexible Bebaubarkeit im Rahmen der Festsetzungen zu und widersprechen der Forderungen nach Blockdurchwegungen grundsätzlich nicht. Nach dem aktuellen Stand der zwischen der Projektträgerin und SenStadt abgestimmten Planung (Konsensplan) sind keine gänzlich geschlossenen Blöcke, sondern auch Durchbrüche vorgesehen, die einen Beitrag zur internen Erschließung der Wohnquartiere als auch der Durchlüftung leisten. Insgesamt ergibt sich hieraus keine Relevanz für die Festsetzungen des Bebauungsplans, stattdessen ist dieses

				Thema Gegenstand der weiteren Abstimmungen zwischen der Projektträgerin sowie SenStadt. Eine öffentliche Durchwegung über das Schulgrundstück ist nicht vorgesehen. Es ist perspektivisch davon auszugehen, dass die öffentliche Parkanlage nördlich der Gemeinbedarfsfläche nach Westen im Teilprojekt 2 fortgeführt wird und daraus eine West-Ost-Verbindung resultiert.
	11.11	<u>Quartiersplatz:</u> In Abbildung 6-2 der verkehrstechnischen Untersuchung ist der perspektivisch zu entwickelnde Quartiersplatz unmittelbar südlich an die Planstraße A angrenzende Fläche eingezeichnet. Diese ist in der Planzeichnung jedoch als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der Begründung zum B-Plan wird dargestellt, dass der Quartiersplatz auf einer im B-Plan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgebaut werden könnte (S. 29). Es ist bekannt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, dennoch sollte in der Planzeichnung vermerkt werden, wo die Einrichtung eines Quartiersplatzes angestrebt ist, damit die entsprechenden Flächen für diese Nutzung vorgehalten werden können und bewertet werden kann, ob die anderen verkehrlichen Belange mit den verbleibenden Restflächen erfüllt werden können. Darüber hinaus sind die dazu getätigten Aussagen in der Begründung und in der verkehrstechnischen Untersuchung auf Konsistenz zu prüfen.	Quartiersplatz südlich Planstraße A	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt bzw. wie folgt richtiggestellt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Südlich der Planstraße A ist kein öffentlicher Quartiersplatz geplant. Bei dem in der VTU abgebildeten Quartiersplatz handelt es sich nicht um einen anvisierten Platz auf Privatgrund innerhalb des WA2, eine konkrete Planung liegt nicht vor. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen, da die Fläche auch in Zukunft Teil des Privatgrundstück bleiben soll. Die VTU wird redaktionell angepasst, damit daraus keine Missverständnisse entstehen. Bei der Darstellung eines Quartiersplatzes in der Begründung (S. 29) handelt es sich um einen perspektivisch im Teilprojekt 2 geplanten Quartiersplatzes, der an die Verkehrsfläche besonderer zweckbestimmt westlich der Gemeinbedarfsfläche angrenzen kann. Im Ergebnis ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-89 kein öffentlicher Quartiersplatz geplant.

	11.12	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Am westlichen Rand des Plangebietes soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll. Nach Berliner Leitfaden zur Verkehrsberuhigung in Kiezen setzt ein verkehrsberuhigter Bereich "eine überwiegende Aufenthalts- und Erschließungsfunktion der Straße voraus. Eine solche Funktion der Straße wird in der Regel durch eine bauliche Gestaltung der Straße im Mischungsprinzip erzielt. In der Regel wird dies durch einen niveaugleichen Ausbau, eine Verwendung von Pflasterung im gesamten Bereich (keine durch Verwendung von Asphalt abgetrennte Fahrbahn), Pflanzbeete, wechselseitige Parkstände, Berliner Kissen bzw. Einengungen erreicht". Die Einrichtung von "Fußgängerüberwegen und ausreichend dimensionierten Radwegen" (S. 48, Begründung) steht dem Mischungsprinzip und der überwiegenden Aufenthalts- und Erschließungsfunktion von verkehrsberuhigten Bereichen entgegen, in denen alle Fahrzeuge (auch Fahrräder) Schrittgeschwindigkeit fahren müssen und Fußverkehr und Kinderspiel auf der gesamten Straßenbreite erlaubt sind.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung in Kapitel V.5.3 entsprechend angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wird redaktionell angepasst und die in der Stellungnahme genannten Anforderungen an einen verkehrsberuhigten Bereich im Kapitel V.5.3 der Begründung zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aufgenommen.
	11.13	Vermeidung von Durchfahrten:	Vermeidung von Durchfahrten	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Abbildung 6-3 in der Verkehrsuntersuchung entsprechend angepasst.

		Maßnahmen zur Vermeidung von Durchfahrten im verkehrsberuhigten Bereich, wie absenkbare Poller, "idealerweise bereits auf Höhe der Einfahrt zur o.g. Fahrradstraße" (S. 48, Begründung) werden begrüßt. In diesem Sinne sollte auch Abbildung 6-3 der verkehrstechnischen Untersuchung angepasst werden, die eine Zufahrtsbeschränkung für die Stellplatzanlage erst hinter der Fahrradstraße vorsieht. Die Zufahrtsbeschränkung für die Fahrradstraße sollte auch auf der westlichen Seite durch geeignete Maßnahmen durchgesetzt werden. Andernfalls ist davon auszugehen, dass die Fahrradstraße für den Hol- und Bringverkehr der Schule genutzt wird, was die Sicherheit von zu Fußgehenden und radfahrenden Schülerinnen und Schülern gefährdet.		Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	11.14	Planstraße A (Abbildung 6-2 in der verkehrstechnischen Untersuchung): Die in Berlin typische Gliederung des Gehweges unterteilt sich nach AV Geh- und Radwege in Oberstreifen, Gehbahn und Unterstreifen. Bei der Darstellung in Planzeichnungen und in Querschnitten ist die differenzierte Darstellung des Gehweges mit erkennbaren Ober- und Unterstreifen, der expliziten Darstellung der Gehbahn und Sicherheitsräumen sowie deren Bemaßung wünschenswert. In diesem Sinne ist die in den Querschnitten verwendete Bezeichnung nicht korrekt, da die als Gehbahn bezeichnete Fläche den gesamten Gehweg meint.	Planstraße A	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Anmerkung zur Darstellung des Querschnitts für die Planstraße A wird an das Fachgutachterbüro weitergeleitet und in der Aktualisierung der Entwurfsplanung überarbeitet. Grundlage hierfür ist der aktuelle Stand der Entwurfsplanung. Eine verbindliche Festsetzung ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Eine fuß- und radverkehrliche Verbindung zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 und der Stellplatzanlage in WA3

	Aus Sicht des Radverkehrs ist anzumerken, dass der B-Plan bisher gar nicht auf die untenstehende Aussage aus dem Verkehrsgutachten zu reagieren scheint. Eine getrennte Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr würde eine Verkehrsfläche von mindestens 7,20 m Breite zuzüglich Flächen für die Aufstellung der Beleuchtung und die Entwässerung erfordern, die im B-Plan-Entwurf nicht enthalten ist. <i>„Zwischen den Wohnbaufeldern beziehungsweise dem Quartiersplatz und der Stellplatzanlage auf WA 3 ist darüber hinaus ein Zweirichtungsradweg herzustellen. Dieser orientiert sich an den Vorgaben der AV Geh- und Radwege und soll mit einer Breite von 4,00 m ausgeführt werden. Ein gemeinsames Führen des Fuß- und Radverkehrs ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zulässig (vgl. 6.1.1).“</i> Da dieser B-Plan anscheinend isoliert, d.h. ohne Abwarten eines B-Plans für die Gesamtbebauung und -erschließung festgesetzt werden soll, müsste nun dringend eine solche Verbindung für den Rad- und Fußverkehr zwischen den Baufeldern im Nordosten und dem Bereich am Rosenthaler Weg in diesen B-Plan aufgenommen werden, damit der Rad- und Fußverkehr aus den Baufeldern im Nordosten umwegfrei zur Schule, zur Straßenbahn und zu den anderen Nutzungen am Rosenthaler Weg gelangen kann (z. B. durch gelbschraffierte Darstellung einer verbindenden Verkehrsfläche für Fuß- und Radverkehr). Für den Radverkehr geht es dabei auch um eine attraktive Anbindung an	ist aus verkehrlicher Sicht relevant, um eine sichere und direkte Erreichbarkeit zu gewährleisten und auch um die Erschließungslogik zu stärken. Eine entsprechende Fuß- und Radwegeverbindung soll künftig innerhalb der öffentlichen Parkanlage verlaufen. Um eine Beleuchtung, Verkehrssicherung sowie die Unterhaltung sicherzustellen, wird sich die Projektträgerin zur Errichtung und Unterhaltung vertraglich verpflichten. Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird verzichtet, da eine solche Durchwegung einer Grünanlage auf welcher das Radfahren gestattet ist, ohnehin innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünanlage zulässig ist. Die erforderliche Ausgestaltung mit entsprechender Beleuchtung als zentrale Verbindung zwischen den mit WA 1/ WA 2 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets und der Stellplatzanlage in WA 3 sowie die Stellplatzanlage selbst werden im Sinne einer Gesamtentwicklung der Flächen des Projektgebietes Elisabeth-Aue als temporär angesehen, ohne die Tragfähigkeit bei der Erschließung der geplanten Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplans 3-89 zu verlieren. Dies gilt auch bei Nichtumsetzung der Planung des Teilprojektes 2. Eine detaillierte Planung von Anbindepunkten ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Straßenverkehrsflächen in ausreichender Dimensionierung fest. Die festgesetzten Flächen können die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Haupt- und Nebenflächen entlang des Rosenthaler Wegs aufnehmen. Eine

	die Radverkehrsanlagen in der Dietzgenstraße, damit er Niederschönhausen sowie die benachbarten bzw. dahinterliegenden Stadtteile und Bezirke erreichen kann. Ohne solch eine Anbindung schon vom Bau der ersten Häuser an, kann von der im B-Plan vorausgesetzten guten Radverkehrs-Erschließung keine Rede sein. Im Bereich der Erschließungsstraße nördlich, parallel zum Rosenthaler Weg, sind die Anbindepunkte an die Hauptfahrbahn des Rosenthaler Wegs nicht so detailliert geplant, dass die Auskömmlichkeit der dort vorgesehenen Verkehrsfläche abgesichert ist. Vor einer endgültigen Festlegung der Straßengrenzen wäre durch einen genauen Plan (ggf. mit LSA-Gestaltung und Verkehrszeichen) nachzuweisen, dass für alle Verkehrsarten, und insbesondere auch für den Radverkehr, hier genügend Fläche für eine sichere und komfortable Knotenpunktlösung gesichert wird. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden laut Begründung zum B-Plan gemäß AV Stellplätze in hinreichender Zahl und Qualität errichtet und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Die Begründung ist zu ergänzen um die Forderung, dass die laut AV Stellplätze erforderlichen Radabstellanlagen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Die Baugenehmigung ist vom Bezirksamt nur zu erteilen, wenn die nach Bauordnung erforderlichen Radabstellplätze auf		Detaillierung und konkrete Ausgestaltung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Die Begründung wird in Kapitel V.5.1 um die Anforderungen an Radabstellanlagen gemäß AV Stellplätze ergänzt.

		dem Grundstück errichtet und die Vorgabe der AV Stellplätze umgesetzt werden. Die Forderungen sind an die Bauherren bzw. deren Fachplaner weiterzuleiten.		
	11.15	Weitere Hinweise zur Verkehrstechnischen Untersuchung In den Abbildungen und im Text sollte es einheitlich Straßenbahn anstatt Tram heißen. Die Mobilitätsstrategie bedarf einer grundlegenden Überarbeitung, dementsprechend sind die verkehrlichen Leitlinien der Gesamtentwicklung und Anschlussfähigkeit des ersten Bauabschnitts nicht gewährleistet (S. 7). Die Haltestellen U Seestraße und Virchow-Klinikum sind zwei unterschiedliche Haltestellen (S. 13). Nördlich des KP 1 heißt die B96a Blankenfelder Chaussee (S. 18ff). Im Satz „Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse bauzeitbedingt verzerrt sind.“ muss es „baustellenbedingt“ heißen (S. 18). 2023 war die Hauptstraße in Fahrtrichtung stadtauswärts gesperrt und somit war es eine Teilsperre (S. 19). Der Begriff „Kurzzeitparkplätze“ muss durch straßenbegleitende Parkstände ersetzt werden, da derzeit noch keine Bewirtschaftung erfolgt. Weiterhin wäre mit dem zuständigen SGA zu klären, ob diese Reglementierung überhaupt möglich ist (S. 28, 38).	Hinweise verkehrstechnische Untersuchung (VTU)	Der Stellungnahme wird gefolgt und die verkehrliche Untersuchung entsprechend redaktionell überarbeitet. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die verkehrstechnische Untersuchung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell überarbeitet. Die Benennung der B96a wird jedoch belassen, da diese nach Prüfung durch die Verkehrsplanung als stringent und korrekt bewertet wird. Die in der Stellungnahme genannte Mobilitätsstrategie ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens und wurde nicht im Zuge der Beteiligung zur Verfügung gestellt. Sie ist nicht maßgebend für die Verkehrsuntersuchung zum 1. Teilprojekt und stellt auch keinen Ersatz für ein späteres Mobilitätskonzept für das Gesamtquartier dar. Es wird weiterhin der Ansatz verfolgt, dass für die Unterbringung Geflüchteter keine relevante Stellplatznachfrage zu erwarten ist. Dies wird durch die sehr niedrigen Pkw-Besitzquoten (MIV-Anteil von ca. 5 % gemäß VTU und Abstimmung mit SenMVKU) sowie durch den voraussichtlich hohen Anteil an Selbstbeteiligung (»Mietpreis«) eines Stellplatzes im WA 3 zusätzlich untermauert.

		Sofern ein MIV-Anteil für geflüchtete festgelegt wird, ist auch davon auszugehen, dass Stellplätze für diese Nutzung benötigt werden. Der sich ergebene Bedarf ist entsprechen bei den weiteren konzeptionellen Planungen zum ruhenden Verkehr zu beachten (S. 29). Für die Wohnnutzungen ergeben sich 89 bzw. gerundet 90 Wirtschaftsfahrten am Tag (S. 31). Bei der Ermittlung der tageszeitlichen Verteilung wurden ergänzend die SrV 2023 Ergebnisse für Berlin herangezogen. Diese Auswertung ist mit den Teilauswertungen Pankow sowie äußere Stadt abzugleichen und zu plausibilisieren (S. 34).		
	11.16	Luftrechtliche Stellungnahme (Anlagenschutz/Hindernisrecht) Die luftrechtliche Stellungnahme vom 26.11.2024 für den voraufgegangenen Verfahrensschritt „Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ gilt auch für diesen Verfahrensschritt weiter:	Luftrechtliche Stellungnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich darauf keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die in der genannten Stellungnahme vorgebrachten Hinweise wurden in dem Verfahrensschritt zur frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2024 entsprechend berücksichtigt.
	11.17	Hindernisrecht (§§ 12 bis 17 LuftVG): Der Standort der vorgesehenen Bebauung liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches (BSB). Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von	Bauschutzbereich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich darauf keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Geltungsbereich sind keine Gebäude mit einer Höhe von 100 m über Grund geplant.

		100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.		Die Vorgabe wird im Zuge der Bauphase berücksichtigt.
	11.18	Anlagenschutz (§ 18a LuftVG): Nach Prüfung der Unterlagen ist am Standort ab einer Bauhöhe größer 24,00 m über Grund/ 76,50 m über NHN die Flugsicherungsanlage Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - [TGL-PRADA] PSR betroffen. Falls diese Bauhöhe (einschl. Aufbauten) überschritten werden soll, ist eine Vorlage des Bauvorhabens beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF zum § 18a LuftVG erforderlich. Das BAF trifft dann die Entscheidung darüber, ob Flugsicherungsanlagen durch die vorgesehene Bebauung gestört werden können. Die Entscheidung des BAF zum § 18a LuftVG wäre dann abzuwarten. Ansprechpartner beim BAF sind: Herr Strubel, Tel. 06103-8043-App. 333, Herr Blank, App. 322 oder Herr Bäumert, App. 328; E-Mail: anlschutz@baf.bund.de	Betroffenheit der Flugsicherungsanlage Berlin-Tegel	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise des BAF an die Bauherren weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Nach aktuellem Planungsstand besteht die Möglichkeit, dass die in der Stellungnahme angegebenen 17 m über Grund durch die bis zu sechsgeschossigen Gebäuden im Geltungsbereich überschritten werden könnten. Das Bauvorhaben ist demnach beim BAF vorzulegen. Eine Anpassung der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen wird jedoch nicht als erforderlich angesehen, da die Konfliktbewältigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt ist und im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren weiter zu berücksichtigen ist. Der Hinweis wird an die Bauherren weitergeleitet.
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	12.1		Fehlanzeige	Die Fehlanzeige wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Stellungnahme vom 04.11.2025				
Senatsverwaltung für Finanzen Abteilung I – Ver- mögen und Beteili- gungen I G 17 Stellungnahme vom 06.11.2025	13.1	Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Beachtung des folgenden Hinweises unserer Haushaltsabteilung: „Zu den Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung wird darauf hingewiesen, dass im Haushaltsplan des Bezirkes bei Kapitel 3702, Titel 82264 für den Grundstücksankauf einschließlich Grunderwerbskosten für die Schulbaumaßnahme ISS Rosenthaler Weg Mittel i. H. v. 5,5 Mio. € für das Jahr 2026 veranschlagt wurden. Ein gegebenenfalls notwendiger Ankauf gilt in Höhe dieses veranschlagten Finanzmittelbedarfs als gesichert, wenn der Haushalt entsprechend beschlossen wird. Aktuell wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet eine ISS entsteht, wodurch sich das Schulplatzdefizit langfristig von 19,0 auf 12,5 Züge reduzieren würde. Abhängig ist die Errichtung der ISS von einem rechtzeitigen Abruf bei dem entsprechenden Generalunternehmer. Die finanzielle Absicherung der ISS ist abhängig von der Priorisierung im Kapitel 2712, Sammeltitel 70105 und steht unter dem Vorbehalt des Beschlusses des DHH 2026/2027. Im Übrigen widersprechen die auf der Seite 14 genannten 72 Grundschulplätzen den aus dem Vorhaben ausgelösten Bedarf	Finanzmittelbe- darf für das Land Berlin durch die Planung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Anzahl der Grundschulplätze wird in der Begründung in Kapitel II.1.5 redaktionell korrigiert. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

		an 94 Grundschulplätzen und bitte ich daher richtig zu stellen.“		
Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt Stellungnahme vom 05.11.2025	14.1	Im Ergebnis der Prüfung der zum o. a. Betreff am 20.10.2025 übermittelten Unterlagen nimmt die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKultGZ) im Folgenden Stellung. Nach Rücksprache mit dem Bezirksamt Pankow, Amt für Weiterbildung und Kultur, entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) 3-89 dem aktuellen Abstimmungsstand des Bezirks.	Zustimmung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	14.2	Die SenKultGZ weist jedoch darauf hin, dass bereits im Rahmen des SIKO ein deutlicher Mangel an kulturellen Einrichtungen im Norden des Bezirks Pankow festgestellt wurde. Der vorliegende Entwurf des B-Plans sieht Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule vor. In diesem Zusammenhang wäre es begrüßenswert, wenn in der Plandarstellung bzw. in der Begründung nicht nur explizit auf Flächenbedarfe für Schultypen, Kindertagesstätten und Sporteinrichtungen eingegangen würde, sondern auch die Bedarfe für kulturelle Einrichtungen kenntlich gemacht würden. Insbesondere die Umsetzung eines „Kooperativen Standorts Weiterbildung und Kultur“ (wie er im Workshop der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 07.10.2025 mit großer	Bedarfe für kulturelle Einrichtungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Festsetzung wird nicht vorgenommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Grundsätzlich muss es sich bei Gemeinbedarfsflächen um Anlagen handeln, die der Allgemeinheit und der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Das Erfordernis einer solchen Festsetzung beruht auf der Planung selbst oder einem übergeordneten Interesse, hier die Schaffung von Schulplätzen sowie nutzbaren Sportanlagen. Eine Erweiterung der Zweckbestimmung ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, da untergeordnete, mit dem Gemeinbedarfszweck vereinbare Nebennutzungen grundsätzlich zulässig sind. Demnach steht planungsrechtlich der temporäre

	Zustimmung aller Beteiligten diskutiert wurde), erfordert die Berücksichtigung entsprechender Flächen. Die Notwendigkeit dieser Ergänzung ergibt sich insbesondere aus den Daten des SOFIS, die einen unzureichenden Bestand an kulturellen Einrichtungen im nördlichen Teil des Bezirks Pankow aufzeigen. Während sich die meisten Bibliotheken, Musikschulen, Kultureinrichtungen und Jugendkunstschulen im südlichen Teil des Bezirks befinden, liegt der Richtwert für Bibliotheken im PGR „Nördliches Pankow“ im „roten Bereich“ mit einer Richtwerterfüllung von 0,0 %. Musikschulen erreichen im Bezirk nur eine Richtwerterfüllung von 62,66 %. Kulturelle Einrichtungen sind im „Nördlichen Pankow“ in großer Entfernung gelegen, z.B. in Niederschönhausen, sie befinden sich noch außerhalb des PGR (Buch, Karow) bzw. im Süden des Bezirks. Die einzige Jugendkunstschule im Bezirk befindet sich in der Neuen Schönholzer Straße 10. Auf Grundlage dieser Daten spricht sich die SenKultGZ für eine Erweiterung des Angebots an kulturellen Einrichtungen im nördlichen Teil des Bezirks aus. Dies ist besonders wichtig, um den Bedürfnissen der dort ansässigen Bevölkerung gerecht zu werden und die kulturelle Infrastruktur auch für zukünftige Generationen zu sichern. Aufgrund der Knappheit an landeseigenen Flächen in Pankow sollte eine Realisierung des „Kooperativen Standorts“ im Plangebiet in jedem Fall weiterverfolgt werden. Eine verbesserte kulturelle Infrastruktur im neuen Stadtquartier birgt	ren Nutzung von Räumlichkeiten der Schule für die in der Stellungnahme genannten Nutzungen in Abstimmung mit dem Bedarfsträger bzw. dem Bezirksamt nicht entgegen. Die Begründung wird um die Möglichkeit kultureller Nutzungen im Rahmen der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche ergänzt. Darüber hinaus kann der Bebauungsplan nicht umfassend auf sämtliche bestehende Defizite reagieren und diese ausgleichen. Konkrete Projekte und Flächenbedarfe für die in der Stellungnahme genannten Nutzungen liegen nicht vor. Die gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung aus dem geplanten Wohnungsbau resultierenden Infrastrukturbedarfe (Kita, Schule und Frei- und Grünflächen) werden im Bebauungsplan sowie dem städtebaulichen Vertrag berücksichtigt. Zudem sind die zur Verfügung stehenden Flächen im 1. Teilprojekt begrenzt, eine Bevorratung zusätzlicher Gemeinbedarfsflächen ist nicht möglich. Die Erweiterung des Angebotes an kulturellen Einrichtungen kann im 2. Teilprojekt berücksichtigt werden. Dazu bedarf es jedoch einer Planung und Finanzierung durch den Bezirk.

		auch die Chance, die Akzeptanz für die Bebauung in den umgebenden Bestandsquartieren zu erhöhen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 (Elisabeth-Aue Bauabschnitt 1) deckt nur einen Teil des Entwicklungsgebietes Elisabeth-Aue ab. Sollte dem Flächenbedarf für den Bereich der bezirklichen Kulturarbeit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 nachgekommen werden können, so ist dies unbedingt in den weiteren Planungsabschnitten vorzusehen.		
Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Referat VI A Stellungnahme vom 11.11.2025	15.1	Das Referat VI A der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie gibt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem o.g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme ab: Die Stellungnahme vom 18. Dezember 2024 behält in ihrem Grundsatz weiterhin Gültigkeit. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Oberschule mit den entsprechenden Sport-, Frei- und sonstigen Flächen wird ausdrücklich begrüßt. Das Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des hohen Schulplatzbedarfs im weiterführenden Schulbereich im Bezirk Pankow.	Zustimmung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	15.2	Schulplatzbedarf in der Sekundarstufe I (ISS/GemS) Mit dem Monitoring 2024/25 wurde das erhebliche Defizit im weiterführenden Schulbereich erneut bestätigt: Das Defizit beträgt im Schuljahr 2024/25 etwa 1.807 Plätze	Schulplatzbedarfe im weiterführenden Schulbereich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung im Kapitel II.1.5 ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

		bzw. 18,0 Züge in der Sekundarstufe I an ISS und Gemeinschaftsschulen. Auch langfristig bleibt ein Defizit von ca. - 19,5 Zügen bestehen, da der Schulplatzbedarf weiterhin steigt und bei zahlreichen geplanten Schulbaumaßnahmen die Finanzierung nicht gesichert ist. Mit Umsetzung der geplanten kapazitätserweiternden Maßnahmen - darunter der Neubau der ISS Rosenthaler Weg (03Kn04) - könnten bis zu 2.200 Schulplätze (22,0 Züge) geschaffen und das prognostizierte Defizit ausgeglichen werden. Die zeitnahe Umsetzung der Maßnahme ist daher dringend erforderlich.		Die Begründung wurde bereits nach Eingang einer Stellungnahme von SenBJF Referat VI A im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Kapitel II.1.5 konkretisiert. Zum damaligen Verfahrensstand wurde das Schulplatzdefizit für das Schuljahr 2023/2024 angegeben. Nun wird diese Angabe in der Begründung durch das benannte Defizit für das Schuljahr 2024/2025 ergänzt werden.
	15.3	Schulplatzbedarf in der Primarstufe Wie bereits in der Stellungnahme vom 18. Dezember 2024 hingewiesen, ergibt sich aus dem Wohnungsbau des 1. Teilprojekts (ca. 870 WE) ein rechnerischer Bedarf von 94 Grundschulplätzen; davon 73 Grundschulplätze aus dem 1. Bauabschnitt (ca. 680 WE). Der Bezirk muss prüfen, ob die erforderlichen Grundschulplätze in den Bestandsgrundschulen der Schulplanungsregion zur Verfügung gestellt werden können oder inwieweit schulorganisatorische Maßnahmen (z.B. temporäre Erweiterung der geplanten ISS zur Gemeinschaftsschule bzw. die Nutzung der ISS organisatorisch als Gemeinschaftsschule mit einer Grundstufe) möglich sind. Es ist in jedem Fall sicherzustellen, dass der aus dem Planvorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen zeit- und bedarfsgerecht mit dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird. Das Defizit im	Schulplatzbedarfe im Primarschulbedarf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung im Kapitel II.1.5 ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wird im Kapitel II.1.5 bezüglich vorhandener sowie aus der Entwicklung resultierende Schulplatzbedarfe konkretisiert. Die weitere Abstimmung zur Klärung der temporären Unterbringung erforderlicher Grundschulplätze sowie des Grundstücksankaufs erfolgt im weiteren Verfahren. Gleichzeitig wird über die Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt, dass der aus der Planung resultierende Bedarf an Grundschulplätzen nachgewiesen wird.

		Primarschulbereich hat sich im Monitoring 2024/25 bestätigt bzw. durch den (vorläufigen) Wegfall der Grundschule Heinersdorfer Str. 22 (03Gn03) verschärft. Die SPR weist im Schuljahr 2024/25 ein Defizit an Schulplätzen im Umfang von -2,5 Zügen auf. Für das Schuljahr 2040/41 erhöht sich das Schulplatzdefizit auf -4,5 Züge durch einen erhöhten Bedarf bei gleichbleibenden Kapazitäten. (siehe Tabelle) <table><tr><th>SPR_0309</th><th colspan="5">Franz. Buchholz/ Blankenburg</th></tr><tr><th rowspan="2">Schuljahr</th><th rowspan="2">Schulplatzbedarf in Zügen</th><th colspan="3">Kapazitäten in Zügen</th><th rowspan="2">Überangebot (+) Defizit (-) in Zügen</th></tr><tr><th>finanziert</th><th>Finanzierungs-vorbehalt</th><th>ohne Finanzierung</th></tr><tr><td>2024/25</td><td>13,0</td><td>10,5</td><td>10,5</td><td>10,5</td><td>-2,5</td></tr><tr><td>2025/26</td><td>13,0</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>+0,5</td></tr><tr><td>2030/31</td><td>13,0</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>+0,5</td></tr><tr><td>2035/36</td><td>17,5</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>-4,0</td></tr><tr><td>2040/41</td><td>18,0</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>-4,5</td></tr></table> Bei Realisierung des Gesamtquartiers mit ca. 5.000 Wohneinheiten ist perspektivisch die Realisierung eines eigenständigen Grundschulstandorts (ca. 540 Grundschulplätze) vorzusehen, um eine wohnortnahe Versorgung sicherzustellen. Bei einer weiteren Konkretisierung dieser Planungen ist die SenBJF, VI A in den Prozess einzubeziehen.	SPR_0309	Franz. Buchholz/ Blankenburg					Schuljahr	Schulplatzbedarf in Zügen	Kapazitäten in Zügen			Überangebot (+) Defizit (-) in Zügen	finanziert	Finanzierungs-vorbehalt	ohne Finanzierung	2024/25	13,0	10,5	10,5	10,5	-2,5	2025/26	13,0	13,5	13,5	13,5	+0,5	2030/31	13,0	13,5	13,5	13,5	+0,5	2035/36	17,5	13,5	13,5	13,5	-4,0	2040/41	18,0	13,5	13,5	13,5	-4,5		Entsprechende Abstimmungen betreffen insofern nicht den Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, als dass im Bebauungsplan lediglich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" festgesetzt werden soll. Dies erfolgt unabhängig davon, welche Schulart dort realisiert bzw. temporär realisiert wird. Die Hinweise zu Schulplatzbedarfen im Zuge der Gesamtentwicklung bzw. Realisierung des Teilprojekt 2 werden im Zuge des Wettbewerbsverfahrens berücksichtigt und SenBJF VI A in den weiteren Planungsprozess eingebunden.
SPR_0309	Franz. Buchholz/ Blankenburg																																																
Schuljahr	Schulplatzbedarf in Zügen	Kapazitäten in Zügen			Überangebot (+) Defizit (-) in Zügen																																												
		finanziert	Finanzierungs-vorbehalt	ohne Finanzierung																																													
2024/25	13,0	10,5	10,5	10,5	-2,5																																												
2025/26	13,0	13,5	13,5	13,5	+0,5																																												
2030/31	13,0	13,5	13,5	13,5	+0,5																																												
2035/36	17,5	13,5	13,5	13,5	-4,0																																												
2040/41	18,0	13,5	13,5	13,5	-4,5																																												
	15.4	Sachstand Finanzierung und Planung Der Standort ISS Rosenthaler Weg (03Kn04) ist der BSO-Tranche IV zugeordnet und im Entwurf des Investitionsprogramms 2025-2029 im Sammeltitle 2712 / 70105 enthalten.	Sachstand Finanzierung und Planung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Informationen zum Stand der Finanzierung des Schulstandortes an die zuständigen Stellen bei SenStadt weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.																																													

		ten. Nach Freigabe von Planungsmitteln (Mai 2025) werden derzeit beide der BSO IV zugeordneten Schulstandorte – ISS Rosenthaler Weg (03Kn04) und ISS Ostpreußendamm (06Kn01) – beplant. Aufgrund begrenzter Mittel bzw. nicht ausreichender VE für die BSO-Tranche IV kann nach gegenwärtigem Stand jedoch nur einer der beiden Standorte umgesetzt werden. Die Dringlichkeit der ISS Rosenthaler Weg (03Kn04) wird sowohl schulfachlich von der SenBJF, VI A als auch von der SenStadt, V aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung höher priorisiert. Die Planung der ISS Ostpreußendamm (06Kn01) ist jedoch weiter fortgeschritten. Ziel bleibt die Ausfinanzierung und damit Umsetzung aller Standorte gemäß Höchstabnahmemenge innerhalb der BSO IV. Eine endgültige haushaltsrechtliche Absicherung zur Finanzierung beider Standorte ist mit dem Doppelhaushalt 2028/29 zu klären.		
	15.5	Grundstücksangelegenheiten Für die Realisierung der Schulneubaumaßnahme im Rahmen der BSO IV ist der fristgerechte Abruf beim Generalunternehmer bis Februar 2027 sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der Bearbeitungs- und Prüfdauer des Zustimmungsantrags sowie der Standort-BPU von rund sechs Monaten müssen bis spätestens Juli 2026 folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Das Grundstück muss sich im Eigentum des Landes Berlin bzw. im entsprechenden Fachvermögen befinden, das Bau- und Planungsrecht (Planreife) muss vorliegen, die Erschließung muss gesichert sein	Rückübertragung des Schulgrundstücks	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise des SenBJF an die Bauherren und die zuständigen Stellen bei SenStadt weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der in der Stellungnahme genannte Hinweis für Notwendigkeit einer zeitnahen Rückübertragung des Schulgrundstücks in das Fachvermögen des Bezirks ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

		und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen geklärt sein. Ich weise in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Notwendigkeit der zeitnahen Rückübertragung des Schulgrundstücks aus der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH in das Fachvermögen des Bezirks hin.		ungsplanverfahrens, welches vordergründig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Schulbau schafft.
	15.6	Schulbaufachliche Hinweise Die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche von rund 26.800 m² wird als ausreichend für den vorgesehenen Schultyp (ISS, BSO IV) bewertet. Das im B-Plan festgesetzte Baufeld (bebaubare Grundstücksfläche) entspricht den Anforderungen des Typenbaus (max. Breite 106,99 m, max. Tiefe 66,81 m). Bei der weiteren Ausarbeitung der Erschließung ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit des Schulgrundstücks für Rettungs- und Einsatzkräfte (Feuerwehr) – wie im Bebauungsplan vorgesehen – uneingeschränkt gewährleistet ist. Bezüglich der geplanten 208 Fahrradabstellplätze wird um Klarstellung gebeten, ob diese auf dem Schulgrundstück selbst oder in unmittelbarer Nähe der Schulzugänge (z.B. im verkehrsberuhigten Bereich) vorgesehen sind.	Schulbaufachliche Hinweise	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise des SenBJF an die Bauherren weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Gemäß § 49 Abs. 2 BauO Bln sind "Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, (...) Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen. [...] Die Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen." Die Ausgestaltung und Lage werden in der AV Stellplätze weiter konkretisiert. Der konkrete Nachweis erfolgt im Zuge der Baugenehmigung.
	15.7	Gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 ist eine Begrünung von ca. 70 % der Dachflächen der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ vorgesehen. Diese Anforderung dürfte mit dem Typenbau der BSO IV voraussichtlich	Dachbegrünung Gemeinbedarfsfläche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		eingehalten werden. Eine abschließende Prüfung und Abstimmung hierzu sollte jedoch mit der SenStadt, V erfolgen. Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, das Schul- und Sportamt Pankow, das den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt.		
Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Stellungnahme vom 20.11.2025	16.1	Laut dem Fachverfahren ISBJ-Kita [1] wiesen zum Stichtag 31.12.2024 die Kindertageseinrichtungen in der Bezirksregion Blankenfelde/ Niederschönhausen (BZR 032002) eine Auslastungsquote von 84,7 % und eine Versorgungsquote von 103,3 % der 0- bis unter 7-Jährigen auf. Gemäß der aktuell gültigen gesamtstädtischen Kitaplanung gibt es derzeit und prognostisch in der Bezirksregion keinen Bedarf an weiteren Plätzen in Kindertageseinrichtungen. In der Bezirksregion Blankenfelde/ Niederschönhausen wird für das Jahr 2028 ein Überschuss an etwa 500 Plätzen in Kindertageseinrichtungen, in der direkt angrenzenden Bezirksregion Buchholz (BZR 032003) ein Überschuss von etwa 60 Plätzen prognostiziert. Bei 870 Wohneinheiten würde ein Wohnfolgebedarf von 85 Plätzen in Kindertageseinrichtungen entstehen. Aufgrund der vorhanden Betreuungsplatzkapazitäten kann ein Wohnfolgebedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen, auch unter Berücksichtigung etwaiger Errichtungen von Wohnbebauung auf nahegelegenen Flächen	Bedarf an Kindertageseinrichtungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im weiteren Verfahren werden weitere Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) und dem Jugendamt des Bezirks Pankow erfolgen, um den genauen Bedarf zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags zu ermitteln. Bis zu einer endgültigen Festlegung wird gemäß dem Berliner Modell die Errichtung einer Kindertageseinrichtung für den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf von 85 Plätzen vorgesehen. Eine entsprechende Vereinbarung erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Projektträgerin.

		wie dem Gelände „Alte Schäferei“ (Bebauungsplanentwurf 3-99) in der benachbarten Bezirksregion Buchholz und darauf resultierenden Wohnfolgebedarfen, prognostisch durch vorhandene Plätze gedeckt werden. Es ist davon auszugehen, dass etwaige Wohnfolgebedarfe im Bereich Kindertageseinrichtungen aus den später zu entwickelnden Bereichen der Elisabeth-Aue als Neues Stadtquartier in diesen auch abgebildet werden können. Der Bezirk muss unter Einbezug der entsprechenden Fachämter vor einer möglichen Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet den tatsächlichen, zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Bedarf einer Kindertageseinrichtung prüfen. [1] Alle folgenden Daten zu Auslastung, Versorgung und Betreuungsquote von Kindern mit Kitaplätzen basieren auf dem Fachverfahren ISBJ-Kita zum Stichtag 31.12.2024 (Festschreibung, Berechnung: SenBJF, Gesamtjugendhilfeplanung).		
	16.2	Der aus der möglichen Wohnbebauung von etwa 870 WE resultierende Bedarf von 85 Plätzen in Kindertageseinrichtungen, entsprechend den Berechnungen welche dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zugrunde liegen, kann aktuell durch die freien Plätze in Kindertageseinrichtungen in der Bezirksregion Blankenfelde/Niederschönhausen (BZR 032002) gedeckt werden. Zum Stichtag 31.10.2025 wurden in der Bezirksregion BZR 032002 von 2.166 betriebserlaubten Plätzen 1.948 Plätze in Kindertageseinrichtungen angeboten. Hiervon waren	Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen durch den 1. BA	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. <i>siehe Nr. 16.1</i>

		1.413 Plätze belegt und 535 Plätze frei bzw. vertraglich nicht gebunden. Der aus der Wohnbebauung resultierenden Wohnfolgebedarf an 85 Plätze in Kindereinrichtungen könnte somit aktuell wie auch perspektivisch (s. Stellungnahme zur Begründung Kapitel 1.2.1.5. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen) durch freie Plätze in der Bezirksregion gedeckt werden.		
Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Ref. II E / Planen und Bauen Stellungnahme vom 20.11.2025	17.1	Durch den o.g., im Beteiligungsverfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf 3-89 im Bezirk Pankow, werden die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) berührt.	Allgemeines	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	17.2	Bestehendes Tempohome Buchholzer Straße 110-140 als Aufnahmeeinrichtung (AE) Wie in der Begründung bereits richtig dargestellt, befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans das LAF-Tempohome Buchholzer Straße 110-140 (ca. 408 Plätze), welches aktuell zugunsten der geplanten Entwicklung im Rückbauprozess ist. Bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers sind im Rahmen des Wohnraumvermittlungsprojektes „Wohnen statt MUF“ auch regulär vermietete Wohnungen für Geflüchtete eingeplant, die der Vermittlung von Geflüchteten in Wohnraum dienen. Durch ihre Errichtung werden die aus dem LAF-Portfolio wegfallenden Un-	Tempohomes	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und eine Sicherung der Wohnungen für Geflüchtete erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Sicherung der in der Stellungnahme benannten regulär vermieteten Wohnungen für Geflüchtete erfolgt im Rahmen der Aushandlung der Regelungen des städtebaulichen Vertrags zwischen der Projektträgerin und dem Land Berlin. Nach derzeitigem Stand ist eine Sicherung von 160 Wohnungen nach dem Modell "Wohnen statt MUF" für Geflüchtete vorgesehen.

		terbringungsplätze des Tempohomes zahlenmäßig ersetzt. Nach Angaben der Gesobau im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung im Mai 2025 soll dies in etwa 160 Wohnungen erreicht werden.		
	17.3	Wohnraumvermittlungsprojekt „Wohnen statt MUF“ - Wohnraumvermittlung für wohnungslose Menschen mit Fluchtgeschichte Die Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs 3-89 sieht unter III.2 (S . 27) als planerische Zielsetzung die Realisierung von integrierten (also dezentral verteilten) Wohnungen für geflüchtete Menschen vor. Die dezentral im WA 1 verteilten Plätze in Wohnungen werden nach dem Wohnraumvermittlungsprojekt „Wohnen statt MUF“ vermietet. Es handelt sich dabei um regulär vermieteten Wohnraum (vrsl. geförderter Wohnraum) an wohnungslose Menschen mit Fluchtgeschichte. Die Zuständigkeit für die Vertragsgestaltung mit der Wohnungsbaugesellschaft liegt bei SenASGIVA (nicht LAF). Die Wohnungsbaugesellschaft schließt dann reguläre Mietverträge mit den zukünftigen Mieter*innen.	Wohnraumvermittlungsprojekt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise des LAF zur Zuständigkeit für die Vertragsgestaltung werden an die Bauherren sowie die zuständigen Stellen bei SenStadt weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Eine Sicherung der Wohnungen für die Geflüchteten erfolgt über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag. <i>siehe Nr. 17.2</i>
	17.4	Vor dem Hintergrund der dargelegten Ausführungen bitte ich Sie, die oben genannten Information in die Unterlagen einzubeziehen und den folgenden Korrekturvorschlag zu berücksichtigen:	Wohnraumvermittlungsprojekt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung im Kapitel II.2 angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

		1.) Korrekturvorschlag zum Entwurf Begründungstext (II.2 (S. 27) Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept, 2. Absatz) „Die grundsätzliche planerische Zielsetzung für den 1. Bauabschnitt des Teilprojekts 1 ist die Realisierung von etwa 680 Wohneinheiten in den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes. Grundsätzlich sind alle Arten von Wohnformen zulässig. Gleichzeitig besteht ein besonderer Bedarf an Wohnungen für geflüchtete Menschen. Ein Teil der Wohnungen <i>soll daher im Rahmen des Wohnraumvermittlungsprojektes „Wohnen statt MUP“</i> direkt an geflüchtete Menschen vermietet werden. <i>Anzahl und Größe der Wohnung werden so ausgelegt, dass die der im ehemaligen Tempohome Buchholzer Str. untergebrachten Personen entsprechen.</i> Die Wohnungen sollen Geflüchteten mit einem geklärten Aufenthaltsstatus und einem damit verbundenen erhöhten Integrationsanspruch bessere Integrationschancen bieten.		Die Begründung wird im Kapitel II.2 bezüglich der Ausführungen zur Berücksichtigung von Wohnungen für Geflüchtete im Rahmen des Nutzungskonzeptes angepasst.
	17.5	Sonstige Hinweise: Der per Senatsbeschluss Nr. S-933-2024 als WCD 2.0 konsolidierte Standort "Elisabeth-Aue" Buchholzer Straße 110-140/Rosenthaler Weg 1 wird voraussichtlich im 2. Bauabschnitt (entlang des Rosenthaler Wegs) realisiert. Die Einpassplanung befindet sich aktuell zwischen den Akteuren Gesobau, BIM und LAF in Abstimmung. Es sei hier le-	Erhöhter Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen mit der Unterbringung von geflüchteten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Wenngleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden, so ist es nach gegenwärtigem Planungsstand nicht vorgesehen, dass

		diglich auf die räumliche Nähe zum 1. Bauabschnitt hingewiesen und die damit einhergehende Notwendigkeit zur Einrichtung entsprechender sozialer Infrastruktur während der Unterbringung der Geflüchteten in den Wohncontainerdörfern. Die Laufzeit des WCD 2.0-Standorts wird im Senatsbeschluss mit einer Befristung bis 31.12.2030 angegeben (in Abhängigkeit des Planungsfortschritts des 2. Bauabschnitts) und einer Mindestlaufzeit von 3 Jahren. Er wird laut aktuellem Planungsstand voraussichtlich zum Quartal 4/2026 baulich fertiggestellt und soll UnterbringungsKapazitäten von bis zu 512 Plätzen bereitstellen. Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten bittet darum, bei zukünftigen Planungen den mit der Unterbringung von Geflüchteten einhergehenden, erhöhten Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu beachten. Gern können wir mit Ihnen dazu in den Austausch treten. Wir sind sehr interessiert daran, standortbezogene integrationsfördernde Maßnahmen mitzudenken.		dem mit der Unterbringung von Geflüchteten Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen gesondert Rechnung getragen werden kann. Der erhöhte Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wird im Zuge der Planung des Teilprojektes 2 zu berücksichtigen sein.
Sonstige Träger öffentlicher Belange				
Berliner Feuerwehr VBG B Stellungnahme vom 18.11.2025	18.1	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte. Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner	Allgemeines	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.		
	18.2	Allgemeiner sachbearbeitender Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung sowohl für den Grundschutz als auch ggf. für den Objektschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).	Löschwasserversorgung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an die Projektträgerin und Fachplanenden weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zu Bedarfen an Löschwasserversorgung sowie zu entsprechenden Merkblättern und Richtlinien werden an die Projektträgerin und Fachplanende weitergeleitet.

		LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.		
	18.3	Zufahrten für die Feuerwehr: Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.	Zufahrten für die Feuerwehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an die Projektträgerin und Fachplanenden weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zu Bedarfen an Löschwasserversorgung und Zufahrten für die Feuerwehr werden an die Projektträgerin und Fachplanende weitergeleitet.
	18.4	Geplante Bauvorhaben: Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen. Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (Bau-PrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüferin oder einem Prüfer für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.	Geplante Bauvorhaben	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an die Projektträgerin und Fachplanenden weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren werden an die Projektträgerin und Fachplanenden weitergeleitet.

		Nach § 19 (2) prüfen Prüfsenieurinnen und Prüfsenieleure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen. Prüfsenieurinnen und Prüfsenieleure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung. https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/		
	18.5	Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten: - die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben) - Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich)	Brandschutznachweis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an die Projektträgerin und Fachplanenden weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zur Erstellung des Brandschutznachweises werden an die Projektträgerin und Fachplanenden weitergeleitet.

		- die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr) - Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich) - betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich) - betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich) Wir möchten sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen: - Flächen für die Feuerwehr - Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis - Photovoltaikanlagen - Objektfunkversorgung - Brandschutz auf Baustellen Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner		

		Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.		
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Stellungnahme vom 10.11.2025	19.1	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Verteidigungsbelange	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
Berliner Wasserbetriebe Stellungnahme vom 13.11.2025	20.1	Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-B/JS vom 16.12.2024 eine Stellungnahme abgegeben, welche auch weiterhin Bestand hat. Folgendes möchten wir Ihnen noch mitteilen: Schmutzwasserableitung In unserer Stellungnahme vom 16.12.2024 heißt es: „Da laut Vorentwurf öffentliches Straßenland geplant ist, weisen wir darauf hin, die abwassertechnischen Anlagen unter Berücksichtigung des BWB Regelwerkes zu errichten und zu übergeben.“	Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung, Schmutzwasserableitung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Hinweis, dass die Errichtung abwassertechnischer Anlagen ausschließlich durch die BWB erfolgen muss, wird an die Projektträgerin weitergeleitet.

		Nach interner Rücksprache korrigieren wir hiermit unsere Aussage: „Die abwassertechnischen Anlagen sind durch die BWB zu planen und zu bauen. Eine Umsetzung durch den Vorhabenträger mit anschließender Übergabe ist ausgeschlossen.“		
	20.2	Regenwasserbewirtschaftung Bestandteil der eingereichten Unterlagen ist das Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Heizvorsorge für das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue (vom 05.09.2025), welches von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH erstellt wurde. Angestrebt wird eine nahezu komplette Bewirtschaftung des Regenwassers im Stadtquartier der Elisabeth-Aue. Von der Nutzung des Regenrückhaltebeckens Rosenthaler Weg wird abgesehen. Das Grobkonzept ist in übergeordneter Weise nachvollziehbar, allerdings wird nicht klar, wie die Umsetzung für den Bauabschnitt 1 konkret gedacht ist. Dies ist aus unserer Sicht noch detaillierter herauszuarbeiten und den BWB vorzulegen. Weitere Anmerkungen/Hinweise zum Grobkonzept werden nachfolgend aufgeführt.	Regenwasserbewirtschaftung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an den Fachgutachter weitergeleitet. Die Begründung wird entsprechend der Weiterbearbeitung des Fachgutachtens Regenwasserbewirtschaftung angepasst. Es ergeben sich Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans, indem Leitungsrechte auf den Bauflächen festgesetzt werden. Folgende neue Erkenntnisse ergeben sich aufgrund der Ergebnisse der Versickerungsversuche. Nach den Ergebnissen der Versickerungsversuche bedarf es eines Drosselabflusses. Dieser wird entsprechend den Berliner Vorgaben BreWaBe mit max. 2 l/sec/ha bemessen. Die Bewirtschaftung und Rückhaltung erfolgt über Mulden-Rigolensysteme. Die Entlastung erfolgt in zwei Varianten: - in Abstimmung mit der BWB in den vorhandenen Regenwasserkanal im Rosenthaler Weg Regenrückhaltebecken. - in Abstimmung mit der Wasserbehörde in den Graben 5/Schweinewäldchen

				Entsprechende Abstimmungen erfolgen mit den zuständigen Stellen, welche der Varianten zum Tragen kommen. Die Ableitung eines Drosselabflusses von 2l/sec/ha über den Regenwasserkanal ist eine Variante, die umsetzbar ist.
		Hinweis zu Kapitel 4.3, Abs. 1 Tiefbeete haben im Vergleich zu Mulden, mit Blick auf die Nettoflächen, keinen deutlich geringeren Flächenbedarf. Inwieweit das Flächenerfordernis der Bruttofläche geringer ist, ist durch den zuständigen Straßenbaulastträger zu bewerten. Die Verkehrssicherungspflicht von Tiefbeeten liegt beim Straßenbaulastträger und ist im Einzelfall von diesem festzulegen. Bitte entsprechend korrigieren.	Tiefbeete	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Hinweis der BWB zu den Tiefbeeten wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und wird an die Projektträgerin und das Fachplanungsbüro weitergeleitet. Die Detailplanung erfolgt in nachgeordneten Verfahren.
20.3		Hinweis zu Kapitel 4.3, Abs. 2 Von Seiten der BWB gibt es keine Zustimmung zu Baumpflanzungen in Tiefbeeten. Die Pflanzung von Bäumen in Mulden ist nach einer Prüfung durch die BWB unter bestimmten Bedingungen erlaubt.	Baumpflanzungen in Tiefbeeten und Mulden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Hinweis der BWB zu Baumpflanzungen in Tiefbeeten wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und wird an die Projektträgerin weitergeleitet.
20.4		Hinweis zu Kapitel 4.4, Abs. 3	Rigolen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		Kunststofffüllkörper in Rigolen werden von den BWB nicht standardmäßig verbaut und benötigen immer einer Einzel-fallprüfung. Standard bei den BWB sind Kiesrigolen (siehe Regelblatt 602 der BWB).		Der Hinweis der BWB zu Kunststofffüllkörpern in Rigolen wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und wird an die Projektträgerin und das Fachplanungsbüro weitergeleitet.
	20.5	Hinweis zu Kapitel 5.2, Abs. 1 Hier fehlen die Positionspapiere und Regelblätter der BWB.	Fehlende Dokumente	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Hinweis wird an das Fachplanungsbüro zur Berücksichtigung beim Fachgutachten weitergeleitet.
	20.6	Hinweis zu Abbildung 20, Variante 3 Ob im Starkregenfall eine Einleitung in den Blankenfelder Graben möglich ist, ist von der Wasserbehörde festzulegen	Einleitung im Starkregenfall	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Grundsätzlich wird eine Bewirtschaftung des Starkregens auf den Grundstücken und im Straßenraum angestrebt. Eine ggf. Ableitung in den Graben 5/Schweinewäldchen und dann in den Blankenburger Graben ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und wäre in einem nachgeordneten Verfahren mit der Wasserbehörde abzustimmen. Der Hinweis wird das Fachplanungsbüro weitergeleitet.

	20.7	Hinweis zu Kapitel 5.2.2, Abs. 4 Bei der Ermittlung der Grundlagen privater Entwässerungsplanungen sind die Anforderungen aus § 55 WHG und § 36a BWG maßgebend, wonach das Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwenden ist. Darüber hinaus sind die Ziele des § 44 BauO Bln zu beachten, wonach Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern soll. Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist daher verpflichtend; sie erfolgt anhand von k_f-Wert-Bestimmungen nach DWA-A 138-1. Das Ergebnis dieser Untersuchungen bildet die Grundlage für die Auswahl der geeigneten Bewirtschaftungsvariante. Soweit eine ortsnahe Versickerung nicht möglich ist, sind Nachweise über die technischen oder wasserrechtlichen Hinderungsgründe zu führen.	Versickerung des Niederschlagswassers	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Der Hinweis wird an das Fachplanungsbüro weitergeleitet. Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch Versickerungsversuche vom beauftragten Fachplanungsbüro zwischenzeitlich durchgeführt. Grundsätzlich wird eine Versickerung auf den Grundstücken über die belebte Bodenschicht angestrebt. Aufgrund der begrenzten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird ein Drosselabfluss von max. 2l/sec/ha vorgesehen. Im Fachgutachten Regenwasserbewirtschaftung wird das Konzept detailliert dargelegt.
	20.8	Hinweis zu Kapitel 5.5.5 Für die hier beschriebene Rigole in Bodenzone 1 muss ausreichend Fläche im öffentlichen Straßenland zur Verfügung stehen. Wurde geprüft, ob eine Zuleitung von Regenwasser aus Bodenzone 2 in Bodenzone 1 für den 1. Bauabschnitt möglich ist?	Zuleitung von Regenwasser	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Der Hinweis wird an das Fachplanungsbüro weitergeleitet. Aufgrund der neuen Erkenntnisse aus den Versickerungsversuchen ergibt sich, dass für den Großteil des Gebietes ein Drosselabfluss erforderlich sein wird. Daher ist eine Zuleitung aus den Bodenzone 2 in die Bodenzone 1 nicht sinnvoll ist. Es wird eine grundstücksbezogene Bewirtschaftung des Regenwassers angestrebt.

	20.9	Hinweis zu Kapitel 5.7 Wir bitten um eine klarere Trennung zwischen privaten Grundstücken und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu diesem Thema.	Trennung privater und öffentlicher Flächen in Bezug auf die Starkregenvorsorge	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Der Hinweis wird an das Fachplanungsbüro weitergeleitet. Eine Trennung zwischen privaten Grundstücken und öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie Grünflächen wird angestrebt. Eine grundstücksübergreifende Bewirtschaftung wäre nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und wäre in einem nachgeordneten Verfahren zu regeln. Der Hinweis der BWB wird seitens des Fachplanungsbüros zur Kenntnis genommen und die Textpassage im Grobkonzept entsprechend nachgeschärft.
	20.10	Hinweis zu Kapitel 5.7, Abs. 2 Das steht so nicht in der DIN EN 752 (2017). Es gibt die Überflutungsprüfung für Kanalnetze (DWA-A 118) bzw. für dezentrale Ausstattungen der Straßenentwässerung (z.B. Regenversickerung) nach REwS (Kap. 3.1.2). Nach letzteren ist: „Dabei ist generell ein möglichst schadloser temporärer Verbleib bzw. eine oberflächige Ableitung des Straßenoberflächenwasser anzustreben (siehe Abschnitt 3.5.1).“ (siehe auch „Leitlinie Wasserbewusste Entwässerungsplanung“ Anlage 5)	Straßenentwässerung bei Starkregen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Der Hinweis wird an das Fachplanungsbüro weitergeleitet. Der Hinweis der BWB wird seitens des Fachplanungsbüros zur Kenntnis genommen und die Textpassage im Grobkonzept entsprechend nachgeschärft.
	20.11	Hinweis zu Kapitel 5.7, letzter Satz in Abs. 2 Das ist so nicht ganz richtig (siehe DWA-A 118 Kapitel 4.2)	Rechtliche Grundlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz.

				Der Hinweis wird an das Fachplanungsbüro weitergeleitet. Der Hinweis der BWB wird seitens des Fachplanungsbüros zur Kenntnis genommen und die Textpassage im Grobkonzept entsprechend nachgeschärft.
20.12	Hinweis zu Kapitel 5.7, Abs. 3 Die Schutzkategorien sind vom Straßenbaulastträger festzusetzen.	Schutzkategorien nach DWA-A 138-1 (2024)		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Der Hinweis wird an das Fachplanungsbüro weitergeleitet. Der Hinweis der BWB wird seitens des Fachplanungsbüros zur Kenntnis genommen und die Textpassage im Grobkonzept entsprechend nachgeschärft.
20.13	Für die Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll mind. ein Anteil von 20 % der Gesamtfläche vorgesehen werden. Wir bitten daher die Festsetzung 5.5 auf der Planzeichnung dahingehend zu konkretisieren und die Nutzung für die Regenwasserbewirtschaftung auf den zu begrünenden Flächen zu sichern. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.	Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen		Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es bedarf keiner Regelung im Bebauungsplan, da ein Doppelnutzung der zu begrünenden Flächen mit der Regenwasserbewirtschaftung grundsätzlich vereinbar ist. Ob die begrünte Fläche oder weitere Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt wird, ist im weiteren Verfahren mit dem Baulastträger abzustimmen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im städtebaulichen Vertrag wird verankert, dass eine Erschließungsplanung für die Straßen durchgeführt werden. Diese wird mit den Beteiligten abgestimmt. In der Begründung wird auf die Doppelnutzung hingewiesen. Da in die Grünfläche auch Bäume gepflanzt werden, sind in

				einem nachgeordneten Verfahren Detailabstimmungen zur Ausprägung der Mulden bzw. Mulden-Rigolen abzustimmen.
Berliner Energie und Wärme AG Stellungnahme vom 04.11.2025	21.1	Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Berliner Energie und Wärme AG geprüft. Im Planungsgebiet des B-Plans 3-89 befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Berliner Energie und Wärme AG.	Fernwärmeanlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
IT-Dienstleistungszentrum Berlin Stellungnahme vom 21.10.2025	22.1		Fehlanzeige	Die Fehlanzeige wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG Stellungnahme vom 23.10.2025	23.1	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &	Allgemeines, Hinweise zur Lage von Leitungen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.		
	23.2	Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen ande-	Allgemeines, Umgang mit Planunterlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		rer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.		
	23.3	In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.	Leitungsanlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	23.4	Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	Versorgungsleitungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Es besteht keine Erforderlichkeit für Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen außerhalb von öffentlichen Erschließungsflächen.
	23.5	Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzu-	Baumpflanzungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zur Leitungsschutzanweisung und in dem Zusammenhang die Umsetzung von Baumanpflanzungen wird an die Projektträgerin weitergeleitet.

		halten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.		
	23.6	Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, Eichenstraße 3a, 12435 Berlin, Tel. 0800 110 2010, E-Mail: berlinlicht@stromnetz-berlin.de. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.	Gas-Straßenbeleuchtung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.		
	23.7	Fernwärme: Der Ansprechpartner für Fragen zu Baumaßnahmen sowie Abstimmungen im Bereich der Fernwärmeleitung und/oder des BHKW, ist die GASAG Solution Plus GmbH, EUREFCampus 23-24, 10829 Berlin. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den zuständigen Kollegen erforderlich. Für technische Fragen steht Ihnen Herr Thomas Tesch unter +49 30 78721684 oder ttesch@gasag.de zur Verfügung. Haben Sie Fragen zu Vertrieb, Planung oder Netzanschluss, so erreichen Sie Herrn Matthias Prennig unter +49 30 7872 1485 oder mprennig@gasag.de.	Fernwärme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	23.8	<u>Anlagen:</u> - Leitungsschutzanweisung - Lagepläne - Legende	Anlagen	Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
Stromnetz Berlin Stellungnahme vom 21.11.2025	24.1	den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung. Mit Schreiben vom 20.10.2025 baten Sie die Stromnetz Berlin GmbH, Ihnen im Rahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.	Leitungsbestand der Stromnetz Berlin	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		2 BauGB aus unserem Zuständigkeitsbereich zum Bebauungsplanentwurf 3-89 Hinweise zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zukommen zu lassen. Wir haben den Entwurf unternehmensintern geprüft und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass von der beabsichtigten Planung die Belange der Stromnetz Berlin GmbH und letztlich der öffentlichen Stromversorgung berührt werden. Hinweise zu vorhandenen Leitungen der Stromnetz Berlin GmbH im Planungsgebiet In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Weiterhin befinden sich die kundeneigenen Bauübergabestationen B33923 und B33925 im Plangebiet. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Für ggf. erforderlich werdende Kabelumlegungen wenden Sie sich bitte an das Postfach kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Bei Rückfragen zu laufenden		

		Projekten und der technischen Planung wenden Sie sich bitte an das Postfach projekte.bpl@stromnetz-berlin.de Bitte nennen Sie hierbei die Registriernummer 12 51 11 68 und die Adresse des Plangebietes.		
	24.2	Weiterhin bitten wir Sie zu beachten, dass die Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ für die Verlegung von Kabelanlagen zur Versorgung der Schule sowie dahinter liegender Plangebiete geeignet sein muss. Dabei ist darauf zu achten, dass die Fläche zugänglich und befahrbar bleibt. Die Verlegung von Kabelanlagen in den ebenfalls angrenzenden öffentlichen Parkanlagen ist nicht möglich.	Hinweise Verlegung von Kabeln	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Verlegung von Kabelanlagen in der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist zulässig.
	24.3	Unsere Stellungnahme vom 16.12.2024 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind weiterhin verbindlich. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.	Stellungnahme frühz. Beteiligung und Anlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die beigefügten Richtlinien werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die in der genannten Stellungnahme vom 16.12.2024 vorgebrachten Hinweise wurden in dem Verfahrensschritt zur frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2024 entsprechend berücksichtigt.

	24.4	Hinweise zum Gesamtgebiet „Neues Stadtquartier Elisabeth-Aue“ Durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ist Stromnetz Berlin in die Planungen zum neuen Gewerbegebiet Buchholz-Nord (Schönerlinder Straße/ Bucher Straße / BAB 10) eingebunden. In kürzlich durchgeführten Projektbesprechungen wurde deutlich, dass durch das Gewerbegebiet zukünftig ein erheblicher Leistungsbedarf und Leistungseinspeisung zu erwarten ist. Dies und vor dem Hintergrund weiterer geplanter baulicher Entwicklungen, z.B. Alte Schäferei, Elisabeth-Aue, Projektverbund Karow Süd, haben - entgegen vorheriger Einschätzungen (siehe Anmerkungen zum Protokoll Kick-off-Termin vom 29.10.2024) - aktuelle Prüfungen ergeben, dass der Bau eines neuen Umspannwerks (110kV/10kV) erforderlich wird. Dieses muss in einem Gebiet süd-westlich der BAB 114, nördlich des Nordgrabens und östlich des Blankenfelder Grabens errichtet werden. In dem Suchgebiet hat Stromnetz Berlin keine eigenen Bestandsflächen, sodass eine neue Fläche in der Größenordnung von ca. 2.500 m² für die Errichtung eines neuen Umspannwerks erworben werden muss. Wir bitten Sie daher zu prüfen, ob eine solche Fläche für ein Umspannwerk im Projektgebiet Elisabeth-Aue (Gesamtgebiet) zu ermöglichen ist. Zu bevorzugen ist eine direkte Straßenlage z.B. an der Buchholzer Straße oder dem	Erfordernis für Umspannwerk	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Zusammenhang mit dem 2. Teilprojekt geprüft. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Errichtung eines Umspannwerks aufgrund des 1. Teilprojektes ist nicht vorgesehen und es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Infrastruktur für die Versorgung des Planvorhabens für das Teilprojekt 1 ausreichend dimensioniert ist. Das Erfordernis bzw. die Verortung eines Umspannwerks wird in Abstimmung mit den ebenfalls in der Umgebung vorgesehenen baulichen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem 2. Teilprojekt/Gesamtquartier geprüft.

		Rosenthaler Weg. Für Rückfragen oder einen gemeinsamen Austausch stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.		
50Hertz Transmission GmbH Stellungnahme vom 22.10.2025	25.1	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Zu Ihrer Information teilen wir mit, dass sich Ihre Planung im Bereich des geplanten Vorhabens M628 gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weitere Informationen siehe: https://www.netzentwicklungsplan.de/sites/default/files/2024-04/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E_Aktualisierung Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. Hinweis zur Digitalisierung Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem stan-	Hinweis Netzentwicklungsplan	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Es besteht kein Anspruch auf die Bereitstellung der genannten Dateiformate.

		dardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).		
Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 05.11.2025	26.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Die Telekom Deutschland GmbH ist Betreiberin eines bundesweiten Telekommunikationsnetzes, über das Telekommunikationsdienstleistungen für die Öffentlichkeit erbracht werden. Sie hat Eigentum und Funktionsherrschaft über das Telekommunikationsnetz (TK-Netz) in der Bundesrepublik Deutschland im Wege der Ausgliederung gem. § 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG von der Deutschen Telekom AG übernommen, deren 100%-ige Tochtergesellschaft sie ist. Die Ausgliederung wurde gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG mit Eintragung ins Handelsregister der Deutschen Telekom AG (HRB 6794, Amtsgericht Bonn) und der Telekom Deutschland GmbH (HRB 5919, Amtsgericht Bonn) wirksam. Mit Urkunde vom 18.03.2010 der Bundesnetzagentur wurde der Telekom Deutschland GmbH das Recht zur unentgeltlichen Nutzung von Verkehrswegen für das Gebiet	Allgemeines, Telekommunikationslinien	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		der Bundesrepublik Deutschland gem. § 125 Telekommunikationsgesetz (TKG) übertragen. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Es handelt sich hierbei um 1 Kupferkabel. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für die weitere Bearbeitung ihres Anliegens wenden sie sich bitte an folgende E-Mail-Adresse: hT-NI-Ost.Pti-12-Fs@telekom.de .		
	26.2	Anlagen - Kabelschutzanweisung - Lageplan der Telekommunikationslinien	Anlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Polizei Berlin LKA PräV 1 Städte- bauliche Kriminal- prävention (SKP) Stellungnahme vom 19.11.2025	27.1	In Ergänzung zu der Stellungnahme der Polizei Berlin vom 18.12.2024, dessen Inhalt weiterhin Bestand hat, ergehen zusätzliche Hinweise aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) und unter Berücksichtigung verkehrlicher Aspekte (LPD St 142 VkrL) zu dem aktuellen Verfahrensstand des Bebauungsplans, die den einzelnen Passagen zugeordnet wurden. Betrachtung der Kriminalitätslage Es liegen keine geänderten Erkenntnisse gegenüber der Stellungnahme vom 18.12.2024 vor.	Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung, Kri- minalitätslage	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	27.2	Sonstige Hinweise Bei weiterer Konkretisierung der Planung sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, barrierefreiem Design, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Eine rechtzeitige Einbindung einer präzisen Sicherheitsplanung ist zu beachten. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Kriminalpräven- tion	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zur Kriminalprävention werden an die entsprechenden Fachplanungsbüros, verantwortlichen Dienststellen sowie an die Projektträgerin mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung weitergeleitet.
	27.3	Angesichts der vorgesehenen Vielzahl an Fahrradabstellanlagen ist sicherzustellen, dass ein angemess	Stellplatzschlüs- sel für Fahr- radabstellplätze	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es werden im städtebaulichen Vertrag Maßnahmen vereinbart, um die Stellplatzsituation vor Ort zu überwachen und im

		ener Anteil hiervon als gesicherte Abstellanlagen (bspw. Zugangsbeschränkung für Dritte, Beleuchtung, Einsehbarkeit, adäquate Materialwahl und Ausführung) hergestellt wird. Aufgrund der Randlage des Plangebiets kann von einer vergleichsweise geringeren Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs ausgegangen werden. Darüber hinaus sind die bestehenden ÖPNV-Verbindungen aktuell noch nicht in vollem Umfang ausgebaut. Eine Verlängerung der Straßenbahnlinie M1 wird befürwortet und als erforderlich angesehen, um die zukünftige Erschließung des Quartiers zu verbessern. Der im Entwurf vorgesehene Stellplatzschlüssel von 0,4 Stellplätzen je Wohneinheit erscheint als nicht ausreichend, um den zu erwartenden Stellplatzbedarf der künftigen Bewohnerschaft angemessen zu decken. Es wird daher angeregt, den Stellplatzschlüssel entsprechend zu erhöhen.		Bedarfsfall nachzusteuern. Hierzu wird die Erstellung eines Mobilitätskonzepts für den B-Plan 3-89 als Verpflichtung in den städtebaulichen Vertrag übernommen. In diesem Konzept wird die Machbarkeit einer Reduzierung des Stellplatzbedarfs durch zusätzliche Mobilitätsmaßnahmen überprüft. Dabei werden verschiedene Faktoren analysiert, um festzustellen, ob und inwieweit alternative Verkehrsmittel wie der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV), Carsharing, Fahrradverleih und andere nachhaltige Mobilitätsangebote den Bedarf an Stellplätzen verringern können. Basierend auf dieser Analyse wird ein angepasster Stellplatzschlüssel ermittelt, der die zusätzlichen Mobilitätsmaßnahmen berücksichtigt. Dieser Stellplatzschlüssel gibt an, wie viele Stellplätze pro Wohneinheit oder Fläche tatsächlich benötigt werden, wenn die zusätzlichen Mobilitätsmaßnahmen umgesetzt werden.
	27.4	3.4. Anforderungen aus Sicht der Erholungssuchenden – Erlebbarkeit der Landschaft und Besucher:innenlenkung, Seite 32, Schlussfolgerungen → Hundeauslauf kuratieren: Angesichts des erwarteten Zugangs neuer Bewohner:innen ist ein geregeltes Angebot für den Hundeauslauf erforderlich, um Konflikte mit sensiblen Bereichen zu vermeiden.	Nutzungen von Freiflächen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, entsprechende Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise und Anforderungen an öffentliche Frei- und Grünflächen sowie die Besucher:innenlenkungen werden im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche in

		→ Erholungsnutzung lenken: Mit Blick auf die zunehmende Nachfrage durch Erholungssuchende sollten geeignete Angebote geschaffen werden, die eine gezielte Besucher:innenlenkung ermöglichen. So können besonders empfindliche Bereiche besser geschützt und gleichzeitig attraktive Naturerlebnisse ermöglicht werden. Der Nutzungsdruck auf den Freiflächen wird durch die stärkere bauliche Verdichtung und steigende Einwohnerzahl immer größer. Um Konflikte unter unterschiedlichen Gruppen zu vermeiden, kann eine Zonierung für Funktionen und Nutzungsgruppen (z.B. Spielen, Ruhen, Grillen, Bolzen und Natur (Tiere und Pflanzen)) sinnvoll sein. Trotz einer Zonierung sollten grundlegende Aspekte, die die Sicherheit begünstigen, wie beispielsweise Übersichtlichkeit, Sichtverbindungen und gute Orientierung, nicht außer Acht gelassen werden.		Teilprojekt 1 als auch des Gesamtquartiers berücksichtigt. Sie sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.
	27.5	3.7. Anforderungen an die Grünflächenausstattung im neuen Quartier, Seite 40, Anforderungen Spielflächenausstattung Der begrenzt zur Verfügung stehende Raum an Grünflächen sollte allen Menschen die Teilhabe ermöglichen. Die gesetzliche Regelung zielt auf die Kinderspielplätze und Spielplätze für ältere Kinder ab. Dennoch sollten bei der Planung Aspekte der Mehrgenerationengerechtigkeit,	Grünflächenausstattung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Ausstattung der öffentlichen Grünfläche ist Gegenstand der weiteren Freiflächenplanung zwischen Projektträgerin und SenStadt bzw. dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" lässt die in der Stellungnahmen genannten Nutzungen grundsätzlich zu.

		Multifunktionalität und Barrierefreiheit berücksichtigt werden, um eine ganztägige Belebung, Teilhabe aller und informelle soziale Kontrolle zu erzielen.		
	27.6	Lebenswerte Nachbarschaft – grün und klimaangepasst, Seite 47 Die öffentlichen Räume einschließlich der Straßenräume sollen von hoher Aufenthaltsqualität sein, zu einem aktiven Alltag einladen und Begegnungen ermöglichen. Der öffentliche Raum hat das Potenzial, das Entstehen von Kriminalität, Ordnungsstörungen und Verwahrlosung zu beeinflussen. Das Ziel jeder Planung sollte daher sein, eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen und damit die Akzeptanz und vielfältige Belebtheit des Ortes zu erhöhen. Die damit verbundene Steigerung der Lebensqualität sollte sich immer an alle Nutzenden richten und niemanden ausgrenzen, damit der Ort für alle Gruppen der Gesellschaft attraktiv ist. Wo sich Menschen mit ihrem Umfeld identifizieren, entsteht ein Netzwerk informeller Kontrolle und die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen. Neben der objektiven Gefährdung ist das subjektive Sicherheitsgefühl entscheidend für das Wohlfühl und die Raumnutzung. Um dieses positiv zu beeinflussen, gilt es, das Entstehen von Räumen zu vermeiden, deren Nutzung als unangenehm oder beängstigend wahrgenommen wird. Dies ist meist dann der Fall, wenn – neben fehlender Sozi-	Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, entsprechende Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise werden im Zuge der weiteren Straßen- und Freiflächenplanung berücksichtigt. Die in der Stellungnahme genannten Aspekte sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

		alkontrolle und Verwahrlosung - mangelnde Übersichtlichkeit dazu führt, dass Orte unüberschaubar sind und sich potenziellen Tatbegehenden Versteckmöglichkeiten bieten. In diesem Zusammenhang haben fehlende Blickbeziehungen und Einsehbarkeit einzelner Funktionsbereiche, schlechte Orientierungsmöglichkeiten und eine nicht ausreichende Beleuchtung negative Auswirkungen auf das Sicherheitsgefühl. Bei der Planung sind neben den genannten Kriterien darüber hinaus Mehrgenerationengerechtigkeit, Multifunktionalität und Barrierefreiheit zu beachten.		
	27.7	Innenhöfe, Seite 48 Erdgeschosswohnungen können durch zugeordnete Gärten oder gemeinschaftlich nutzbare Flächen ergänzt werden, die das soziale Leben im Quartier stärken. Dabei ist vor allem eine klare Zonierung - Abgrenzung der einzelnen Räume - zu berücksichtigen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.	Innenhöfe	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Hinweis auf eine klare Zonierung der Innenhöfe wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung im Zuge der städtebaulichen Qualifizierung an die Projektträgerin weitergeleitet. Auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt keine weitere Ausdifferenzierung bzw. Zonierung der Innenhöfe.
Bezirksamt Pankow				
Bezirksamt Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt	28.1	- Die Stellungnahme bezieht sich auf folgende Unterlagen: - B-Planzeichnung des Geltungsbereichs, Bearbeitungsstand 16.10.2025	Einleitung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht hervorgebracht. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans

Stellungnahme vom 01.12.2025		- Begründung zum Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“, Stand Oktober 2025 - Geotechnischer Bericht Boden & Hydrologie, inkl. Altlasten und Bodenkarte, Baugrund (UNDERYourfeet GmbH), Stand 18. 8. 2025 - Artenerfassung/Kartierung (Flora & Fauna) 2024 (UBB), Stand 11.12.2024 - Artenerfassung/Kartierung (Flora & Fauna) 2025, Zwischenbericht (Natur+Text), Stand 26.09.2025 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (UBB), Stand 17.10.2025 - Leitplan Freiraumstruktur & Kompensation (bgmr), Stand 10.10.2025 - Biotopkartierung Teilprojekt 1 (UBB), Stand 13.11.2024 - Biotopkartierung Teilprojekt 2 (bgmr), Stand 30.09.2025 - Baumkartierung Teilprojekt 1 (UBB), Stand 25.09.2025 - Eingriffsbilanz Teilprojekt 1 (bgmr), Stand 24.09.2025 - CEF-Maßnahme Feldlerche (Grobkonzept) (bmgr), 30.09.2025		

		- CEF-Maßnahme Zauneidechsen (Entwurf- und Genehmigungsplanung) (bmgr), 1.10.2025 - FCS-Maßnahmen Brandenburg (Übersicht) (bmgr), 30.09.2025 - Landschaftsökologische Untersuchung Elisabeth-Aue Berlin Pankow (bgmr 2016), Stand 12/2016 - Klimaökologisches Gutachten (GEO-NET Umweltconsuting GmbH), Stand 09/2025 - Kurzexpertise Klima (bgmr), Stand 12.12.2024 - Lärmtechnische Untersuchung (LTU) Verkehrslärm, Sportlärm, Gewerbelärm (HoffmannLeichter), Stand 20.8.2025 - Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH), Stand 09.2025 - Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter), Stand 14.10.2025		
	28.2	1. Sachgebiet Landschaftsplanung	Zuständigkeit Oberste Natur- schutzbehörde	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		Bei Verfahren nach § 9 AGBauGB (Bebauungsplan mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung) ist das Benehmen mit der für Landschaftsplanung zuständigen Obersten Naturschutzbehörde herzustellen.		Die Oberste Naturschutzbehörde wurde ebenfalls im Rahmen der Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange beteiligt.
	28.3	1a) Umweltprüfung Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderten Teil der Begründung. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungen zu ermitteln, zu beschreiben, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen. Hierbei sind die betriebs-, anlage- und baubedingten Wirkfaktoren festzustellen und einzeln zu untersuchen. Der Umweltbericht liegt vor. Es fehlen jedoch noch erforderliche Untersuchungen: Offen ist eine konkrete Befassung mit den Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete und geschützte Biotop. Eine Betrachtung der Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Blankenfelde“ und die geschützten Biotop auf der angrenzenden Grünfläche ist nicht erfolgt. Zusätzlich sind die erforderlichen Faunauntersuchungen noch nicht final abgeschlossen, der Artenschutzfachbeitrag liegt nur in der Entwurfsfassung vor und	Umweltprüfung	Der Stellungnahme wird gefolgt und der Umweltbericht ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die anlagenbedingten Auswirkungen wurden bereits beschrieben. Soweit möglich und für die Umweltwirkung relevant werden die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase im Umweltbericht ergänzend mit dargestellt. Die Hinweise zur Betrachtung der Auswirkungen auf das angrenzende Schutzgebiete Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Blankenfelde“ und geschützte Biotop in der angrenzenden Grünfläche werden aufgenommen und im Umweltbericht ergänzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben des Bebauungsplans erhebliche negative Wirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Biotop haben werden, da entsprechende Maßnahmen zum Schutz dieser durchgeführt werden können. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen liegen inzwischen vor und werden in die Umweltprüfung mit einbezogen. Der Artenschutzfachbeitrag wurde auf der Grundlage der

		einige artenschutzrechtliche Themen (Fledermäuse, Knoblauchkröte) sind noch nicht abschließend geklärt.		faunistischen Untersuchungen ebenfalls aktualisiert und vervollständigt.
	28.4	Es sollte zur Sicherung eines reibungslosen Verfahrensablaufes und zur Berücksichtigung aller Umweltbelange vom B-Planverfahren, Bauantragsverfahren bis zur Umsetzung eine fachkundige Projektsteuerung beauftragt werden B-Planverfahren, Bauantragsverfahren bis zur Umsetzung eine fachkundige Projektsteuerung beauftragt werden, welche die notwendigen Genehmigungen, Abstimmungen und Beauftragungen, sowie die hierfür benötigten Zeiträume im Projektzeitplan im Blick behält.	Projektsteuerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Projektsteuerung erfolgt über die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue. Für bestimmte Fachthemen werden Fachbüros mit hinzugezogen. Im städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass eine ökologische Baubegleitung für die Umsetzung des Vorhabens eingesetzt wird.
	28.5	1b) Eingriffsregelung / Übergeordnete Planungen Die Eingriffs- Ausgleichsplanung soll mindestens <u>schutzgutbezogene</u> Angaben über - Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs (bau-, anlage- und betriebsbedingt), - Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen nach Ort (einschließlich Bestandserfassung auf den Kompensationsflächen), Art, Umfang und zeitlichem Ablauf - Maßnahmen zur rechtlichen Sicherung der Flächen für die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beinhalten.	Eingriffs-Ausgleichplanung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis wird zur Prüfung an das beauftragte Fachplanungsbüro weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenMVKU, 2023). Externe Kompensationsmaßnahmen werden nach dem Erweiterungsset bilanziert (ebd.)

		Als Grundlage ist der „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ zu verwenden (SenMVKU, 2023).		Die Eingriffsausgleichsbilanzierung wird um einen einführenden Textteil ergänzt, der den Bestand und den Eingriff schutzgutbezogen zusammenfasst und die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan dargelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans (nördlich Graben 5) werden im städtebaulichen Vertrag verankert und durch eine Eintragung dinglich gesichert.
	28.6	Kap. II.2.1 Umweltbericht (S. 126) Für die Übersichtlichkeit ist unter II.2.1 eine tabellarische Maßnahmenübersicht zu erstellen, welche eine einheitliche Nummerierung der Maßnahmen (unterschieden nach Vermeidung, Minimierung, Ausgleich sowie CEF / FCS-Maßnahmen für den Artenschutz) beinhaltet und welche in den einzelnen Gutachten und Verträgen (Eingriffsbilanzierung & Artenschutzkonzepte, Städtebaulicher Vertrag) wiederzufinden sind. Zu jeder Maßnahme ist ein Maßnahmenblatt mit konkreter Maßnahmenbeschreibung inkl. Zielbiotoptyp und Pflegeanforderungen zu erstellen (vgl. Anlage 1). Diese Maßnahmenblätter werden dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigelegt und die Maßnahmenumsetzung verbindlich geregelt. Es ist außerdem für die Nachvollziehbarkeit auf entsprechende Tabellenbeschriftung zu achten (z.B. S. 128 – E/A-Bilanz).	Maßnahmen- übersicht im Um- weltbericht	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Maßnahmen werden geordnet, jedoch nach ihrer rechtlichen Verankerung (als Festsetzung/als Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag) sowie nach dem Raumbezug (innerhalb des Bebauungsplans / außerhalb des Bebauungsplans). Weiterhin werden die Maßnahmen benannt die in nachgeordneten Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) von Relevanz sind. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Nummerierung der artenschutzfachlichen Maßnahmen wird aus dem Artenschutzfachbeitrag übernommen. Im Artenschutzfachlichen Beitrag werden die Maßnahmen beschrieben. Maßnahmenblätter werden entsprechend der Vorlage des Bezirkes für die CEF / FCS Maßnahmen sowie für weitere Kompensationsmaßnahmen nördlich Graben 5 erstellt.

				Darüber hinaus werden in Kapitel II.2.1. bereits dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich als Maßnahmenliste aufgenommen. Da eine scharfe Trennung zwischen Vermeidung, Minimierung und Ausgleich bei einer Vielzahl der Maßnahmen nicht möglich ist, z.B. Festsetzung einer Grünfläche, wird der Anregung zwischen Vermeidung, Minimierung, Ausgleich nicht gefolgt. Die Maßnahmen außerhalb des B-Plangebietes werden als Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.
	28.7	Für die Festsetzungen mit Anpflanzbindungen ist eine Festlegung auf standortgerechtes gebietsheimisches Pflanzgut zu treffen (Verweis auf die Broschüre „Pflanzen für Berlin“, SenStadtUm 2013). Auch für die anderen Flächen mit Anpflanzbindung (z.B. TF 5.7) und die externen Kompensationsmaßnahmen ist in der textlichen Festsetzung und im Maßnahmenblatt auf den Hinweis auf gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut gemäß § 40 BNatSchG zu achten und eine rechtzeitige Beschaffung einzuplanen. Bei Abweichungen von der Pflanzliste (Lieferschwierigkeiten) ist sich mit dem UmNat abzustimmen (Nähe zum LSG).	Erfordernis für textliche Festsetzungen (Anpflanzbindungen und externe Kompensation)	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Statt der Aufnahme einer Festsetzung im Bebauungsplans erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wird davon ausgegangen, dass mit Verweis auf die die Broschüre „Pflanzen für Berlin“, SenStadtUm 2013 die Verwendung <u>gebietseigener</u> Herkunft gemeint ist. Die Anforderung für die Pflanzenverwendung werden als Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsvertrages aufgenommen. Für Grünanlagen ist die Verwendung von heimischen Arten aus gebietseigenem Saatgut grundsätzlich möglich und sollte bevorzugt umgesetzt werden. Eine genaue Planung ist aber Gegenstand der Erschließungsvertrages in Abstimmungen mit den zuständigen Fachämtern.

				Da es sich um öffentliche Fläche handelt, kann der Bezirk hier selbst diese Ziele konkret umsetzen. Für die Externen Ausgleichsmaßnahmen wird die Forderung in den Maßnahmenblätter aufgenommen. Die Maßnahmenblätter werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages (Anhang). Da gesetzlich geregelt ist, dass im Außenbereich nur gebietseigenes Saatgut eingesetzt wird, bedarf es keiner zusätzliche Regelung. Für die zukünftigen Bauflächen und Straßen im Bebauungsplan bestehen besondere Wuchsbedingungen, Hitzestress, eingeschränkter Wurzelraum, Versiegelung. Es wird eine Liste mit heimischen Gehölzen empfohlen. Es besteht eine Öffnungsklausel, bei extremen Standortbedingungen Arten der der GALK-Liste Zukunftsbäume auszuwählen. Diese sind dann nicht gebietseigen. Mit der Festsetzung 5.4 besteht jedoch die Qualitätsanforderung einen standortgerechten Baum zu pflanzen.
	28.8	Auch bzgl. der Anrechenbarkeit von Straßenbäumen als Ausgleichsmaßnahme ist sich mit dem SGA und dem Um-Nat entsprechend abzustimmen. Eine Anerkennung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (dauerhafter Erhalt, gebietsheimische Baumarten etc.).	Straßenbäume	Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt. Mit der Festsetzung der Anzahl der Bäume nach 5.6 ist auch der Erhalt und die Nachpflanzung bereits Festsetzungsinhalt. Es wird davon ausgegangen, dass mit Verweis auf die Broschüre „Pflanzen für Berlin“, SenStadtUm 2013 die Verwendung <u>gebietseigener</u> Herkunft gemeint ist. Da im Straßenraum besondere Wuchsbedingungen, Hitzestress, eingeschränkter Wurzelraum, Versiegelung bestehen,

				soll die Möglichkeit bestehen, klimaresiliente Baumarten auszuwählen. Durch die Einschränkung auf gebietsheimische Baumarten würde dies ausgeschlossen bzw. sehr stark eingeschränkt werden. Aufgrund des Klimawandels und der Anforderung resiliente Baumarten auszuwählen, wird daher ein Vorrang eingeräumt und die Verwendung gebietseigener Herkünfte nicht mit aufgenommen. Es besteht in der Festsetzung die Qualitätsanforderung, standortgerechte Bäume zu pflanzen. In der Bilanzierung gehen die Straßenbäume in Bezug auf den Biotoptyp gemäß „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenMVKU, 2023) mit 0,5 WP pro Einzelbaum ein. Daher ist eine Anrechnung der Bäume auch wenn sie nicht gebietseigen sind nach Leitfaden folgerichtig.
	28.9	Die geplanten Fassadenbegrünungen sind als textliche Festsetzungen vorzusehen und verbindlich festzusetzen.	Dachbegrünung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Aushandlung des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die in der Stellungnahme genannten Inhalte werden im weiteren Verfahren im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.
	28.10	Die Sinnhaftigkeit der TF Nr. 5.3 (Dächer von Tiefgaragen sind mit min. 60 cm Erdschicht zu überdecken) ist unklar; Zum Einen gibt es keine Aussage über das Planerfordernis von Tiefgaragen und zum Anderen bildet sich diese TF	Textliche Festsetzung zu Überde-	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt und eine Überdeckung der Dächer von Tiefgaragen von 80 cm in die textliche Festsetzung aufgenommen.

		nicht in der Eingriffsbilanzierung ab. Sollten Tiefgaragen unter Freiflächen gebaut werden, wäre dies ein zusätzlicher, aktuell unbalanzierter Eingriff, welcher für das Schutzgut Boden auf Basis der TF mit null Punkten (statt mit aktuell 6 bzw. 8 WP) zu bewerten wäre. Die Festlegung von 60 cm erschließt sich noch weniger unter Berücksichtigung der Maßgabe, dass ab 80 cm Auflagenhöhe wenigstens eine Bewertung mit 3 WP für das Schutzgut Boden möglich wäre.	ckung der Dächer von Tiefgaragen	Es besteht derzeit keine Absicht Tiefgaragen zu bauen. Im Bebauungsplan werden Tiefgaragen aber nicht ausgeschlossen. Daher sind Tiefgaragen zulässig. Im Sinne einer Worst Case-Annahme muss die Unterbauung in der Neben-GRZ potenziell angenommen werden. Für den Fall, dass Tiefgaragen errichtet werden, sollten diese zumindest begrünt werden. Der Überdeckung mit 0,80 m wird gefolgt, um Eingriffe im Falle der Anlage von Tiefgaragen zu mindern. Wie die Flächen der Neben-GRZ umgesetzt werden, ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Es wird von einer hohen Versiegelung der Fläche der Neben-GRZ ausgegangen. 50 % der Flächen der Neben-GRZ sind vollversiegelt, 50 % mit wasserdurchlässigen Belägen. Da Mulden mit Rigolen für die Regenwasserbewirtschaftung angelegt werden, Mulden nach den Berliner Vorgaben begrünt werden, sind diese hinsichtlich der Eingriffsbewertung positiver als wasserdurchlässige Beläge zu beurteilen. Begrünte Tiefgaragen mit 0,80 m Boden sind hinsichtlich der Eingriffsbewertung ebenfalls positiver als wasserdurchlässige Beläge zu beurteilen. Eine Vollversiegelung wurde in der Eingriffsbewertung für überdachte Fahrradabstellanlagen und Müllplätze auf den Flächen der Neben-GRZ angenommen. Mit 50 % Vollversiegelung und 50 % wasserdurchlässige Beläge wurde ein Worst Case angenommen, der durch Flächen

				für begrünten Mulden-Rigolen und begrünte Tiefgaragen verbessert werden.
	28.11	Eingriffsbilanzierung (Anlage): In der Leseanleitung sollte für die bessere Nachvollziehbarkeit bereits vermerkt werden, dass es für die Bewertung der Bestandsituation eine Änderung der Biotoptypenkartierung aufgrund der bestehenden temporären Nutzung durch die Tempohomes gab. In der Beschreibung sollte für die bessere Nachvollziehbarkeit außerdem ersichtlich sein, aus welchen Quellen/Gutachten/Festsetzungen die Annahmen stammen, die zu der jeweiligen Bewertung der Schutzgüter im Planfall führen. Da nicht alle Annahmen aus textlichen Festsetzungen hervorgehen, ist darauf zu achten, dass die Annahmen in der Bilanzierung für den Planfall (z.B. für das Abstandsr Grün als eine prozentuale Mischung aus Gehölzen, Rasenflächen und Wegen) auch in der späteren Planung wertmäßig nicht schlechter umgesetzt werden (z.B. Nachweis durch Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans einschl. Maßnahmenblättern, die dem Städtebaulichen Vertrag beigelegt werden.	Eingriffsbilanzierung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise beziehen sich auf die Eingriffsbilanzierung (bgmr 9/2025). Die Hinweise werden an das Fachplanungsbüro weitergeleitet. Für die Freiflächen wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt, das Freiflächengestaltungspläne zu erstellen und abzustimmen sind. Maßnahmenblätter werden für Maßnahmen im Bebauungsplan nicht erstellt, da die Freiflächengestaltungspläne die Maßnahmen bereits abbilden. Für die Kompensationsflächen nördlich Graben 5 werden Maßnahmenblätter erstellt. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird, wie in der Stellungnahme vermutet, der gesamte Geltungsbereich betrachtet. Der Bebauungsplan weist im Bereich der zukünftigen Straßenbahntrasse eine Verkehrsfläche aus. Das ist zunächst Gegenstand des Bebauungsplanes und wird folgerichtig in die Eingriffserfassung mit aufgenommen. Wenn eine spätere Überplanung durch den Bau einer Straßenbahn erfolgt, bedarf es einer Anpassung im Rahmen der Planfeststellung.

		Grundsätzlich hilfreich ist auch eine Darstellung der Bewertung (insbesondere der Bestandssituation) in Kartenform je Schutzgut. Dies erleichtert die Prüfung der Unterlagen. In der Eingriffsbilanz ist der Flächenumfang der Bilanzierung darzustellen. So wird davon ausgegangen, dass der gesamte Geltungsbereich des B-Plans bilanziert wurde. Der Geltungsbereich reicht südlich bis in die Straßenmitte des Rosenthaler Wegs. Sofern für den Straßenbahnausbau ein Planfeststellungsverfahren erforderlich sein sollte, ist dieser Eingriff gesondert darzustellen und aus der Bilanz für den B-Plan entsprechend herauszunehmen. Es fehlt die Abhandlung der national geschützten Arten. Dies ist zu ergänzen.		Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die Biotop im Bestand und nach Eingriff bewertet. Eine Bewertung der national geschützten Arten wird auf Grundlage der faunistischen Kartierungen 2025 gemäß Leitfaden ergänzt.
	28.12	Hinweise zur Bewertung Es erfolgte eine stichprobenartige Prüfung der Bilanzierung. Folgende Hinweise möchten wir geben: In der Gesamtbilanz (Tab. 1) wurde die hohe Wertigkeit des Planungsraums für das Schutzgut Erholung nicht aus der Bestandsbewertung (Tab. 4a) übertragen, dies ist nachzuholen. In Tab.3 (A) ist beschrieben, dass die Biotopwerttabelle von 2023 zur Grundlage herangezogen wurde. Es ist die	Hinweise Eingriffsbilanzierung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Hinweise beziehen sich auf die Eingriffsbilanzierung (bgmr 9/2025). Die Hinweise werden an den zur Prüfung an das Fachplanungsbüro weitergeleitet und verarbeitet. Ergeben sich daraus neue Erkenntnisse in Bezug auf die Eingriffserheblichkeit wird dies in der Begründung dargelegt und entsprechend angepasst.

	aktuellste Tabelle des Eingriffsleitfadens aus 2024 zu verwenden. Hier bitte auch die gesetzlich geschützten Biotope kennzeichnen. Tab 4a (Bestand): - bitte die geschützten Biotope kennzeichnen - die Qualität des Landschaftsbildes ist mit 8 WP bewertet worden (75-90% landschaftstypische Elemente), da jedoch die Tempohomes nicht in die Bewertung einzubeziehen sind, ist aus unserer Sicht eine Bewertung mit 9 WP gerechtfertigt (> 90% landschaftstypische Elemente). Tab 4b (Planung) - Bitte alle angenommenen Biotoptypen inkl. Biotop-Code darstellen, dies erleichtert die Prüfung. - Die geschützten Biotope (im Bestand in Tab. 3 abgebildet), finden sich in der geplanten öffentlichen Grünanlage nicht mehr wieder (Tab 4b). Bitte prüfen. - Für das Schutzgut Boden ist für die zum Erhalt festgesetzte Feldhecke eine Aufwertung von 6 auf 12 WP erfolgt. Bei Bestandserhalt ist jedoch keine Aufwertung möglich. Bitte korrigieren. Für die Umwandlung von Ackerflächen (ehem. Rieselfeld) zu öffentlichem Grün ist eine Aufwertung auf 8 WP möglich (siehe Hinweise aus dem Sachgebiet Bodenschutz). Die Bewertung der Biotopdächer (10% der Dachflächen mit > 80 cm Substrat) wurde auf 2 WP festgelegt. Hier wären 3 WP	Folgende Hinweise wurde in die Bilanz und in den Umweltbericht eingearbeitet: - Übertragung der Bestandsbewertung Erholung in Gesamtbilanz - Kennzeichnung der geschützten Biotope - Bewertung des Landschaftsbildes auf 9 WP - Biotoptypencodes Planung - Geschützte Biotope Grünanlage Planung - Boden: Anpassung Erhalt Feldhecke - Boden: Hinweis Bodenschutz zur Bewertung Grünanlage aufgenommen - Verweis auf Regenwasserbewirtschaftungskonzept aufgenommen, Versickerungsanlagen als Teil der Nebenanlagen in Bewertung abgebildet - Bewertung stadtklimatische Funktion Feldhecke (Bestand/Planung) - Korrektur der Nummerierung textliche Festsetzungen - Maßnahmennummer werden vergeben - Maßnahmenflächen: Bewertung Zuschläge Boden geprüft und angepasst; Hinweis zu Bewertung Felderchenstreifen und Feldsäume erfolgt - Bewertung Landschaftsbild (Maßnahme Feldhecke) wird gefolgt Nicht gefolgt wird den Hinweisen:

		möglich, allerdings sind die Flächengrößen zu überprüfen: In den WA und der Schule sind die Flächenanteile an den versiegelten Bauflächen deutlich größer als 10% (WA: 46%, Schule: 22%). Bitte prüfen. - Für das Schutzgut Wasser wurde in allen Flächen von konkreten Größenordnungen für verdunstungsfördernde Maßnahmen ausgegangen und entsprechende Zuschläge vergeben. Worauf basieren diese Annahmen? Aktuell liegt nur ein Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung vor, welches keine konkreten Flächenaussagen trifft. Ohne Konzept mit konkreten Regelungen muss an dieser Stelle von einer Worst-Case-Betrachtung ausgegangen werden und ein Zuschlag ist nicht zu erteilen. Liegen konkrete Flächenzuordnungen vor, so ist für diese Flächen dann auch die Bewertung des Bodens entsprechend anzupassen (i.d.R. null bis zwei WP für Versickerungsanlagen), das ist bisher nicht erfolgt. - Die öffentliche Grünfläche wurde für den Wertträger stadtklimatische Funktion mit 15 Wertpunkten bewertet, es sind jedoch maximal 10 WP möglich. Hinzukommt, dass die Feldhecke im Bestand nur mit 8 WP bewertet wurde, durch den Erhalt sollte sich keine Änderung/ Aufwertung in diesem Schutzgut ergeben – bitte prüfen! - Der Bewertung zum Schutzgut Erholung für die öff. Grünfläche (Tab 4b) mit hoher Aufenthaltsqualität (8		- Anpassung der Bestandsbiotopwerte, der Leitfaden 2023 ist der zum Zeitpunkt der Bilanzierung aktuell veröffentlichte Stand des Leitfadens - Boden: Die Bewertung der Biotopdächer (10% der Dachflächen mit > 80 cm Substrat) wird mit 2 WP vgl. Leitfaden beibehalten - Die Bewertung Schutzgut Erholung für die Grünanlage wird beibehalten, eine Absicherung erfolgt über den abzustimmenden Freiflächengestaltungsplan. - Externe Maßnahmen „Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland“ wird in Bezeichnung und Bewertung beibehalten Ackergras ist auf der Fläche Teil der Fruchtfolge und wird regelmäßig im Rahmen der Fruchtfolge auf dem Ackerstandort umgebrochen, die Fläche wird als Acker bewertet

		WP) wird nicht gefolgt. Hier werden maximal 4 WP gesehen (mittlere Aufenthaltsqualität). Tab. 6b: Die hier genannten Textlichen Festsetzungen existieren nicht (TF Nr. 7.3 und 7.4). Bitte die Nummerierung korrigieren. Gleichzeitig wird hier geschrieben, dass keine Stammumfänge festgesetzt wurden, dies ist jedoch nicht korrekt. In Tabelle 7a-f (externe Maßnahmen) bitte Maßnahmennummern vergeben und dazu jeweils passendes Maßnahmenblatt erarbeiten. Außerdem ist eine Prüfung der Zuschläge zum Schutzgut Boden notwendig, es scheinen die Zeilen mit Wertpunkten und Begründungen verrutscht zu sein. In Tabelle 7 b passen die Maßnahmenbeschreibung und die Biotoptypen nicht miteinander zusammen. Die Maßnahme heißt „Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland“, das Bestandsbiotop ist jedoch ein Intensivgrasland und kein Acker. Entsprechend kann auch dem Zuschlag für bodenverbessernde Maßnahmen nicht gefolgt werden, da im Bestand kein Bodenumbruch zu erfolgen scheint. In Tabelle 7 d dagegen wäre dagegen eher ein Zuschlag gerechtfertigt, da aus einem Intensivacker ein Feldlerchenstreifen entwickelt werden soll. Gleiches gilt für die Feldsäume in Tab. 7d. Für das Zauneidechsenhabitat müsste der Zuschlag hier ebenfalls vergeben werden, in Tab. 7e ist dieser jedoch unter Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes verbucht.		

		Tab. 7f: Ein Zuschlag für die Schutzgüter Erholung und Landschaftsbild wird hier nicht gesehen, Feldhecken bleiben Feldhecken, ob heimisch oder nicht.		
	28.13	1c) Kompensationsmanagement Hinweise zur Pflanzenverwendung sind dem Abschnitt 1b) zu entnehmen. Die Herkunftsnachweise sind mit Verweis auf § 40 BNatSchG der zuständigen Naturschutzbehörde zum Nachweis und der Prüfung vorzulegen. Sollte es in begründeten Ausnahmefällen zu Abweichungen von den Vorgaben zur Pflanzenverwendung kommen, ist eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen.	Hinweise zur Pflanzenverwendung	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zur Pflanzenverwendung entsprechend Abschnitt 1b wurden bereits in der Abwägung behandelt. Die Hinweise betreffen die spätere Pflanz- und Ausführungsplanung und sind daher für den Bebauungsplan hier nicht relevant.
	28.14	Im städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß den Vorgaben des bdla zu erstellen ist. Auch alle in die Bilanzierung eingestellten Annahmen müssen im Planbild über textliche Festsetzungen und in den städtebaulichen Vertrag überführt werden. Dieser dient dann in Kombination mit den Maßnahmenblättern der Kontrolle des abnahmefähigen Zustands der Maßnahmen und der Pflege bei Umsetzung.	Freiflächengestaltungsplan	Der Stellungnahme wird gefolgt und in der Begründung auf den Freiflächengestaltungsplan im städtebaulichen Vertrag verwiesen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages ist die Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplans für die privaten Freiflächen verbindlich vorgeschrieben. Die Freiflächenpläne für die Baugrundstücke sind mit Berlin abzustimmen.

	28.15 1d) Grüne Infrastruktur Gemäß den in Berlin geltenden Richtwerten sind für wohnungsnahes Grün 6 m² pro Einwohner und für siedlungsnahes Grün 7 m² pro Einwohner nachzuweisen. Als wohnungsnaher Grünanlagen gelten ausschließlich gewidmete Grünanlagen mit einer Mindestgröße von 0,5 Hektar mit einer maximalen Entfernung von 500 m Fußweg (300 m Luftlinie) vom Wohnort. Siedlungsnahes Grün ist mindestens 10 ha groß, öffentlich zugänglich und befindet sich im Einzugsbereich von 1000 m Fußweg (700 m Luftlinie) vom Wohnort. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine randlich verortete öffentliche Grünanlage eingeplant, welche rechnerisch eine Versorgung mit wohnungsnahem Grün sicherstellen soll. Dennoch sehen wir hier aufgrund der schmalen Ausgestaltung mit einer Breite zwischen 15 und 30 Metern, welche zusätzlich randlich geschützte Biotop (Frischwiese) und Flächen mit Anpflanzbindung und Erhalt von Feldhecken beinhalten, keine attraktiven Nutzungsmöglichkeiten wie an verschiedenen Stellen in der Begründung beschrieben (z.B. Begründung S. 39: „planungsrechtliche Sicherung der qualitativ hochwertigen öffentlichen Parkanlage“). Die Grünanlage und deren Gestaltung ist per Textlicher Festsetzung zu konkretisieren. Die direkt an das neue „Parkband“ angrenzende Grünfläche um das bestehende Regenrückhaltebecken befindet	Realisierung wohnungsnaher Grünanlagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Mit 870 Wohneinheiten ist mit einem Bevölkerungszuwachs von 1.740 Einwohnerinnen und Einwohnern auszugehen. Bei 6 m² Bedarf an wohnungsnaher Grünanlage pro Einwohnenden ergibt sich ein Flächenbedarf von 10.440 m². Die nach Bebauungsplan festgesetzt öffentliche Grünfläche beträgt 15,375 m². Damit ist rechnerisch der Bedarf an wohnungsnaher Grünanlage abgedeckt und es stehen Flächen für die Anlage von Spielplätzen, für die Sicherung der geschützten Biotop sowie Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen zur Verfügung. Lineare Parks können mit Breiten zwischen 15 und 30 m durchaus gestalterische Qualitäten entwickeln und vielfältige Nutzungsangebote bieten. Berlin hat hier gute Referenzen. Durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu Gestaltungsanforderungen in den parkzugewandten Vorgartenzonen sowie der Pflanzbindung auf der östlichen Grundstücksfläche der Schule werden die Begleiträume gestalterisch optimiert und wirken visuell. Östlich liegt die bestehende Grünfläche, die ebenfalls visuell wirkt. Daher ist davon auszugehen, dass mit dem Parkband eine attraktive Parkanlage für das wohnungsnaher Grün entstehen wird. Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass ein Freiflächenplan aufzustellen ist, der abzustimmen ist. Damit können

	sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans, wird jedoch durch die angrenzende Bebauung einem erhöhten Nutzungsdruck ausgesetzt werden. Die Auswirkungen auf die sich darin befindlichen geschützten Biotope werden im B-Plan nicht behandelt. Vor diesem Hintergrund ist eine attraktive Alternative besonders relevant. Auch wenn perspektivisch durch das Gesamtprojekt Elisabeth-Aue neue Rahmenbedingungen geschaffen werden, ist der B-Plan in diesem Verfahren in sich zu bewerten. Aus unserer Sicht ist die Versorgung mit attraktivem wohnungsnahem öffentlichen Grün so nicht gegeben und eignet sich nicht wie auf Seite 120 der Begründung beschrieben den Nutzungsdruck auf die bestehende Parkanlage mit wertvollen Vegetationsbeständen zu mindern. Auf Seite 10 der Begründung wird jedoch kein Planerfordernis zur Aufnahme der angrenzenden Grünfläche in den B-Plan gesehen, da keine Überplanung erfolgt. Aus o.g. Gründen sollte die Grünanlage dennoch unter Erarbeitung eines Pflege- und Nutzungskonzeptes in den B-Plan aufgenommen werden. Die Grünanlage ist zwar im Gesamtprojekt Elisabeth-Aue enthalten, es sind jedoch durch die vorgezogene Umsetzung schon unmittelbare Auswirkungen durch diesen B-Plan zu erwarten, sodass bei einer Befassung mit der Thematik keine Aufschiebung möglich ist! Hinsichtlich der Versorgung mit siedlungsnahem Grün wird der Botanische Volkspark Blankenfelde genannt. Dieser		Qualitätsanforderungen im weiteren Verfahren eingespeist werden. Im städtebaulichen Vertrag und dem Konsensplan ist geregelt, dass im WA 2 eine Freifläche (Platz) angelegt werden soll, der öffentlich nutzbar ist. Damit werden ergänzende Angebote für wohnungsnaher Erholung und Aufenthalt geschaffen. Auch für diese Freifläche ist nach dem städtebaulichen Vertrag ein abzustimmender Freiflächenplan aufzustellen. Bei der Planung des Parkbandes ist eine Abstimmung auf die angrenzenden Flächen, insbesondere zur bestehenden Grünfläche eine fachliche Selbstverständlichkeit. Diese Anforderung kann im Rahmen der Abstimmung des Freiflächengestaltungsplanes eingebracht werden. Damit besitzt das Parkband ein hohes Potenzial, um eine hochwertige, gut nutzbare wohnungsnaher Grünanlage zu werden. Mit den Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden die Rahmenbedingungen dafür geschaffen. Die im LaPro dargestellten Ziele können so unterstützt werden. Die Botanische Anlage entspricht in Bezug auf die Größe, Ausstattung und Erreichbarkeit den Anforderungen an einer siedlungsnaher Grünanlage. Der Park ist immer bei Tageslicht geöffnet. Eine siedlungsnaher Grünanlage steht somit im Einzugsbereich zur Verfügung.

		erfüllt jedoch diese Kriterien nicht, da dieser durch begrenzte Öffnungszeiten einer Nutzungsbeschränkung unterliegt. Unterstützend für die o.g. Argumente für eine Integration attraktiver Grünflächen ist die Tatsache, dass die Flächen nördlich der bestehenden Grünanlage in FNP und LaPro mit besonderem Erholungsschwerpunkt ausgewiesen sind (z.B. siehe LaPro Programmplan Erholung & Freiraumnutzung: Ausweisung als Naherholungsgebiet gesamtstädtischer Bedeutung, Regionalpark). Auch in diesem Punkt führt die vorgezogene Realisierung losgelöst vom Gesamtprojekt dazu, dass viele Themen argumentativ in die Gesamtentwicklung verschoben werden und die Schlüssigkeit des B-Plans als solcher fragwürdig ist.		
	28.16	1 e) Belange der bezirklichen Spielplatzplanung Der Planungsbereich der Elisabeth-Aue liegt im für die Spielplatzplanung relevanten Planungsraum (PLR) Blankenfelde. Im gesamten PLR wurden 1.596 Einwohner*innen vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg (Stand 31.12.2024) melderechtlich registriert. Gemäß § 4 Abs. 1 Kinderspielplatzgesetz ist ein Versorgungswert von 1 m² Nettopspielfläche (tatsächlich nutzbare Spielfläche ohne umliegendes Rahmengrün) pro Einwohner*in vollumfänglich nachzuweisen. Im gesamten PLR gibt es derzeit keinen öffentlichen Spielplatz und damit	Bezirkliche Spielplatzplanung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits darauf hingewiesen, dass eine öffentliche Spielplatzfläche Bestandteil der öffentlichen Grünfläche ist. Der Bedarf an Spielplatzfläche (netto) wird bei 870 WE mit einer Belegung von 2 Personen mit 1740 m² beziffert. Da der Spielplatz in die geplante wohnungsnahe Grünanlage inte-

	liegt eine stark defizitäre Spielflächenversorgung im PLR vor. Um das aktuelle Defizit auszugleichen, müssten demnach 1.596 m² Nettospielfläche im PLR geschaffen werden. Durch die Schaffung von 870 zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet wird bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohnungen mit zwei Personen Wohnraum für 1.740 Bewohnende geschaffen und dadurch ein zusätzlicher Bedarf von 1.740 m² Nettospielfläche im PLR erzeugt. Zur Nettospielfläche zählen Fallschutzbereiche, Sandspielbereiche und Bewegungsspielbereiche. Hinzu kommen 870 m² für das umliegende Rahmengrün (0,5 m²/ EW). Daraus ergibt sich ein Bedarf von 2.610 m² Bruttospielfläche für einen öffentlichen Spielplatz im Plangebiet. Aus bezirklicher Sicht ist eine größere zusammenhängende Spielfläche für alle Altersgruppen (0 bis u. 6 Jahre, 6 bis u. 12 Jahre und 12 bis u. 18 Jahre) anzustreben. Eine Zerstückelung der Spielplatzfläche in mehrere kleine Spielflächen senkt den Spielwert und die Attraktivität der Fläche erheblich. Die erforderliche öffentliche Spielplatzfläche ist im B-Plangebiet nachzuweisen und zu verorten. Ein Verweis auf den städtebaulichen Vertrag ist nicht ausreichend. Die bisher geplante Fläche von 1.660 m² ist quantitativ nicht ausreichend.		griert wird, ist bereits das Rahmengrün bereitgestellt. Die geforderte 2.610 m² große Fläche kann in das Parkband somit integriert werden. Es bietet sich die über 200 m lange und 24,5 breite Grünfläche südlich des WA 2 dafür an.

	28.17	1 f) Belange der Klimaanpassung Im Rahmen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist zu berücksichtigen, dass sich die Hitzebelastung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung durch die Bebauung nicht weiter intensiviert (Vgl. Neusimulation Ist- Zustand). Die unbebaute Elisabeth Aue nimmt im Bestand, auf Grund ihres hohen nächtlichen Kaltluftvolumenstrom, eine zentrale Rolle für die nächtliche Abkühlung ein. Der Kaltluftvolumenstrom, welche in das bestehende Quartier strömt, wird als mäßig bewertet, im Bereich der Rosenthaler Straße sogar als hoch. Der Planfall zeigt eine Abnahme des Kaltluftvolumenstroms in den beplanten Bereichen. Gleichzeitig ist eine Zunahme des Kaltluftvolumenstroms im derzeit unbeplanten Bereich festzustellen. Da auch dieser Bereich zukünftig beplant wird, stellt die Modellierung nur eine planerische Momentaufnahme dar, welche sich zukünftig weiter verändern wird. Zur Gewährleistung der nächtlichen Kaltlufteinwirkungen in den Siedlungsbereich, sind entsprechende Durchlüftungsachsen zu sichern. Diese können durch Klimamodellierungen identifiziert werden. Die Identifizierung von Durchlüftungsachsen auf Maßstabebene des Plangebietes kann durch den Mischpixelansatz nicht ausreichend abgedeckt werden. Zwar kann der Mischpixelansatz als	Klimaanpassung (Kaltluft)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Da der Bebauungsplan keine Baukörper auf den Baufeldern festsetzt, ist der Mixpixel-Ansatz die richtige Methodik. Richtig ist aber auch der Hinweis in der Stellungnahme, dass damit nicht die Volumenströme der Kaltluft adäquat abgebildet werden können. Im Rahmen der klimaökologischen Überprüfung der städtebaulichen Entwürfe für das Gesamtgebiet (Teilprojekt 2) wurden die Baukörper (Teilprojekt 1) konkret abgebildet. Damit werden die Kaltluftvolumenströme nachvollziehbar dargestellt. Es ergeben sich keine grundlegend neuen Erkenntnisse. Im Umweltbericht erfolgt eine entsprechende Beschreibung. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Grünmaßnahmen sowie mit den Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden die Planungshinweise der klimaökologischen Untersuchung sowie der Kurzexpertise Stadtklima vom 12.12.2024 zu einem erheblichen Anteil mit aufgenommen. Damit werden Anforderungen an die Heizvorsorge in die Bebauungsplanung integriert. Da die angrenzenden Gebiete überwiegend eine hohen Grünanteil aufweisen, sind diese wenig belastet. Die berlinweiten aktuellen Modellierungen zeigen,

		Ermittlung des Mittelwertes für die Bewertung der stadtklimatischen Belastungs- und Entlastungsfunktionen herangezogen werden. Allerdings können keine Aussagen hinsichtlich Durchlüftungssachsen und der Bildung von Hitzeinseln getroffen werden. Des Weiteren sind Grünflächen sowie Begrünungs- und Verschattungsmaßnahmen mit klimatischer Entlastungswirkung im Plangebiet vorzusehen. Die Planungshinweise der klimaökologischen Untersuchung sowie der Kurzexpertise Stadtklima vom 12.12.2024 sind zwingend im weiteren Verfahren zu beachten. Zusammenfassend ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegenden Ergebnisse der klimaökologischen Untersuchung auf Grund der Methodik und der vorgezogenen Planungsphase und isolierten Betrachtung aus dem gesamtheitlichen Planverfahren „Elisabeth-Aue“ nur geringfügig belastbar sind. Es ist davon auszugehen, dass das weitere Planverfahren der „Elisabeth Aue“ klimaökologische Auswirkungen für das hier in Rede stehende Teilprojekt sowie die umgegebene Bestandsbebauung hat und weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Hitzebelastung notwendig sind.		dass die Kaltluft der landwirtschaftlichen Flächen nur eine begrenzte Wirtiefe haben, und damit nicht tief bis in die belasteten Stadtgebiete wirken.
	28.18	2) Sachgebiet Natur- und Gewässerschutz 2a) Artenschutz Es fand eine Prüfung folgender Unterlagen statt:	Einleitung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht hervorgebracht. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans

		- CEF-Konzept Zauneidechsen vom 01.10.2025 - CEF-Konzept Feldlerche vom 30.09.2025 - Eingereichter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) mit Stand 17.10.2025 - Baumkartierung bezüglich Habitatbäume vom 25.09.2025 - Faunistisches Gutachten Zwischenbericht mit letzten Ergänzungen vom 26.09.2025		
	28.19	Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) hat die Unterlagen bereits im Vorfeld geprüft. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die bereits geprüften Unterlagen im Änderungsmodus zur erneuten Prüfung zu übergeben. Bis dahin wird auf die Gültigkeit der bereits eingereichten Stellungnahmen verwiesen. Nicht übernommene Ergänzungen und Änderungen sind in Form einer Abwägung der uNB schriftlich zu begründen.	Weitere Stellungnahmen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Abwägung mit den Stellungnahmen entsprechend ergänzt. Eine Auflistung der verwiesenen Stellungnahmen wurde nachgereicht. Der Umgang mit den Stellungnahmen wird nachfolgend in den Nr. 28.20 ff. dargestellt .
	28.20	Bezüglich der Knoblauchkröte hat die am 18.11.2025 eingereichte Stellungnahme der uNB Bestand und wird nicht gesondert in dieser Stellungnahme erwähnt. Entgegen der Auffassung im geprüften AFB, wird eine Planungsrelevanz und ein Vorkommen der Art im Eingriffs- und Wirkgebiet durch die uNB festgestellt. Das ist im AFB entsprechend anzupassen.	Anpassung des AFB Knoblauchkröte	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis wird zur Prüfung an das beauftragte Fachplanungsbüro weitergeleitet. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Prüfung Knoblauchkröte werden in der Begründung des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

	28.21	Die CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse müssen grundsätzlich mindestens einem flächenmäßigen 1:1-Ausgleich der aktuellen Zauneidechsenhabitate entsprechen. Speziell im Bereich nördlich der Tempohomes wird die genutzte Größe der aktuellen Zauneidechsenhabitate nicht klar ersichtlich. Diese Information ist zu ergänzen. Unter dem Punkt Umsiedlung Zauneidechsen / Ökologische Baubegleitung / Monitoring wird zunächst ein Segment angegeben. Es ist zu überprüfen, ob die Flächengröße mit der verloren gehenden Habitatgröße übereinstimmt. Sollte das nicht der Fall sein, so ist die Fläche so zu vergrößern, dass die verlorengehenden Habitate im Verhältnis 1:1 ausgeglichen sind.	CEF-Maßnahme Zauneidechse	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Kompensation des Zauneidechsenhabitats entspricht einem 1:1 Ausgleich bezogen auf die Habitatfläche im Bestand. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Kompensation des durch das Vorhaben betroffene Zauneidechsenhabitat weist eine Größe von 2.940 m² (N+T 2025) auf und wird im Verhältnis 1:1 durch die geplante CEF-Maßnahme kompensiert. Für das nachgewiesene Bestandshabitat mit 2.940 m² wird eine Ersatzfläche gleicher Größenordnung geschaffen, die sich in einer größeren Ersatzhabitatfläche von 1,1 ha nördlich des Grabens 5 befindet. Das südliche ca. 3.000 m² große Segment wird für die Umsiedlung genutzt. Der 1:1 Ausgleich wird so gesichert. Die Größe des durch die faunistischen Kartierungen 2025 nachgewiesenen Bestandshabitats von 2.940 m² wird im Faunistischen Gutachten 2025 nachvollziehbar dargelegt. Die weiteren Flächen mit grasiger Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Faunistischen Kartierung und im Artenschutzfachbeitrag nicht als geeignete Habitatstrukturen eingeschätzt. Es können Migrationsräume sein (Transferräume), in den einzelne Exemplare wandern. So wurde im ‚Artenfinder‘ 2025 ein Exemplar der Zauneidechse westlich der Tempohomes gefunden. Als Habitat mit

				Verstecken und Ausstattungselementen haben diese Migrationsräume keine Eignung.
	28.22	Bei der Modellierung der Erdwälle ist auch auf das Vorhandensein von Amphibien im Winterquartier bzw. Landlebensraum zu achten. Die Störung oder gar Tötung dieser Tiere ist zwingend zu vermeiden.	CEF-Maßnahme Zauneidechse	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Amphibien im Winterquartier bzw. Landlebensraum wird an die Projektträgerin weitergeleitet und in der ökologischen Baubegleitung der CEF-Maßnahme berücksichtigt. Im Artenschutzfachbeitrag werden die entsprechenden Hinweise aufgenommen.
	28.23	Begrünung und Gehölzpflanzung: Die in zuvor eingereichten Versionen angekündigten Staudenpflanzen sind im aktuellen AFB nicht mehr mit aufgenommen. Das ist zu begründen. Die bereits ausgebrachte Saatgutmischung wurde im Vorfeld bereits durch die uNB genehmigt. Auch die angegebene Gehölzauswahl ist als einheimische Sorten angenommen. Es ist auf gebietsheimisches Pflanzgut in entsprechender Qualität zu achten.	Begrünung und Gehölzpflanzung	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, für den Bebauungsplan hat dies keine Wirkung. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Mit der Ausbringung der Saatgutmischung zur Vorbegrünung wird für die Zauneidechsen bereits eine günstige Vegetationszusammensetzung geschaffen. Diese kann sich, da als vorgezogene Maßnahmen im Herbst 2025 bereits ausgesät, entwickeln. Es wäre nicht zielführend diese zu entfernen und durch eine neu ausgesäte bzw. gepflanzte Staudenflur zu ersetzen. Die Planung wurde dementsprechend angepasst. Es wird davon ausgegangen, dass sich über die weiteren Entwicklungen Stauden selbst ausbreiten. Im Rahmen der Pflege z.B. durch ein angepasstes Mahdregime werden die für die Zielsetzung Zauneidechsenhabitat geeigneten Stauden erhalten und gefördert.

	28.24	Aus dem Baubericht geht nicht hervor, ob geschützte Habitate bzw. Habitatbäume für Xylobionten oder ganzjährige geschützte Quartiere für Fledermäuse u.ä. verloren gehen. Mehrere Bäume des Bauberichts weisen mögliche Habitatstrukturen auf, wie Rindenabplatzungen, Totholz und Höhlungen. Auch wenn ein derzeitiger Besatz scheinbar nicht beobachtet werden konnte, ist dies zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. vor der Fällung erneut abzu prüfen und bei Besatz auszugleichen. Xylobionten müssen auf Besatz der entsprechenden Habitate und Baumarten weiterhin untersucht werden. Gerade die Weichholzreihe der Pappeln und auch die Eichenbestände müssen vor der Fällung auf einen möglichen Besatz mit dem Heldbock, Eremit und Scharlachroten Plattkäfer untersucht werden. Ein kategorischer Ausschluss der Arten in den Baumreihen ist nicht nachvollziehbar. Sollte es doch zu Fällungen kommen, sind diese Bestände vorab zu untersuchen.	Bäume	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Maßnahmen der Überprüfung V 4 nach Artenschutzfachbeitrag wurde bereits im städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen. Die durch die Festsetzung Planstraße A vom Eingriff in den Baumbestand betroffenen geschützten Bäume weisen folglich der Baumkartierung Teilprojekt 1 keine Habitatstrukturen für Xylobionten oder ganzjährige geschützte Quartiere für Fledermäuse auf. Durch die faunistische Erfassung von Habitatbäume konnten in den vom Eingriffsbereich Planstraße A betroffenen geschützten Bäume ebenfalls keine Habitatstrukturen für Fledermäuse und/oder Höhlen- bzw. Halbbrüter nachgewiesen werden. Mit der Erfassung der xylobionten Käfer konnten im Plangebiet keine Brutbäume des Eremiten, des Heldbockes und des Scharlachkäfers nachgewiesen werden. Die Prüfung der zu fällenden Bäume auf Habitatstrukturen entspricht der Maßnahmen V4 im Artenschutzfachbeitrag (Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Quartierstrukturen) und wird als Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
	28.25	Angegebene Kriterien zur Umsetzung der Reduktion des Kollisionsvermögens sowie der Beleuchtung , wie in den Stellungnahmen von 21.07.2025 gefordert (S.46 AFB zu V8) sind zu korrigieren. Die Beleuchtung muss den Vorgaben der Stellungnahme vom 21.07.2025 entsprechen. Wie	Artenschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		am 19.06.2025 in der Stellungnahme der uNB gefordert, muss sich die Ausgestaltung des Kollisionsschutzes an Glas nach den Ausführungen der folgenden Quelle orientieren: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf Es muss einen hochwirksamen Kollisionsschutz geben, der auf die im Gebiet vorkommenden Arten reagiert. Zudem muss auch die betriebliche Beleuchtung den Anforderungen des Artenschutzes entsprechen. Hier gelten die Angaben zur Beleuchtung aus der Stellungnahme vom 19.06.2025.		Im Bebauungsplan ist bereits der Hinweis Vogelschutz aufgenommen und in der Begründung die Einzelmaßnahmen entsprechend Vogelwarte CH erläutert. Der Bezug auf die Broschüre der Vogelwarte wurde in der Begründung bereits aufgenommen.
	28.26	Im AFB auf Seite 43 zu V5: Es ist mehr als eine Ausstiegshilfe pro Himmelsrichtung einzusetzen. Zudem ist eine Kontrolle des Zaunes auf geschützte Tierarten der Amphibien/Reptilien zu den Schlagzeiten der Wanderung zu achten. D.h. zu den Wanderungszeiten muss mindestens einmal täglich eine Sichtung durch die ökologische Baubegleitung erfolgen, um das Verenden einzelner Individuen zu vermeiden.	AFB-Anmerkungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis wird zur Prüfung an das beauftragte Fachplanungsbüro weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Vermeidungsmaßnahme durch bauzeitliche Einzäunung des Baufelds und durch Ausstiegshilfen werden im AFB angepasst. Die Details der fachlichen Erfordernisse der Umsiedlung werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Dazu finden separate Abstimmungen statt.
	28.27	Zu V9: Gebietsheimische Bepflanzung der Grünflächen im Plangebiet auf Seite 47 des AFB: Es ist nicht nur vorrangig	Bepflanzung der Grünflächen	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		auf gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu achten, sondern dieses ist zwingend und ausschließlich zu verwenden.		Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Es muss unterschieden werden zwischen gebietsheimischen Pflanzen und gebietseigenem Pflanz- und Saatgut aus einer bestimmten Region. Im Artenschutzfachbeitrag wird auf die vorrangige Verwendung von gebietsheimischem Pflanzen hingewiesen. Da es sich um öffentliche Grünflächen handelt, kann gebietseigenes Pflanz- und Saatgut umgesetzt werden. Im städtebaulichen Vertrag kann das Planungsziel Verwendung gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut verankert werden. Dies wird mit den bezirklichen Stellen abzustimmen sein. Auf den Grundstücken und Verkehrsflächen wird die Verwendung von vorwiegend gebietsheimischem Pflanzen empfohlen. Aufgrund von Regenwasserbewirtschaftung und/oder Extremstandorte mit Hitzebelastung kann es erforderlich sein, das Artenspektrum zu erweitern und klimaresiliente Pflanzen vorzusehen. Eine Freiflächenplanung ist nicht weiter Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert, dass Freiflächengestaltungspläne aufgestellt werden, damit besteht die Möglichkeit der weiteren Abstimmung.
	28.28	V10: Dachbegrünung: Es ist eine entsprechende Strukturvielfalt mit Sandlinsen, Kiesflächen, Totholz, Wasserstellen und unterschiedlichen Substrathöhen, Blüh- und Artenvielfalt (gemäß den Anforderungen an ein Biodiversitätsdach) sicherzustellen.	Dachbegrünung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis an das beauftragte Fachplanungsbüro weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

				Im Artenschutzfachbeitrag wird die Maßnahme V10 Dachbegrünung entsprechend des Hinweises zu den Anforderungen des Biodiversitätsdaches ergänzt. Diese ergeben sich aus den Kriterien nach Leitfaden Eingriffsbewertung Berlin.
	28.29	Zur dinglichen Sicherung (S. 52 AFB): Diese bleibt weiterhin zwingende Grundlage für eine Genehmigung durch die uNB als CEF-Maßnahme. Dies wurde bereits in der Konzeptionsprüfung im Vorfeld gefordert. Der Satz: „Da das Ersatzhabitat deutlich größer als der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe im B-Plan 3-89 ist, soll dieser Flächenüberschuss weiteren Planverfahren zugeordnet werden“ ist nicht verständlich. Es wurde bisher angenommen, dass die verbleibenden Teilabschnitte für den Abschnitt 2 des BP-3-89 genutzt werden, und für eine dingliche Sicherung ausschließlich dem Zweck des Zauneidechsen-Ersatzhabitats genutzt wird. Dies muss entsprechend in der dinglichen Sicherung festgehalten werden. Eine anderweitige Nutzung könnte zudem in Konflikt mit dem angrenzenden Ausgleichshabitat der Feldlerche stehen.	Dingliche Sicherung für CEF-Maßnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine dingliche Sicherung der gesamten 1,1 ha großen Fläche als Ersatzhabitat für Zauneidechsen wird im städtebaulichen Vertrag verankert. Im Artenschutzfachbeitrag wird redaktionell angepasst. Verbleibende Teilabschnitte sollen als Ersatzhabitat für Zauneidechsen aus dem Teilprojekt 2 genutzt werden. Für den Fall, dass das Teilprojekt 2 nicht realisiert wird oder der Bedarf nicht in der Größenordnung besteht, kann das Ersatzhabitat auch durch andere Vorhaben zur Kompensation genutzt werden. Es ist nicht geplant, das Ersatzhabitat durch eine andere Nutzung zu überplanen.
	28.30	V12: S. 53 AFB: Es ist bei jeglichen Bodenarbeiten, auch dem Aufstellen der Zäune, auf grabfähige Tiere im Lebensraum zu achten.	Beachtung grabfähige Tiere	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Hinweis wird an das beauftragte Fachplanungsbüro weitergeleitet. Im Artenschutzfachbeitrag wird in der CEF-Maßnahme CEF2: Herstellung eines Zauneidechsenersatzhabitats

				der Hinweis Beachtung grabfähiger Tiere bei Bodenarbeiten aufgenommen. Die Ökologische Baubegleitung erhält die Aufgabe der Überwachung.
	28.31	V13: Im Konzept des Zauneidechsen-Ersthabitats wird neben Handfang auch der Fallenfang erwähnt. Im AFB allerdings nicht. Diese verschiedenen Fangmethoden sind zu kombinieren und in den AFB mit aufzunehmen. Während der Herstellung der Ersatzhabitate ist auf überwinternde Amphibien im grabfähigen Boden der Ausgleichshabitate zu achten. Daher ist zu prüfen, ob eine Aufschüttung der Erdwälle zu dieser Zeit überhaupt gewährleistet, dass keine Individuentötung begangen wird, da eine Kartierung des Landlebensraumes bspw. der Knoblauchkröte aussteht.	CEF-Maßnahme Zauneidechse	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Hinweis zur Fangmethode wird an das beauftragte Fachplanungsbüro weitergeleitet und im weiteren Verfahren geprüft. Im Bebauungsplan werden die Abfangmethoden nicht geregelt, dies erfolgt über den Artenschutzfachbeitrag. Als Fangmethoden werden Handfang vorgesehen. Aufgrund der sehr versteckten Lebensweise der Art kann es erforderlich sein, den Abfang zu intensivieren. Eine Intensivierung des Abfangs kann nach Erfordernis durch eine Verdichtung der Abfangkammern erfolgen. Fallen, die in den Boden eingegraben werden, sind Eingriffen in den Boden verbunden. Dies soll vermieden werden. Der Hinweis zur Herstellung des Ausgleichshabitats und die Beachtung von überwinternden Amphibien umfasst die ökologische Baubegleitung und wird im Artenschutzfachbeitrages aufgenommen.
	28.32	Feldlerche: CEF3 und FCS1	Feldlerche	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit den CEF-Maßnahmen (CEF3) werden durch Extensivierungsmaßnahmen Bruthabitate für sechs Feldlerchenbrutpaare und ein Brutpaar Wiesenschafstelze geschaffen, wodurch es zu keinem Eintritt

		Im AFB wird ein Ausgleich für sechs Brutpaare der Feldlerche als CEF-Maßnahme und vier Brutpaare als FCS-Maßnahme angegeben. <u>Dem ist zu widersprechen.</u> Die CEF-Maßnahmenfläche nördlich des Grabens 5 bietet lediglich für vier Brutpaare einen Ausgleich als CEF-Habitat. Eine Anpassung der Formulierungen des AFB ist hier erforderlich. Die Angaben der Stellungnahme zur Feldlerche durch die uNB vom 17.10.2025 gelten weiterhin und müssen in die aktuelle Fassung des AFB übernommen werden. Diese stimmen mit den Forderungen und Bemessungsgrundlagen der Obersten Naturschutzbehörde (oNB) überein. Auch die Forderungen der oNB sind hier zu beachten. In den vorliegenden Unterlagen wird mehrfach darauf verwiesen, dass eine Unterbringung der übrigen Feldlerchenpaare im näheren Umfeld nicht möglich ist (z.B. unter I.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes/ Besonderer Artenschutz in der Begründung). Der Nachweis, dass keine weiteren Flächen für CEF-Maßnahmen zum Ausgleich der Feldlerchenbrutpaare in Pankow zur Verfügung stehen und welche Quellen hierfür abgefragt wurden, ist schriftlich zu erbringen.		eines Verbotstatbestandes (§ 44 Abs 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG) kommt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die im „Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen und Wiesenschafstelzen“ dargelegt vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 3) hat die Optimierung einer ca. 16 ha umfassenden ackerbaulich genutzten Fläche zum Gegenstand. Dadurch werden Bruthabitate für 6 Feldlerchenbrutpaare und 1 Wiesenschafstelzenbrutpaar geschaffen. Damit kommt es nicht zum Eintritt eines Verbotstatbestandes (§ 44 Abs 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG). Für die weiteren 4 Feldlerchenbrutpaare ist die Entwicklung einer weiteren Feldlerchenersatzfläche im Rahmen einer FCS-Maßnahme notwendig. <i>siehe Nr. 7.3 Stellungnahme oNB Artenschutz.</i>
	28.33	9.2 Amphibien Im Gebiet wurden zudem u.a. Vorkommen des Moorfrosches nachgewiesen. 9.3 Reptilien	Amphibien, Reptilien und Insekten-Vorkommen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich aber keine Änderung in den Festsetzungen zum Bebauungsplan. Die Hinweise werden an die Bearbeitung des Artenschutzfachbeitrages weitergegeben. Der Artenschutzfachbeitrag

		Es ist mit möglichen Vorkommen der Blindschleiche und Ringelnatter zu rechnen, welche auch dem Tötungsverbot unterliegen. Im AFB erfolgte ein Ausschluss besonders geschützter Reptilien. 9.4 Insekten Es fehlen weiterhin Angaben zum Goldlaufkäfer, welcher eine Kernfläche im Gebiet besitzt. Es fehlen Angaben zur Prüfung der Verbotstatbestände bezüglich der im Gebiet vorkommenden Brutvögel sowie der anlagen- und baubedingten Störungen, hierzu sind die Hinweise der Stellungnahme der oNB zu beachten.		nimmt diese Hinweise auf und zieht entsprechende Schlussfolgerungen. Mögliche Konflikte mit den Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden Artenschutzfachbeitrag geprüft.
	28.34	2b) Schutzgebiete & Biotopschutz Die Zergliederung des Gesamtprojektes Elisabeth-Aue in Teilabschnitte macht eine fundierte Betrachtung der Auswirkungen des gesamten Bauvorhabens auf die örtliche Fauna und Flora unmöglich. An dieser Stelle kann jedoch angemerkt werden, dass die Auswirkungen der geplanten Bebauungen auf das umliegende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Blankenfelde“ in keiner Weise betrachtet wurden. Es entspricht nicht der Tatsache, dass die zukünftigen Bewohner der 5000 WE durch etwas Durchgrünung im Wohngebiet davon abgehalten werden, die schon zum jetzigen Zeitpunkt völlig übernutzte Landschaft aufzusuchen.	Schutzgebiete & Biotopschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Jedoch wird in der Begründung und im Umweltbericht auf mögliche Wirkungen auf das LSG Blankenfelde sowie auf das geschützte Biotop eingegangen. Mit dem Bebauungsplan 3-89 werden zunächst 870 Wohneinheiten errichtet. Es werden durch das Vorhaben keine Wege ausgebaut oder besondere Angebote geschaffen, die in das Landschaftsschutzgebiet führen. Das Landschaftsschutzgebiet hat nach § 3, Abs. 4 den Schutzzweck „es wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung, die es für die Berliner Bevölkerung wegen der in Nummer 1 und

		Das LSG ist Habitat für ca. 47 % des Berliner Brutvogel-vorkommens mit diversen streng geschützten Arten. Beispielhaft aufgezählt seien hier Kranich, Weißstorch und Wachtel, die in unmittelbarer Nähe brüten und denen außerdem wichtige Nahrungshabitate verloren gehen. Daher muss eine plausible Schätzung des zu erwartenden zusätzlichen Besucheraufkommens erfolgen und ein Vermeidungskonzept (Schäden an und im LSG) erarbeitet werden. Das LSG ist außerdem Fläche für das Berliner Ökokonto und für den Ausgleich bezirklicher Bauvorhaben vorgesehen. Diese Maßnahmen, die der Aufwertung der Landschaft dienen sollen, dürfen nicht durch eine zusätzliche Inanspruchnahme des Gebietes für diverse Freizeit- und Sportaktivitäten ad absurdum geführt werden. Ebenso falsch ist die Annahme, dass die Verortung eines gesetzlich geschützten Biotops innerhalb einer öffentlichen Grünanlage zu einer Sicherung desselben führen würde. Das Gegenteil ist der Fall, da sich die gesetzlichen Regelungen widersprechen. Die Betrachtungen zum Schutz sind daher auszubauen und ein schlüssiges Konzept für Schutz und Entwicklung vorzulegen.		3 beschriebenen Qualitäten und aufgrund der günstigen Lage und Erreichbarkeit hat, zu erhalten.“ Weiterhin sieht der § 4, Abs. 4 Pflege und Entwicklung „die naturverträgliche Gestaltung der Erholungsnutzung einschließlich der Entwicklung eines Wegenetzes, insbesondere in den auf der Karte zu § 2 Abs. 2 besonders gekennzeichneten Bereichen“ vor. Damit besteht das Ziel, das LSG so zu entwickeln, dass die unterschiedlichen Schutzzwecke gut miteinander vereinbart werden. Die pauschale Unterstellung, dass die zukünftigen Bewohner „die zum jetzigen Zeitpunkt völlig übernutzte Landschaft aufsuchen“, und eine ‚zusätzliche Inanspruchnahme des Gebietes für diverse Freizeit- und Sportaktivitäten‘ stattfinden werden, müsste dargelegt und begründet werden. Für das Parkband wird entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages eine Freiraumplanung zu erarbeiten und abzustimmen sein. In dieser Planung werden Maßnahmen zum Schutz des gesetzlich geschützten Biotops zu entwickeln sein. Mit einer Abzäunung kann die Sicherung auf jeden Fall gewährleistet werden. Es sollten aber Lösungen entwickelt werden, die hinsichtlich des Erscheinungsbildes als Parkanlage verträglicher sind. Dies sind Themen, die in nachgeordneten Planverfahren im Detail gelöst werden können. Im städtebaulichen Vertrag wird vorgegeben, dass eine Freiflächengestaltungsplan aufzustellen ist. Damit gibt es ein In-

				strument. Da es sich um eine öffentliche Parkanlage in der Zuständigkeit des Bezirkes handelt, können Maßnahmen umgesetzt werden.
	28.35	3. Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten / Regenwasser Von Seiten des Sachgebiets Bodenschutz / Altlasten bestehen folgende Anmerkungen: Begründung zum B-Plan V.12 Entwässerung Das Regenwassergrobkonzept ist noch nicht ausreichend qualifiziert, um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können. Es wird mit dem vorliegenden Grobkonzept eine dezentrale Bewirtschaftung angestrebt, was natur- und bodenschutzfachlich begrüßt wird. Der Umgang mit dem Drosselabfluss von gering versickerungsfähigen Flächen ist noch offen. Die ggf. angedachte Einleitung in einen potenziell aufgeweiteten Graben 5 oder ins Schweinewäldchen sollte eine naturschutzfachliche Sinnhaftigkeit aufweisen, zudem sind die bereits bestehenden Nutzungen (Wald, Landwirtschaft, Fließgewässer) zu berücksichtigen. V.15 Bodenschutz Die wesentlichen Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind den Anmerkungen zum Umweltbericht Kap.	Entwässerung/ Bodenschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zum Bodenschutz wurden bereits in der Begründung zum Bebauungsplan/Umweltbericht mit aufgenommen. Das Grobkonzept der Regenwasserbewirtschaftung wurde zwischenzeitlich als Fachkonzept weiter bearbeitet und zeigt entsprechende Lösungen zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung auf. Für die Ableitung des Drosselabflusses stehen 3 Varianten zur Verfügung: 1. Stärkung Bodenwasserhaushalt Graben 5/Schweinewäldchen 2. Ableitung Regenwasserkanal 3. Ableitung Regenrückhaltebecken Welche der Varianten zum Tragen kommt, kann im weiteren nachgeordneten Verfahren geklärt werden. Die Variante 2 Regenwasserkanal der BWB ist technisch einfach umzusetzen, die Stärkung Bodenwasserhaushalt Graben 5/Schweinewäldchen stellt die ökologisch präferierte Variante dar.

		II.2.1 zu entnehmen. Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz finden sich in den Anmerkungen zum Umweltbericht Kap. II.1.1.2.		
	28.36	VIII.1 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Dieses Kapitel ist zu präzisieren, s.a. Anmerkungen zum Umweltbericht. Es sind Nachweise zur Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV für die verschiedenen Nutzungsarten vorzulegen.	Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Nachweis zur Einhaltung der Prüfwerte wird in nachgelagerten Verfahren zum Bebauungsplan im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen sein. Der Hinweis auf die Notwendigkeit von Beprobungen wird in der Begründung aufgenommen.
	28.37	B Umweltbericht II.1.1.2 Schutzgüter Flächen, Boden / Altlasten Zunächst sei allgemein darauf verwiesen, dass Altlasten kein Schutzgut darstellen, wie in der Überschrift impliziert (gilt auch für II.1.3.2). Der Absatz zu der Bewertung der Ergebnisse der Oberflächenproben ist zu überarbeiten. Die Mischprobennahme auf Flächengrößen von ca. 2 ha gibt eine erste orientierende Einschätzung, kann aber fachlich nicht mit der Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV gleichgesetzt werden. Formulierungsvorschlag: „Für eine erste überschlägige Bewertung für den Pfad Boden-Mensch wurden Flächengrößen von ca. 2 ha beprobt. Eine Überschreitung der	Schutzgüter Flächen, Boden / Altlasten	Der Stellungnahme wird gefolgt und der Umweltbericht in Kapitel II.1.1.2 und II.1.3.2 entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Umweltbericht wird mit den Hinweisen aktualisiert und die Angaben zu Altlasten ergänzt.

		Prüfwerte nach BBodSchV stellte sich nicht dar. Aus den Analysenergebnissen der Bohrungen sind lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen bekannt, so dass aufgrund der Flächengröße von Verdünnungseffekten auszugehen ist. Eine nutzungsbezogene Nachprüfung sämtlicher unversiegelter Freiflächen wird somit erforderlich.“ Der Absatz zum Pfad Boden-Grundwasser ist ebenfalls zu überarbeiten: „Für den Wirkpfad Boden-Grundwasser wurden im Feststoff nur vereinzelt erhöhte Schadstoffbelastungen ermittelt. Anders verhält es sich beim Eluat, wo insbesondere im Bereich zwischen 0,60 und 1,00 m u GOK kritische Belastungen (Zuordnungsklasse > F3 nach EBV) festgestellt wurden, die jedoch zur Tiefe hin abnehmen. Hier sind die Ergebnisse des aktuell noch in Arbeit befindlichen Gutachtens abzuwarten.“		
	28.38	II.1.1.3 Schutzgut Wasser Es ist zusätzlich zu erwähnen, dass ein Gutachten zum Grundwasser noch aussteht. Weiter sind im Bereich von Versickerungsanlagen Bodenaustausche vorzunehmen.	Schutzgut Wasser	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an das Gutachterbüro zur Prüfung weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Messdaten zum Grundwasser liegen für den Zeitraum Mai bis November 2025 vor und werden über insgesamt ein Jahr fortgesetzt. Auf Grundlage der Messdaten, wird das Grobkonzept überarbeitet und auf der Basis ein detaillierteres Regenwasserbewirtschaftungskonzept ausgearbeitet und zur Verfügung gestellt. Die Hinweise zu Bodenaustausche im Bereich von Versickerungsanlagen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch

				kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und werden an die Projektträgerin und die Fachgutachter weitergeleitet.
	28.39	II.1.3.2 Prognose Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten Durch die geplante Versiegelung werden die trotz anthropogener Überprägung vorhandenen Bodenfunktionen, insbesondere Ertragsfunktion und Regelung des Wasserhaushalts, zerstört. Dies darf zum einen gerne ausgesprochen werden, zum anderen sollten in Kap II.2.1 die entsprechenden Maßnahmen aufgeführt werden (s.a. Kap. II.1.3.12 und untenstehende Anmerkungen zu Kap. II.2.1). Die Einschätzung aus dem Eingriff-Ausgleichgutachten für Bodenfunktionen in unversiegelten Bereichen mit 6 Wertpunkten wird nur geteilt, wenn während der Bauarbeiten keine wesentlichen Verdichtungen durch Befahren und keine Erdmassenbewegungen auf diesen Flächen erfolgt. Das Kapitel zu den Bodenbelastungen ist zu überarbeiten.	Prognose Schutzgüter Fläche, Boden/ Altlasten	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Hinweis zur Versiegelung und zu Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht aufgenommen. Der Hinweis zum Bodenschutz während der Bauzeit wird an die Projektträgerin weitergeleitet und im Zuge der Aushandlung des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt. Auf Grundlage der Regelung des Bodenschutzes im städtebaulichen Vertrag wird der Hinweis zur Bilanzierung an das Gutachterbüro zur Berücksichtigung weitergeleitet.
	28.40	II.1.3.9 Menschliche Gesundheit/Bodenbelastungen Der Absatz ist fachlich nicht korrekt, siehe Anmerkungen zu Kap. II.1.1.2.	Menschliche Gesundheit/ Bodenbelastungen	Der Stellungnahme wird gefolgt und der Umweltbericht in Kapitel II.1.3.9 entsprechend angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Umweltbericht wird redaktionell aktualisiert und die Angaben zu Menschliche Gesundheit/Bodenbelastungen ergänzt.

	28.41	II.2.1 Geplante Maßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Bodens fehlen und sind explizit zu benennen. Dazu gehört der Verweis auf die textliche Festsetzung 6.1 aber auch auf ein insgesamt flächensparendes Bauen sowie weitere Minderungsmaßnahmen. Diese werden zwar in verschiedenen Kapiteln (A V.3, V.7, V.8 und B II.1.3.2) kurz angerissen, sollten aber im Umweltbericht nochmal zusammengefasst dargestellt werden. Der Verweis auf eine hohe bauliche Dichte (A V.3) zeigt das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche an, was nicht zwangsläufig ein Bauen in die Höhe bedeutet. Aus der GRZ könnte dies zwar abgeleitet werden, jedoch fehlt eine eindeutige Aussage, auch hinsichtlich der Einwendungen der Öffentlichkeit (A VII.2). Von Seiten des vorsorgenden Bodenschutzes wird eine höhere Geschossigkeit zugunsten unversiegelter Freiflächen ganz ausdrücklich befürwortet. Aufgrund der Kühlleistung (Verdunstungskälte) funktionsfähiger Böden bilden diese einen wichtigen Baustein zur Vermeidung von Hitzestau im Sommer. Ebenso stellen sie ein wichtiges Element in der Starkregenvorsorge dar. Eine Annahme von 6 Wertpunkten für die unversiegelten Bereiche (s.a. Anmerkungen zu Kap. II.1.3.2) lassen sich nur durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu realisieren. Für die angrenzenden außerhalb der Baufenster liegenden Flächen sind durch bauliche Maßnahmen oder zumindest das Aufstellen eines Bauzaunes das Befahren und	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zum flächensparenden Bauen und Vorteile einer hohen Geschossigkeit zu Gunsten einer geringen Versiegelung werden im Umweltbericht zusammenfassend aufgenommen. Im Städtebaulichen Vertrag wird für die einzelnen Vorhaben festgelegt, dass eine ökologische Baubegleitung einschließlich bodenkundlicher Baubegleitung erfolgt, so dass in nachgelagerten Verfahren Fragen des Bodenschutzes behandelt werden.

		Verdichten zu unterbinden. Diese Vorgabe ist, in welcher Form auch immer, verbindlich umzusetzen oder durch eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV zu gewährleisten. Insgesamt können Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch dem Leitfaden –Planungshinweise zum Bodenschutz – der Senatsumweltverwaltung entnommen werden.		
	28.42	Eingriff-Ausgleichgutachten, bgmr 09.2025 Die Annahme von 6 Wertpunkten für das Schutzgut Boden in unversiegelten Bereichen sind nur durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu realisieren. Für die Anlage von öffentlichen Grünflächen kann eine Höherbewertung auf 8 Wertpunkte möglich sein. Dies gilt aber nur, wenn während der Bauarbeiten keine Verdichtungen oder Bodenumlagerungen erfolgten. Dies ist entsprechend in einer Konzeption darzustellen. Die Höherbewertung von Boden für den Planfall bei Bestandserhalt von Feldhecken ist unplausibel. Diese sind dann auch entsprechend im Ist-Zustand so zu bewerten. Die Einschätzung der 2 Wertpunkte für vollständig versiegelte Nebenanlagen ist textlich so anzupassen, dass es sich bei einem wasser- und luftdurchlässiger Aufbau um eine Teilversiegelung handelt. Auch hier ist die Übereinstimmung zum Ist-Zustand anzupassen.	Eingriff-Ausgleich/ Kompensation	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zur Bilanzierung werden an das Gutachterbüro zur Prüfung weitergeleitet und weiter verarbeitet. Der Bodenschutz ist Verhandlungsgegenstand des Städtebaulichen Vertrages. Es ist vorgesehen, dass eine ökologische Baubegleitung durchgeführt wird und damit Belange des Bodenschutzes berücksichtigt werden. Die Bilanzierung von Maßnahmen für den externen Ausgleich erfolgt auf Grundlage des Erweiterungssets des „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (Sen-MVKU, 2023) über Zuschläge der Aufwertung. Eine Bewertung des Bestandes ist damit nicht Gegenstand der Bilanzierung.

		Bei den geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plans kann den Bewertungen der Tabelle 7 zum Schutzgut Boden nicht gefolgt werden. Der Ist-Zustand und die Maßnahmen sind im Gutachten nicht dargestellt. Zudem wird die Umwandlung von Acker in Blühstreifen eher als Bodenaufwertung gesehen als die Umwandlung von (Intensiv)Grasland in Frischweide. Die natürlichen Bodenfunktionen – Puffer- und Filterfunktion sowie Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt – werden wiederhergestellt, was zur Minderung des Erosionsrisikos und des Nährstoffaustrags führt. Zusätzlich wird die Biodiversität erhöht.		
	28.43	4. Sachgebiet Immissionsschutz Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich nach unserer Kenntnis keine Anlagen in unserer Zuständigkeit, die zu Beeinträchtigungen im Vorhabengebiet führen könnten. Die Verträglichkeit der Schullnutzung ist im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Belange des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Zudem sind die durch die geplante Nutzung verursachten Geräuschemissionen durch Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm (z.B. haustechnische Anlagen, Sportanlagen etc.) in einer schalltechnischen Prognose zu untersuchen.	Immissionsschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

	28.44 5. Belange des Klimaschutzes (Leitstelle Klimaschutz) Im Folgenden wird die Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplans 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ im Bezirk Pankow hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit Belangen des Klimaschutzes betrachtet. Angesichts der Berliner Klimaziele und der Tatsache, dass Bau und Betrieb von Gebäuden weltweit rund 40 % der Treibhausgasemissionen und 60 % des Abfalls verursachen, ist es essenziell, die klimarelevanten Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans bewusst zu berücksichtigen und von Beginn an Maßnahmen zur Emissionsminderung einzuplanen. Grundsätzlich sollte demnach auf eine Neuversiegelung von Flächen möglichst immer verzichtet werden. Dementsprechend werden insbesondere die folgenden §§ des SolG Bln, des BauGB, des GEIG und des BImSchG auf Ihre Berücksichtigung hin betrachtet: In den vorliegenden Unterlagen wurden die Auswirkungen auf Natur und Umwelt geprüft und festgestellt, dass durch die Neuversiegelung und die dauerhafte Inanspruchnahme erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter vollzogen werden würden. Zwar werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen, dennoch sollte, gerade im Hinblick auf eine zunehmende Hitzebelastung in Berlin, immer von der Neuversiegelung von Flächen Abstand genommen werden.	Klimaschutz - Neuversiegelung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. In den klimaökologischen Untersuchungen zum Bebauungsplan 3-89 (2025) wurden die Wirkungen der Bebauung als vertretbar eingeschätzt, wenn ein Bündel an Maßnahmen umgesetzt wird. Dies sieht der Bebauungsplan mit den Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag vor.

		Die bisherige Planung versucht, den Schaden durch die neue Bebauung zu begrenzen, u.a. durch: - Dachbegrünung - dezentrale Regenwasserversickerung - Maßnahmen zum Erhalt von schützenswerten Gehölzstrukturen und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Diese Maßnahmen sollen den Eingriff in Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt kompensieren. Diese werden als nicht ausreichend eingestuft, um Nachteile auszugleichen. Sollte dennoch nicht von einer Bebauung abgesehen werden, sollten allerdings weitere Punkte berücksichtigt werden, darunter:		
	28.45	Helle Dacheindeckung In den vorliegenden Unterlagen findet sich kein Hinweis auf helle Dacheindeckungen zur Reduktion von Hitze. Um das Aufheizen der Dachflächen im Plangebiet möglichst zu reduzieren, sollte nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, eine helle Dacheindeckung festgesetzt werden. Damit werden örtliche Hitzeinseln reduziert und das Kleinklima verbessert. Die Festsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) und der Klimaan-	Festsetzung helle Dacheindeckung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Es werden für große Anteile der Dachflächen bereits Begrünungsmaßnahme mit einer weitergehenden Wirkung für den Hitzeschutz festgesetzt. Nicht begrünte Dachflächen werden zu einem hohen Anteil für technische Aufbauten benötigt.

		passung (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB). Sie trägt zudem den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).		
	28.46	Stromspeicher In den vorliegenden Unterlagen findet sich kein Hinweis auf die Verwendung von Stromspeichern. Es wird zudem empfohlen, Speicheranlagen zur Zwischenspeicherung des erzeugten PV-Stroms zu installieren, um Verbrauchsspitzen zu decken. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB. Speicher ermöglichen eine höhere Eigenverbrauchsquote des erzeugten Solarstroms, was zu Kosteneinsparungen und einer erhöhten Energieunabhängigkeit führt. Zudem können Stromspeicher als Pufferspeicher bei Netzstörungen dienen und die Versorgungssicherheit der Schule gewährleisten. Nach Baugesetzbuch (BauGB) – § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) ist eine Speicherpflicht im Bebauungsplan möglich festzusetzen, sofern dies mit den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dem Klimaschutz (§ 1a BauGB) begründet wird. Zudem entspricht sie den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) und trägt zur Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB) bei.	Verwendung von Stromspeichern	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Für das neue Stadtquartier wird ein Energie- und Klimaschutzkonzept entwickelt, das zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht vorliegt. Im städtebaulichen Vertrag wird die Aufstellung verankert. Der Bebauungsplan verhindert die Errichtung der in der Stellungnahme genannten Anlagen zur Stromspeicherung nicht. Sie können als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden. Sofern die Errichtung nicht ohnehin innerhalb der Gebäude erfolgt, können die Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außer der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Somit kann die Verwendung von Stromspeichern zu einem späteren Planungszeitraum geprüft und künftig flexibel auf Gegebenheiten reagiert werden. Zudem wird der Hinweis auf die Verwendung von Stromspeichern an die Projektträgerin weitergeleitet.

	28.47 Wärmeversorgung In den vorliegenden Unterlagen fehlen konkrete Angaben zur Wärmeversorgung. Angesichts des Neubauvorhabens sollte ein umfassendes Energie- und Klimaschutzkonzept erstellt werden, das Optionen der Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien bewertet. Eine Gasversorgung ist auszuschließen („Medium Gas liegt an“). Eine Versorgung mit Fernwärme bietet laut Berliner Wärmeplan ebenfalls keine Planungssicherheit, da das Gebiet zwischen dezentralen Versorgungsräumen und Prüfgebieten liegt. Zur Minimierung schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Erreichung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes (§ 1 Abs. 5, § 1a Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sollte die Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe geplant werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob der Aufbau eines kalten Nahwärmenetzes eine wirtschaftlich und ökologisch geeignete Lösung darstellt, insbesondere unter Einbindung bestehender umliegender Gebäude. Kalte Nahwärmenetze bieten hohe Effizienz, ermöglichen sektorübergreifende Energieintegration und lassen sich flexibel mit Wärmepumpentechnologie kombinieren. Aufgrund des potenziellen Schulneubaus bietet sich eine dezentrale Lösung an, da Schulen als Ankerkunden fungieren können. Nach BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Nr. 23a BauGB) sollte zudem	Fehlende Angaben Wärmeversorgung	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, da ein umfassendes Energiekonzept erst im Zuge der Gesamtentwicklung entwickelt wird. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Es ist vorgesehen, im Zuge der Gesamtentwicklung (mit dem 2. Teilprojekt) eine übergreifende Konzeption zu entwickeln, welche auch das Teilprojekt 1 berücksichtigt. Die Aufstellung eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes wird im städtebaulichen Plan verankert. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Realisierung von klimaneutraler Strom- und Wärmeversorgung verhindern. Somit kann künftig flexibel auf Gegebenheiten reagiert werden und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche Maßnahmen ergriffen werden, ohne bereits durch bspw. eine konkrete Verortung oder Vorgaben eingeschränkt zu werden. Die Solarpflicht nach Berliner Solargesetz bleibt unberührt.

		innerhalb des Plangebiets Flächen für die Errichtung und den Betrieb eines dezentralen Nahwärmenetzes freigehalten werden. Die technische Machbarkeit und die konkrete Ausgestaltung sollten im weiteren Planungsprozess untersucht werden. Bei positivem Ergebnis können entsprechende Vorgaben als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.		
	28.48	Nutzung & Mehrfachfunktion Neben der Ausweitung bestehender sozialer Infrastrukturen sollte bei Neubauprojekten von Anfang an die Einbindung von Flächen für Gemeinwesenarbeit mitgedacht werden. Entsprechend den Zielen der Sozialen Infrastrukturkoordination (SIKo), insbesondere Flächeneffizienz und Ressourcenbündelung, sind alle Planungen auf mögliche Mehrfachnutzungen zu prüfen. Die gezielte Öffnung der Schule für die Nachbarschaft kann vielfältige Synergien erzeugen durch eine gemeinsame Nutzung. Solche Konzepte sparen Ressourcen, minimieren zusätzlichen Flächenverbrauch und stärken den sozialen Zusammenhalt im Quartier.	Mehrfachnutzung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft als sog. Angebotsbebauungsplan vornehmlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohngebäude. Zu diesem Zweck werden allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt, in welchen grundsätzlich auch die in der Stellungnahme genannten Einrichtungen zulässig sind. Die Berücksichtigung dieser Einrichtungen in einem dem Bedarf angemessenen Umfang hat im Rahmen der Entwicklung des Städtebaus sowie des konkreten Nutzungskonzeptes auf nachgelagerten Planungsebenen zu erfolgen. Eine Konkretisierung auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt zum Erhalt der Flexibilität nicht.

				Die Hinweise zur Einbindung von Flächen für Gemeinwesenarbeit werden - auch im Hinblick auf das Gesamtquartier und das Teilprojekt 2 - an die Projektträgerin weitergeleitet.
	28.49	Hitzeschutz In den bisherigen Planungen wurde das Thema Hitzeschutz nicht behandelt und sollte im weiteren Verfahren stärker berücksichtigt werden. Zwar werden die Pläne StEP Klima sowie StEP Klima 2.0 berücksichtigt, die das Leitthema „hitzeangepasste Stadt“ beinhalten. Konkrete Vorschläge und Maßnahmen zum Hitzeschutz fehlen jedoch. Aus diesem Grund folgen bereits einige allgemeine Hinweise: Eine stärkere Verschattung kann dazu beitragen, dass sich Freiflächen und Fassaden weniger aufheizen. Die Verschattung von Gebäuden sollte idealerweise so gestaltet werden, dass bei steilem Sonnenstand im Sommer die Fassaden beschattet werden, während im Winter weiterhin ausreichend Lichteinfall gewährleistet bleibt. Die Festsetzungen zielen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB), die Klimaanpassung (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB) und berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Der Klimaschutz erfordert auch Maßnahmen der Klimaanpassung. Zu berücksichtigen sind, unter anderem:	Berücksichtigung Hitzeschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Es werden bereits etliche Maßnahmen der Hitzevorsorge vorgesehen, z.B.: - Pflanzung von Bäumen mit Verschattungswirkung auf den Baufeldern und im Straßenraum. - Anlage des Parkbandes mit Schatten - Maßnahmen der Verdunstung/Regenwasserbewirtschaftung - Dachbegrünung Die konkreten Hitzevorsorgemaßnahmen an den Gebäuden (Lamellen, Jalousien) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und sind in nachgelagerten Verfahren zu regeln. Die Aufstellung eines Hitzeschutzkonzeptes ist nicht vorgesehen.

		- Gebäudeausrichtung zur Minimierung direkter Sonneneinstrahlung - Verschattung durch Bäume sowie architektonische Verschattung (z. B. Lamellen, Jalousien) - Helle Dacheindeckung Ein detailliertes Hitzeschutzkonzept ist im weiteren Verfahren vorzulegen. Es ist essenziell zur Sicherstellung von Gesundheitsschutz und thermischem Komfort (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).		
	28.50	Klimabilanz des Vorhabens: Eine geschätzte CO₂-Einsparung auf Grundlage des geplanten Gebäudes kann zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch nicht vorgenommen werden, da keine konkreten m² vorliegen. Die frühzeitige Festlegung auf nachhaltige Bauweisen (C2C), Energiegewinnung (PV) und Dachbegrünung kann den CO₂-Fußabdruck des Bauprojekts allerdings um mehr als 60 % reduzieren. Damit leistet das Vorhaben nicht nur einen aktiven Beitrag zur Erfüllung der Klimaziele Berlins, sondern reduziert auch zukünftige Betriebskosten und Umweltfolgen erheblich.	Klimabilanz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung mittels Grundflächenzahl (Verhältnis Grundfläche der Gebäude je Grundstücksfläche) als Höchstmaß fest und gibt keine konkrete m² an. Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zur Dachbegrünung, wonach in Summe 70 % der Dachflächen zu begrünen sind. Festsetzungen zur Energiegewinnung und nachhaltigen Bauweisen enthält der Bebauungsplan nicht. Die Aspekte werden nachgelagert u.a. im Rahmen eines Energiekonzeptes berücksichtigt.
	28.51	Anlagen - Anlage 1: Maßnahmenblatt	Anlagen	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.

Anhang/Ergänzung: Stellungnahme von UmNat im Laufe des Verfahrens zum Thema Untersuchungsumfang faunistische Kartierungen vom 14.01.2025	28.52	Kommentare zum Artenschutz im Zuge der Bauplanung der Elisabeth Aue des AFB 2024 sowie der Leistungsbeschreibung aus Dezember 2024 Das Dokument liegt als Anlage bei.	Anlagen Stellungnahme Untersuchungsumfang Faunistische Kartierung	Die Inhalte wurden im laufenden Verfahren bei Bearbeitung der faunistischen Untersuchungen und des Artenschutzfachbeitrag in die weitere Bearbeitung einbezogen.
Anhang/Ergänzung: 14.01.2025 und kommentiertes Untersuchungskonzept vom 10.02.2025	28.53	Kommentiertes Untersuchungskonzept faunistische Kartierungen Das Dokument liegt als Anlage bei.	Anlagen	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Prüfung an die Fachgutachter weitergeleitet. Das Untersuchungskonzept wurde mit der unteren und oberen Naturschutzbehörde abgestimmt und die Hinweise einbezogen. Das finale Untersuchungskonzept ist als Ergebnis der Abstimmung Grundlage für die durchgeführten faunistischen Kartierungen. Das Abstimmungsergebnis wurde durch das Gutachterbüro mitgeteilt.
Anhang/Ergänzung: Stellungnahme von UmNat im	28.54	Einschätzung des Vorläufig erstellten AFB Berichtes und der VIKO Vorstellung vom 03.06.2025 mit eingereichtem Protokoll durch bgmr- Landschaftsarchitekten. Mit in Rot ergänzten Kommentaren vom 31.07.2025 nach Einreichen	Anlage Stellungnahme Artenschutzfachbeitrag	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Prüfung an die Fachgutachter weitergeleitet. Die Hinweise wurden im laufenden Verfahren im Artenschutzfachbeitrag und bei der Planung der CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und Feldlerchen bearbeitet.

Laufe des Verfahrens zum Thema Artenschutzfachbeitrag vom 19.06.2025 und 31.07.2025/Erw. 31.07.2025		des Prüfberichts der Eignung des Zauneidechsen Ersatzhabitats vom 14.07.2025 und Austausch mit Frau Hahmann der bgmr. Das Dokument liegt als Anlage bei.		Hinweise zur FNP-Trasse Hauptverkehrsstraße wurden aufgenommen und im weiteren Verfahren bearbeitet.
Anhang/Ergänzung: Stellungnahme von UmNat im Laufe des Verfahrens zum Thema Ersatzhabitat Zauneidechsen und andere Belange vom 22.08.2025	28.55	Prüfung der Eignung des Ersatzkonzeptes für Zauneidechsen nördlich des Grabens 5 zum Ausgleich der Eidechsenhabitate als CEF, sowie weiterer Belange ebenfalls anhängend. Das Dokument liegt als Anlage bei.	Anlagen Stellungnahme Ersatzhabitat Zauneidechsen und andere Belange	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Prüfung an die Fachgutachter weitergeleitet. Die Hinweise zum Ersatzhabitat Zauneidechse wurden bei der Planung der CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen bearbeitet. Ein Pflegekonzept wird erstellt und zur Verfügung gestellt. Die Zustimmung zur segmentierten Besiedlung wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Die Zustimmung zur vorgelegten Saatgutmischung für die vorgezogene Begrünung wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Hinweise zu weiteren Themen wurden zur Kenntnis genommen und im Artenschutzfachbeitrag und bei der Planung der CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und Feldlerchen bearbeitet.

Anhang/Ergänzung: Stellungnahme von UmNat im Laufe des Verfahrens zum Thema CEF-Konzept Feldlerche und Knoblauchkröte vom 17.10.2025	28.56	Stellungnahme zum vorgelegten CEF-Konzept für die Feldlerche auf der Elisabeth Aue (B-Plan 3-89; BA 1); Zusätzlich Stellungnahme zur Knoblauchkröte Das Dokument liegt als Anlage bei.	Anlagen Stellungnahme CEF-Konzept Feldlerche und Knoblauchkröte	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Prüfung an die Fachgutachter weitergeleitet. Die Zustimmung zum CEF-Feldlerchen-Konzept erfolgt größtenteils. Ausgenommen ist die angegebene Brutdichte. Informationen zum Vorkommen der Knoblauchkröte am Krugpfuhl wurden von der Stiftung Naturschutz bereit gestellt, so dass die Betroffenheit der Art durch das Vorhaben überprüft werden konnte. Die Ergebnisse werden im Artenschutzfachbeitrag und im Umweltbericht dargelegt.
Anhang/Ergänzung: Stellungnahme von UmNat im Laufe des Verfahrens zum Thema Umsiedlungskonzept, Monitoring, Ökologische Baubegleitung CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat vom 30.10.2025	28.57	Kommentar zum Umsiedlungskonzept, Monitoring, Ökologische Baubegleitung CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat mit Stand 23. Oktober 2025, eingereicht durch bgmr. Das Dokument liegt als Anlage bei.	Anlagen Stellungnahme Umsiedlungskonzept, Monitoring, Ökologische Baubegleitung CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Prüfung an die Fachgutachter weitergeleitet und verarbeitet. Die Hinweise zum Zauneidechsenhabitat werden in der weiteren Planung und in der Ausführung geprüft und bearbeitet. Für die Pflege wird ein Pflegekonzept erstellt. Hinweise zur Ökologischen Baubegleitung und Monitoring werden von den Fachgutachtern geprüft. Bei Erdarbeiten wird das Vorkommen von Knoblauchkröten und anderen Arten durch die ökologische Baubegleitung geprüft. Den Hinweisen zum Absammeln der Zauneidechsen im Bestandshabitat werden geprüft und fließen in die Bearbeitung ein. Der Hinweis auf die Anforderungen zu Freigabe des Ersatzhabitats werden zur Kenntnis genommen.

Anhang/Ergänzung: Stellungnahme von UmNat im Laufe des Verfahrens zum Thema Knoblauchkröte im Artenschutzfachbeitrag vom 18.11.2025	58	Stellungnahme zur eingereichten Zusammenfassung zur Knoblauchkröte im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Das Dokument liegt als Anlage bei. Die eingereichte Zusammenstellung der Abschnitte zur Knoblauchkröte weist eine sich selbst widersprechende Darstellung der Relevanz der Knoblauchkröte im Eingriffs- und Wirkraum auf. Zudem ist auch für das Jahr 2025 ein Besatz mit Knoblauchkröten im Krugpfuhl bestätigt, lediglich die Einpflegung in das GIS durch die Stiftung Naturschutz Berlin steht derzeit noch aus. Es ist hiermit bestätigt, dass im Rahmen der bisherigen Untersuchungen nur im Laichhabitat der Knoblauchkröte nach entsprechenden Nachweisen gesucht wurde. Es hat jedoch nicht die durch die uNB geforderte Kartierung des Landlebensraums stattgefunden, wie dies nach den Bedingungen der Kartierungsmethodik für NRW im Landlebensraum (im Februar 2025 gefordert) notwendig gewesen wäre. Der Landlebensraum ist ein wesentlicher Bestandteil des geschützten Lebensraums der Knoblauchkröte und als direkter Eingriffsraum, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren auf der Elisabeth-Aue, zwingend zu untersuchen. Der fehlerhafte Ausschluss des Laichhabitats im Krugpfuhl und die daraus resultierende Annahme, dass die Art im Gebiet nicht vorkommt bzw. nicht planungsrelevant ist, wurde aufgrund einer fehlerhaften eDNA-Analyse	Anlagen Stellungnahme Knoblauchkröte im Artenschutzfachbeitrag	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Prüfung an die Fachgutachter weitergeleitet. Die Einschätzung zur Untersuchungsmethodik wird durch die Fachgutachten nicht geteilt. Zum Zeitpunkt der Zusammenfassung lagen die angeforderten Daten der Stiftung Naturschutz nicht vor. Mit Vorliegen der Daten konnte erst eine Überprüfung und Bewertung durchgeführt werden. Das vorliegende Kartierkonzept wurde in Abstimmung mit der uNB und oNB nach den Kartiermethoden aus NRW (LANUK, 2025) und den Methodenstandards der Stiftung Naturschutz Berlin, erarbeitet und entsprechend befolgt. Es wurde eine Übersichtsbegehung, drei Begehungen zur Amphibienwanderung, sechs Begehungen der Gewässer und zusätzlich eine eDNA-Untersuchung durchgeführt. Entsprechend der Kartiermethoden NRW wird die Suche im Landhabitat als meist erfolglos und deswegen als nicht aussagekräftig gewertet und kann nur ergänzenden Charakter haben. Das Urteil, dass der Krugpfuhl fehlerhaft als Laichhabitat ausgeschlossen wurde, wird zurückgewiesen. Die Aussage bezieht sich auf die erfolgte Kartierung 2025. Aufgrund des Fehlens der Art 2025 wurde zusätzlich noch eine e-DNA-Analyse durchgeführt, um den fehlenden Nachweis besser bewerten zu können. Da das Ergebnis der e-DNA-Analyse ebenfalls negativ war, ist das Ergebnis fachlich korrekt dargestellt worden. DNA-Spuren

		durchgeführt. Ein solcher Ausschluss kann jedoch nicht als Grundlage für die Beurteilung des Vorkommens der Knoblauchkröte im Gebiet herangezogen werden.		haben Verfallsdaten, die nach einiger Zeit nicht mehr nachgewiesen werden können. Laich oder Kaulquappen der Art im Gewässer als Nachweis der Reproduktion wären auf Grund der längeren Verweildauer im Gewässer auch zum Zeitpunkt der Probennahme durch einen positiven Befund der e-DNA-Analyse angezeigt worden. Daraus leitet sich ab, dass im Gewässer zum Zeitraum der Probeentnahme keine Knoblauchkröte anwesend war und das Gewässer in 2025 nicht als Laichgewässer genutzt wurde. Das Urteil, dass die e-DNA-Analyse fehlerhaft durchgeführt wurde, wird zurückgewiesen. Die e-DNA-Analyse erfolgte über den Dienstleister IdentMe, welcher sich auf e-DNA spezialisiert hat. Die Probenahme erfolgte korrekt nach Anleitung durch Fachpersonal (Dipl.-Biol.). Daten der Stiftung Naturschutz zu Nachweisen der Knoblauchkröte liegen zwischenzeitlich vor (8 Nachweise in 2024, 5 Nachweise in 2025) und wurden in die Bewertung einbezogen. Aus den Ergebnissen wird abgeleitet, dass das Gewässer zumindest im Jahr 2025 nur als Trittstein und nicht als Laichgewässer durch die Knoblauchkröte genutzt wurde. Es ist außerdem von einer kleinen Population dieser Art auszugehen.

	Wir möchten daher betonen, dass die Offenlandhabitate auf der Elisabeth-Aue weiterhin als Landlebensraum der Knoblauchkröte von höchster Bedeutung und Relevanz anzusehen sind. Die fehlende und fehlerhafte Kartierung des Lebensraums stellt eine gravierende Lücke im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dar, die dringend geschlossen werden muss. Der geschützte Lebensraum der Knoblauchkröte umfasst nicht nur das im Frühling und Sommer genutzte Laich- und Fortpflanzungshabitat, in diesem Fall den Krugpfuhl, sondern auch den Landlebensraum der Art (Elisabeth-Aue), in dem sich adulte und subadulte Tiere außerhalb der Laichzeit aufhalten. Dieser Landlebensraum ist vornehmlich außerhalb der Laichablagephase, also zum größten Teil des Jahres, von Bedeutung, da die Tiere in dieser Zeit dort zu finden sind. Wichtige Grundlage für die Nutzung als Landlebensraum ist für die Knoblauchkröte ein grabfähiger Boden. In diesen Böden kann sich die Art eingraben, um dort sicher zu überwintern oder im Sommer zu überdauern. Besonders in Gebieten, in denen naturnahe Flächen zunehmend verloren gehen, sind Landwirtschaftsflächen für die Knoblauchkröte von großer Bedeutung, da sie als sekundäre Lebensräume fungieren. Diese Ackerflächen stellen einen der wenigen verbleibenden Lebensräume dar, die den natürlichen Bedingungen für die Knoblauchkröte am ähnlichsten sind. In Anbetracht der fortschreitenden Verarmung naturnaher Flächen sind	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden durch die Fachgutachter geprüft und bewertet. Der Einschätzung wird nicht gefolgt. Aufgrund der Beschaffenheit der Offenlandflächen (Grünland) ist eher davon auszugehen, dass der Landlebensraum in den umliegenden Kleingärten mit ihren leicht grabfähigen Beeten eine besonders hohe Relevanz für die Knoblauchkröte haben, nicht die stark verwurzelten Bereiche des angesprochenen Offenlandes. Die Ackerfläche ist grundsätzlich geeignet, weist aber auch Grund der großen Entfernung zum Krugpfuhl, der Straße als Querungshindernis und der starken Beeinträchtigung durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächen im nahen Umfeld eine mäßige Eignung als Landlebensraum auf. Entsprechende Laichgewässer sind ebenfalls in den Kleingärten zu vermuten. (Gartenteiche), wie die mittlerweile vorliegenden Daten der Stiftung Naturschutz nahelegen (Nachweis Körnerweg)

	landwirtschaftlich genutzte Flächen umso wichtiger geworden. In Abschnitt 3 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird der Krugpfuhl als Laichhabitat der Knoblauchkröte nur vermutet. Richtig ist, dass der Krugpfuhl einschließlich des Jahres 2025 als Laichhabitat bestätigt wurde. Die Elisabeth-Aue wird mit ihrem grabfähigen Boden als geeignetes Potentialhabitat für Tagesverstecke und Überwinterungsmöglichkeiten betrachtet. Zudem wird im Text angeführt, dass nicht „ausgeschlossen“ werden könne, dass Individuen im Bau- und Wirkraum vorkommen, dies wurde jedoch bereits durch zufällige Totfunde im Jahr 2016 im näheren Umfeld eindeutig bestätigt. Daher muss auch für den gesamten Bereich der Elisabeth-Aue, einschließlich des zu bebauenden Gebiets, davon ausgegangen werden, dass die Knoblauchkröte hier vorkommt. Weiterhin wird im nächsten Abschnitt die Durchwanderung des Gebiets zum Eingriffs- und Wirkraum als unwahrscheinlich dargestellt, da Siedlungsriegel, eingezäunte Gärten und die Buchholzer Straße als Barrieren genannt werden. Dies wird jedoch durch die Totfunde und die anderweitig gefundenen Amphibienarten (wie Teichfrosch und Molch) widerlegt, die zeigen, dass das Gebiet von Amphibien genutzt wird, außerdem wurden auch in den Bereichen der Kleingärten, Knoblauchkröten nachgewiesen. Dies macht die Durchlässigkeit dieser Strukturen deutlich. Der „Grüne Korridor“ entlang und neben des		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und mit den mittlerweile vorliegenden Daten der Stiftung Naturschutz geprüft. Daten, die älter als 5 Jahre sind, sind nicht zu berücksichtigen. Zudem unterliegen Amphibienpopulationen starken Schwankungen. In den vergangenen 9 Jahren seit 2016 können sich starke Änderungen ergeben haben. Dem Hinweis wird aufgenommen und im Artenschutzfachbeitrag bearbeitet. Eine Barriere würde das durchwandernde von Tieren völlig verhindern. Hier kann eher von Hindernissen ausgegangen werden. Zäune, die nicht flächig in den Boden eingegraben sind, können von Knoblauchkröten überwunden bzw. untergraben werden. Der Hinweis auf Leitstrukturen wird aufgenommen.

	Grenzweges stellt eine Verbindung dar, die durch wandernde Amphibien genutzt werden kann. Dies ist nur eine mögliche Verbindung. Auch zum Graben 5 hin, bestehen weitere mögliche Verbindungsstrukturen. Die Aussage, dass eine regelmäßige ackerbauliche Nutzung das Gebiet als Landlebensraum der Knoblauchkröte unwahrscheinlich macht, ist nicht hinreichend und kann nicht als schlagkräftiges Argument verwendet werden. Es ist zu berücksichtigen, dass die Art vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen als Lebensraum beansprucht, da sie hier für sie günstige Bedingungen vorfindet. Die in diesem Zusammenhang angeführte erhöhte Mortalitätsgefahr für die Knoblauchkröte wird als Ausschlusskriterium des Landlebensraums als nichtzutreffend angesehen. Die Art ist sich der Gefahr durch die menschliche Nutzung sicher nicht bewusst und wird daher auch nicht auf die Besiedlung dieses Lebensraumes verzichten.		Der Hinweis wird geprüft und im AFB bearbeitet. Die Ackerfläche ist grundsätzlich geeignet, weist aber auch Grund der großen Entfernung zum Krugpfuhl, der Straße als Querungshindernis und der starken Beeinträchtigung durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächen im nahen Umfeld eine mäßige Eignung als Lebenshabitat auf.
	Im Abschnitt zu den Wirkfaktoren wird einerseits das Risiko einer Verletzung oder Tötung der Knoblauchkröte aufgeführt, andererseits wird behauptet, dass keine Nachweise im Eingriffsbereich vorlägen und diese auch nicht zu erwarten sind bzw. ein geringes Risiko dafür bestehe. Diese Diskrepanz ist darauf zurückzuführen, dass die geforderte Kartierung im Vorfeld des Projekts unterlassen wurde. Aufgrund dieser versäumten Kartierung kann keine vollständige und fundierte Einschätzung der Risiken für die Knoblauchkröte im betroffenen Bereich vorgenommen werden.		Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Sobald ein Potential vorhanden ist (vgl. Faunagutachten Zwischenbericht N+T), besteht ein Risiko einer Verletzung oder Tötung der Knoblauchkröte. Vermeidungsmaßnahmen werden im Artenschutzfachbeitrag aufgeführt. Der Hinweis wird in der weiteren Bearbeitung des Artenschutzfachbeitrags einbezogen. Ein Auszug aus dem Artenschutzfachbeitrag zur Knoblauchkröte kann erstellt und zur Verfügung gestellt werden

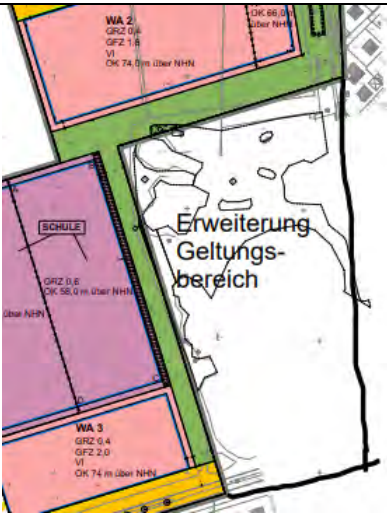
		Die daraus resultierende Schlussfolgerung, dass lediglich ein geringes Tötungs- und Verletzungsrisiko bestehe, ist daher unzutreffend und beruht auf unvollständigen oder fehlerhaften Annahmen. Diese sich widersprechenden Aussagen und die unzureichende Grundlage aufgrund der unterlassenen Kartierung führen dazu, dass weiterhin ein Worst-Case-Szenario für den Landlebensraum der Knoblauchkröte angenommen werden muss. Aus diesem Grund ist dieser Lebensraum in der weiteren Planung unbedingt zu berücksichtigen. Es müssen Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden, um die Tötung von Individuen während der Bauarbeiten zu verhindern. Das betrifft Bauzeitenregelungen, Absammeln von Amphibien, Amphibienschutzzaun sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Schaffung von gesicherten Ersatz-Landlebensräumen. Zudem muss ein Bericht erstellt werden, der die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Art der Knoblauchkröte beleuchtet und hier explizit Maßnahmen zum Schutz dieser planungsrelevanten Art darlegt.		
Bezirksamt Pan- kow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt	29.1	Die Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts bezieht sich auf folgende Unterlagen: - Planzeichnung, - Begründung, Stand Okt.2025 - Leitplan Freiraumstruktur & Kompensation (bgmr), 10. Okt.2025	Einleitung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Abteilung Ordnung und Öffentlicher Raum Stellungnahme vom 20.11.2025		- Klimaökologisches Gutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Sept. 2025) - Kurzexpertise Klima (bgmr), 12.12.2024 - Lärmtechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter), 20. Aug. 2025 - Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge (Prof. Dr. Sieker), Sept. 2025 - Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter), 14. Oktober 2025 - Ergebnis der frühzeitigen TÖB in Form einer Abwägungstabelle, Stand 14.05.2025		
	2	1. Zum Bebauungsplanverfahren a.) Erstellung des Gesamtkonzepts Der Geltungsbereich dieses B-Plans umfasst nur eine kleinere südöstliche Teilfläche des gesamten Neuen Stadtquartiers (NSQ) Elisabeth-Aue, die als Teilprojekt 1 bezeichnet wird. Zurzeit wird für das Gesamtkonzept zum NSQ Elisabeth-Aue ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Da das Teilprojekt 1 aus dem Gesamtkonzept abgeleitet werden muss, sollte der Bebauungsplan zum Teilprojekt 1 bis zum Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses zurückgestellt werden.	Verfahrensablauf zum Bebauungsplan des 1. BA	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und das Bebauungsplanverfahren für das Teilprojekt 1 wird nicht zurückgestellt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Das Plangebiet des Teilprojektes 1 enthält alle für den Umgriff des Geltungsbereichs erforderlichen öffentlichen Flächen und ergibt in sich ein abgestimmtes Nutzungskonzept, sodass eine Einbettung in ein Gesamtkonzept nicht zwingend erforderlich ist. Für die Gesamtentwicklung des NSQ Elisabeth-Aue werden im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren (Teilprojekt 1 des NSQ Elisabeth-Aue) geschaffen werden, Berücksichtigung finden, sodass sichergestellt werden kann, dass die Planinhalte dieses Bebauungsplans der Gesamtentwicklung nicht entgegenstehen.

	29.3	b.) Rahmenbedingungen klären Den vorgelegten Fachgutachten und den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist zu entnehmen, dass es zum Verkehr (s. Pkt. 4), zur öffentlichen Versorgung (s. Pkt. 7), zu den Bäumen (s. Pkt. 9) und zur Regenwasserbewirtschaftung (s. Pkt. 10) noch grundsätzlicher Klärungsbedarf besteht. Hinzu kommt ein neuer Revierstützpunkt des SGA (s. Pkt. 3). c.) Eigenständigkeit des Teilprojekts 1 Das Teilprojekt 1 muss als mittelfristige Ausbaustufe auch eigenständig funktionieren, was jedoch z.B. für die Verkehrserschließung nicht gegeben ist (s. Pkt. 4).	Stand der Fachplanungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die inhaltlichen Anregungen nachfolgend separat abgewogen. <i>siehe nachfolgende Nr. 29.4 - 29.5</i>
	29.4	2. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans – Eigentum und Widmung Die südöstliche Geltungsbereichsgrenze im Umfeld des Regenrückhaltebeckens der Berliner Wasserbetriebe (BWB) bezieht sich weder auf bestehende Eigentums- noch auf Widmungsgrenzen, noch auf die Grenzen des Gestattungsvertrags von 27.08.1997 mit den BWB. Mit der Bebauungsplanung sind Nutzungsänderungen zu erwarten. Ziel sollte es sein, das als Senke ausgeformte und nicht eingezäunte Regenrückhaltebecken in die Gestaltung der öffentlichen Grünanlage einzubeziehen.	Geltungsbereichserweiterung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine Erweiterung des Geltungsbereichs. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Da für die Fläche des bestehenden Regenrückhaltebeckens südöstlich des Plangebiets derzeit kein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vorliegt, wird diese nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 für das Teilprojekt 1 der Elisabeth-Aue integriert. Sollte sich im weiteren Planungsverlauf im Zuge der Gesamtentwicklung bzw. der Realisierung des Teilprojektes 2 herausstellen, dass auch für das Regenrückhaltebecken langfristig ein

	Daher wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich des B-Plans bis zum Schnittpunkt von Rosenthaler Weg und Blau-beerweg zu erweitern. Damit würde sichergestellt, dass auf Grundlage des B-Plans eine klare Flurstücksordnung hergestellt werden kann. Zur Erläuterung folgende Übersicht: Derzeitige Eigentumsverhältnisse und Gestattungsvertrag  Ausschnitt aus Portal Geobasisdaten online, Stand 30.10.2025 Im Eigentum Berlins steht die dick rot umrandete Fläche (Fachvermögen SGA), die der Grenze des o.g. Gestattungsvertrags mit den BWB entspricht, und die dünn rot umrandete Fläche der Straßenbahnwendescheife (BVG).		Planerfordernis besteht, könnte dieses in ein zukünftiges Bebauungsplanverfahren für das 2. Teilprojekt integriert werden.

	Umgebende Flächen stehen im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH. Derzeitige Grün-Widmung  Ausschnitt aus PIT Kommunal, Stand 30.10.2025 Die grüne Fläche ist als öffentliche Grünfläche gewidmet. Vorschlag zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans		

		 Erweiterung bis zum Schnittpunkt von Rosenthaler Weg und Blaubeerweg		
	29.5	3. Revierstützpunkt für das SGA im Gesamtkonzept berücksichtigen Nördlich des Knotenpunkts Dietzgenstraße/ Rosenthaler Weg befindet sich eine Lagerstätte für Straßenbaumaterialien, die voraussichtlich durch die geplante nördliche Verbreiterung des Rosenthaler Wegs eingeschränkt werden müsste. Das SGA kann jedoch diese Flächenbereitstellung ohne eine Ersatzfläche in unmittelbarer Umgebung nicht in Aussicht stellen.	Revierstützpunkt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis für den Bedarf eines Revierstützpunktes an die Projektträgerin und die zuständigen Stellen bei SenStadt weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Für den vorliegenden Bebauungsplan (Teilprojekt 1) wird kein Revierstützpunkt integriert werden.

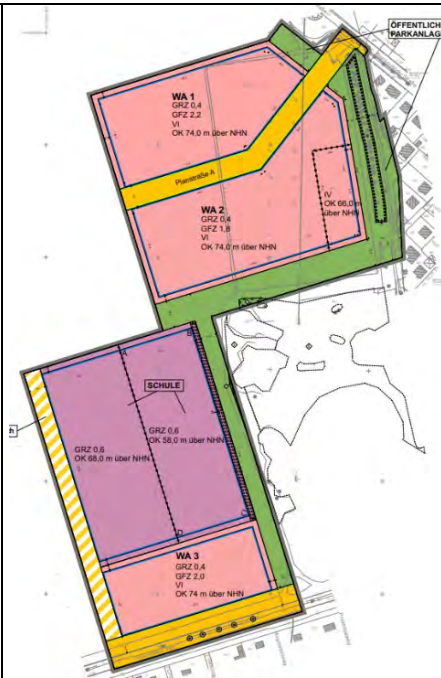
		Weiterhin besteht ein dringender Bedarf an einem zusätzlichen Revierstützpunkt, damit das SGA seiner Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für die öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen in den NSQ Elisabeth-Aue und Alte Schäferei nachkommen kann. Daher ist im Gesamtkonzept für die Elisabeth-Aue ein Revierstützpunkt vorzusehen und dessen Größe und Lage mit dem SGA abzustimmen. Falls die vorhandene, von Jugendlichen gut angenommene Graffiti-Wand abgebaut werden muss, sollte sie unbedingt ersetzt werden.		
	29.6	4. Zu den Öffentliche Straßenverkehrsflächen Das Teilverkehrskonzept für das Teilprojekt 1 (nachfolgend VU) muss aus dem Gesamtverkehrskonzept für das NSQ Elisabeth-Aue abgeleitet werden, jedoch auch eigenständig funktionieren. Da das Gesamt-Verkehrskonzept bisher nicht vorliegt, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben, sondern nachfolgend nur Hinweise gegeben werden. a.) Gesamtverkehrskonzept für das NSQ Elisabeth-Aue: Im Gesamtverkehrskonzept sind die geplanten übergeordneten Infrastrukturmaßnahmen und deren stufenweise Umsetzung zu berücksichtigen (Tangentialachse »Schillingweg«, zum Vollausbau der Anschlussstelle Bucher Straße an die A 114, Verlängerung der Straßenbahn entlang der Schönerlinder Straße, Errichtung zusätzlicher S-	Gesamtverkehrs-konzept	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Ein Gesamtverkehrskonzept kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgelegt werden, da relevante Informationen zur äußeren Erschließung und geplanten Infrastrukturmaßnahmen nicht vorliegen bzw. abgestimmt sind. Im Zuge der Entwicklung des Gesamtquartiers wird auch ein Verkehrskonzept erstellt, mit SenMVKU abgestimmt und in nachfolgenden B-Planverfahren berücksichtigt. Die in der Stellungnahme genannten Hinweise werden im Zuge der Erstellung eines Gesamtverkehrskonzeptes berücksichtigt.

		Bahnhaltepunkte, Ausbau der B 96a mit Radverkehrsanlagen). Das Gesamt-Verkehrskonzept ist mit SenMVKU abzustimmen. Stadt KIS ist dabei für die bezirkliche Verkehrsplanung zuständig. Das SGA wirkt als Straßenbaulastträger und in seiner Zuständigkeit für die nachfolgenden HOAI-Planungen mit.		
	29.7	b.) Teilverkehrskonzept für das Teilprojekt 1 Im Teilverkehrskonzept sind Aussagen über Maßnahmen, die für das Teilprojekt 1 zwingend erforderlich sind, über Flächensicherungen für späteren Straßenausbau und über Zwischenausbaumaßnahmen erforderlich. Das ist Grundlage für B-Plan-Festsetzungen, vertragliche Regelungen und die weitere HOAI-Planung. Defizite auf den Straßenverkehrsflächen, die darüber hinaus festgestellt wurden, sollten als zusätzliche Hinweise benannt werden. Sie haben keine Auswirkungen auf B-Plan-Festsetzungen, vertragliche Regelungen und die weitere HOAI-Planung. Falls entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, sind sie in die Investitionsplanung des Bezirks einzubeziehen.	Teilverkehrskonzept zum 1. BA	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Ein Teil-Verkehrskonzept, welches aus dem Gesamt-Verkehrskonzept entwickelt wird, kann nicht vorgelegt werden, da die Erstellung eines Gesamt-Verkehrskonzept zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. <i>(siehe Abwägung Nr. 29.6)</i> Die verkehrstechnische Untersuchung enthält Aussagen zu den erforderlichen Flächenbedarfen innerhalb der Straßenverkehrsflächen, die mit beispielhaften Straßenquerschnitten plausibilisiert werden. Im Bebauungsplan erfolgt die flächenhafte Festsetzung der Straßenverkehrsflächen in der erforderlichen Dimensionierung, um die anforderungsgerechten Flächen unterbringen zu können. Konkrete Maßnahmen zum Straßenausbau etc. werden Gegenstand eines in Erarbeitung befindlichen Erschließungsvertrags und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

	29.8	c.) Knotenpunkt Dietzgenstraße-Rosenthaler Weg (Knotenpunkt 1) In der VU wird für den Knotenpunkt 1 aufgrund des Verkehrszuwachses ein angepasstes Signalisierungskonzept vorgeschlagen. Diese Maßnahme ist mit SenMVKU abzustimmen. Dabei ist zu entscheiden, ob eine zwingende Anforderlichkeit für die Realisierung des Teilprojekts 1 besteht. Falls ja, sollte frühzeitig geklärt werden, ob Vorhabenträger oder SenMVKU die Finanzierung des Signalisierungskonzepts übernimmt.	Signalisierungskonzept für den Knotenpunkt 1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die in der Verkehrsuntersuchung empfohlene Signalisierung am Knoten Dietzgenstraße/Rosenthaler Weg ist als minimalinvasive Übergangslösung konzipiert, um die Funktionsfähigkeit im Zwischenzustand sicherzustellen (<i>siehe auch Nr.11.4, Stellungnahme SenMVKU</i>). Inwiefern dies notwendig ist, hat die zuständige Fachbehörde zu entscheiden. Die Festlegung von verkehrlichen Maßnahmen ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.
	29.9	d.) Rosenthaler Weg Die VU enthält einen Vorschlag zum Umbau des Rosenthaler Wegs (Abbildung 6-1 Querschnitt Rosenthaler Weg mit Erschließung NSQ Elisabeth-Aue). Hinweise SGA: - Die Freihaltetrasse für eine Verlängerung der Straßenbahn ist mit SenMVKU abzustimmen. Es ist zu entscheiden, ob die Straßenbahn in Mittellage oder in nördlicher Seitenlage angeordnet werden und welche Breite die Trasse auf freier Strecke und im Haltestellenbereich haben soll. Weiterhin ist die Anzahl und Lage der Knotenpunkte mit den Wohnstraßen und der Haltestellen der Straßenbahn abzustimmen. rZum Radverkehr werden auf der Fahrbahn beidseitig 2 m breite Radfahrspuren und ein nördlicher 5,5 m breiter	Umbau des Rosenthaler Wegs	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Querschnitt des Rosenthaler Wegs entspricht dem zwischen SenMVKU und dem Verkehrsplanungsbüro abgestimmten Planungsstand. Etwaige Abweichungen hiervon sind bilateral zwischen Bezirk und SenMVKU zu klären und betreffen nicht den fachlichen Zuständigkeitsbereich der Verkehrsuntersuchung. Der südliche Straßenraum ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und wurde daher in der VU lediglich nachrichtlich berücksichtigt. Themen der gestalterischen Ausführung des Zwischenausbaus sowie der Freihaltetrasse gehören nicht zum Untersuchungsgegenstand der Verkehrsuntersuchung und sollten in den zuständigen Planungsebenen weiterführend betrachtet werden.

		Zweirichtungsradweg vorgeschlagen. Dazu bestehen Bedenken aus Verkehrssicherheitsgründen und wegen des übermäßigen Flächenverbrauchs. Besser wäre es, auf den separaten Zweirichtungsradweg zu verzichten und die Radfahrspuren auf der Fahrbahn entsprechend ihrer Bedeutung als Teil des Radvorrangnetzes zu verbreitern. - Der nördliche Seitenraum muss die AV Geh- und Radwege, die „Berliner Standards für die Pflanzung und anschließende Pflege von Straßenbäumen, Sen-MVKU, Sept. 2024“ und notwendige Flächen für die Versickerung unbelasteten Regenwassers berücksichtigen (s. Pkt. 8). Falls im südlichen Seitenraum der Bestand (3,0 m Gehweg, 2,0 m Parken-Grünstreifen mit Bäumen), aufgenommen wurde, wird wegen der erst vor einigen Jahren realisierten Baumaßnahme einschl. Baumpflanzung zugestimmt. Falls jedoch ohnehin ein Neubau des südlichen Seitenraum erforderlich wird, gelten die gleichen Anforderungen wie für den nördlichen Seitenraum. - Der Zwischenausbau ist abzustimmen und in der VU darzustellen. Die Freihaltetrasse sollte als Straßenbegleitgrün ohne tiefwurzelnde Gehölze hergestellt und lastenfrei an das SGA übertragen werden.		
	29.10	e.) Buchholzer Straße / Blankenfelder Straße In dem Straßenzug Buchholzer Straße / Blankenfelder Straße endet der Geh- und Radweg an der Einmündung	Buslinienführung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise an die Projektträgerin und das Fachplanungsbüro weitergeleitet.

		der Blaubeerwegs. Weiterhin enden an der Buswendschleife drei BVG-Linien). Hinweise SGA: - Mit SenMVKU/ BVG ist die künftige Buslinienführung abzustimmen. - Der Ausbau der Seitenräume gemäß AV Geh- und Radwege ist zwingend für die Erschließung des NSQ erforderlich.		Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise des SGA werden zur Kenntnis genommen. Die Planung der künftigen Buslinienführung ist jedoch kein Regelungsgegenstand im Bebauungsplan. Der Hinweis zur Berücksichtigung der AV Geh- und Radwege wird an die Projektträgerin und das Fachplanungsbüro weitergeleitet.
	29.11	f.) Ruhender Verkehr Kfz - Temporäre Stellplatzanlage auf der W3-Fläche und Knotenpunkt 5	Kfz-Stellplätze	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderung, die Wegeführung zur temporären Stellplatzanlage verkehrssicher auszugestalten, wird geteilt. Die Wegeverbindung erfüllt eine maßgebende Rolle im Erschließungskonzept. Eine qualifizierte Wegeführung ist daher erforderlich. Da diese Wegeverbindung in der Bedeutung aller Voraussicht nach nur eine temporäre Lösung darstellt, wird von der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche abgesehen und eine privatrechtliche, vertragliche Lösung mit Herstellungsverpflichtung und Übernahme der Unterhaltung, Verkehrssicherung inkl. Beleuchtung durch die Projektträgerin verfolgt. Auch der Hinweis, den geplanten Knotenpunkt 5 frühzeitig so auszulegen, dass er sowohl für die temporäre Stellplatznutzung als auch für die spätere innere Erschließung geeignet ist, ist nachvollziehbar. Die konkrete Ausgestaltung ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.



Ausschnitt Planzeichnung

Auf der WA 3-Fläche ist eine temporäre Stellplatzanlage mit 200 Stellplätzen vorgesehen, die den Pkw-Bedarf der Wohnbaufelder WA 1 und WA 2 bis zur Errichtung der Quartiersgaragen decken soll. Die Anlage soll Schranken erhalten, sodass ausschließlich Bewohner der Wohnbaufelder WA 1 und WA 2 Zugang erhalten.

Nicht nachvollziehbar ist hingegen die Empfehlung, die erforderlichen Stellplätze möglichst unmittelbar auf oder an den Flächen WA1 und WA2 anzuordnen. Eine solche Anordnung ist weder aus dem aktuellen Planungsstand ableitbar noch verkehrlich umsetzbar. Mit dem übergeordneten Ziel eines Modal Shifts und dem Fokus auf den Umweltverbund bzw. ein autoarmes Quartier bieten entsprechende Wegelängen ein adäquates Instrument zur Reduktion von Kfz und damit von erforderlichen Stellplätzen. Eine veränderte räumliche Zuordnung der Stellplätze ist daher fachlich nicht begründbar.

Städtebauliches Ziel für die Elisabeth-Aue ist die Herstellung eines möglichst autoarmen Quartiers, die privaten Stellplätze sollen dabei gebündelt in Quartiersgaragen/Mobility-hubs in fußläufiger Entfernung zur Wohnung untergebracht werden. Die Unterbringung von Stellplätzen im WA 3 stellt eine temporäre Lösung bis zu Umsetzung des 2. Teilprojektes dar, in dem eine dem WA 1 und WA 2 zugeordnete Quartiersgarage/Mobility-Hub errichtet wird.

		Zwischen den Wohnbaufeldern WA1/ WA2 und der Stellplatzanlage auf WA 3 soll innerhalb der östlich verlaufenden Grünfläche eine direkte Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr (300 bis 400 m) hergestellt werden. Die Anbindung an den Rosenthaler Weg der Stellplatzanlage soll über den Knotenpunkt 5 „Rosenthaler Weg / Zufahrt Stellplatzanlage“ erfolgen. Eine schematische Darstellung des Knotenpunkts ist der Abbildung 6-3 zu entnehmen. Hinweise SGA: - Wege in öffentlichen Grünanlagen erfüllen wegen ihrer geringen Unterhaltungsstandards, fehlender Beleuchtung und fehlendem Winterdienst nicht die Bedingungen an einen verkehrssicheren Fuß- und Radweg. Falls an der temporären Stellplatzanlage auf der WA3-Fläche festgehalten wird, ist der Weg als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festzusetzen oder ein temporärer privatrechtlicher Weg mit Übernahme der Verkehrssicherung und Unterhaltung durch den Vorhabenträger mit Gestattung durch das SGA zu vereinbaren. Wegen der weiten Entfernung zwischen Wohnung und Kfz-Stellplatz droht ein verkehrswidriges Parken im Umfeld von WA1/ WA2 einschl. Parksuchverkehr. - Der geplante Knotenpunkt 5 (Rosenthaler Weg/ Zufahrt Stellplatzanlage) ist mit SenMVKU abzustimmen.		

		Er sollte nicht nur für die temporäre Stellplatzanlage, sondern bereits für die spätere innere Erschließung des NSQ geeignet sein, um einen späteren Rückbau zu verhindern. - Es wird empfohlen, den ruhenden Verkehr für das Teilprojekt 1 so zu organisieren, dass erforderliche Stellplätze auf bzw. unmittelbar bei den WA1- und WA2-Flächen angeordnet werden.		
	29.12	<u>g.) Verkehrsberuhigter Bereich westlich der Schule</u> Der verkehrsberuhigte Bereich mit einer Breite von 15,0 m soll ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr, dem Wirtschaftsverkehr sowie den Rettungsdiensten für die Schule dienen. Das Wenden soll unter Nutzung der angrenzenden Schulfläche erfolgen. Die Anbindung an den Rosenthaler Weg soll unter Nutzung des Radwegs über den Knotenpunkt 5 erfolgen. <u>Hinweise SGA:</u> - Solange die Erschließung ausschließlich der Schule dient, besteht kein verkehrliches Erfordernis zur Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. - Das Wenden unter Nutzung der angrenzenden Schulfläche wird abgelehnt. - Wirtschaftsverkehr und Rettungsfahrzeuge sind nicht über den Radweg zu führen. Vielmehr sollte die An-	Verkehrsberuhigter Bereich	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient zunächst der Erschließung der Schule, mit der Umsetzung des 2. Teilprojektes wird der Verkehrsfläche darüber hinaus eine Verbindungsfunktion für den Rad- und Fußverkehr im Erschließungssystem des Gesamtquartiers zukommen. Es handelt sich um einen verkehrsberuhigten Bereich, der neben den Fuß- und Radverkehr auch für Rettungs-, Ver- und Entsorgungs- als auch Lieferfahrzeuge befahrbar sein kann und muss. Es ist nicht nachvollziehbar, dass einerseits dargelegt wird, dass die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich ist, aber die Anbindung gleichzeitig für die spätere Erschließung des NSQ geeignet sein sollte. Genau das ist der Fall, zumindest für den Fuß- und Radverkehr, sowie Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgung. Die Haupteerschließung inkl. Straßenbahntrasse des NSQ ist jedoch an anderer

		bindung an den Rosenthaler Weg bereits für die spätere innere Erschließung des NSQ geeignet sein (s. Pkt. e).		Stelle, vsl. weiter westlich ausgehend vom Rosenthaler Weg vorgesehen.
	29.13	h.) Schulverkehr – „Elterntaxi“ Gemäß VU sollten bereits bestehende, beidseitige Parkplätze östlich der Wendeschleife der Straßenbahn als Kurzzeitparkplätze angeordnet werden, um den Hol- und Bringverkehr der ISS abzusichern. Hinweise SGA: - Die Anordnung von Kurzzeitparkplätzen darf nicht dem Endausbau des Rosenthaler Wegs verhindern und ist daher mit SenMVKU abzustimmen.	Kurzzeitparkplätze	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Hinsichtlich des Abstands zwischen Schule und Kurzzeitparkplätzen weisen wir auf Leitfäden und Faktenblätter zur Schulwegsicherheit hin, bei denen einheitlich von einer Mindestentfernung von min. 250 m zwischen Hol- und Bringzone und Schulstandort gesprochen wird (vgl. ADAC (2018): Das Elterntaxi an Grundschulen AGFK-Faktenblatt 03: HOL- UND BRINGZONEN IM SCHULUMFELD Empfehlungen der GUVH etc.). Die konkrete Anordnung erfolgt unter Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.
	29.14	- Der Abstand zwischen Schule und Kurzparkplätzen kann zu verkehrswidrigen und gefährdenden Haltevorgängen an der Schule führen.	Verkehrswidrige Haltevorgänge	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Verkehrswidrige Haltevorgänge sollen gerade durch eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung mittels Fahrradstraße ohne Freigabe für den allg. motorisierten Individualverkehr unterbunden werden. Die Anordnung von Kurzzeitparkplätzen entlang des Rosenthaler Wegs stellt die logische zukünftige Nutzung der dortigen Stellplätze dar, welche im Zuge

				der Errichtung eines autoarmen Quartiers mit erheblich reduzierten Stellplatzschlüsseln ohnehin vollständig bewirtschaftet oder alternativ entfallen müssen.
	29.15	- Da an einer Integrierten Sekundarschule (ISS) ältere Schüler unterrichtet werden, ist deren Erforderlichkeit nur sehr eingeschränkt zu begründen. Vielmehr sollten ÖPNV, Fuß- und Radverkehr attraktiv gestaltet werden	Hol- und Bringverkehr ISS	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. In der Verkehrsuntersuchung wurde bereits ein sehr geringer Anteil von lediglich 10 Prozent Hol- und Bringverkehr für die ISS angesetzt. Der daraus resultierende Verkehr ist dennoch organisatorisch zu berücksichtigen, um eine geordnete Abwicklung sicherzustellen und Konflikte im Umfeld der Schule zu vermeiden. Die Attraktivität von ÖPNV-, Fuß- und Radverkehr bleibt unabhängig davon zentraler Bestandteil der verkehrlichen Zielsetzung.
	29.16	<u>i.) Planstraße A</u> Die VU enthält für die Planstraße A einen Lageplan und einen Querschnitt (Abbildung 6-2 Entwurfsplanung »Planstraße A«). Die Fahrbahnbreite soll 6,50 m betragen, um Begegnungsfälle zwischen zwei Linienbussen zu ermöglichen. Es sollen Stellflächen zum Kurzzeitparken und für mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen werden. Im Bereich eines geplanten Quartiersplatzes soll eine rund 15,0 m lange Lieferzone angeordnet werden. Am westlichen Ende soll eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Berliner	Planstraße A	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Querschnittsausbildung der Planstraße A stellt eine funktionale (vorläufige) Darstellung dar. Eine Entwurfsplanung im Sinne der HOAI ist hingegen noch nicht Bestandteil einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan. Eine abschließend belastbare Begründung einzelner Elemente, wie etwa Lieferzonen oder fahrbahnbreitenrelevanter Begegnungsfälle ist daher erst möglich, sobald eine Konkretisierung im Rahmen der Vorplanung vorliegt. Die Abbildungen wurden aktualisiert und bilden nun eine fortgeschrittene Planung (inkl.

		Stadtreinigung (BSR) vorgesehen werden, deren Dimensionierung mit der BSR abgestimmt wäre. Hinweise SGA: - Die Begründung der 6,50 m breiten Fahrbahn mit dem Begegnungsfall Bus-Bus und Lieferzonen für einen Quartiersplatz kann das SGA nicht bestätigen, da das Gesamtkonzept für das NSQ nicht vorliegt. Bei öffentlichen Straßen sind Wendeanlagen nicht mit der BSR, sondern mit dem SGA abzustimmen. Für das Bemessungsfahrzeug „Dreiachsiges Müllfahrzeug“ ist ein Wenden in Vorwärtsfahrt nachzuweisen. - Liefern und Laden ist auf den jeweiligen Grundstücken abzuwickeln. - Die vorgelegte Planung ist eine schematische Darstellung, jedoch keine Entwurfsplanung im Sinne der HOAI		Wendemöglichkeit für die BSR) ab. Die weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung. Grundsätzlich ist das Wenden in Vorwärtsfahrt nachzuweisen, in begründeten Einzelfällen sind gemäß Abstimmungen mit BSR auch andere Lösungen möglich. Eine abschließende Bewertung ist ohnehin erst im Zuge der weiteren Straßenraumplanung möglich. Eine potenzielle weitere Lösung ist die Errichtung einer Wendeanlage außerhalb des Geltungsbereichs am Ende der Planstraße A. Eine weitere Berücksichtigung der Thematik erfolgt im Zuge des Erschließungsvertrags.
	29.17	j.) Ruhender Verkehr Rad Die für die Wohngebiete (1360 Stellpl.) und für die Schule (208 Stellpl.) bauordnungsrechtlich erforderlichen Radstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen. Im B-Plan sollte festgesetzt werden, dass alle Stellplätze in den Gebäuden unterzubringen sind, um den öffentlichen Raum zu entlasten und attraktive Stellplätze anbieten zu können.	Radstellplätze	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird keine Festsetzung zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen in den Gebäuden aufgenommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Eine konkrete Aussage zur Verortung der Fahrradabstellplätze kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle Stellplätze in den Gebäuden verortet werden, sondern ein Anteil ebenso im öffentlichen Raum platziert wird. Gemäß § 49 Abs. 2 BauO Bln sind "Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr

				erwarten lassen, (...) Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen. [...] Die Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen."
	29.18	k.) Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs Auf Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) in Verbindung mit den Empfehlungen zur Anwendung und Weiterentwicklung von FGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zur Erreichung von Klimaschutzziele (E Klima 2022) sind dem Straßenentwurf folgende Mindest-Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs zu Grunde zu legen: - für den ÖV: mind. QSV A bis max. B - für den Rad- und Fußverkehr: QSV A bis max. C - für den Kfz-Verkehr: QSV D (oder, wenn es zur Erreichung der vorgenannten QSV des Umweltverbunds erforderlich ist, die QSV E) Aufgrund der Vorgaben des § 5 Abs. 1 des Berliner Mobilitätsgesetzes (MobG BE), wonach durch Steigerung der Leistungsfähigkeit und Attraktivität des Umweltverbunds dessen Anteil an den zurückgelegten Wegen erhöht werden soll, sollte die QSV des Fuß- und Radverkehrs sowie des ÖPNV in der Regel günstiger sein als die QSV des Kfz-Verkehrs. Die Verkehrsuntersuchung enthält keine Aussagen zu den Qualitätsstufen des Fuß- und Radverkehrs und des ÖPNV. Es kann daher nicht beurteilt werden, ob die	Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. In der Verkehrsuntersuchung erfolgte keinerlei Anpassung der Freigabezeiten des Umweltverbunds. Die Anpassungen am Knotenpunkt 1 betreffen ausschließlich parallele Freigaben innerhalb einzelner MIV-Ströme sowie eine Neuaufteilung der Fahrstreifen in der südlichen Zufahrt. Die Qualitätsstufen für Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehr entsprechen daher den Verhältnissen des Bestands. Es ist ferner nicht Aufgabe des Bebauungsplans, ggf. bestehende Engpässe oder mögliche Defizite an Bestandsknoten zu beheben. Für das erste Teilprojekt und den daraus resultierenden Verkehrsmengen im Umweltverbund ist außerdem nicht plausibel herleitbar, dass es hierdurch zu spürbaren Defiziten in der Leistungsfähigkeit führen könnte. Im Gegenteil wird durch die neu vorgesehene Lichtsignalanlage am Knotenpunkt 5 die Querungsqualität für den Fußverkehr am Rosenthaler Weg gegenüber der heutigen Situation mit Mittelinseln deutlich verbessert. Eine weitergehende Bewertung der Qualitätsstufen kann auf den nachgelagerten Ebenen erfolgen.

		Verkehrsanlagen insgesamt leistungsfähig sind. Eine isolierte Betrachtung der QSV des Kfz-Verkehrs ist nicht zielführend. Da gem. HBS die QSV vom Straßenbaulastträger festzulegen sind, sollte diesbezüglich eine Abstimmung mit dem SGA erfolgen.		
	29.19	<u>l.) Weitere Hinweise:</u> In Abbildung 3-4 „Bestandsanalyse Radverkehr - Netzdefizite und Konfliktpunkte im Umfeld“ sind die Erläuterungstexte nicht lesbar.	Hinweis Lesbarkeit	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Abbildung 3-4 im Verkehrsgutachten angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Wenngleich die Anmerkung zur Lesbarkeit der Erläuterungstexte in der Abbildung 3-4 des Verkehrsgutachtens nicht in Gänze nachvollzogen werden kann, erfolgt eine entsprechende Anpassung der Abbildung.
	29.20	5. Verfahrensablauf vom Fachgutachten Verkehr bis zur Vorplanung Straße Der abgestimmte Entwurf zum Fachgutachten Verkehr ist den zuständigen BVV-Ausschüssen vorzustellen. Gegebene Hinweise sind abzuwägen. Danach ist die Freigabe durch SenMVKU, Stadt KIS und SGA einzuholen. Auf Grundlage der freigegebenen Fachgutachten Verkehr, Freiraumkonzept einschl. Bäume (s. Pkt. 8), dem Regenwassergrobkonzept (s. Pkt. 9) und dem Entwurf eines Raumverteilungsplans (s. Pkt. 7) ist Vorplanung zu erstellen	Verfahrensablauf zum Fachgutachten Verkehr	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt und die Hinweise zur Abstimmung der Fachgutachten an die Projektträgerin und zuständigen Stellen bei SenStadt weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Nach gegenwärtigem Stand der Aushandlung des städtebaulichen Vertrags wird auf Bebauungsplanebene keine Vorplanung für die Straße über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Stattdessen werden über den Bebauungsplan der Straßenquerschnitt bzw. Dimensionierung gemäß dem derzeitigen Entwurfsstand gesichert. Eine detaillierte Vorplanung der

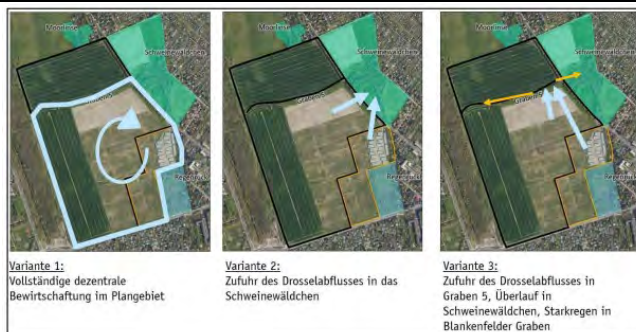
		und dem SGA (bzw. SenMVKU) und den BWB zur Genehmigung vorzulegen. Die freigegebene Vorplanung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Vertragsgegenstand und der Höhe der Sicherheitsleistungen.		Straße erfolgt auf nachgelagerten Planungsebenen und werden separat über einen Erschließungsvertrag gesichert.
	29.21	6. Feuerwehr – zweiter Rettungsweg In einem Brandschutzgutachten ist nachzuweisen, dass notwendige Flächen für den zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr auf den eigenen Grundstücken sichergestellt werden können. Eine Verlegung des zweiten Rettungswegs auf öffentliche Straßen ist nicht genehmigungsfähig, da sie den Gemeingebrauch dieser Straßen gemäß BerlStrG in unzulässiger Weise einschränkt. Das SGA kann die ständige Freihaltung der Feuerwehrbewegungsflächen nicht garantieren. Ansonsten müsste es jegliche Leitungs- und Straßenbaumaßnahmen, Sondernutzungen, Baumpflanzungen, Parken, Stadtmöbel usw. untersagen.	Zweiter Rettungsweg	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Die Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zur Erstellung von Brandschutznachweisen betreffen nicht den Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen und werden an die Projektträgerin weitergeleitet.
	29.22	7. Öffentliche Versorgung - Entwurf eines Raumverteilungsplans Den Stellungnahmen der Unternehmensträger im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist zu entnehmen,	Raumverteilungsplan	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise für die Erstellung des Raumverteilungsplans werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		dass die Prüfung zu Notwendigkeit zentraler Anlagen, insbesondere Abwasserpumpwerk, noch nicht abgeschlossen sind und bisher ein Wärmekonzept für das gesamte Gebiet fehlt. Diese Rahmenbedingungen sollten schnellstens geklärt werden, da sie Auswirkungen auf den öffentlichen Raum (ober- bzw. unterirdisch) haben können. Zum Nachweis, dass die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Aufnahme der technischen Infrastruktur ausreichend sind, ist der Entwurf eines Raumverteilungsplans zu erstellen. Lokale Betreiber müssen vorab ihren Status als Unternehmensträger für Zwecke der öffentlichen Versorgung gemäß § 12 BerlStrG nachweisen.		Konkrete Informationen zur Erforderlichkeit und Lage eines (provisorischen) Abwasserpumpwerks liegen bislang nicht vor bzw. werden noch geprüft. Eine konkrete Verortung oder Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht zwingend erforderlich, zumal diese auf öffentlichem Grund liegen. Den in der Stellungnahme benannten Raumverteilungsplan wird die Projektträgerin im Rahmen der Aushandlung des Erschließungsvertrags mit den einzelnen Versorgungsunternehmen aufstellen und abstimmen. Aktuell wird der Raumverteilungsplan bereits erarbeitet.
	29.23	8. Fachgutachten Freiraum einschl. Bäume Mit dem „Gesetz für ein Klimaanpassungsgesetz Berlin und zur Änderung weiterer Vorschriften (BäumePlus-Gesetz - KAGBl nÄwV)“ vom 03.11.2025 wurden die Bäume im öffentlichen Raum als landesplanerisches Ziel formuliert. Der vorgelegten Fachgutachten (Leitplan Freiraumstruktur & Kompensation, klimaökologische Gutachten, Baum- und Bioopkartierungen) entsprechen noch nicht diesen Anforderungen.	Fachgutachten Freiraum	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen und die Hinweise an das beauftragte Planungsbüro sowie an den Projektträger für die weitere Planung weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan. Die Festsetzung 5.6 ist mit dem BäumePlus Gesetz vereinbar, da die Pflanzung von mindestens 20 Bäumen festgesetzt wird. Damit kann die Anzahl entsprechend Sollbestimmung des Gesetzes erhöht werden. Der Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation hat die Aufgabe für das Gesamtgebiet der Elisabeth-Aue die unterschiedlichen Belange von Erholung, Klima, Arten- und Naturschutz,

	Da ein städtebauliches Gesamtkonzept für das NSQ noch nicht vorliegt, fehlen jedoch Aussagen zum Freiraum innerhalb des Gebiets. Eine separate Bewertung zur Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Teilprojekt 1 ist nicht möglich. Daher können nur Hinweise gegeben werden. Hinweise SGA: - Standorte für vitale Bäume haben Vorrang vor der Regenwasserbewirtschaftung (siehe Anlage: Hinweisblatt Niederschlagsversickerung) Die Größe und Lage von Grünflächen einschl. Spielplätzen, Bäumen und Nutzung öffentlicher Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung (s. Pkt. 9) sind mit der ONB und UmNat als Fachbedarfsträger Grün abzustimmen. - Die Zufahrten von Unterhaltungsfahrzeugen, Rahmenbedingungen für die Nutzung öffentlicher Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung und Grundlagen für die nachfolgenden HOAI-Planungen sind mit dem SGA abzustimmen. - Die für die Unterhaltung der Gräben erforderlichen Flächen sind mit SenMVKU, Wasserbehörde und SenMVKU, Tiefbau abzustimmen.	Regenwasserbewirtschaftung und Kompensation zu koordinieren. Das schließt allerdings nicht die objektplanerische Durcharbeitung ein. Die Objektplanerische Durcharbeitung der Grünflächen und Straßen wird in den nachfolgenden Planungsphasen erfolgen. Der städtebauliche Vertrag sieht hier eine Vorgehensweise vor. Der Bebauungsplan setzt die Flächenkulisse fest, um die freiraumplanerischen, verkehrlichen sowie die Anforderungen der Regenwasserbewirtschaftung umzusetzen. Die Einteilung des Straßenraums und die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und werden in nachgeordneten Verfahren geplant. Im städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass die Erschließungsplanung und Freiflächengestaltungspläne im Abstimmung mit dem SGA zu erarbeiten sind. Die Hinweise des SGA werden zur Kenntnis genommen: In der weiteren Objektplanung werden die verschiedenen Belange vitale Bäume, Grünflächen, Regenwasserbewirtschaftung untereinander abgestimmt. Zufahrten für die Pflege von Grünflächen sind von öffentlichen Straßen aus möglich. Die Details erfolgen dann in der Objektplanung. Gräben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken wird durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.

		- Die für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens erforderlichen Flächen sind mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen. - Wege in den öffentlichen Grünflächen sind mit UmNat und SGA abzustimmen. - Öffentliche und private Spielplätze sollte gemeinsam geplant werden. Private Spielplätze sollten mit einem Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit belastet werden. Durch geeignete Maßnahmen sind die Haftungsgrenzen zwischen Land Berlin (SGA) und dem privaten Eigentümer vor Ort erkennbar zu machen. Zu den Straßenbäumen ist eine Kategorisierung hinsichtlich der Größe gemäß „Berliner Standards für die Pflanzung und anschließende Pflege von Straßenbäumen, Stand Sept. 2024“ und eine Auswahl der Baumarten gemäß Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) vorzunehmen. Auf dieser Grundlage sind Baumabstände, Kronenbreiten, Größe der Baumscheiben und Abstände der Bäume untereinander zu bestimmen. Weiterhin sind notwendige Verkehrsflächen in den Seitenbereichen zu bestimmen. Erst auf dieser Grundlage sind textliche Festsetzungen zur Größe und Anzahl von Bäumen und zu prozentualen Anteilen für Begrünungen abzuleiten. Daher kann den TF 5.5 und 5.6 (noch) nicht zugestimmt werden.		Wege in den öffentlichen Grünflächen werden in der nachfolgenden Objektplanung der Grünflächen abgestimmt. Private Spielplätze sind gemäß § 8 (2) Berliner Bauordnung auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Flächengröße ergibt sich aus der Anzahl der Wohnungen. Da davon auszugehen ist, dass Kinder in den neuen Wohnquartieren wohnen werden, ergibt sich der Bedarf aus der Wohnungsanzahl. Eine grundsätzliche Mitnutzung durch die Öffentlichkeit würde dieses Flächenanforderung je Wohneinheit unterlaufen. Daher kann diesem Hinweis nicht gefolgt werden. Der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen muss im Plangebiet auf öffentlichen Flächen nachgewiesen werden. Daher wurde in der Begründung zum Bebauungsplan klargestellt, dass eine Spielplatzfläche mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vereinbar ist. Die Abstimmung der Spielplatzplanung erfolgt im weiteren Planungsverlauf und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Da die Einteilung des Straßenraumes nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, kann die Ausarbeitung im weiteren Planverfahren erfolgen. Das Konzept der Straßenbäume wird nicht im Bebauungsplan geregelt.

	29.24	9. Verfahrensablauf vom Fachgutachten Freiraum und Bäume bis zur Vorplanung Grün einschl. Spielplätze Der abgestimmte Entwurf zum Fachgutachten Freiraum und Bäume ist den zuständigen BVV-Ausschüssen vorzustellen. Gegebene Hinweise sind abzuwägen. Für die Spielplätze ist eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchzuführen. Danach ist die Freigabe durch UmNat (ggf. ONB) und SGA einzuholen. Auf Grundlage des freigegebenen Fachgutachtens ist die Vorplanung für die öffentlichen Grünflächen einschl. Spielplätze zu erstellen und dem SGA (bzw. SenMVKU) und den BWB zur Genehmigung vorzulegen. Die freigegebene Vorplanung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Vertragsgegenstand und der Höhe der Sicherheitsleistungen.	Verfahrensablauf zum Fachgutachten Freiraum	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	29.25	10. Regenwassergrobkonzept Das Regenwassergrobkonzept ist noch nicht ausreichend qualifiziert, um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können. Es wurden drei Varianten untersucht.	Regenwassergrobkonzept	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an das Fachplanungsbüro zur Regenwasserbewirtschaftung weitergeleitet. Für den Bebauungsplan wurde ein Fachkonzept Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet. Darin wurde festgesetzt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse ein Drosselabfluss aus den dezentralen Regenwasserbewirtschaftungsanlagen nötig ist. Da-



Hinweise:

- Zur Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist das „Hinweisblatt Niederschlagswasser“ des SGA Pankow zu berücksichtigen, das als Anlage beigefügt ist.
- iMit der Wasserbehörde und den Naturschutzverwaltungen sind die Genehmigungsfähigkeit zur Einleitung in den Graben 5 bzw. das Schweinewäldchen zu klären.
- Für die Umsetzung der Varianten 2 und 3 wären Regenwasserkanäle bzw. Gräben zur Ableitung vom Teilprojekt 1 in der Vorflut erforderlich, deren Lage jedoch wegen des fehlenden Gesamtkonzepts unbestimmt ist.
- Es sollte zusätzlich die Einleitung in das vorhandene und benachbarte Regenrückhaltebecken der BWB untersucht wurde.

her sollen max. 2l/sec/ha gedrosselt abgeführt werden. Es stehen hierfür 3 Varianten zur Verfügung: Variante 1 Graben 5/Schweinewäldchen, Variante 2 Regenwasserkanal der BWB in Rosenthaler Weg oder Variante 3 Regenrückhaltebecken. Damit wurde der Hinweis zur Einbeziehung des Regenrückhaltebeckens mit aufgenommen. Präferiert wird die Variante 1, da diese auch ökologische Vorteile für den Landschaftswasserhaushalt im LSG hat, technisch einfach umsetzbar ist die Ableitung in den Regenwasserkanal.

Der Hinweis auf das Hinweisblatt Regenwasserbewirtschaftung des SGA wird zur Kenntnis genommen und an den Fachplaner weitergeleitet. Die Abstimmung dazu findet im weiteren Planverfahren statt und ist nicht relevant für die Abwägung im Bebauungsplan.

Die Aufteilung des Straßenraums und die Antragstellung Einleitung in den Graben 5/Schweinewäldchen, Regenwasserkanal bzw. Regenrückhaltebecken sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern werden in nachgeordneten Verfahren durchgeführt.

	29.26	11. Lärmschutz Ergebnis der Lärmprognose in der lärmtechnischen Untersuchung ist eine Überschreitung gesundheitsgefährdender Immissionswerte entlang des Rosenthaler Wegs. Als Lärmschutzmaßnahmen werden - eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h entlang des Rosenthaler Wegs, - Fahrbahnerneuerung mit lärmarmem Asphalt in Erwägung gezogen. Beide Vorschläge können vom SGA nicht bestätigt werden. Da der Rosenthaler Weg Bestandteil des Hauptnetzes ist, müsste die verkehrsbehördliche Anordnung einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit mit SenMVKU abgestimmt werden. Für Fahrbahnerneuerungen mit lärmarmem Asphalt, die zudem einen höheren Unterhaltungsaufwand erfordern, stehen dem SGA keine Investitionsmittel zur Verfügung. Zudem ist der Rosenthaler Weg erst vor einigen Jahren hergestellt worden. Stattdessen sollte durch lärmrobusten Städtebau eine Lärmabschirmung des Gebiets zum Rosenthaler Weg erfolgen.	Lärmschutzmaßnahmen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Es wird angenommen, dass sich die Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts auf die Situation der vorhandenen Bestandsgebäude am Rosenthaler Weg bezieht, da maßgeblich auf dort geprüfte Maßnahmen Bezug genommen wird. Die Ergebnisse der Lärmprognose und die dort ausgewiesene Überschreitung gesundheitsgefährdender Immissionswerte entlang des Rosenthaler Wegs werden in ihrer Bedeutung für den Gesundheitsschutz ausdrücklich anerkannt und in die Abwägung eingestellt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Lärmbelastung im Wesentlichen auf die Funktion des Rosenthaler Wegs als Bestandteil des übergeordneten Hauptstraßennetzes zurückzuführen ist und bereits im Bestand ein hohes Immissionsniveau besteht. Es ist insoweit zutreffend, dass an umliegenden Immissionsorten im Rosenthaler Weg, aber auch in der Blankenfelder Straße und im Gascogneweg die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete) bereits in der Bestandssituation überschritten werden. An einzelnen Immissionsorten wird darüber hinaus schon heute die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten: Die schalltechnische Untersuchung stellt fest, dass an der Blankenfelder Straße 69 bereits im Bestand die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten

				wird; für die Blankenfelder Straße 74 und 99 sowie den Rosenthaler Weg 3A gilt dies in der Nacht. Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsmengen fallen im Vergleich zur Grundbelastung nach den gutachterlichen Berechnungen nur in begrenztem Umfang ins Gewicht. Durch die Planung ergeben sich an diesen Immissionsorten zusätzliche Pegelzunahmen von etwa 0,1 bis 0,8 dB(A), wobei die höheren Werte im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets im Wesentlichen auf Reflexionen an den neuen Baukörpern zurückzuführen sind. Die planbedingten Zusatzbelastungen sind damit physikalisch gering. Gleichwohl besteht aufgrund der bereits heute überschrittenen Grenzwerte und der in Teilen erreichten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung gemäß Berliner Lärmleitfaden ein hohes, zum Teil besonderes Abwägungserfordernis: Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt, kommen Planungsalternativen nicht in Betracht, da die Planung auf einem langjährigen, intensiven Abstimmungsprozess mit den zuständigen Fachverwaltungen und Fachgutachtern basiert. Hinzu kommt, dass es sich beim Gesamtprojekt Elisabeth-Aue um ein Gebiet handelt, das bereits seit den 1990er Jahren als potenzielles Wohnbaugebiet vorgesehen ist und mit Beschluss vom 27.10.2015 als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB eingestuft wurde. Die Entwicklung der Elisabeth-Aue wurde in der 19. Legislaturperiode als „Neues Stadtquartier“ in die Richtlinien der Regierungspolitik aufgenommen. Das Land Berlin weist einen sehr hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum auf, wofür die

				Neuen Stadtquartiere von besonderer Bedeutung sind. Bei der Elisabeth-Aue handelt es sich zudem um eine Fläche, die sich bereits im Eigentum einer landeseigenen Gesellschaft befindet, somit ohne zusätzliche Flächenankäufe schnell und kostengünstig für den Wohnungsbau aktiviert werden kann und verkehrlich gut angebunden ist. Die Planung stellt vor diesem Hintergrund die geeignete Bebauung und Nutzung des Bereichs dar und wird in ihrer städtebaulichen Grundkonzeption nicht in Frage gestellt. Dem Grunde nach kommen gemäß schalltechnischer Untersuchung zur Minderung der Belastungen im Umfeld folgende Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die über die in der Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts angesprochenen Ansätze hinausgehen: • <u>Lärmarmer Asphalt</u>: Hierbei handelt es sich um eine wirksame Maßnahme, die jedoch angesichts der geringen planinduzierten Zusatzverkehre als unverhältnismäßig bewertet wird und eher eine Option im Rahmen späterer, eigenständiger Straßenbaumaßnahmen darstellen kann. • <u>Schallabsorbierende Fassaden der Neubauten</u>: Diese Maßnahme würde nur zu einer Pegelminderung von weniger als 1 dB(A) führen und wäre aufgrund der Entfernung der relevanten Immissionsorte zu den neuen Fassaden zudem nicht an allen Immissionsorten wirksam. Im Zusam-

				menspiel mit den vergleichsweise hohen Ausführungskosten und dem geringen Nutzen wird diese Option daher nicht als zielführend eingestuft. • <u>Schallschutzbauwerke</u>: Wände oder Wälle sind in der Bestandssituation aufgrund der örtlichen Verhältnisse praktisch nicht umsetzbar und wären mit erheblichen Kosten verbunden. Sie werden daher ebenfalls nicht als geeignete Maßnahme bewertet. • <u>Tempo 30 auf Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg</u>: Durch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h könnte eine Minderung des Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärms um etwa 2 bis 3 dB(A) erreicht werden, sodass die prognostizierten Zunahmen vollständig kompensiert würden. Die Anordnung von Tempo 30 stellt zudem eine vergleichsweise schnell realisierbare und kostengünstige Maßnahme dar. In Übereinstimmung mit der Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts weist jedoch bereits die schalltechnische Untersuchung darauf hin, dass die Umsetzung dieser Maßnahme von eigenständigen verkehrsbehördlichen Entscheidungen abhängt und vom Bebauungsplan nicht verbindlich angeordnet werden kann. Ein lärmrobuster Städtebau, wie er für die Neubaugebiete vorgesehen ist und in der Stellungnahme grundsätzlich gefordert wird, kann für die bestehenden Gebäude entlang des Rosenthaler Wegs, der Blankenfelder Straße und des Gascognewegs

			nicht nachträglich umgesetzt werden, da diese bereits errichtet sind. Da die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Bestand nicht möglich ist oder – wie bei Tempo 30 oder lärmarmem Asphalt – nicht sicher vorausgesetzt werden kann, sind geeignete passive Maßnahmen zu prüfen, die zumindest die prognostizierten Zunahmen des Verkehrslärms vollständig kompensieren. Gemäß schalltechnischer Untersuchung kommen hierzu insbesondere besondere Fensterkonstruktionen mit erhöhten Schalldämmwerten sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Betracht. Die Projektträgerin wird sich im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der erforderlichen passiven Maßnahmen an den besonders betroffenen Bestandsgebäuden verpflichten und so die planbedingten Mehrbelastungen ausgleichen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die planbedingten Zunahmen durch Straßenverkehrslärm an den umliegenden Immissionsorten (Blankenfelder Straße, Rosenthaler Weg, Gascogneweg) überwiegend bei lediglich 0,1 bis 0,3 dB(A) und maximal bei 0,5 bis 0,8 dB(A) an zwei Punkten liegen. Es wird insoweit auf den Beschluss des VG Berlin vom 30.11.2023 (Az. VG 19 L 260/23) sowie auf den Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 10.01.2024 (Az. OVG 2 S 40/23) verwiesen, wonach auch bei schon „kritischer“ Vorbelastung geringfügige Pegelerhöhungen abwägbare und zumutbar sein können. Nach dieser Rechtsprechung zwingt es den Plangeber selbst dann nicht automatisch, von seiner

			Planung Abstand zu nehmen, wenn Lärmwerte in einem gesundheitsgefährdenden Bereich liegen. Gerade in großstädtischen Nachverdichtungssituationen können Verweise auf passiven Schallschutz zulässig sein, solange die vom Gericht genannten Pegelschwellen von etwa 70-75 dB(A) tags bzw. 60-65 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Diese Schwelle der absoluten Unvertretbarkeit wird im vorliegenden Fall nicht erreicht. Zudem wird durch die vertraglichen Regelungen dafür Sorge getragen, dass die planinduzierte zusätzliche Verkehrslärmerhöhung durch entsprechende Maßnahmen des passiven Schallschutzes auch tatsächlich kompensiert wird, sodass auch dieser gerichtlichen Vorgabe entsprochen wird. Die lärmtechnische Untersuchung (LTU) weist die aufgrund der Planung resultierende Verkehrslärmzunahme bislang gegenwärtig für die maßgeblichen Immissionsorte im Rahmen der Untersuchung zum Bebauungsplan nach. Die LTU wird deshalb um eine weitere Betrachtung aller potenziell betroffener Gebäude ergänzt, an denen sich eine nicht mehr vertretbare Pegelerhöhung ergibt. Für diese sind, sofern weitergehende Untersuchungen dies bestätigen, entsprechende Kompensationen durch die Projektträgerin leisten. Dabei wird eine Pegelerhöhung von über 0,02 dB(A) im gesundheitsgefährdenden Bereich für nicht mehr vertretbar erachtet. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Plangeber die Lärmbelastung und die möglichen Gesundheitsgefährdungen bewusst erkannt und in die Abwägung eingestellt hat. Planungsalternativen sowie aktive und passive Schallschutzmaß-

				nahmen wurden geprüft. Maßnahmen zur Bewältigung der Situation (insbesondere die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit und passiver Schallschutz an Bestandsgebäuden) sind dem Grunde nach vorhanden, können jedoch nicht im Bebauungsplan selbst festgesetzt, sondern nur im Rahmen des Vollzugs – insbesondere durch verkehrsbehördliche Anordnungen bzw. durch Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag – umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund werden in der Abwägung der dringende Bedarf an Wohnraum und die Möglichkeit, diesen zügig auf einer stadteigenen Fläche realisieren zu können, höher gewichtet als die mit der Planung einhergehenden geringfügigen Steigerungen der Lärmpegel an wenigen, bereits heute hoch belasteten Immissionsorten, zumal diese zusätzlichen Belastungen durch passive Maßnahmen kompensiert werden können.
	29.27	12. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen Zwar liegen noch kein Eingriffs- und Ausgleichsgutachten und keine Vorschläge zu A+E-Maßnahmen vor, jedoch wurde das Ziel formuliert, notwendigen Ausgleich auf eigenem Grundstück nördlich des Grabens 5 durchzuführen. Damit liegen alle Maßnahmen einschl. Zielbiotoppflege bei dem Vorhabenträger. Diese Vorgehensweise wird vom SGA begrüßt.	Zustimmung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Zur Richtigstellung: Ein Konzept für den Ausgleich liegt mit dem Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation vor. Auf dieser Basis wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Graben 5 verortet. Mit der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung von bgmr wurde die Flächen und Qualitäten näher definiert.

				Im städtebaulichen Vertrag werden die erforderlichen Maßnahmen konkret beschrieben.
	29.28	13. Städtebaulicher Vertrag Gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH und Land Berlin geschlossen werden. Darin werden mehrere Aufgaben für das SGA enthalten sein (Grundstücksangelegenheiten, Prüfung und Freigabe zu Planungen Straße und Grün, Begleitung des Bauens, Abnahme, Übernahme (Aufzählung nicht vollständig). Seitens des SGA wird ein Vertrag, vorzugsweise ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag, präferiert. Der Vertrag sollte aus den Berliner Mustern für städtebauliche Verträge entwickelt werden. In der Begründung werden unter Pkt. VI „Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)“ mehrere Sachverhalte zum städtebaulichen Vertrag aufgelistet. Diese Auflistung sollte durchfolgende Punkte ergänzt werden: - kosten- und lastenfreie Übertragung aller öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen an Berlin, - Verpflichtung der VT zur Beauftragung einer Projektsteuerung (Ablaufplanung für alle Maßnahmen zum	Städtebaulicher Vertrag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Es wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zwischen der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (EGE) und Land Berlin (SenStadt) geschlossen. Der Bebauungsplan 3-89 wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht möglich, da zum jetzigen Zeitpunkt kein konkretes Vorhaben vorliegt. Die gewünschten Regelungsinhalte sind gleichermaßen über einen städtebaulichen Vertrag möglich. Inwieweit die vom SGA genannten Punkte vollumfänglich in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können, ist im Weiteren mit SenStadt und EGE abzustimmen.

		Bau der öff. Straßenverkehrsflächen, technische Erschließung, Hochbau, Bau der öff. Grünanlagen mit Spielplätzen), - Finanzierung eines externen Büros für projektbegleitende Aufgaben für das SGA (s. Pkt. 14), - privatrechtliche Regelungen einschl. Benennung eines Betreibers für die Stellplatzanlage einschl. Weg, <u>Hinweis:</u> Maßgabe zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen sind keine Ausführungspläne, sondern Vorplanungen mit Kostenschätzungen.		
	29.29	14. Projektsteuerung Aufgrund der Komplexität der Planung sollte eine Projektsteuerung beauftragt werden. Der Projektsteuerer koordiniert alle erforderlichen Planungsverfahren (Planfeststellungen, B-Pläne, Infrastrukturplanungen incl. Beteiligungsverfahren) und alle erforderlichen Baumaßnahmen (Ausbau der verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastruktur, Wohnungsbau, Ausgleichsmaßnahmen). Auf Grundlage eines zu erstellenden Bauablaufplans erfolgen Abstimmungen mit den Bauherren, den Unternehmensträgern und Baufirmen und dem SGA. Baustellenpläne und die bauzeitliche Verkehrsführung werden räumlich und zeitlich koordiniert.	Projektsteuerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Die Empfehlung wird an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Empfehlung der Beauftragung einer externen Projektsteuerung wird zur Kenntnis genommen, sind jedoch kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und werden an die Projektträgerin weitergeleitet.

	29.30 15. Personalverstärkung im SGA/ Beauftragung eines externen Büros für projektbegleitende Aufgaben Das Bezirksstadträtin Fr. Anders-Granitzki mit ihrem Schreiben an Senatoren Fr. Bonde und Hr. Gaebler vom 18.07.2024 und vom 01.10.2024 mitgeteilt, dass eine Personalverstärkung im SGA dringend erforderlich ist. Das wurde jedoch bisher nicht veranlasst. In dem bisherigen Planungs-verfahren konnte das SGA nicht an Besprechungen teilnehmen. Für das weitere B-Plan-Verfahren, die Verhandlungen zum Vertrag und die Begleitung von Planung und Bau von allen Maßnahmen im öffentlichen Raum stehen umfangreiche Aufgaben für das SGA an. Ohne sofortige Personalverstärkung kann das SGA diese Aufgaben nicht fristgerecht erfüllen. Zur Minderung dieses Defizits sollte geregelt werden, dass der Vorhabenträger ein externes Büro für projektbegleitende Aufgaben für das SGA finanziert. Dieses Büro würde als Ansprechpartner für den Vorhabenträger, seine Büros, Baufirmen, Unternehmensträger zur Verfügung stehen. Das würde Verwaltungsentscheidungen wesentlich beschleunigen durch Vorprüfungen von Planungen und Bürgschaften, Empfehlungen zu Stellungnahmen und Genehmigungen des SGA, Begleitung der Baumaßnahmen gemäß Bauablaufplan.	Organisation projektbegleitender Aufgaben	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Die Anregungen werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Anregungen zur Personalverstärkung des SGA werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und werden an die Projektträgerin weitergeleitet.

		Da diese Aufgaben bereits jetzt anstehen, ist bis zum Abschluss des Vertrags eine Kostenübernahmeerklärung erforderlich. Die Beauftragung würde durch das SGA erfolgen, hoheitliche Aufgaben verbleiben beim SGA.		
Bezirksamt Pankow von Berlin Jugend und Familie JugPL 1 Stellungnahme vom 25.11.2025	30.1	Von der Jugendhilfeplanung Pankow kommt eine Fehlmeldung zu obigem Betreff.	Fehlanzeige	Die Fehlanzeige wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Finanzen, Personal, Kultur und Wirtschaft OE SPK Stellungnahme vom 21.11.2025	31.1	Die fachliche Stellungnahme der OE SPK umfasst fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zur o.g. Beteiligung, gegliedert nach folgenden Sachkomplexen: Soziale Infrastrukturbedarfe und Mehrfachnutzung / Qualitätsvolle Bürger:innenbeteiligung / Kinderfreundliche Kommune / Empfehlungen für einen Städtebaulichen Vertrag	Gliederung der Stellungnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	31.2	1. Soziale Infrastrukturbedarfe und Mehrfachnutzung	Bedarflücken im Bereich der sozialen Infrastruktur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet.

	Bezüglich der Berücksichtigung von Flächenbedarfen für eine soziale Infrastruktur, die über die Planung von Schulstandorten hinausgeht, weisen wir nachdrücklich auf bereits heute nicht geschlossene Bedarfslücken für folgende Einrichtungen in der Bezirksregion Blankenfelde/Niederschönhausen hin: - Einrichtungen der Gemeinwesen- / zielgruppenoffene Stadtteilarbeit, - Einrichtungen der Seniorenfreizeit, - Jugendfreizeiteinrichtungen, - Familienzentrum, - Standorte der Stadtteilbibliothek, Musikschule und VHS sowie - Frauenschutzeinrichtung und Einrichtungen für seelisch erkrankte Menschen sowie - ungedeckte Sportanlagen In der Bezirksregion 032002 (Blankenfelde/Niederschönhausen) befinden sich keine Einrichtungen für Gemeinwesen- und zielgruppenoffene Stadtteilarbeit. In der gesamten Bezirksregion lebten in 2023 knapp 30.000 Menschen, laut Bevölkerungsprognose wird die Bevölkerung in 2040 auf gut 33.000 Menschen anwachsen. Der aktuelle, nicht gedeckte Bedarf an Flächen für zielgruppenoffene Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit beträgt Stand 2023 358 qm netto und wird in 2040 397 qm netto betragen, basierend auf dem Richtwert von 12 qm pro 1.000 EW.	Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft als sog. Angebotsbebauungsplan vornehmlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohngebäude. Zu diesem Zweck werden allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt, in welchen grundsätzlich auch die in der Stellungnahme genannten Einrichtungen zulässig sind. Die Berücksichtigung dieser Einrichtungen in einem dem Bedarf angemessenen Umfang hat im Rahmen der Entwicklung des Städtebaus sowie des konkreten Nutzungskonzeptes auf nachgelagerten Planungsebenen zu erfolgen. Eine Konkretisierung auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt zum Erhalt der Flexibilität nicht. Die Hinweise zum Bedarf an Einrichtungen in Form von Mehrfachnutzung für alle Altersgruppen werden - auch im Hinblick auf das Gesamtquartier und das Teilprojekt 2 - an die Projektträgerin weitergeleitet.

		Hinzu kommen noch Büro- sowie Nutz- und Verkehrsflächenbedarfe. Räume für Einrichtungsarten wie z.B. ein Stadtteilzentrum, eine Seniorenbegegnungsstätte, ein Familienzentrum oder Einrichtungen für seelisch erkrankte Menschen sollten bei der Gebietsentwicklung zwingend mitgedacht werden. In der Begründung zum Bebauungsplan 3-89 ist ein besonderer Bedarf an Wohnungen für geflüchtete Menschen mit einem geklärten Aufenthaltsstatus benannt, an die ein Teil der Wohnungen bevorzugt vermietet werden soll. Dem damit einhergehenden, richtigerweise benannten erhöhten Integrationsanspruch muss zwingend auch mit entsprechenden Flächen für soziale Infrastruktur begegnet werden, der über die Infrastruktur des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hinausgeht. Grundsätzlich sollten jedoch nicht nur die Bedarfe der neu in die Region zuziehenden Menschen Berücksichtigung finden, sondern stattdessen ein Ausgleich des bereits vorhandenen Defizits in dieser BZR angestrebt werden. Damit würde einer integrierten Entwicklung der gesamten Bezirksregion Rechnung getragen und das Zusammenwachsen von Bestands- und Neubauquartieren gefördert.		
	31.3	Die erforderlichen Flächenbedarfe lassen sich sowohl an MFN-Standorten als auch in Verbindung mit Wohnungsbau umsetzen. Die Landesstrategie zur integrierten Infrastrukturplanung (SIIP) sieht ebenso wie das in 2025 von BA	Mehrfachnutzung (MFN-Standorte)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, das Kapitel II.2.6.2 der Begründung ergänzt und die Anregungen zu Mehrfachnutzungsobjekten an die Projektträgerin weitergeleitet.

		und BVV beschlossene SIKo des Bezirkes Pankow die Beförderung von Mehrfachnutzung (MFN) als verbindliche Maßnahme vor. Wir empfehlen vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an sozialer Infrastruktur die Entwicklung mindestens eines Mehrfachnutzungsobjektes in Form eines offenen Stadtteilhauses.		Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Kapitel II.2.6.2 der Begründung wird um die Inhalte des kürzlich beschlossenen SIKo ergänzt. Wie unter Nr. 31.2 der Abwägung bereits erläutert, schafft der Bebauungsplan als sog. Angebotsbebauungsplan vornehmlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohngebäude. Zu diesem Zweck werden allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt, in welchen grundsätzlich auch Mehrfachnutzungsobjekte wie ein Stadtteilhaus zulässig sind. Eine Konkretisierung auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt zum Erhalt der Flexibilität nicht. Die Anregungen zum Bedarf eines Stadtteilhauses - auch im Hinblick auf das Gesamtquartier und das Teilprojekt 2 - wird an die Projektträgerin weitergeleitet.
	31.4	Für eine entsprechende Flächensicherung im Zuge der B-Plan-Erstellung ist frühzeitig auch die Finanzierungsperspektive für den Betrieb sozialer Infrastruktur zu klären. Über den bezirklichen Haushalt in seiner derzeitigen Struktur ist eine Finanzierung zusätzlicher Infrastruktur nicht darstellbar. Das Land Berlin muss dem prognostizierten Wachstum des Bezirkes durch die NSQ auch mit einem entsprechenden Aufwuchs der Infrastrukturfinanzierung über den Landeshaushalt begegnen. Ohne eine Finanzierungsperspektive sind keine verbindlichen Zusagen zur Flächenanmietung durch die bezirklichen Fachplanungen	Finanzierung der sozialen Infrastruktur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zur Finanzierungsperspektive für den Betrieb der sozialen Infrastruktur an die zuständigen Stellen bei SenStadt weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Mit dem Bebauungsplan ist vornehmlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen die Schaffung von Wohnungsbau vorgesehen. Zudem wird nach gegenwärtigem Stand über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Pro-

		möglich. Dies steht der frühzeitigen Flächensicherung im Rahmen der B-Plan-Erstellung diametral entgegen. Deshalb muss das Thema Finanzierung sozialer Infrastruktur auch durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit begleitet werden.		jektträgerin und dem Land Berlin sichergestellt, dass die Projektträgerin u. a. eine anteilige Übernahme der Kosten für den Neubau einer Schule und sich zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung verpflichtet. Die Finanzierung der darüberhinausgehenden sozialen Infrastruktur erfolgt auf nachgelagerten Planungsebenen. Die Hinweise hinsichtlich einer frühzeitigen Sicherung der Finanzierung wird an die entsprechenden Stellen bei SenStadt weitergeleitet.
	31.5	2. Qualitätsvolle Bürger:innenbeteiligung Grundsätzlich möchten wir auf die Bedeutung einer angemessenen und qualitätsvollen Beteiligung der Bürger:innen in einer Region hinweisen, die durch das Bauvorhaben wesentliche Veränderungen in Bebauungs- sowie Bevölkerungsstruktur sowie lokaler Identität erfährt, die sensibel von Seiten der öffentlichen Hand begleitet werden sollten. Die Berliner Leitlinien für Bürger:innenbeteiligung bilden hierfür eine verbindliche Grundlage und sollten konsequent angewendet werden, um eine transparente, inklusive und konstruktive <i>Stadtentwicklung</i> zu gewährleisten. Insbesondere folgende Punkte sollten dabei beachtet werden: Frühzeitige Information und Transparenz Die Beteiligung muss zu einem Zeitpunkt erfolgen, an dem noch wesentliche Entscheidungsspielräume bestehen. Eine frühzeitige und verständliche Kommunikation über Ziele, Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Vorhabens ist unerlässlich.	Qualitätsvolle Bürger:innenbeteiligung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Verfahrens- und Beteiligungsschritten des Baugesetzbuches. Über den Beteiligungszeitraum für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hinaus wurde außerdem eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt, in der die Planung erläutert und Gelegenheit zum Austausch und Stellungnahme gegeben wurde. Gleichzeitig diene diese Veranstaltung als Auftakt für ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren, welche derzeit für das Gesamtprojekt Elisabeth-Aue durchgeführt wird und in einem Rahmenplan münden soll. In diesem Prozess wird es noch mehrmals die Möglichkeit zum Austausch mit und für Rückmeldung aus der Öffentlichkeit geben.

		Ergebnisoffene Beteiligungsprozesse Die Bürger:innenbeteiligung darf nicht als reine Formalie verstanden werden. Vielmehr sollte sie als ergebnisoffener Prozess gestaltet werden, bei dem die eingebrachten Perspektiven und Vorschläge ernsthaft geprüft und in die Planung einbezogen werden. Zielgruppengerechte Ansprache und Vielfalt der Formate Um eine breite Beteiligung zu ermöglichen, sind unterschiedliche Formate notwendig, die verschiedene Bevölkerungsgruppen ansprechen – insbesondere auch jene, die bisher wenig Gehör finden. Barrierefreiheit, Mehrsprachigkeit und digitale sowie analoge Angebote sind hierbei zentrale Aspekte. Verbindlichkeit und Rückkopplung Die Ergebnisse der Beteiligung müssen dokumentiert und transparent gemacht werden. Es sollte nachvollziehbar sein, wie die Beiträge der Bürger:innen in die Planung eingeflossen sind oder warum bestimmte Vorschläge nicht berücksichtigt wurden. Ressourcenausstattung und Verantwortung Eine qualitätsvolle Beteiligung erfordert ausreichende personelle, finanzielle und zeitliche Ressourcen. Die Verantwortung für die Umsetzung liegt bei der Verwaltung und den politischen Entscheidungsträger:innen.		

		Begleitende Beratung durch den Bezirklichen Raum für Beteiligung (BRB) Pankow beteiligt Der Bezirklichen Raum für Beteiligung (BRB) Pankow beteiligt sollte beratend in die Planung des Beteiligungsprozesses involviert werden, um die Einhaltung der Berliner Leitlinien für Bürger:innenbeteiligung zu gewährleisten. Der BRB kann unter anderem bei der Erstellung eines Beteiligungskonzeptes unterstützen und bei der Ausschreibung von Beteiligungsvorhaben beraten. Wir bitten darum, die Berliner Leitlinien für Bürger:innenbeteiligung konsequent in den Beteiligungsverfahren zu berücksichtigen, um eine nachhaltige, gerechte und demokratische Stadtentwicklung zu gewährleisten.		
	31.6	3. Kinderfreundliche Kommune Seit April 2024 trägt der Bezirk Pankow das Siegel „Kinderfreundliche Kommune“ und hat sich damit verpflichtet, die Belange von Kindern und Jugendlichen konsequent unter anderem in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist bei der Planung und Umsetzung des NSQ Elisabeth-Aue sicherzustellen, dass Kinder und Jugendliche altersgerecht an den entsprechenden Beteiligungsverfahren teilhaben können – dies umfasst eine zielgruppenspezifische Ansprache sowie eine verständliche Aufbereitung der Inhalte. Darüber hinaus ver-	Angebote für Kinder und Jugendliche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Die Anregungen und Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		weist Maßnahme 4.1.4 des Aktionsplans zur kinderfreundlichen Kommune auf die Notwendigkeit, erweiterte Spiel- und Bewegungsräume im öffentlichen Raum zu schaffen.		
	31.7	4. Empfehlungen für den städtebaulichen Vertrag Die OE SPK empfiehlt zudem, folgende Punkte in die aktuell und zukünftig zu schließenden städtebaulichen Verträge aufzunehmen: - Die weiter oben benannten Bedarfe der sozialen Infrastruktur werden mit Angabe der Netto-Nutzfläche in qm den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Gemeinbedarfsflächen werden – zur Umsetzung der Kernziele des bezirklichen SIKo – soweit möglich als Mehrfachnutzung (MFN) geplant. - Belegungssteuerung: Bei den mietpreisgebunden Wohnungen erhält der Bezirk Pankow das Recht, einen angemessenen Anteil der Belegung zu steuern (z.B. für stationäre Jugendhilfe, Zufluchtswohnungen etc.). Konkreter Bedarf und die zu berücksichtigenden Zielgruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt werden gemeinsam mit den Fachämtern bestimmt. Es wurde mehrfach von den Fachämtern und Beauftragten des Bezirkes darauf hingewiesen, dass entsprechende Bedarfe bestehen und dringend Berücksichtigung finden müssen. Es sollten feste Quoten und absolute Zahlen festgelegt werden. Das Verfahren der Belegungssteuerung wird gemeinsam mit dem	Städtebaulicher Vertrag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es wird im weiteren Verfahren ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Projektträgerin und dem Land Berlin ausgehandelt werden. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die in der Stellungnahme genannten Empfehlungen für die Inhalte des städtebaulichen Vertrags werden im weiteren Verfahren Gegenstand der Aushandlung des städtebaulichen Vertrags. Nach gegenwärtigem Stand der Aushandlung sind Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen vorgesehen, um einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung zu leisten und zugleich den städtebaulichen Zielen entsprechend gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sicherzustellen.

		Bezirk erarbeitet und verabredet. Es schließt ein Berichtswesen und Monitoring ein. - Bei der Schaffung von Wohnraum wird Mietfläche für sehr große Familien (mit 5 oder mehr Kindern) ausreichend mitgeplant. Diese Wohnungen sind mietpreisgebunden und unterliegen der noch zu auszuarbeitenden Belegungssteuerung durch den Bezirk.		
Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt Stellungnahme vom 20.11.2025	32.1	Vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Der Fachbereich Stadtplanung, Verbindliche Bauleitplanung, des Stadtentwicklungsamts Pankow hat Ihr Schreiben vom 20.10.2025 über DiPlan erhalten. Nachfolgend erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme der Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste. Für die gemeinsame Stellungnahme wurden die Äußerungen der Stabsstelle Bau- und Planungsjuristen, der Stabsstelle KIS – Koordinierung Infrastruktur – Standortentwicklung, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Fachbereiche Stadtplanung, Stadterneuerung, Bau- und Wohnungsaufsicht, Vermessung sowie Wohnungsaufsicht in einem Schreiben zusammengefasst. Die Stellungnahmen der sonstigen Ämter des Bezirksamtes Pankow gehen Ihnen separat zu.	Einleitung gesammelte Stellungnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	32.2	Hinweise Stabsteile KIS - Koordinierung Infrastruktur - Standortentwicklung	Verkehrliche Auswirkungen einer zweistufigen	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, aber es erfolgt keine Integration einer Quartiersgarage im vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

		Stellungnahme zum Bereich Mobilität und Verkehr Entwicklung des Teilprojekts 1 in zwei Phasen Aus der Begründung zum Bebauungsplan 3-89 wie auch aus der verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) (Stand 14.10.2025) geht hervor, dass die Realisierung des ersten Teilprojekts in einem zweistufigen Verfahren erfolgen soll. So soll erst in einer späteren zweiten Stufe das direkt am Rosenthaler Weg angrenzende Baufeld WA 3 bebaut werden, welches zuvor in der Stufe 1 als Stellplatzflächen für die Bewohner der Baufelder WA 1 und WA 2 dienen soll. Erst im Zuge eines späteren Teilprojekts sollen die endgültigen Quartiersgaragen u.a. für die Baufelder WA 1, 2 und 3 realisiert werden, eine der Grundvoraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des Baufelds WA 3. Zu welchem Zeitpunkt dies geschehen soll, wird nicht weiter präzisiert. Laut der VTU wird von einem mindestens mittelfristig andauernden Zeitraum ausgegangen (vgl. VTU S. 81). Auch wenn die Gründe im Einzelnen für die zweiphasige Entwicklung durchaus nachvollziehbar sind, wird die Nutzung des Baufeldes WA 3 gerade aufgrund seiner prominenten Lage als temporärer Anwohnerparkplatz kritisch gesehen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist keine Strategie erkennbar, die eine Verstetigung der temporären Stellplatzanlage im Falle einer nicht fortgeführten Entwicklung des NSQ verhindert. Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass Versuche, eingespielte Mobilitätsroutinen zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern, sich oftmals	Entwicklung des Teilprojekts 1	Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Zuge des 1. Teilprojektes ist durch die Projektträgerin zunächst die wohnbauliche Entwicklung der mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilbereiche angestrebt, der dazugehörige Stellplatzbedarf wird auf der mit WA 3 bezeichneten Teilfläche errichtet, dies wird entsprechend im städtebaulichen Vertrag geregelt. Erst mit einer perspektivischen Umsetzung des 2. Teilprojekts (Gesamtentwicklung Elisabeth-Aue) können die Quartiersgaragen errichtet werden, in denen auch die Stellplätze aus dem Teilprojekt untergebracht werden können. In der VTU werden im Zusammenhang mit dem 1. Teilprojekt zwei Planfälle hinsichtlich des planindizierten Verkaufsaufkommens und der Leistungsfähigkeit untersucht. Der Planfall 1 beschreibt dabei die geplante Realisierung der ISS sowie den Wohnungsbau auf den Teilfläche WA 1 und WA 2 mit Errichtung der Stellplätze auf der Teilfläche WA 3. Im Sinne einer "worst-case"-Betrachtung untersucht der Planfall 2 zusätzlich die bislang nicht beabsichtigte, jedoch bei Ausnutzung des Bebauungsplans theoretisch zulässige wohnbauliche Entwicklung des WA und den daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen. Die Frage der zeitlichen Abfolge, der Zwischennutzung des Baufelds WA 3 sowie der möglichen frühzeitigen Realisierung und Verortung einer Quartiersgarage kann nicht auf Ebene der Verkehrsuntersuchung geklärt werden. Es handelt sich hierbei um eine planerische Vorgabe im Gesamtkontext des neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue. Mit Umsetzung des 2. Teilprojektes werden Quartiersgaragen/Mobility-Hubs errichtet, die künftig auch die privaten Stellplätze der

		als sehr schwierig erweisen. Es sollte daher geprüft werden, inwiefern die Realisierung der Quartiersgarage nicht schon bereits im Zuge der ersten Realisierungsphase möglich ist, z.B. durch die Integration der Quartiersgarage in WA 1 oder WA 2, wodurch sich auch die Wegelängen des motorisierten Quell- und Zielverkehrs innerhalb des NSQ verkürzen ließen. Andernfalls wäre ggf. der Geltungsbereich des B-Plan 3-89 so anzupassen, dass dieser den endgültigen Standort der Quartiersgarage mit beinhaltet.		Bewohnenden der WA 1, WA2 als auch WA 3 aufnehmen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan 3-89 ist die Unterbringung einer wirtschaftlich angemessen großen Quartiersgarage/Mobility-Hub einerseits aus Platzgründen und andererseits aufgrund einer voraussichtlich nicht ausreichenden Nachfrage/Auslastung nicht möglich. Vorrang hat die Errichtung der dringend benötigten Wohneinheiten.
	32.3	<u>Knotenpunkt-konzept für den Knotenpunkt 5 Rosenthaler Weg Ost</u> Das Knotenpunkt-konzept für den Knotenpunkt 5 Rosenthaler Weg Ost birgt bei genauerer Betrachtung einige Konfliktpotentiale zwischen bedingtverträglichen oder feindlichen Verkehrsströmen. Diese werden begünstigt durch die Lage der Fußgängerfurt im östlichen Knotenarm, aus der ein zusätzliches Queren der Einmündung zum Parkplatz durch den Fußverkehr resultiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass an dieser Stelle, insbesondere am Morgen, intensiver Schülerverkehr auf den in diesen Zeitraum konzentrierten Quellverkehr des Parkplatzes treffen wird. Insofern spielt vor allem das Thema Schulwegsicherheit eine bedeutende Rolle. Durch die Verlegung der Fußgängerfurt in den westlichen Knotenarm ließe sich dieser Konflikt vermeiden.	Knotenpunkt 5 Rosenthaler Weg Ost	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Stellungnahme kann in Teilen nachvollzogen werden, jedoch ist die dargestellte Lösung in der Gesamtabwägung unter Berücksichtigung aller verkehrlichen Belange die beste Lösung. Zur Erläuterung: Bei einer Verlegung der Fußgängerfurt auf die Westseite ist die Führung des Fußverkehrs von Norden (östlich der Stellplatzanlage) unklar. Hier ist über den Tag verteilt von erheblichen Fußverkehrsaufkommen auszugehen, stellt diese Wegeverbindung doch die zentrale Achse zwischen Tram und Stellplatzanlage sowie WA1 und WA2 dar. Unabhängig davon müssen zu Fuß gehende Schüler:innen die Knotenpunktzufahrt queren; dies kann nördlich oder südlich der Straßenbahntrasse geschehen. Aus Sicht der beauftragten Verkehrsgutachter sollte geprüft werden, ob in Ergänzung der Vorzugslösung die

				Querung direkt an der Zufahrt zur Stellplatzanlage durch eine zusätzliche FV-LSA gesichert werden kann.
	32.4	Des Weiteren berücksichtigt das Konzept keine gesicherte Führung der vom Rosenthaler Weg links und rechts abbiegenden Kfz-Ströme. Dies wird jedoch für erforderlich gehalten, um die Anzahl der Konfliktpunkte zwischen den abbiegenden Fahrzeugen und dessen bedingtverträglichen Verkehrsströmen zu minimieren. Eine gesicherte Führung der abbiegenden Verkehrsströme setzten separate Abbiegefahrstreifen in den beiden Knotenzufahrten Rosenthaler Weg voraus, was zu einer entsprechenden Verbreiterung der Knotenarme führt.	Knotenpunkt 5 Rosenthaler Weg Ost	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird nicht die Auffassung geteilt, dass das Konzept keine gesicherte Führung berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Dimensionierung des Knotenpunkts folgt den Vorgaben der RAST 06, Tabelle 44. Entsprechend der vergleichsweise geringen Anzahl an ein- und abbiegenden Fahrzeugen (auch zu den Spitzenstunden) sind grundsätzlich keine separaten Abbiegestreifen erforderlich. Diese Einstufung wurde im Rahmen der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation bestätigt. Die Simulation zeigt, dass die Anzahl an den beschriebenen Konflikten gering ist und keine verkehrlich relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund wird der Forderung nach gesonderten Abbiegestreifen nicht gefolgt. Ein entsprechender Verweis auf die RAST 06, Tabelle 44 wird in der Verkehrsuntersuchung ergänzt.
	32.5	<u>Durch die Schule induzierter motorisierter Hol- und Bringverkehr</u> Um eine Befahrung der Fahrradstraße oder des verkehrsberuhigten Bereichs durch den von der Schule induzierten motorisierten Hol- und Bringverkehr zu vermeiden, soll dieser über ein Angebot an Kurzzeitstellplätzen im Rosenthaler Weg abgewickelt werden (vgl. VTU S. 28). Hier ist ein	Hol- und Bringverkehr Schule	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Ausführungen im Rahmen der Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung einbezogen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Ausführungen zum durch die Schule induzierten motorisierten Hol- und Bringverkehr werden in die weitere Überprüfung

		ernsthafter Konflikt zwischen dem fließenden Radverkehr und den Kurzzeitparkern vorhersehbar. Dieser resultiert vor allem aus der kurzen Umschlaghäufigkeit, morgendlicher Hektik und den häufig unbedarften Verhalten der Fahrzeuginsassen beim Öffnen der Fahrzeugtüren (im Falle von Mitfahrern beidseitig). Somit besteht insbesondere ein großes Unfallrisiko durch sehr gefährliche Doo-ring-Unfälle.		einbezogen. Die beschriebenen potenziellen Konflikte zwischen Kurzzeitparkvorgängen des Hol- und Bringverkehrs und dem fließenden Radverkehr im Rosenthaler Weg sind nachvollziehbar, auch wenn perspektivisch der Radverkehr in Hauptlast voraussichtlich nicht mehr entlang des Rosenthaler Wegs verläuft, sondern diesen nur quert. Die Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs über Kurzzeitstellplätze wird daher im Rahmen der Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung nochmals fachlich geprüft und abgewogen, sie stellt jedoch zum gegenwärtigen Stand aufgrund mangels Alternativen zur anderweitigen Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs sowie des Radverkehrs die Vorzugslösung dar.
	32.6	<u>Stellplatzschlüssel</u> Das Ansetzen eines niedrigen Stellplatzschlüssels (vgl. VTU Kapitel 6.4.1) kann sich nur im Zusammenhang mit der Bereitstellung eines attraktiven Angebotes des Umweltverbundes (insbesondere Radverkehr, ÖPNV-Angebote) lenkend auf die Verkehrsmittelwahl auswirken. Daher müssen begleitende, den Umweltverbund fördernde Mobilitätsmaßnahmen bereits mit dem ersten Bauabschnitt umgesetzt werden (vgl. auch 5 Kapitel 7, Maßnahme 4, Mobilitätsbericht Berlin Pankow 2020).	Stellplatzschlüssel	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden im städtebaulichen Vertrag Maßnahmen vereinbart, um die Stellplatzsituation vor Ort zu überwachen und im Bedarfsfall nachzusteuern. Hierzu wird die Erstellung eines Mobilitätskonzepts für den B-Plan 3-89 als Verpflichtung in den städtebaulichen Vertrag übernommen. In diesem Konzept wird die Machbarkeit einer Reduzierung des Stellplatzbedarfs durch zusätzliche Mobilitätsmaßnahmen überprüft. Dabei werden verschiedene Faktoren analysiert, um festzustellen, ob und inwieweit alternative Verkehrsmittel wie der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV), Carsharing, Fahrradverleih und andere nachhaltige Mobilitätsangebote den Bedarf an Stellplätzen verringern können.

				Basierend auf dieser Analyse wird ein angepasster Stellplatzschlüssel ermittelt, der die zusätzlichen Mobilitätsmaßnahmen berücksichtigt. Dieser Stellplatzschlüssel gibt an, wie viele Stellplätze pro Wohneinheit oder Fläche tatsächlich benötigt werden, wenn die zusätzlichen Mobilitätsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Ausgangslage ist durch eine gute verkehrliche Anbindung als gut zu bewerten. Neben einer Ausweitung des Busverkehrs liegt der Schwerpunkt insbesondere auf dem schienengebundenen Nahverkehr mit der geplanten Verlängerung der Straßenbahn entlang des Rosenthaler Wegs südlich des WA 3 und bis in das neue Stadtquartier (im räumlichen Bereich des 2. Teilprojektes) hinein. Sowohl in öffentlichen Verkehrsflächen als auch innerhalb der geplanten Stellplatzanlage können alternative Mobilitätsangebote wie beispielweise Car-oder Bike-Sharing untergerbacht werden. Diese sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.
	32.7	<u>Hinweis zum Radverkehr im Zuge des anbaufreien Teilstücks der Blankenfelder Chaussee (B 96a) von der Hauptstraße bis zum Rosenthaler Weg</u>	Radverkehr im Bereich Blankenfelder Chaussee	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der dargestellte Sachstand ist bekannt. Im Rahmen des gemeinsamen Kickoff-Termins wurde festgelegt, dass aufgrund

		Die verkehrsrechtliche Anordnung für die Teileinzziehung von je einem Fahrstreifen je Richtung zugunsten der Anlage von beidseitigen Radfahrstreifen erfolgte bereits im Juni 2023. Diese Anordnung wurde im Oktober 2024 von dem damaligen StS Wiczorek aufgehoben. Der Versuch, die Aufhebung fachlich zu begründen ähnelt einer Farce, weshalb das Bezirksamt Pankow der Aufhebung der verkehrsrechtlichen Anordnung nicht zustimmt. Aus fachlicher Sicht besteht für die vorhandene Vierstreifigkeit und die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h (innerorts) keinerlei Erfordernis und wir sehen - insbesondere im Bezug der Entwicklung des NSQ Elisabeth-Aue - die dringende Notwendigkeit der Realisierung sicherer und dem Stand der Technik entsprechender Radverkehrsanlagen sowie der Senkung der Höchstgeschwindigkeit auf die innerorts übliche Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.		des derzeit ungeklärten Status der Maßnahme keine Berücksichtigung in der Verkehrsuntersuchung erfolgt.
	32.8	<u>Stellungnahme zum SIKo</u> Obwohl auf Seite 25 der Begründung des B-Plans 3-89 ein Hinweis auf den SIKo-Beschluss erfolgt, wird an anderen Stellen noch das alte SIKo 2016 zitiert (Seiten 13, 24). Die Ziele, die Planungen und die aktuellen / prognostizierten Daten zur Versorgung als Ergebnisse der beschlossenen SIKo-Fortschreibung 2023/2024 sind aufgrund der Verbindlichkeit in der Begründung zu berücksichtigen (siehe auch Anlage).	SIKo	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung in Kapitel II.2.6.2 entsprechend aktualisiert. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bauungsplans.

	32.9	Das SIKo Pankow Soziale Infrastruktur-Konzepte (SIKo) dienen der stadtplanerischen Flächenvorsorge für soziale und grüne Infrastruktur und werden regelmäßig auf Grundlage der prognostizierten demografischen Entwicklung durch die Bezirke fortgeschrieben. Die SIKo-Fortschreibung Pankow 2023/2024 wurde am 18.02.2025 vom Bezirksamt Pankow und am 17.09.2025 von der BVV beschlossen. Das SIKo hat den Status einer informellen Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das SIKo ist ein räumlich integriertes Konzept, das die bestehenden Kapazitäten, geplanten Maßnahmen und zukünftigen Bedarfe unterschiedlicher Infrastruktureinrichtungen darstellt. Das SIKo versteht sich als Zusammenführung der bestehenden bezirklichen Fachplanungen. Die Sicherung der Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur durch Fachplanungen sowie die integrierte Flächenplanung sind strategische Ziele des SIKo. Es wird ein Gesamtüberblick über die Flächenentwicklungen und Maßnahmen, die im Zeitraum zwischen 2023 und 2040 geplant sind, aufbereitet. Das vorliegende SIKo wird nach den SIKo-BVH (Bearbeitungsvorgaben und -hinweisen von SenStadt / PlaKoSI, Stand August 2023) erstellt. Diese Vorgaben zielen darauf ab, eine einheitliche und standardisierte Vorgehensweise für die Erstellung der SIKo für alle Bezirke zu erreichen.	SIKo (Bedarfsermittlung und Methodik)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung in Kapitel II.2.6.2 entsprechend aktualisiert. Aus den Erläuterungen zur Methodik der Bedarfsermittlung ergibt sich keine Relevanz für die Abwägung. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

		Grundlage ist die Bevölkerungsprognose des Landes Berlin 2021-2040. Inhaltliche Vertiefungsschwerpunkte im SIKo sind die Themen Flächensicherung und Mehrfachnutzung als zentrale Herausforderungen einer strategischen Flächenplanung. Methodik der Bedarfsermittlung Das SIKo gibt eine Übersicht zur Versorgung der öffentlichen sozialen und grünen Infrastruktur im Bezirk Pankow. Die Versorgung basiert in der Regel auf gesamtstädtisch abgestimmten Orientierungs- und Richtwerten. Für die meisten Einrichtungen (Kindertageseinrichtungen, Schulen, Sportanlagen, Spielplätze, Grünflächen, Bibliotheken, Musikschulen, Volkshochschulen) gibt es Richtwerte und die Versorgungsdaten werden zentral aus dem SoFIS (Berliner Soziale Infrastruktur-Flächeninformationssystem) bereitgestellt. Im Konzept werden Daten zur aktuellen Versorgungsbilanz (Datenstand 31.12.2022) mit Bedarfsprognose (2025, 2030, 2035, 2040) und zur prognostizierten Versorgungsbilanz mit geplanten Kapazitäten aufbereitet. Die Versorgungsdarstellung für wohnungsnahen Grünflächen ist eine Ausnahme. Hier gibt es keine zentralen Daten; allerdings wird eine Einschätzung auf Blockebene durch die Fachplanung bereitgestellt. Weitere Einrichtungsarten verfügen über keinen offiziellen Richtwert. Es gibt aber einige Fachplanungen, die sich aktuell im Prozess befinden, einen Beschluss für die verwaltungsinternen abgestimmten Richt- und Orientierungswerte für manche		

		Einrichtungen zu schaffen (Stadtteilzentren, Seniorenfreizeiteinrichtungen, zeitgenössische und stadtteilgeschichtliche Kulturangebote). Für diese Einrichtungen stellen die bezirklichen Fachplanungen Daten bereit und sind im SIKo dargestellt. Darüber hinaus sind noch einzelne Einrichtungen, für die gar keine Versorgungsdaten bereitgestellt werden (z.B. Familienzentren) dargestellt. Im SIKo werden diese Einrichtungen ausschließlich qualitativ betrachtet. Für alle Einrichtungen, unabhängig davon, ob es Daten gibt, werden im SIKo textliche Einschätzungen der Fachplanungen zusätzlich dargestellt. Zu beachten ist, dass die Versorgung im SIKo, abhängig von der Einrichtung und der Verfügbarkeit der Daten, nach der LOR-Systematik entweder auf Bezirks(BEZ)-, Prognoseraum(PGR)-, Bezirksregion(BZR)- oder Schulplanungsregion(SPR)-ebene dargestellt wird. Nicht alle Einrichtungen verfügen über kleinräumige Daten.		
	32.10	Versorgung im Gebiet „Elisabeth Aue“ Das Gebiet im Geltungsbereich des B-Plans 3-89 befindet sich im Prognoseraum 0320 (Nördliches Pankow) bzw. in der Bezirksregion 032002 (Blankenfelde/Niederschönhausen) und in den Schulplanungsregionen 08 (Niederschönhausen) und 09 (Franz. Buchholz /Blankenburg). In der Anlage wird eine integrierte Übersicht (Daten aus dem beschlossenen SIKo) sowohl zur Versorgungsbilanz (ohne und mit geplanten Kapazitäten, tabellarisch) als auch zu	SIKo (Versorgung Plangebiet)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung in Kapitel II.2.6.2 entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

	den Standorten in Bestand und Planung (graphisch) dargestellt. Wie der Anlage zu entnehmen ist, sind Bibliotheken, Einrichtungen der Stadtteilarbeit, Seniorenfreizeit- und Kultureinrichtungen (zeitgenössische Angebote) unversorgt (unter 25 % Richtwerterfüllung). Darüber hinaus sind Spielplätze, gedeckte Sportanlagen, Kultureinrichtungen (Stadtteilgeschichtliche Angebote) und Volkshochschulen unterversorgt (zwischen 25 % - 50 % Richtwerterfüllung). Bei ungedeckten Sportanlagen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Gymnasien und Musikschulen liegt die Versorgung zwischen 50 % - 75 % (Richtwerterfüllung). Kitas, Grundschulen und ISS zeigen eine positivere Dynamik und sind besser versorgt (zwischen 75 % - 100 % Richtwerterfüllung). Die Verbesserung hängt oft von den geplanten Baumaßnahmen in der Region ab. Es gibt ein Familienzentrum in der BZR. Hinweis: Die Anlage stellt nur eine kompakte Darstellung der quantitativen, integrierten Versorgung und Planung dar. Konkrete Dateninterpretationen und qualitative Einschätzungen weiterer Einrichtungen sind dem SIKo-Bericht zu entnehmen. Da die Versorgung im SIKo nur nach der LOR-Systematik dargestellt wird, ist ausdrücklich empfohlen, alle Fachplanungen von Anfang an direkt zu beteiligen, um die Bedarfe im Gebiet zu konkretisieren		

	32.11	Mehrfachnutzung im Gebiet „Elisabeth Aue“ Gemäß der Strategie für integrierte Infrastrukturplanung ist die Prüfung der Mehrfachnutzung bei allen Vorhaben Regelfall. Die Beförderung von Mehrfachnutzung (MFN) ist daher ein Vertiefungsthema nicht nur im SIKo Pankow, sondern in allen Berliner Soziale Infrastruktur Konzepten. Da es immer wenige freie Flächen im Bezirk gibt, geben neue Wohnbauvorhaben eine Chance, auf Bedarfe entsprechend zu reagieren und im Modell der MFN-Flächen für die soziale Infrastruktur zu entwickeln. Dadurch kann man Synergieeffekte schaffen sowie Flächen, Ressourcen und Baukosten sparen. Obwohl der B-Plan 3-89 nur eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ für eine ISS vorsieht (Seite 35), sollten weitere Bedarfe (oben dargestellt) der sozialen Infrastruktur für die weitere Planung des Gebiets Elisabeth Aue berücksichtigt und die Möglichkeiten mit den jeweiligen Fachplanungen besprochen werden. Es soll geprüft werden, welche und wie verschiedene Nutzungen im Modell der MFN sich flexibel kombinieren lassen. Nicht nur die angedachte Öffnung von Schul- und Sportanlagen für außerschulische Sport- und Spielangebote (siehe Seite 25 der Begründung) ist als MFN wichtig. Die Möglichkeit weitere öffentliche Einrichtungen in den Flächen für „Gemeinbedarf“ (z.B. Jugendfreizeiteinrichtung) oder im „allgemeinen Wohngebiet“ aufzunehmen, ist zu prüfen. Auch	Mehrfachnutzung (MFN-Standorte)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Zweckbestimmung "Schule" der Gemeinbedarfsfläche bestimmt die übergeordnete Nutzung, untergeordnete, mit dem Gemeinbedarfszweck vereinbare Nebennutzungen sind grundsätzlich zulässig. Über die textliche Festsetzung Nr. 3.1 ist außerdem geregelt, dass die geplanten Sportflächen auch durch außerschulische Sport- und Spielzwecke genutzt werden können und somit teilweise, den in der Stellungnahme genannten Bedarfen Rechnung tragen können. Darüber hinaus besteht kein Festsetzungserfordernis, gleichzeitig steht der Bebauungsplan anderweitigen Mehrfachnutzungen im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch nicht entgegen. Die Inhalte des SIKo finden zudem im Zuge der Entwicklung des 2. Teilprojektes Berücksichtigung. Weitere Nutzungen darüber hinaus, die nicht mit der Zweckbestimmung bzw. der textlichen Festsetzung vereinbar sind, sind weder zulässig noch geplant. Eine regelmäßige Nutzung von Räumlichkeiten im Plangebiet für die in der Stellungnahme genannten Nutzungen sind in Abstimmung mit der Projektträgerin sowie dem Fachamt zu prüfen.

		weitere Räume für z.B. Stadtteilzentren, Seniorenfreizeiteinrichtungen und Familienzentren könnten mitgedacht werden. Frauenschutzeinrichtungen und Einrichtungen für seelisch erkrankte Menschen könnten in Verbindung mit Wohnen von Anfang an geplant werden. Der Bedarf an Spielplätze ist enorm; hier sind ebenfalls Möglichkeiten zu prüfen. Aufgrund der hohen Bedarfe in der BZR strebt das Amt für Weiterbildung und Kultur einen „Kooperativen Standort“ im Gebiet Elisabeth Aue an. Es handelt sich um eine Maßnahme für einen Mehrfachnutzungsstandort mit Räumen (in einem oder mehreren Gebäuden), die gemeinsam von den Einrichtungsarten in der Zuständigkeit des Fachamtes genutzt werden: Bibliothek, Volkshochschule, Musikschule, kulturelle Einrichtung und Jugendkunstschule. Auch diese Bedarfe sollen im weiteren Prozess geprüft werden. Wie oben hingewiesen, sollen die Bedarfe von den entsprechenden bezirklichen Fachämtern bestätigt bzw. konkretisiert werden. Die Entwicklung eines Raumprogramms für einen MFN-Standort in enger Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt, der OE SPK und den bezirklichen Fachämtern sowie mit der Geschäftsstelle MFN bei SenStadt wird ausdrücklich empfohlen.		Unabhängig davon ist das Teilprojekt 1 aufgrund der räumlich entkoppelten Lage und (fußläufigen) Entfernung zu den Siedlungsbereichen Blankenfelde und Niederschönhausen auch hinsichtlich der Erreichbarkeit für ältere Menschen nicht optimal geeignet, um entsprechende zentrale soziale Infrastruktureinrichtungen anzubieten. Der Bebauungsplan sieht bereits auf etwa einem Drittel der Fläche eine Gemeinbedarfsfläche für eine ISS vor, um den im Bezirk bestehenden Bedarf zu decken, ebenso ist eine Kita im Wohngebiet geplant. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten für soziale Infrastruktur in den Wohngebieten vielfältig. Eine finanzielle Verpflichtung der Projektträger sieht das Berliner Modell jedoch bislang nicht vor. Im Hinblick auf die Selbstbindung der Verwaltung bedeutet dies, dass eine Behörde durch ihre eigene, über längere Zeit geübte, gleichbleibende Entscheidungspraxis (z. B. Ausgestaltung der städtebaulichen Verträge) an diese Praxis gebunden ist und in ähnlichen Fällen grundsätzlich nicht ohne sachlichen Grund davon abweichen darf, um Willkür zu vermeiden und dem Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG) gerecht zu werden.
	32.12	Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung Hinweise des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe 1: Vorbereitende Bauleitplanung	Aktualisierte Bevölkerungsprognose	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung in Kapitel I.1 entsprechend aktualisiert.

		I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung Es ist zu beachten, dass SenStadt kürzlich eine aktualisierte Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke veröffentlicht hat, die in die Stellungnahme integriert werden sollte. Die neue Prognose „Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024 – 2040“ (Berlin, 04. November 2025) zeigt für 2040 eine Einwohnerzahl von rund 4,006 Millionen in Berlin insgesamt, mit einem Zuwachs von etwa 109.000 Personen (ca. 2,8 %). Beim Bezirk Pankow geht man bis 2040 von einer relativen Bevölkerungszunahme von 6,6 % aus und einem absoluten Zuwachs von rund 28.076 Personen.		Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.13	II.2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Der Satz „Insgesamt lässt die im FNP dargestellte Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung die Entwicklung von bis zu 5.000 Wohneinheiten zu.“ ist anzupassen, da diese Aussage fachlich nicht zutreffend ist. Stattdessen sollte deutlich werden, dass sich diese Zahl auf städtebauliche Konzeptannahmen bzw. Untersuchungen bezieht und über die für W3 typischerweise vorgesehene Dichte deutlich hinausgeht.	Begründung zum FNP	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung in Kapitel II.2.3 entsprechend korrigiert und angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.14	II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) Der bestehende Text geht zwar auf einige Maßnahmen aus dem StEP Klima 2.0 ein, jedoch nicht ausreichend auf	StEP Klima	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung in Kapitel II.2.3.1 entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

		die konkreten Handlungsansätze, die für den Geltungsbereich und das Umfeld relevant sind. Bitte daher die folgenden Punkte ergänzen bzw. inhaltlich berücksichtigen: - Handlungsansatz 1 – Mit kurzen Wegen das Klima schützen: Der Geltungsbereich liegt im Entwicklungsbereich der kompakten Stadt der kurzen Wege; das Teilprojekt 2 weist hier ein Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau auf. Zudem besteht eine gute Anbindung an den schienenbezogenen Nahverkehr. - Handlungsansatz 2 – Bestand und Neubau blau-grün anpassen: Es sind blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag relevant, insbesondere bei der Anpassung von Bestandsstrukturen in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung. Zudem ist im Bereich des Neu- und Weiterbaus eine Klimaoptimierung durch geeignete Maßnahmen vorgesehen. - Handlungsansatz 3 – Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren: Der nordöstliche Bereich liegt in der Versorgung von Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsräumen. Es bestehen bioklimatische Aufwertungspotenziale im Wohnumfeld, die zur Entlastung beitragen können. - Handlungsansatz 3b – Nächtliches Kühlsystem:		

		Bei der weiteren Planung ist die nächtliche Kaltlufteinwirkung auf die Siedlungsgebiete zu beachten (PHK 2015). - Handlungsansatz 4 - Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen: Keine unmittelbare Relevanz für den Geltungsbereich. - Handlungsansatz 5 - Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen: Keine unmittelbare Relevanz für den Geltungsbereich.		
	32.15	Hinweise des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe 2: Bauberatung / Einzelvorhaben Den Ausführungen zum geltenden Planungsrecht - hier § 35 BauGB - ist aus hiesiger Sicht nichts hinzuzufügen. Bei der Kleingartenanlage "Frohsinn" handelt es sich, wie bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußert, nicht um eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) und den darauffolgenden rechtskräftigen Entscheidungen des Landgerichtes Berlin, welche auf der Rechtsprechung des BGH beruhen, handelt es sich bei den unter der Bezeichnung Kleingartenanlage "Frohsinn" geführten Nutzungsflächen nicht um eine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Damit war die Konsequenz zu ziehen, dass diese Flächen nicht mehr auf der Grundlage des Bundes-	Kleingartenanlage „Frohsinn“	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung im Kapitel II.1.1 entsprechend aktualisiert. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Ergänzungen zum geltenden Planungsrecht (Kapitel II.2.8 der Begründung) angemerkt werden. Die Klarstellung hinsichtlich der Erholungsanlage „Frohsinn“ wird in der Begründung in Kapitel II.1.1 aufgenommen und das Wort Kleingartenanlage gestrichen.

		kleingartengesetzes verwaltet werden können und die bestehenden Rechtsbeziehungen auf die allgemeine miet- bzw. pachtrechtliche Grundlage des Bürgerlichen Rechts zu stellen sind. Das Bezirksamt Pankow von Berlin hatte mit Datum vom 30.03.2004 entsprechendes beschlossen (Drs. V-0687).		
	32.16	Hinweise des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe 4: Verbindliche Bauleitplanung Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen (Kapitel II.2) Die Luftreinhalteplanung und die Lärminderungsplanung wurden zwischenzeitlich aktualisiert. Das im Jahr 2016 veröffentlichte „Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur“ (Infrastrukturkonzept) wurde ebenfalls fortgeschrieben, siehe hierzu ausführliche Darstellung von KIS.	Rechtliche Rahmenbedingungen	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung in den betroffenen Unterkapiteln des Kapitels II.2.5 entsprechend aktualisiert. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.17	III.1 Vorlauf / Planungsgeschichte Im Rahmen der Eigentumsstrategie Berlin 2000 (Senatsbeschluss Nr. 976/97 vom 26.08.1997) hat der Senat von Berlin sich das Ziel gesetzt, innerhalb Berlins geeignete Flächen für den Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen. Eine dieser Flächen ist das Gebiet der ehemaligen Rieselfelder zwischen Blankenfelde, Buchholz und Rosenthal, die sogenannte Elisabeth-Aue. 1997 wurde ein Städtebau-	Planungsgeschichte	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung im Kapitel III.1 entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

	und Architekturwettbewerb durchgeführt, der die Grundlage für die zukünftige Bebauung in dem Gebiet bilden sollte. Das Bebauungsplanverfahren XIX-56 „Elisabeth-Aue“ wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 31.03.1998 (BA-Vorlage Nr. III-535/98) eingeleitet. Mit Bezirksamtsbeschluss vom 20.10.1998 wurde der Bebauungsplan XIX-56 in die Pläne XIX-56a „Elisabeth-Aue, Rosenthaler Weg“, XIX-56b „Elisabeth-Aue, 1. Bauabschnitt“ und XIX-56 „Elisabeth-Aue, 2.-4. Bauabschnitt“ geteilt. Hintergrund war der Konflikt zwischen Bezirk und Senatsverwaltung über die langfristige Funktion und Bedeutung des Schillingwegs. Da auf eine Aufnahme der Trasse in den Bebauungsplan seitens des Bezirks bewusst verzichtet wurde, ergab sich ein Konflikt mit dem Flächennutzungsplan. Da mit einer kurzfristigen Lösung nicht zu rechnen war und bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Tatsache, dass über die Art und das Maß der baulichen Nutzung im 2.-4. Bauabschnitt noch keine hinreichende Klarheit bestand, aber zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauausstellung 1999 geschaffen werden sollten, erfolgte die Teilung des Bebauungsplans in drei Bebauungspläne: Der Bebauungsplan XIX-56a „Elisabeth-Aue, Rosenthaler Weg“ umfasste die Straßenverkehrsfläche des Rosenthaler Wegs, einschließlich der Anbindung an die Blankenfelder Chaussee.		

		Der Bebauungsplan XIX-59b „Elisabeth-Aue, 1. Bauabschnitt“ bezog sich auf den 1. Bauabschnitt mit rd. 400 Wohneinheiten und angelagerten öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen. Der Bebauungsplan XIX-56 „Elisabeth-Aue, 2.-4. Bauabschnitt“ umfasste in etwa die Flächen des Bebauungsplannentwurfs 3-89 „Elisabeth-Aue, Teilprojekt 1) einschließlich der Fläche der Grünanlage Rosenthaler Weg / Blankenfelder Straße. Der Bebauungsplan XIX-56a wurde bis einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB weitergeführt. Für den Bebauungsplan XIX-56b wurde mit dem Beschluss des Bezirksamts Pankow vom 06.12.2005 die Aufhebung der Aufstellung beschlossen (ABl. vom 23.12.2005, S. 4686). Das Verfahren war damit eingestellt. Die Bebauungspläne XIX-56 und XIX-56a wurden nicht weitergeführt, da dafür keine prioritären Bearbeitungserfordernisse mehr bestanden.		
	32.18	IV Gutachten Die wesentlichen Aussagen, Maßnahmen und Empfehlungen der einzelnen Gutachten sollten im Begründungstext aufgeführt werden, da nach Festsetzung des Bebauungsplans üblicherweise nur die Begründung veröffentlicht	Zusammenfassungen der Fachgutachten	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es werden keine Zusammenfassungen der Fachgutachten in die Begründung aufgenommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		wird. Aussagen im Begründungstext, auch im Zusammenhang mit Festsetzungen erschließen sich aktuell nur bei Sichtung der Gutachten.		Eine allgemeine Aufnahme der wesentlichen Aussagen, Maßnahmen und Empfehlungen aus allen Fachgutachten in die Bebauungsplanbegründung wird als nicht zielführend und sinnvoll erachtet. Stattdessen wird sich zielgerichtet in den einzelnen Fachkapiteln, dem Umweltbericht und Begründungsbausteinen zur Herleitung der tatsächlichen Planinhalte des Bebauungsplans (textliche und zeichnerische Festsetzungen) auf die zum Verständnis bzw. zur Einordnung der Festsetzungen erforderlichen Kernaussagen aus den jeweiligen Fachgutachten beschränkt.
	32.19	V 2.2 Gemeinbedarfsfläche Die schulischen Sport- und Spielflächen sollen, wie im Land Berlin üblich, auch dem Vereins- und nicht organisierten Sport zur Verfügung stehen. Um die Flächen ganzjährig für den Vereins- und nicht organisierten Sport zu werden, sind auf der Fläche Beleuchtungsanlagen berücksichtigt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zu prüfen ist, ob die Beurteilungskriterien „Raumaufhellung und Blendung“ nach der LAI Licht-Richtlinie erfüllt werden können.	Beleuchtungsanlagen auf Gemeinbedarfsfläche	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Da zum derzeitigen Planungsstand auf Ebene der Bauleitplanung noch nicht feststeht, welche konkreten Beleuchtungsanlagen geplant sind, wird im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass von den geplanten Beleuchtungsanlagen keine in der Stellungnahme genannten Beeinträchtigungen ausgehen und die LAI Licht-Richtlinie erfüllt wird.
	32.20	V.3 Grundflächenzahl Gemäß der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan soll auf den Teilflächen der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ jeweils eine GRZ von 0,6 zulässig sein. Im Begründungstext sollten Aussagen ergänzt	Textbaustein zur GRZ in Begründung	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung in Kapitel V.3 entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

		werden, welche Grundflächen (Schule, Sporthalle, Sportplatz, sonstige Sportanlagen, Pausenhof, Nebengebäude etc.) in welcher Größenordnung auf den jeweiligen Teilflächen in der GRZ berücksichtigt sind.		Die Begründung wird ergänzt. Grundsätzlich sind die Hauptanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt, dazu zählen das Schulgebäude, der Schulhof , die Sporthalle sowie die Außensportanlagen nebst ggf. erforderlichen Funktionsgebäuden. Darüber hinaus darf die festgesetzte GRZ von 0,6 bis zu 50% bzw. in diesem Fall bis zur Kappungsgrenze von 0,8 für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, wie Nebenanlagen, Wege und Zufahrten, überschritten werden.
	32.21	V.4.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen Für das Schulgrundstück sollte ggf. die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50 m ermöglicht, geprüft werden.	Bauweise Gemeinbedarfsfläche	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird keine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Eine Festsetzung zur Bauweise ist nicht Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB, sodass dies nicht erforderlich ist. Auch ohne die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist sichergestellt, dass auf dem Schulgrundstück ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m realisiert werden kann.
	32.22	V.5.1 Verkehrssituation und Untersuchung Bezogen auf die Ausführungen im Begründungstext sei angemerkt, dass die Stadtplanung Pankow die dauerhafte Anlage von Stellplätzen im WA 3 nicht befürwortet. Es kann sich nur um eine befristete Anlage bis zur Umsetzung einer Quartiersgarage oder sonstigen Lösung handeln. Entsprechend sollten auch die Ausführungen im Begründungstext	Ruhender Verkehr im WA 3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Ergänzung der Begründung. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Stellplatzanlage im WA 3 ist nur temporär vorgesehen. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Verpflichtung zur Vorhaltung der Stellplätze aus den WA 1 und WA 2 inner-

		erfolgen. Aussagen zum ruhenden Verkehr und zu Fahrradstellplätzen sollten gleichermaßen für das Wohngebiet WA 3 ergänzt werden.		halb des WA 3 entfällt, wenn die Stellplätze im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung im Teilprojekt 2 in einem noch zu errichtenden Quartiersparkhaus nachgewiesen bzw. errichtet werden. Die Errichtung von Wohnungsbau innerhalb des WA 3 soll erst im Zuge der Entwicklung des zweiten Teilprojekts erfolgen und wir damit in das dafür zu entwickelnde Mobilitätskonzept eingebunden, welches u.a. die Bereitstellung von Quartiersparkhäusern/Mobility-Hubs vorsieht. Im Falle einer Nicht-Realisierung des Teilprojektes 2 besteht grundsätzlich dennoch die Möglichkeit der wohnbaulichen Entwicklung der Teilfläche WA 3, infolgedessen müsste eine verträgliche Stellplatzlösung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt werden. Ausführungen zum ruhenden Verkehr sind in der Begründung bereits vorhanden.
	32.23	V.11 Immissionsschutz Im Begründungstext sollte verständlich erläutert werden, wieso „im Rahmen des Planvollzugs vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit Gewerbelärmquellen gerechnet werden“ muss. Vor dem Hintergrund der Festsetzungen ‚Allgemeines Wohngebiet‘ und Flächen für den Gemeinbedarf sind die Aussagen nicht nachvollziehbar. Offensichtlich wurden hier die Anliefervorgänge sowie die Geräte der technischen Gebäudeausrüstung auf dem Schulgelände beurteilt. Das	Lärm	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung in Kapitel V.11 entsprechend redaktionell korrigiert. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Es ist zutreffend, dass die gewählte Formulierung missverständlich ist. Wie in der Stellungnahme dargestellt, zielt die Formulierung auf Anliefervorgänge sowie die Geräte der technischen Gebäudeausrüstung des geplanten Schulgebäudes ab, für die hilfsweise eine Beurteilung nach TA Lärm durchgeführt wird. Da

		ist für die Öffentlichkeit nicht verständlich (s.a. Anmerkungen zu Gutachten, Kapitel IV).		dieses Regelwerk ansonsten für die Beurteilung von gewerblichen Lärmquellen maßgeblich ist, wurde die missverständliche Formulierung gewählt, die nun für das weitere Verfahren redaktionell korrigiert wird.
	32.24	Kommunikation im Freien: Im Lärmleitfaden ist ausgeführt, dass die Rechtsprechung den Schwellenwert für die ungestörte Kommunikation bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) sieht. Bei Beurteilungspegel > 62 dB(A) ist keine ungestörte Kommunikation möglich. Die Aussagen im Begründungstext sollten entsprechend angepasst werden, hier ist von 62 dB (S. 62), 63 dB (S. 59, 65) oder 65 dB (S. 65) die Rede.	Lärmschutz	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und es erfolgt keine Anpassung der Bebauungsplanbegründung. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die im Begründungstext genannten Werte 62 dB(A), 63 dB(A) und 65 dB(A) sind unterschiedlichen Anwendungsfällen zugeordnet und stehen sachlich nicht im Widerspruch. Der Berliner Lärmleitfaden und die darin ausgewertete Rechtsprechung sehen für Unterrichts- und Aufenthaltsflächen im Freien – insbesondere Schulfreiflächen – einen Schwellenwert von 62 dB(A) als Richtgröße für eine ungestörte Kommunikation zur Gewährleistung der Aufsichtspflicht vor. Die im Begründungstext genannten Werte von 63 dB(A) und 65 dB(A) beziehen sich demgegenüber auf einen anderen Anwendungsfall des Berliner Lärmleitfadens, nämlich auf die Beurteilung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) an Wohngebäuden. Für diese Außenwohnbereiche wird dort ein Schwellenwert von 65 dB(A) tags genannt; unter Berücksichtigung eines pauschalen Zuschlags von 2 dB(A) für Fassadenreflexionen ergibt sich hieraus eine Bewertungsschwelle von 63 dB(A) am Immissionsort an der Gebäudefassade, ab der schallschutzbezogene Maßnahmen erforderlich werden.

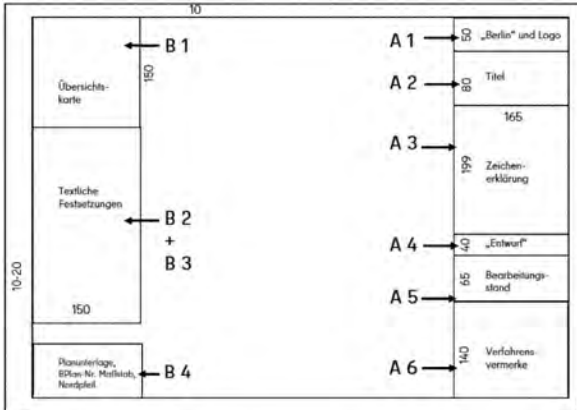
				Entsprechend differenziert auch die schalltechnische Untersuchung zwischen Schulfreiflächen (Schwellenwert 62 dB(A)) und Außenwohnbereichen (Schwelle 65 dB(A) mit 2 dB Reflexionszuschlag). Eine Anpassung der Begründung ist nicht erforderlich.
	32.25	VI Städtebaulicher Vertrag / planergänzende Vereinbarungen Folgende Anmerkungen zu den Anstrichen: - „Temporäre Unterbringung von 94 Grundschulplätzen (durch das Vorhaben ausgelöster Bedarf) in der ISS (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule), sowie anteilige Übernahme der Kosten der Bereitstellung der 94 Plätze und Anzeige der bezugsfertigen Herstellung von 50 % der geplanten Wohnungen.“ Hier sollte dargelegt werden, wie die Maßnahmen Schulneubau und Errichtung Wohnungsneubau zeitlich in Einklang gebracht werden. - „Unterbringung von 200 Stellplätzen aus den Wohnungen in den Teilflächen WA 1 und WA 2 in der Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets bis zur Realisierung einer Quartiersgarage im Teilprojekt 2.“ Hier sollte ggf. eine zeitliche Befristung bzw. eine vorgezogene Errichtung der Quartiersgarage geprüft werden.	Städtebaulicher Vertrag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Berlin wird die geplante Herstellung der Grundschulplätze in der ISS spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen. Die Projektträgerin verpflichtet sich zur unverzüglichen Anzeige, sobald fünfzig Prozent der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind.

	32.26	Hinweise des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht Es bestehen keine Bedenken. Hinweise: Grundstückssituation Der hier betrachtete Planungsbereich erstreckt sich über mehrere Flurstücke. Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht grundbuchlich vereinigt und daher als grundbuchlich separierte Grundstücke einzustufen. Eine Überbauung mehrerer Grundstücke ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die der Bauordnung Berlin widersprechen. Dies wäre in der weitergehenden Planung und Projektentwicklung entsprechend zu beachten.	Grundstückszuschnitt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt eine Grundstücksneubildung.
	32.27	Vorhandene Bebauung Im nördlichen Planungsbereich (Buchholzer Straße 110-140) befindet sich das „Tempohome Buchholzer Straße“. Die bestehenden baulichen Anlagen wurden viele Jahre als Unterkunft für Geflüchtete (vormalige Auslastung bis 500 Personen) genutzt. Die in Rede stehende Nutzung war befristet und wurde aufgegeben (siehe Angaben LAF bei der letzten Ämterrunde Flucht und Asyl vom 06.11.2025). Eine andere schriftliche Information dazu ist, hinsichtlich des seitens SenSBW genehmigten Vorhabens, beim bezirklichen BWA nicht eingegangen.	Tempohome Buchholzer Straße	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

	32.28 Hinweise des Fachbereichs Vermessung Sonstige fachliche Information aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage siehe Seite 2 1. Allgemeine Erläuterungen und Hinweise bezüglich der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 3-89 Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Fachbereich Vermessung des Stadtentwicklungsamtes (Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste des Bezirksamtes Pankow von Berlin) um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ gebeten. Die zu diesem Verfahrensschritt des Aufstellungsverfahrens, geforderte Stellungnahme des Fachbereichs Vermessung orientiert sich dabei an den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ in seiner aktuellen Fassung (herausgegeben von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) als Richtlinie zur Entwicklung von Bebauungsplänen. Diese Stellungnahme bezieht sich dabei ausdrücklich auf die Bewertung der im „Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung“ benannten Vermessungsaufgaben (Kapitel 07), die den am Entwicklungs- und Aufstellungsprozess beteiligten Vermessungsstellen obliegen.	Hinweise des Fachbereichs zu Handbuch und Vorgaben	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Eine vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Prüfung der Planunterlagen erfolgt zur Beteiligung der Öffentlichkeit 4 (2).

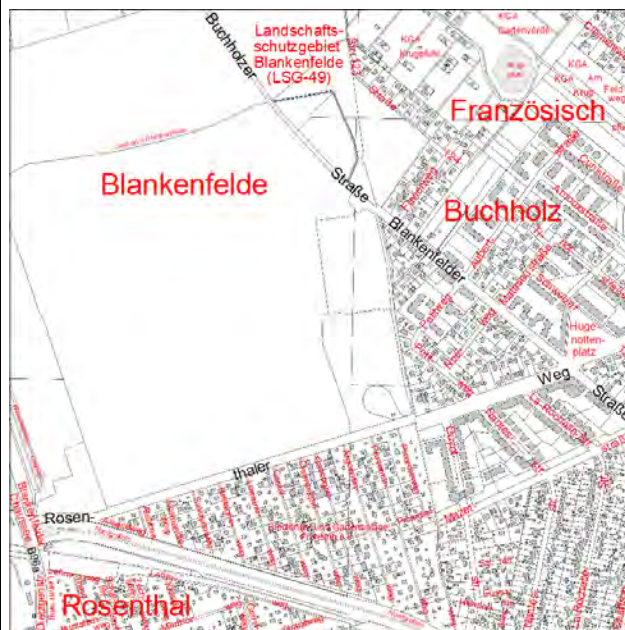
		Zur Gewährleistung der geforderten nachweisbaren vermessungstechnischen Richtigkeit des Bebauungsplanentwurfs soll eine vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Prüfung des Planentwurfs und der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vollzogen werden. Gemäß den Ausführungen im „Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung“ (Kapitel 07.03.05) umfasst die vermessungstechnische Richtigkeit im Sinne des Aufstellungsverfahrens dabei folgende Punkte: - die Planunterlage hat in Genauigkeit und Vollständigkeit den Anforderungen an einen Bebauungsplan zu genügen, - die Planunterlage hat mit den Angaben des Liegenschaftskatasters oder ggf. mit den Angaben des an die Stelle des Liegenschaftskatasters getretenen Nachweises überein zu stimmen und dass - alle Festsetzungen geometrisch eindeutig bestimmt und nach den geltenden Zeichenvorschriften dargestellt sind. In Ergänzung der vermessungstechnischen und liegenschaftsrechtlichen Prüfung bezüglich der Planungs- bzw. Festsetzungsinhalte des vorliegenden Entwurfs, wird im Rahmen dieser Stellungnahme des Fachbereichs Vermessung auch auf die Anforderungen hinsichtlich eines für das Land Berlin einheitlichen Erscheinungsbildes für Bebau-		

		ungspläne, bezüglich des Planformates und der geforder-ten Darstellungselemente, gemäß den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitpla-nung“ (Kapitel 07.01, Kapitel 07.03 sowie Kapitel 07.06) eingegangen.		
	32.29	2. Sachverhaltsbewertung zur Prüfung des Erscheinungs-bildes Bebauungsplanentwurfs 3-89 hinsichtlich des Plan-formats, der Plangestaltung und der Darstellungsele-mente Im Rahmen dieser Stellungnahme erfolgt durch den Fach-bereich Vermessung die Feststellung, dass der vorlie-gende Arbeitsstand des Bebauungsplans 3-89 <u>in mehre-ren Punkten den Ausführungen und Hinweisen</u> des Kapitels 07.03 „Wesentliche Darstellungselemente“ des „Hand-buchs der verbindlichen Bauleitplanung“ in seiner aktuel-len Fassung <u>gegenwärtig noch nicht entspricht</u>. Exemplarische Beispiele zum Beleg des Sachverhalts: - Mit Verweis auf das verbindliche Darstellungsbeispiel des Handbuchs bezüglich der Darstellungselemente des Bebauungsplans wird die Einhaltung der (auch maßlich festgelegten) Anordnung der Darstellungs-elemente A1, A2, A4, A5 und A6 empfohlen. Darstellungsbeispiel Abbildung 07-168,	PZ: Darstellungs-elemente gem. Handbuch	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Bei den maßlich festgelegten Anlagen des Planformats handelt es sich um die Darstellung im Planformat Din A 0. Durch die Größe des Plangebiets und der Darstellung des Bebauungs-plans auf einem Din A 0 Dokuments wurden die Darstellungs-elemente A1, A2, A4, A5 und A6 in der maßlichen Anordnung von den empfohlenen Maßen abgewandelt. Entsprechend des Berliner Handbuchs der verbindlichen Bau-leitplanung ist die Bestätigung der ordnungsgemäßen Erstel-lung des Dokuments (durch die entsprechenden Unterschriften) erstmalig zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich. Diese findet im nächsten Schritt statt und wird die entsprechende Bestätigung enthalten.

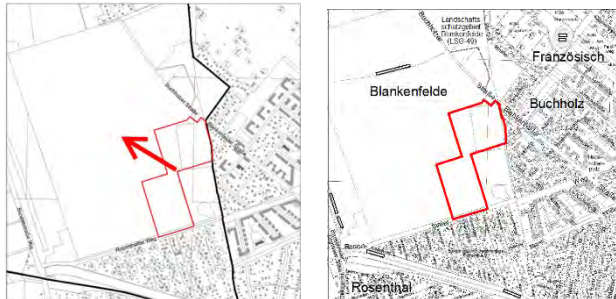
		 Der Bearbeitungsstand (Darstellungselement A5) ist gemäß Handbuch Punkt 07.03.05 mit den Unterschriften der Vermessungsstelle/ÖbVI und der Senatsabteilung zu dokumentieren.		
	32.30	- Ergänzung des Darstellungselements A2 Titel mit dem Zusatz „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg	PZ: Darstellungselement Titel	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Planzeichnung entsprechend im Titel durch den Zusatz „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans.

		(Aufgrund der Gesamtgröße sowie der Unterteilung des Planungsgebietes der Elisabeth-Aue in mehr B-Pläne sollte zur Verdeutlichung dieser Sachverhalte der entsprechende Zusatz erfolgen.)		
	32.31	- Entsprechend ihrer Lage im Darstellungsbereich der Übersichtskarte ist <u>die Benennung von Ortsteilen, Straßen, Landschaftsschutzgebieten, Gräben, Gewässern und Kleingartenanlagen zu ergänzen</u> , um so den Bezug zu den Sachverhalten der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans zu gewährleisten und eine ausreichende Orientierung zu ermöglichen.	PZ: Darstellungsbereich Übersichtskarte	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Beschriftungen der Übersichtskarte werden aufgenommen. Es ergeben sich keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans.

(Darstellung zur Korrektur, fehlende Angaben in Rot)



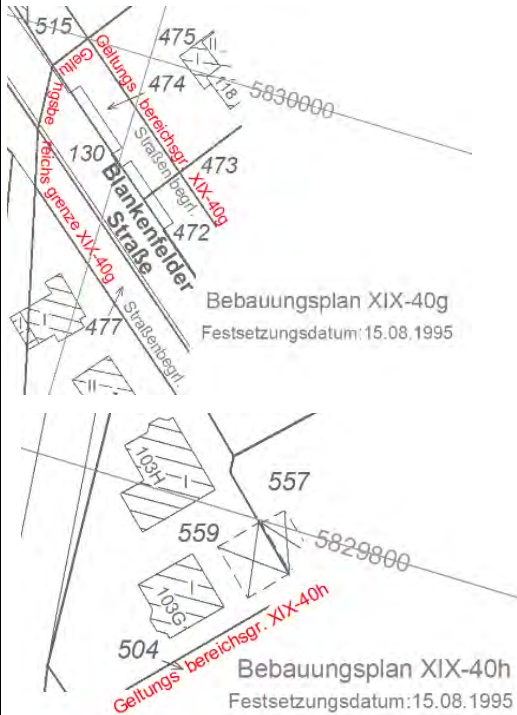
Die Bezeichnungen in der Übersichtskarte sind ggf. bis zur Festsetzung des Plans aktuell zu halten und fortzuschreiben.

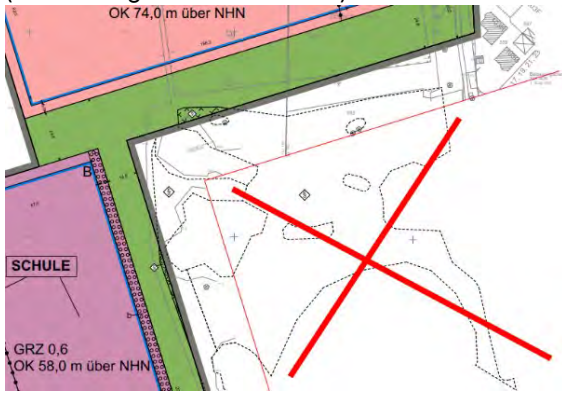
	32.32 - In der Übersichtskarte ist der Geltungsbereich zentral mittig zu positionieren. 	PZ: Geltungsbereich in Übersichtskarte	Der Stellungnahme wird gefolgt und der Geltungsbereich auf der Übersichtskarte zentral positioniert. Es ergeben sich keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.33 - Alle Angaben zu Planfestsetzungen (gilt auch für die Zweckbestimmungen) sollten vollständig innerhalb des Geltungsbereichs platziert werden, um einen Informationsverlust beim „Beschneiden“ des B-Plans auf den Geltungsbereich (für Präsentations- oder Veröffentlichungszwecke) zu verhindern.	Angaben innerhalb des Geltungsbereichs	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Angaben zu Planfestsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs platziert. Es ergeben sich keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.34 - In der Zeichenerklärung ist die Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche mit aufzunehmen.  Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM (Darstellung zur Korrektur)	Zeichenerklärung Gemeinbedarfsfläche	Der Abwägung wird gefolgt und die Zeichenerklärung für die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche aufgenommen. Es ergeben sich keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.35 - Der Hinweis zur Zeichenerklärung ist bezüglich der Planzeichenverordnung hinsichtlich der letzten Änderung zu korrigieren: „... , <u>die zuletzt durch Artikel 6 des</u>	Hinweis zur Zeichenerklärung	Der Stellungnahme wird gefolgt und der Hinweis zur Zeichenerklärung wird in der Planzeichnung korrigiert.

		<u>Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.“</u>		Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.36	- Die Darstellungsinhalte bezüglich gesetzlich geschützter Biotopflächen gehören zum Informationsbestand der Planunterlage und sind dementsprechend in der Zeichenerklärung der Planunterlage auszuweisen. Lediglich die sich konkret im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befindlichen Flächenanteile der gesetzlich geschützten Biotopflächen können im Rahmen dieses Bebauungsplans (und somit auch in der Zeichenerklärung der Festsetzungen) nachrichtlich übernommen werden.	Biotopflächen in Planunterlage	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Biotopflächen außerhalb des Geltungsbereichs gehören nicht zur Planunterlage und werden aus der Planzeichnung entfernt. Die geschützten Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereichs bleiben entsprechend Stellungnahme und aktueller Darstellung Teil der nachrichtlichen Übernahme Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.37	- Entfernen des obsoleten (zweiten) Nordpfeils	Nordpfeil	Der Stellungnahme wird gefolgt und der zweite Nordpfeil in der Planzeichnung entfernt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.38	3. Sachverhaltsbewertung zur Prüfung des Erscheinungsbildes Bebauungsplanentwurfs 3-89 hinsichtlich des Planformats, der Plangestaltung und der Darstellungselemente In den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ heißt es in Kapitel 07.02 „Planunterlage“:	Hinweise zum Planformat, der Plangestaltung und der Darstellungselemente	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

		„Als Planunterlage sind Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets <u>in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen</u> und die tatsächlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planerstellung wiedergeben. I. d. R. sind <u>die Angaben des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems Berlin (ALKIS) zu verwenden.</u>“ Dem Bebauungsplan liegt <u>im Regelfall eine Plangrundlage im Maßstab 1:1000</u> zugrunde. Soweit erforderlich, ist die auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) angefertigte Planunterlage, um andere rechtlich relevante Sachverhalte (z. B. geschützte Baumbestände, festgesetzte Baugrenzen, Baulinien und Straßenbegrenzungslinien) sowie um fehlende topografische Sachverhalte (fehlende Gebäude bzw. Gebäudeteile, fehlende Böschungen, fehlende Geländehöhen u.a.) zu ergänzen. (siehe Kapitel 07.02 bezüglich detaillierterer Angaben zum Inhalt der Planunterlage) In den Ausführungen und Hinweisen des Kapitels 07.02 wird darauf verwiesen, dass spätestens vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Planunterlage des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich ihrer Aktualität zu prüfen und erforderlichenfalls zu aktualisieren ist. Vor Beschlussfassung der BVV bzw. Zustimmung des Abgeordnetenhauses ist abschließend zu prüfen, ob Aktualisierungsbedarf bei der Erstellung der Bebauungsplanurkunde besteht.		

	32.39	3.1 Sachverhaltsbewertung zur Planunterlage Im Rahmen dieser Stellungnahme erfolgt durch den Fachbereich Vermessung die Feststellung, dass der vorliegende Arbeitsstand des Bebauungsplans 3-89 <u>den Ausführungen und Hinweisen des Kapitels 07.02 „Planunterlage“ des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“</u> in seiner aktuellen Fassung <u>nicht vollumfänglich entspricht</u>. Exemplarische Beispiele zum Beleg des Sachverhalts: - Die <u>Darstellung von Zäunen und Bäumen</u> in der Planunterlage erfolgt nicht ALKIS-konform. (Vergleich mit der Legende zur Planunterlage) - Die Darstellung der vorhandenen Bebauung ist mit den Angaben zur <u>Anzahl der Vollgeschosse</u> zu ergänzen. (Die Geschoßzahlen fehlen.) - Alle im Darstellungsbereich der Planunterlage befindlichen Flurstücke sind mit ihrer <u>Flurstücknummer</u> zu bezeichnen (Beispiel zur Korrektur: Straßenbereich Rosenthaler Weg, Flur 114, Flurstück 2 fehlt). <u>Flurgrenzen</u> sind entsprechend ihrer Linien-signatur zu kennzeichnen. (Vergleich mit der Legende zur Planunterlage) - Im Darstellungsbereich der Planunterlage sind die <u>Geltungsbereichsgrenzen der angrenzenden festgesetzten Bebauungspläne</u> erkennbar auszuweisen. (Beispiele zur Korrektur, Ergänzung in Rot)	PZ: Planunterlage	Der Stellungnahme wird gefolgt und die genannten Änderungen in der Planunterlage werden angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

				
	32.40	- Der geforderte Darstellungsbereich der Planunterlage wird nicht eingehalten. Auszug Handbuch, Punkt 07.02 Planunterlage: „Die Planunterlage soll neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans einen 30		Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Biotopdarstellung war lediglich informatorisch und wird entfernt, sodass lediglich der 30 m Gebietsstreifen außerhalb des Geltungsbereichs angezeigt wird.

		m darüberhinausgehenden Gebietstreifen umfassen.“ (Darstellung des Sachverhalts) 		Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.41	- Im Punkt IV.3 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, faunistische und Biotoptypen- sowie Baumkartierung“ wird in der Begründung darauf verwiesen, dass der geschützte Baumbestand im Zuge einer „Baumkartierung“ Stand Juli 2025 erfasst wurde. Entgegen dieses Sachverhalts weist die Planunterlage für die Topografie lediglich den Stand von Dezember 2024 aus. Resultierende Fragestellung: Ist die generelle Aktualität der Planunterlage noch gegeben?	Planunterlage (Topografie und Baumbestand)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Vermessung der Topographie zur Herstellung der Planunterlage erfolgte im Dezember 2024 und ist somit als aktuell zu betrachten. Die Baumkartierung des geschützten Baumbestandes mit Stand Juli 2025 wurde zur Erhebung zusätzlicher Informationen genutzt, umfasst nicht den gesamten in der Planunterlage dargestellten Baumbestand und diente nicht der Herstellung der Planunterlage.
	32.42	Anmerkung zu den Schriftgrößen der Planunterlage:	Planunterlage (Schriftgrößen)	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Aktualisierung der Planunterlagen ist erfolgt.

		Im Erscheinungsbild der Planunterlage wirken sich die jeweiligen Schriftgrößen teilweise ungünstig auf die Lesbarkeit und Strukturierung der Informationen aus. (In Anwendung des Maßstabs 1:1000 sind geeignete Schriftgrößen gemäß DIN EN ISO 3098 (Technisches Zeichnen - Normschrift) zu wählen. Eine Schrifthöhe <u>von 1.8 mm (Großbuchstaben) und 1.3 mm</u> (Kleinbuchstaben) gilt es dann nicht zu unterschreiten.) Pauschal erscheint die Schriftgröße der Höhenangaben zu klein gewählt, die Schriftgröße der Hausnummern (auch im Vergleich zu den Flurstücknummern) als zu groß gewählt. Zur Gewährleistung einer durchgehenden Erkennbarkeit und Lesbarkeit aller Textinformationen ist auf eine <u>größtmögliche Überdeckungsfreiheit von Texten durch Linien oder andere Texte</u> zu achten. Seitens des Fachbereichs Vermessung wird empfohlen, eine Durchführung der weiteren Verfahrensschritte des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 3-89, erst nach der vollständigen Aktualisierung/ Überarbeitung der Planunterlage des Bebauungsplanentwurf 3-89 (im Maßstab 1:1000) gemäß den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ vorzunehmen.		Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.43	4. Prüfung des Erscheinungsbildes im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs 3-89 hinsichtlich der geometrisch eindeutigen Bestimmung aller Festsetzungen und ihrer Darstellung nach den geltenden Zeichenvorschriften	Bemaßungen	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Bemaßungen werden angepasst, sowie die Planzeichnung soweit möglich um rechte Winkel und gerade verlaufende Linien ergänzt. Es erfolgt eine Prüfung durch die Vermessung.

		In den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ heißt es: - in Kapitel 07.04.01 „Technische Umsetzung“: „Der Entwurf des Bebauungsplans ist erforderlichenfalls um Maße zur eindeutigen Bestimmung von Lage und Verlauf der Festsetzungen des Bebauungsplans (Bestimmungsmaße) zu ergänzen. Die Bestimmungsmaße sind mit einer Genauigkeit von 0,1 m anzugeben. Koordinaten sind grundsätzlich nicht zu verwenden. Eine Vermaßung von Flurstücksgrenzen sowie Redundanzen sind nicht zulässig. - Im Bebauungsplan muss die notwendige Bemaßung der Festsetzungen unmittelbar nachvollziehbar sein (z. B. durch Herausstellen von Parallelen, Bestimmungsmaße, Radien und rechte Winkel). Die Bemaßungen entsprechen den Werten in der Wirklichkeit.“ - in Kapitel 07.05 „Arbeitsplan und Bebauungsplandokument“: „Der jeweilige Entwurfsplan muss nur entsprechend des Entwurfsstands vollständig, maßlich korrekt und eindeutig sein und darf keine inhaltlichen Mängel aufweisen. Der Pla-		Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Einzelne zeichnerische Festsetzungen werden dadurch marginal verändert, es ist jedoch nicht mit Auswirkungen auf die Platinhalte zu rechnen.

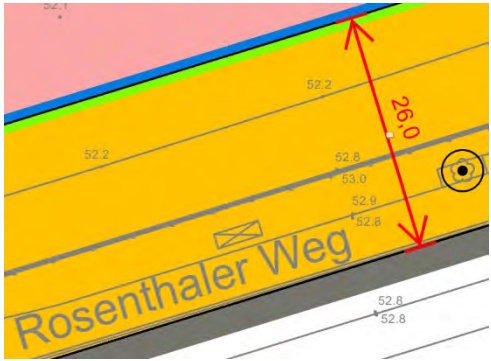
		nungswille dokumentiert sich in den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe oder Text. Die Öffentlichkeit muss dem Bebauungsplan unmissverständlich und ohne zusätzliche Erläuterung von Dritter Seite entnehmen können, ob und ggf. wo und wie gebaut werden darf.“ - (ergänzender Verweis auf Kapitel 03.04 „Überbaubare Grundstücksfläche“, Gliederungspunkt 03.04.02 „Umsetzung im Bebauungsplan“: <i>„Die Vermaßung ist so „vollständig“ vorzunehmen, dass Lage bzw. Verlauf einzelner Festsetzungen aus dem Plan heraus eindeutig bestimmbar sind. Eine Überbestimmung bei der Vermaßung ist zu vermeiden.“</i>) Die vermessungstechnische Prüfung des Planentwurfs 3-89 hinsichtlich seiner Festsetzungen und Darstellungen folgt dem Gebot der hinreichenden Bestimmtheit, nach dem die Festsetzungselemente eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar und unmissverständlich sein müssen. Die eindeutige Bestimmbarkeit der Lage und des Verlaufs einzelner Festlegungen kann durch konsequente Einhaltung „konstruktiver Bedingungen“ erreicht werden, bei denen beispielsweise der gradlinige Verlauf von Linien und Fluchten oder die Rechtwinkligkeit von Baukörpern und Baufenstern als Regelfall eingehalten werden. Sofern die		

		Planungsabsicht hiervon abweichende konstruktive Besonderheiten (zum Beispiel Richtungswechsel im Linienverlauf oder Abweichungen von Parallelität oder Rechtwinkligkeit) aufweist, sind sie als Besonderheiten maßlich anzugeben und hervorzuheben. Abstände oder Längenbezüge, die sich als Folge des Konstruktionsschemas aus Bestimmungsmaßen und geometrischen Bedingungen im Bebauungsplan ergeben, sind zur strengen Vermeidung von Überbestimmungen nicht zu vermaßen. Es gilt zu beachten, dass der Bestand nicht vermaßt wird und die maßliche Festlegung von Grenzen originär im Liegenschaftskataster erfolgt. Im Bebauungsplan sind deshalb eine maßliche Festlegung der Flurstücksgrenzen sowie Redundanzen nicht zulässig. Gegebenenfalls bitten wir die Bemaßung mit dem Fachbereich Vermessung abzustimmen. Die Vermaßung der Festsetzungen und ihre Darstellung im Bebauungsplan sind der Zeichenvorschrift Bebauungsplan Berlin (ZV-Bplan-BLN), Stand: April 2000 anzupassen.		
	32.44	4.1 Sachverhaltsbewertung zu den Planfestsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs <u>Das für einen Bebauungsplan geforderte Bestimmtheitsgebot</u>, dass die Festsetzungen eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar und unmissverständlich sein müssen, <u>wird vom aktuellen Planentwurf 3-89</u> auf Grund unzureichender Angaben bzw. des teilweisen Fehlens eindeutiger Festsetzungsmerkmale bezüglich einer konstruktiven Vermaßung	Darstellungshinweise	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es erfolgt eine Anpassung der Planzeichnung zur Möglichkeit der Nachvollziehbarkeit und Plausibilität konstruktiver geometrischer Zusammenhänge. Die Darstellung der Zweckbestimmung sowie der Festsetzungen der einzelnen Baugebiete wird korrigiert, die Schriftgrößen bleiben jedoch durch die Größe des Plandokuments entsprechend der aktuellen Darstellung.

	<u>nicht vollumfänglich erfüllt</u>. Es ist nicht ausreichend, die Lage bzw. den Verlauf der Festsetzungen (Geltungsbereichsgrenzen, Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen u.a.) lediglich in der zeichnerischen Darstellung (<u>im Maßstab 1:1000</u>) heraus messen zu können. Eine vollständige vermessungstechnische Prüfung, hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit und Plausibilität konstruktiver geometrischer Zusammenhänge anhand der Angaben zu Abständen, Längen, Radien, Richtungen (Winkeln) und Flächen in den Planfestsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans 3-89 oder in den Angaben der Begründung des vorliegenden Arbeitsstandes, ist aus diesem Grund gegenwärtig nur eingeschränkt möglich. Im Rahmen dieser Stellungnahme erfolgt durch den Fachbereich Vermessung die Feststellung, dass der vorliegende Arbeitsstand des Bebauungsplans 3-89 gegenwärtig <u>den Ausführungen und Hinweisen des Kapitels 07.04 „Zeichnerische Festsetzungen“</u> des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ in seiner aktuellen Fassung <u>nicht vollumfänglich entspricht</u>. Exemplarische Beispiele zum Beleg des Sachverhalts: - Die Darstellungen zur Beschriftung und Vermaßung von Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind entsprechend der Zeichenvorschrift Bebauungsplan Berlin (ZV-Bplan-BLN), Stand: April 2000, vorzunehmen.		Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

		WA 1 GRZ 0,4 GFZ 2,2 VI OK 72,0 m über NHN WA 1 GRZ 0,4 GFZ 2,0 VI OK 72,0 m über NHN Verkehrsberuhigter Bereich VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH Beispiele zum Sachverhalte Beispiele zur Korrektur z.B. Gebiet für Hochschule und Forschung z.B. FREIE UNIVERSITÄT z.B. Oberkante zwingend (s.o.) z.B. OK 124,5 m über NHN Linienbreite: 0,18 Schriftgröße: 3/2 Durchmesser: 7 z.B. Traufhöhe als Höchstmaß (in Meter über einem Bezugspunkt, z.B. über Gehweg oder NN) z.B. TH 12,4 m über Gehweg Schriftgröße: 3/2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (altern. graph. Ausprägung) z.B. GFZ 0,5 Schriftgröße: 3 (Vergleich mit Auszügen ZV-BPlan-BLN: Teil 2 Katalog)		
	32.45	- unzureichende geometrische Definitionen der Planfestsetzungen dieses Entwurfs aufgrund des Fehlens von Angaben zu Abständen, Längen, Radien, Richtungen, geometrischen Bedingungen (Rechtwinkligkeit/Parallelität) oder Darstellung nicht relevanter Maßbezüge Exemplarische Beispiele: (Korrektur / Ergänzung in Rot)	Bemaßung	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Bemaßungen in der Planzeichnung werden entsprechend angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bauungsplans.



	32.46 - Nur durch die Ergänzung eines konkreten maßlichen Bezugs kann die eindeutige Bestimmbarkeit der Gesamtbreite der Verkehrsfläche und damit auch die Lagedefinition der Geltungsbereichsgrenze im Straßenbereich des Rosenthaler Weges gewährleistet werden.  (Darstellung zum Sachverhalt)	Bemaßung Verkehrsfläche	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Vermaßung wird ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.47 - In der Begründung wird unter Punkt V.14 „Nachrichtliche Übernahmen“ auf Seite 74 darauf verwiesen, dass vorhandene Bäume als „Ersatzbäume“ nachrichtlich übernommen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes würde sich hier auch die dauerhafte planungsrechtliche Festsetzung dieser Baumstandorte mittels des hierfür vorgesehenen (farbigen) Planzeichens der ZV-Bplan-BLN alternativ anbieten.	Nachrichtliche Übernahme Einzelbäume	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Bäume werden planungsrechtlich festgesetzt und die Planzeichnung zeichnerisch und maßlich überarbeitet. Die Nachrichtliche Übernahme der Ersatzbäume entlang des Rosenthaler Weges wird entfernt. Die zeichnerische Festsetzung erfolgt durch das Planzeichen „Erhaltung von Bäumen“.

		Beispiel zum Sachverhalt Erhaltung von Bäumen  Seitens des Fachbereichs Vermessung wird empfohlen, eine Durchführung der weiteren Verfahrensschritte des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 3-89, erst nach einer (gemäß den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ und den Festlegungen der PlanZV erfolgten) zeichnerischen und maßlichen Überarbeitung der Planfestsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs vorzunehmen.		
	32.48	5. Prüfung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 3-89 bezüglich der Formulierung und des Sachbezugs zu den zeichnerischen Festsetzungen Seitens des Fachbereichs Vermessung erfolgt im Rahmen dieser Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurf 3-89 folgender Hinweis: In der Textlichen Festsetzung Nr. 5.7 wird die Aussage getroffen: „Auf der <u>Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung</u> mit der Bezeichnung "b" ist als zusammenhängende artenreiche Wiesenfläche mit Strauch- und Baumpflanzungen zu entwickeln, zu erhalten und bei	Textliche Festsetzung Nr. 5.7	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, es erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzung. Die textliche Festsetzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a formuliert.

		Abgang nachzupflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 können auf dieser Fläche mit umgesetzt werden.“ Im Gegensatz zu dieser Aussage wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Fläche "b" lediglich als <u>Fläche zum Anpflanzen</u> von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Nur Fläche "a" wird in den zeichnerischen Festsetzungen als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung dargestellt.		
	32.49	6. Ergänzende Anmerkungen zur Begründung zum Bebauungsplanentwurf 3-89 Seitens des Fachbereichs Vermessung werden im Rahmen dieser Stellungnahme die folgenden Anmerkungen und Hinweise zur Begründung zum Bebauungsplanentwurf 3-89 gemacht: Teil A, Allgemeiner Teil - In der Begründung heißt es auf Seite 10, Punkt I.3 „Lage und Abgrenzung des Plangebiets“: „Das Plangebiet umfasst das Flurstück 594 in der Flur 106 der Gemarkung 0560 (Pankow) vollständig. Die Flurstücke 8 und 9 in der Flur 105 und die Flurstücke 593 und 595 in der Flur 106 der Gemarkung 0560 (Pankow) werden teilweise vom Geltungsbereich erfasst.“ <u>Anmerkung zur Korrektur</u>: Sachlich richtig ist hier, das Flurstück 594 (Flur 106) wird vom Geltungsbereich nur	Ergänzende Anmerkungen Vermessung	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird in Kapitel I.3 angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Ausführungen zu den Flurstücken im Geltungsbereich werden entsprechend der Stellungnahme in der Begründung angepasst.

		teilweise erfasst und liegt somit nicht vollständig im Planungsgebiet. Das Flurstück 595 (Flur 106) liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird daher in keiner Weise vom Plangebiet erfasst. Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke 54 (Flur 106), 4 (Flur 113) und 2 (Flur 114) sind in der Begründung entsprechend zu ergänzen.		
	32.50	- In der Begründung heißt es auf Seite 27, Punkt II.2.9 „Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne“: <i>„Im Osten, in der Ortslage Französisch Buchholz gelegen, befinden sich die festgesetzten Bebauungspläne XIX-40g und XIX 40 h ...“</i> <u>Anmerkung zur Korrektur:</u> Die Begründung sollte expliziert ausführen, dass das Plangebiet des Bebauungsplans 3-89 ganz direkt und unmittelbar an den Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIX-40g angrenzt.	Angrenzung an Geltungsbereich XIX-40g	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird in Kapitel II.2.9 angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	32.51	- In der Begründung heißt es unter Punkt V.7 „Grünfestsetzungen/ Pflanzbindungen“ auf der Seite 54: „Darüber hinaus ist in den neu geplanten Verkehrsflächen die Anpflanzung von Straßenbäumen vorgesehen, die innerhalb der begrünzten Flächenanteile platziert werden sollen (siehe unten, vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.6).“ <u>Anmerkung zur Korrektur:</u> Sachlich richtig ist hier, der Verweis auf die textliche Festsetzung Nr. 5.6 .	Verweis in Begründung	Der Stellungnahme wird gefolgt und der Verweis auf die textliche Festsetzung in Kapitel V.7 der Begründung entsprechend korrigiert. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

	32.52	- In der Begründung heißt es auf Seite 84, Punkt IX.3 „Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken“: „Hierbei handelt es sich im Einzelnen um folgende Flächen: - Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung): ca. 11.500 m², - ... - Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule: ca. 26.800 m². <u>Anmerkung zur Korrektur:</u> Diese Angaben entsprechen nicht den Werten der Flächenbilanz (Punkt V.16) auf Seite 75.	Abweichung von Flächenbilanz	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und es ist keine Korrektur der Flächenbilanz erforderlich. Die Abweichung der Verkehrsfläche ist damit begründet, dass nicht alle Verkehrsflächen auf dem Grundstück der EGE liegen. Einige als festgesetzte Verkehrsflächen sind bereits öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen außerhalb des Grundstücks der Projektträgerin. Die Fläche der Gemeinbedarfsfläche wurde im Kapitel Eigentum gerundet. Im Kapitel Flächenbilanz steht 26.822 qm.
	32.53	7. Ergänzende Anmerkungen und Hinweise - <u>Anmerkung:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 wird gegenwärtig in den Online-Präsentationen für die Öffentlichkeit (Geoportal Berlin) zu groß und falsch dargestellt. Hier wäre generell eine Aktualisierung notwendig um die tatsächliche Situation (bzgl. Kataster und festgesetzter oder gepl. Bebauungspläne) in den Karten darzustellen. Links: Darstellung des Sachverhalts	Ansicht in Geoportal Berlin	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Anmerkung an die zuständige Stelle bei SenStadt weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

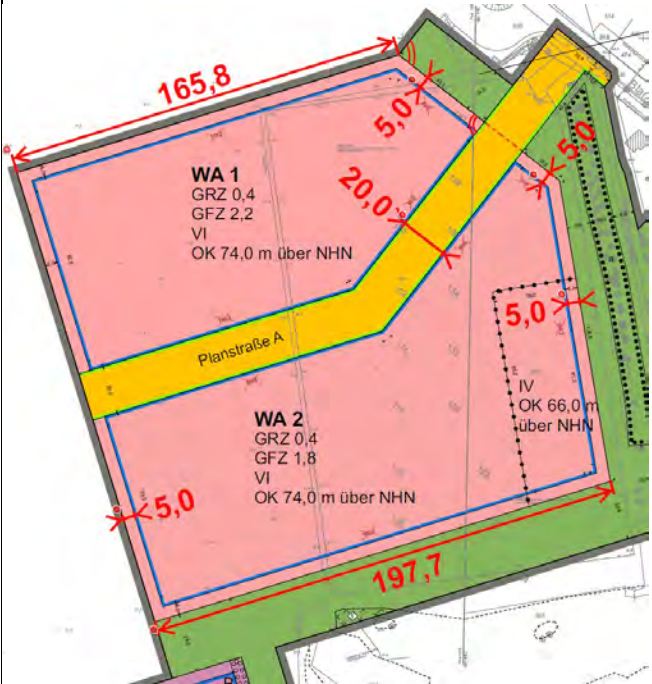
		rechts: Auszug aus der Übersichtskarte 		
	32.54	- <u>Hinweis</u> zur Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“: <u>Sportanlagen</u> sind wegen ihrer Größe und ihrer eigenständigen Funktionalität in der Regel <u>keine Nebenanlagen</u> und sollten dementsprechend in der Festsetzung der Grundflächenzahl (Hauptanlage- GRZ 0,6) schon mitberücksichtigt sein.	GRZ-Ermittlung Gemeinbedarfsfläche	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Grundsätzlich sind die Hauptanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt, dazu zählen das Schulgebäude, der Schulhof , die Sporthalle sowie die Außensportanlagen nebst ggf. erforderlichen Funktionsgebäuden. Darüber hinaus darf die festgesetzte GRZ von 0,6 bis zu 50% bzw. in diesem Fall bis zur Kappungsgrenze von 0,8 für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, wie Nebenanlagen, Wege und Zufahrten, überschritten werden.
	32.55	- <u>Hinweis</u> : Im Hinblick einer zukünftigen <u>Präsentation von Bebauungsplänen in X-Plan</u> , sollte bei der Gestaltung des Bebauungsplanentwurfs auch darauf geachtet	X-Plankonformität	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Anordnung der Platinhalte in der Planzeichnung entsprechend angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

		tet werden, Beschriftungen oder Vermaßungen generell nicht außerhalb des Geltungsbereichs zu platzieren, da diese sonst bei der Freistellung des Bebauungsplans an der Geltungsbereichsgrenze abgeschnitten werden.		
	32.56	- <u>Empfehlung:</u> Die technische Realisierbarkeit der Planungsabsichten des Bebauungsplans 3-89 und damit seine konkrete örtliche Umsetzung ist grundsätzlich davon abhängig, das „Konstruktionsschema“ seiner zeichnerischen und maßlichen Festsetzungen klar zu definieren und durch einen unmissverständlich erkennbaren, eindeutig definierten Lagebezug zu den vorhandenen Flurstücksgrenzen (als Bezug zum Berliner Lagesystem ETRS89) festzulegen. In Berücksichtigung der örtlichen Kataster- /Flurstücksituation würde sich hierzu gegebenenfalls eine Positionierung über zwei Anbindungspunkte (P1 und P2) anbieten, die als Endpunkte der kurzen Seiten eines rechtwinkligen Dreiecks fungieren. Zur Wahrung der unmittelbaren Nachvollziehbarkeit und Unmissverständlichkeit kann die Bemaßung der Festsetzungen dann in Ableitung hierzu vorzugsweise als rechtwinklige oder parallele Konstruktion vorgenommen werden. Dieses Schema vermeidet die im vorliegenden Entwurf enthaltenen Überbestimmungen und bildet eine klare nachvollziehbare Struktur.	Konstruktions- schema	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt eine Grundstücksneubildung und Feststellung der Grenzen.

		Skizze zur Veranschaulichung (als Beispiel eines klar definierten, nachvollziehbaren Maßkonzepts):		



	32.57	In Berücksichtigung der sich aus dem Planungskonzept ergebenden wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven für zukünftige private oder öffentliche Baugrundstücke, Straßen und Grünflächen empfiehlt es sich die Bemaßung des Bebauungsplans bereits auf diese Flächenbereiche zu konzentrieren und (als Grundlage für Grundstücksteilungen) mit definierenden Maßen zu versehen. Für eine sich daran anschließende zeichnerische Festlegung von Baufenstern durch Baugrenzen würde es dementsprechend ausreichen lediglich parallele Abstände zu den jeweiligen Flächengrenzen als definierende Lage anzugeben. (Darüber hinaus gehende Angaben zur Länge von Baugrenzen wären diesbezüglich obsolet.)	Planzeichnung (Bemaßung)	Der Stellungnahme wird gefolgt und eine Anpassung der Bemaßung in der Planzeichnung wurden vorgenommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

		Skizze zur Veranschaulichung  WA 1 GRZ 0,4 GFZ 2,2 VI OK 74,0 m über NHN Planstraße A WA 2 GRZ 0,4 GFZ 1,8 VI OK 74,0 m über NHN IV OK 66,0 m über NHN (Hinweis: Die Platzierung der Maßangaben sollte in Eindeutigkeit einer verbindlichen Konstruktionsbestimmung (z.B. mittig = paralleler Abstand) erfolgen.)		
	32.58	8. Hinweise zur Erstellung der Bebauungsplandokumente für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nachfolgender Verfahrensschritte	Hinweis für Planunterlagen zur § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		In den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ heißt es in Kapitel 07.05.01 „Bebauungsplanurkunde“: „Während des Verfahrens wird erforderlichenfalls zu jedem Verfahrensschritt ein Bebauungsplandokument mit einem bestimmten Bearbeitungsstand erstellt. Wie unter 07.03.05 <u>beschrieben ist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Bearbeitungsstand erstmalig per Unterschrift sowohl inhaltlich als auch vermessungstechnisch zu bestätigen.</u>“ Als Standard für den Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit muß dabei gelten, dass die Öffentlichkeit dem Bebauungsplan unmissverständlich und ohne zusätzliche Erläuterung von Dritter Seite entnehmen kann, ob und ggf. wo und wie gebaut werden darf. Der Planungswille dokumentiert sich in den Festsetzungen des (analogen oder als PDF vorliegenden) Bebauungsplandokuments durch Zeichnung, Farbe oder Text. Erläuternd sei dazu angemerkt, dass die Wirksamkeit eines Bebauungsplans nicht allein durch seinen gestalterischen „Festsetzungswillen“ gegeben ist, sondern erst durch sein (im ingenieurtechnischen Sinne zu betrachtendes) „Festsetzungskönnen“, bei dem durch konkrete technisch-konstruktive Sachverhalte (wie z.B. die Angaben zu Winkeln, Abständen oder Radien) die reale Umsetzung seiner Festsetzungen ermöglicht und gewährleistet wird.		

		Die Erstellung des Bebauungsplandokuments für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB bedingt eine Planunterlage, die als Kartengrundlage die <u>tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planaufstellung wiedergibt und bis zur Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs aktuell zu halten ist</u>. Um die Aktualität von rechtlich relevanten Sachverhalten, die sich aus der örtlichen Topografie ergeben (z. B. die Darstellung geschützten Baumbestands oder notwendiger Geländehöhen) in der Planunterlage zu gewährleisten, ist <u>vor der Erstellung des Reinplans ein zeitnah aktueller Feldvergleich</u> durch die beteiligte Vermessungsstelle durchzuführen. (In Berücksichtigung der Größe des Planungsgebietes mit seiner topografischen Struktur und allgemeiner oder verfahrensbedingter Terminvorstellungen sind solche Leistungen, gemäß dem möglichen Zeitaufwand, bitte entsprechend frühzeitig zu beauftragen.)		
	32.59	<u>Keine Anregungen und Hinweise bzw. Fehlanzeige</u> äußerten die Stabsstelle Bau- und Planungsjuristen, die Untere Denkmalschutzbehörde, der Fachbereich Stadterneuerung und die Wohnungsaufsicht.	Fehlanzeige	Die Fehlanzeige wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	32.60	<u>Anlagen:</u>	Anlagen zur Stellungnahme	

		- Übersicht Versorgung und Planung BZR 033002 (Blankenfelde/Niederschönhausen) gemäß beschlossenes SIKo Pankow 2023/2024		
Bezirksamt Pankow Stadtentwicklungsamt FB Bau- und Wohnungsaufsicht Stellungnahme vom 21.11.2025	33.1	Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 3-89 (Elisabeth-Aue Teilprojekt 1) ☒ Keine Bedenken ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle Rubriken ausfüllen) Einwendung; Rechtsgrundlage: Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen): ☐ Fachliche Stellungnahme: ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten (Sachstand) ☐ Sonstige fachliche Information aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

	33.2	<u>1.</u> Grundstückssituation Der hier betrachtete Planungsbereich erstreckt sich über mehrere Flurstücke. Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht grundbuchlich vereinigt und daher als grundbuchlich separierte Grundstücke einzustufen. Eine Überbauung mehrerer Grundstücke ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die der Bauordnung Berlin widersprechen. Dies wäre in der weitergehenden Planung und Projektentwicklung entsprechend zu beachten.	Grundstückssituation	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt eine Grundstücksneubildung.
	33.3	<u>2.</u> Vorhandene Bebauung Im nördlichen Planungsbereich (Buchholzer Straße 110-140) befindet sich das „Tempohome Buchholzer Straße“. Die bestehenden baulichen Anlagen wurden viele Jahre als Unterkunft für Geflüchtete (vormalige Auslastung bis 500 Personen) genutzt. Die in Rede stehende Nutzung war befristet und wurde aufgegeben (siehe Angaben LAF bei der letzten Ämterrunde Flucht und Asyl vom 06.11.2025). Eine andere schriftliche Information dazu ist, hinsichtlich des seitens SenSBW genehmigten Vorhabens, beim bezirklichen BWA nicht eingegangen. Fundstellennachweis: Bauordnung für Berlin (BauOBl)	Aufgabe des Tempohome Buchholzer Straße	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung in Kapitel I.1 entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Ausführungen zur Aufgabe der Nutzung des „Tempohome Buchholzer Straße“ werden in der Begründung ergänzt.

		Vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Schneller-Bauen-Gesetz vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) (In Kraft getreten am 22. Dezember 2024)		
Bezirksamt Pan- kow Schul- und Sport- amt Strategische Steuerung und Planung Stellungnahme vom 21.11.2025	34.1	Ich verweise auf die gemeinsame Stellungnahme des Schul- und Sportamtes vom 09.01.2025, die weiterhin im Grundsatz ihre Gültigkeit behält.	Verweis auf Stellungnahme frühzeitige Beteiligung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die in der genannten Stellungnahme vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in dem Verfahrensschritt zur frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2024 entsprechend abgewogen.
	34.2	Der Geltungsbereich des B-Plangebiets besteht in der Schulplanungsregion 9 (Französisch Buchholz/Blankenburg). Die Schulplanungsregion umfasst die Jeanne-Barez-Schule (03G33), die Platanen-Grundschule (03G35), die Schule am Birkenhof (03G40) und Die Grundschule unter den Bäumen (03G21). Die Schulplanungsregion weist zum Schuljahr 2024/2025 ein Defizit in Höhe von -2,5 Zügen auf. Die 2-zügige Grundschule unter den Bäumen (03G21) in Alt-Blankenburg 26 wird zum Schuljahr 2025/2026 um eine 3-zügige Compartmentschule erweitert. Vor dem Hintergrund der o.a. Schulbauerweiterung wird zum Schuljahr 2025/2026	Schulplanungsregion	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Zuge der Planung ist die Errichtung einer neuen ISS auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ vorgesehen. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Projektträgerin zur Übernahme der Kosten für 94 Grundschulplätzen. Das Land Berlin verpflichtet sich wiederum im städtebaulichen Vertrag, diese Grundschulplätze im Zuge der Herstellung der ISS auf der Gemeinbedarfsfläche nachzuweisen. Die Versorgung mit dem aus der Planung resultierenden Bedarf an Grundschulplätzen ist somit nachgewiesen.

	ein Überschuss von +0,5 Zügen in der Schulplanungsregion erwartet. Zeitgleich werden die bezirklichen Planungen zur Umwandlung der Grundschule unter den Bäumen in eine 3-3-0-zügige Gemeinschaftsschule fortgeführt, so dass der derzeitige, geringfügige Überschuss im Primarbereich nicht als dauerhaft angesehen wird. Zudem kann auf Grund des Prinzips der wohnortnahen Beschulung und vor dem Hintergrund von nicht planbaren Entwicklungen, wie dem Zuzug von Kindern mit Fluchterfahrung, der zukünftige Schulplatzbedarf höher sein, als der derzeit vorausgesagte Schulplatzbedarf. Dem aus dem Wohnungsbau des 1. Teilprojektes (ca. 870 WE) ausgelösten Schulplatzbedarf in Höhe von 94 Grundschulplätzen kann demnach nicht in der Schulplanungsregion 9 begegnet werden. Die Einrichtung des neuen Schulstandortes im Rahmen des Teilprojektes 1 sollte zur Deckung der Schulplatzbedarfe zeitgerecht sichergestellt werden. Der Bezirk plant die temporäre Nutzung des neuen Schulstandortes als Gemeinschaftsschule, so dass dem Grundschulplatzbedarf begegnet werden kann. Gemäß des zwischen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) und den Bezirken jährlich durchgeführten Verfahrens zum Monitoring der Bedarfs- und Kapazitätsentwicklung von Schulplätzen und zur Steuerung von Schulbaumaßnahmen im Rahmen der Berliner		

		Schulbauoffensive (BSO), wird in einer mittel- und langfristigen Perspektive eine Erhöhung des Schulplatzbedarfs in der betreffenden Schulplanungsregion prognostiziert, so dass ein Defizit in Höhe von -4,0 Zügen zum Schuljahr 2035/2036 und ein Defizit in Höhe von -4,5 Zügen zum Schuljahr 2040/2041 erwartet wird.¹ (¹ Vgl. Monitoring-Bericht der SenBJF, abgestimmt mit dem Bezirk Pankow am 07.05.2025) Der Anstieg des Schulplatzbedarfs wird insbesondere von den Planungen zur Errichtung von Neuen Stadtquartieren (Blankenburger Süden, Elisabeth-Aue, Alte Schäferei/Baltrumstraße) abgeleitet. Tabelle 1: Defizit-/Überschuss-Entwicklung in Zügen in der Primarstufe: Französisch Buchholz/Blankenburg <table><tr><th>SPR_0309</th><th colspan="5">Franz. Buchholz/ Blankenburg</th></tr><tr><th rowspan="2">Schuljahr</th><th rowspan="2">Schulplatzbedarf in Zügen</th><th colspan="3">Kapazitäten in Zügen</th><th rowspan="2">Überangebot (+) Defizit (-) in Zügen</th></tr><tr><th>finanziert</th><th>Finanzierungs-vorbehalt</th><th>ohne Finanzierung</th></tr><tr><td>2024/25</td><td>13,0</td><td>10,5</td><td>10,5</td><td>10,5</td><td>-2,5</td></tr><tr><td>2025/26</td><td>13,0</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>+0,5</td></tr><tr><td>2030/31</td><td>13,0</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>+0,5</td></tr><tr><td>2035/36</td><td>17,5</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>-4,0</td></tr><tr><td>2040/41</td><td>18,0</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>13,5</td><td>-4,5</td></tr></table>	SPR_0309	Franz. Buchholz/ Blankenburg					Schuljahr	Schulplatzbedarf in Zügen	Kapazitäten in Zügen			Überangebot (+) Defizit (-) in Zügen	finanziert	Finanzierungs-vorbehalt	ohne Finanzierung	2024/25	13,0	10,5	10,5	10,5	-2,5	2025/26	13,0	13,5	13,5	13,5	+0,5	2030/31	13,0	13,5	13,5	13,5	+0,5	2035/36	17,5	13,5	13,5	13,5	-4,0	2040/41	18,0	13,5	13,5	13,5	-4,5		
SPR_0309	Franz. Buchholz/ Blankenburg																																																
Schuljahr	Schulplatzbedarf in Zügen	Kapazitäten in Zügen			Überangebot (+) Defizit (-) in Zügen																																												
		finanziert	Finanzierungs-vorbehalt	ohne Finanzierung																																													
2024/25	13,0	10,5	10,5	10,5	-2,5																																												
2025/26	13,0	13,5	13,5	13,5	+0,5																																												
2030/31	13,0	13,5	13,5	13,5	+0,5																																												
2035/36	17,5	13,5	13,5	13,5	-4,0																																												
2040/41	18,0	13,5	13,5	13,5	-4,5																																												
	34.3	Bei der Ermittlung des Schulplatzbedarfs im Sekundarbereich der weiterführenden Schulen findet das Prinzip der wohnortnahen Beschulung keine Anwendung. Bei der Bereitstellung einer hinreichenden Anzahl von Schulplätzen ist die Gesamtheit des Stadtgebietes zu betrachten und die regionale Verteilung der Schulplatzkapazitäten bei	Schulplatzbedarf im Sekundarbereich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.																																													

		der Priorisierung der Planungen zur Erweiterung der baulichen Kapazitäten heranzuziehen. Die Bereitstellung von Schulplätzen soll dabei möglichst ortsnah, d.h. in räumlicher Nähe zu den betreffenden Grundschuleinzugsbereichen erfolgen. In der Schulplanungsregion Französisch Buchholz/Blankenburg ist kein Schulstandort zur Beschulung von Schülerinnen im Sekundarbereich eingerichtet. In mittelbarer Umgebung besteht die Konrad-Duden-Schule und das Max-Dellbrück-Gymnasium (jeweils mehr als 2,5 km Luftlinie). Während das Max-Dellbrück-Gymnasium (03Y15) zum Schuljahr 2024/2025 eine Überbelegung in Höhe von -0,3 Zügen aufweist, ist bei der Konrad-Duden-Schule (03K03) eine Überbelegung in Höhe von -1,0 Zügen festzustellen. Gemäß dem Monitoring-Bericht der SenBJF zur Bedarfs- und Kapazitätsentwicklung von Schulplätzen beläuft sich das Schulplatzdefizit im Sekundarbereich I der Integrierten Sekundarschulen/Gemeinschaftsschulen zum Schuljahr 2024/25 im Bezirk Pankow auf -18,0 Züge bzw. -1.807 Schulplätze. Nach aktuellem Stand der Finanzierung und Planung der Maßnahmen zur baulichen Erweiterung der Raumkapazitäten im Sekundarbereich I der Integrierten Sekundarschulen/Gemeinschaftsschulen wird sich das aktuelle Defizit bis zum Schuljahr 2030/31 auf -1910 Schulplätze, bzw. -19,0 Züge vergrößern, bis zum Schuljahr 2040/41 steigt das Defizit auf -1.970 Schulplätze, bzw. -		

19,5 Züge.² (² Vgl. Monitoring-Bericht der SenBJF, abgestimmt mit dem Bezirk Pankow am 07.05.2025)

Tabelle 13: ISS/GemS: Defizit-/Überschuss-Entwicklung in Plätzen und Zügen im Sekundarbereich I

Schuljahr	Schulplatz- bedarf inkl. Strukturquot e	Kapazitäten			Überangebot (+) Defizit (-) in Schulplätzen	Überangeb ot (+) Defizit (-) in Zügen
		finanziert	Finanzierung s-vorbehalt	ohne Finanzierung		
Sp.-Nr.: 1	2	3	4	5	6 = 3-2	7 = 6:100 (gerundet auf 0,5)
2024/25 (IST)	6.907	5.100	5.100	5.100	-1.807	-18,0
2025/26	6.842	5.100	5.100	5.100	-1.742	-17,5
2026/27	6.923	5.150	5.250	5.250	-1.773	-17,5
2027/28	7.019	5.250	5.250	5.250	-1.769	-17,5
2028/29	7.112	5.250	5.250	5.250	-1.862	-18,5
2029/30	7.195	5.250	5.250	5.450	-1.945	-19,5
2030/31	7.160	5.250	5.250	5.450	-1.910	-19,0
2035/36	7.176	5.200	5.250	5.600	-1.976	-20,0
2040/41	7.170	5.200	5.250	5.600	-1.970	-19,5

Einschließlich des bestehenden und des prognostizierten Schulplatzbedarfs im Sekundarbereich I der Gymnasien beläuft sich das Gesamtdefizit im Sekundarbereich I der weiterführenden Schulen im Bezirk Pankow für das Schuljahr 2024/25 auf -36,5 Züge bzw. -3.943 Schulplätze. Das aktuelle Defizit wird sich bis zum Schuljahr 2030/31 auf - 4.215 Schulplätze, bzw. -39 Züge vergrößern, bis zum Schuljahr 2040/41 steigt das Defizit auf -4.288 Schulplätze, bzw. -39,5 Züge. Angesichts des o.a. deutlichen Schulplatzdefizits erfolgt die Beschulung der SchülerInnen

		im weiterführenden Bereich zwangsläufig in anderen Bezirken, so dass eine wohnortnahe Versorgung anzustreben ist.		
	34.4	Aus der Realisierung des Gesamtquartiers Elisabeth-Aue mit ca. 5000 WE wird insgesamt ein Grundschulplatzbedarf in Höhe von 540 Grundschulplätzen ausgelöst. Zur Deckung der Bedarfe wird im weiteren Verlauf der Planungen demzufolge die Einrichtung eines Grundschulstandortes vorgesehen. Für die Option einer weitestmöglich flexiblen Anpassung auf Veränderungen in den Schulplatzbedarfen wird die Einrichtung einer Gemeinschaftsschule, an Stelle eines eigenständigen Grundschulstandortes, durch den Bezirk priorisiert. Die weiteren Abstimmungen hierzu erfolgen bis auf Weiteres zwischen dem bezirklichen Schul- und Sportamt und der SenBJF.	Grundschulplatzbedarf Gesamtquartier	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Hinweis wird für die Entwicklung des Gesamtquartiers (2. Teilprojekt) zur Kenntnis genommen.
	34.5	Fachbereich Sport: Der Fachbereich Sport des Schul- und Sportamtes Pankow verweist im Zusammenhang mit dem Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan 3-89 (Elisabeth-Aue Teilprojekt 1) sowohl auf die eigene Stellungnahme vom 18.12.2024 als auch auf die Stellungnahme der SenatsSportverwaltung vom 20.12.2024.	Verweise	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die in den genannten Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in dem Verfahrensschritt zur frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2024 entsprechend abgewogen.

Bezirksamt Pankow von Berlin Abt. Soziales und Gesundheit Amt für Soziales Soz PL / Soz A Stellungnahme vom 21.11.2025	35.1	Soziale Infrastruktur Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 3-89 befindet sich in der Bezirksregion (BZR) 02 Blankenfelde/Niederschönhausen, direkt angrenzend an die östlich gelegene BZR 03 Buchholz. Für beide Bezirksregionen gilt, dass sie mit Blick auf ihre Sozialstruktur kaum Auffälligkeiten im Vergleich der 16 Pankower Bezirksregionen aufweisen. Bezogen auf Arbeitslosigkeit, SGB-II-Bezug, Kinderarmut oder Altersarmut belegen diese Bezirksregionen obere bis mittlere Rangplätze im BZR-Vergleich. Die genannten Indikatoren liegen in beiden BZR unterhalb des jeweiligen Pankower Durchschnittswertes. Die BZR 02 Blankenfelde/Niederschönhausen ist die einzige BZR des Bezirks, die im Hinblick auf die soziale Infrastruktur für ältere Menschen als gänzlich unversorgt gilt. Es gibt hier weder zielgruppenoffene Einrichtungen der Stadtteilarbeit wie Stadtteilzentren oder Nachbarschaftstreffs, noch altersspezifische Einrichtungen wie Seniorenbegegnungsstätten (BGST). Ohne derartige Einrichtungen sind die Begegnungs-, Beratungs- und Engagementmöglichkeiten von älteren Menschen stark eingeschränkt. Der Sollvorschrift zur Bereitstellung wohnortnaher Angebote lt. § 71 SGB XII wird dadurch nicht nachgekommen. Die nächstgelegenen Einrichtungen sind das aktuell in Sanierung befindliche Amtshaus Buchholz (BZR 03 Buchholz)	Sozialstruktur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft als sog. Angebotsbebauungsplan vornehmlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohngebäude. Zu diesem Zweck werden allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt, in welchen grundsätzlich auch die in der Stellungnahme genannten Einrichtungen zulässig sind. Die Berücksichtigung dieser Einrichtungen in einem dem Bedarf angemessenen Umfang hat im Rahmen der Entwicklung des Städtebaus sowie des konkreten Nutzungskonzeptes auf nachgelagerten Planungsebenen zu erfolgen. Eine Konkretisierung auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt zum Erhalt der Flexibilität nicht. Die Hinweise zum Bedarf an Einrichtungen in Form von Mehrfachnutzung für alle Altersgruppen werden - auch im Hinblick auf das Gesamtquartier und das Teilprojekt 2 - an die Projektträgerin weitergeleitet. Unabhängig davon ist das Teilprojekt 1 aufgrund der räumlich entkoppelten Lage und (fußläufigen) Entfernung zu den Siedlungsbereichen Blankenfelde und Niederschönhausen auch

	und die BGST Tollerstraße in Wilhelmsruh (BZR 06 Schönholz/Wilhelmsruh/Rosenthal) in den östlich und südwestlich angrenzenden Bezirksregionen. In der BZR 02 Blankenfelde/Niederschönhausen lebten zum Ende des Jahres 2022 knapp 30.000 Menschen. Bis zum Jahr 2040 wird mit einem Zuwachs von rund 3.000 Menschen gerechnet. Rund 5.340 Menschen waren Ende des Jahres 2022 über 65 Jahre alt, das entspricht rund 18 Prozent der Bevölkerung der BZR. Vorausberechnungen zufolge werden im Jahr 2030 etwa 6.325 und im Jahr 2040 rund 7.170 Menschen über 65 Jahren in Blankenfelde/Niederschönhausen leben. Der Anteil der Älteren an der Bevölkerung der BZR wird dann bei 21,7 Prozent liegen. Angesichts der prognostizierten Zunahme der Zahl der über 65-Jährigen um rund 1.800 Personen (entspricht einer Zunahme von rund 34 Prozent) bis zum Jahr 2040 müssen in dieser BZR dringend soziale Angebote geschaffen werden. Es bietet sich an, im Plangebiet Elisabeth-Aue nicht nur die Bedarfe der neu zuziehenden Menschen zu berücksichtigen, sondern stattdessen einen Ausgleich des bereits vorhandenen Defizits in dieser BZR zu erreichen. Aufgrund des Mangels an Richtwerten für die Deckung der Bedarfe an Teilhabe- und Beratungsangeboten für ältere Menschen kann hier alternativ nur der Richtwert für Einrichtungen der Stadtteilarbeit angesetzt werden. Dieser sieht eine Fläche von 12 qm pro 1.000 EW vor. Bei rund 30.000 Einwohner:innen aktuell entspräche das einem	hinsichtlich der Erreichbarkeit für ältere Menschen nicht optimal geeignet, um entsprechende zentrale soziale Infrastruktureinrichtungen anzubieten. Der Bebauungsplan sieht bereits auf etwa einem Drittel der Fläche eine Gemeinbedarfsfläche für eine ISS vor, um den im Bezirk bestehenden Bedarf zu decken, ebenso ist eine Kita im Wohngebiet geplant. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten für soziale Infrastruktur in den Wohngebieten vielfältig. Eine finanzielle Verpflichtung der Projektträger sieht das Berliner Modell jedoch bislang nicht vor. Im Hinblick auf die Selbstbindung der Verwaltung bedeutet dies, dass eine Behörde durch ihre eigene, über längere Zeit geübte, gleichbleibende Entscheidungspraxis (z. B. Ausgestaltung der städtebaulichen Verträge) an diese Praxis gebunden ist und in ähnlichen Fällen grundsätzlich nicht ohne sachlichen Grund davon abweichen darf, um Willkür zu vermeiden und dem Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG) gerecht zu werden.

		derzeitigen Flächenbedarf von rund 360 qm für zielgruppenoffene Stadtteilarbeit. Bei einer erwarteten Bevölkerungszunahme bis 2040 von rund 3.000 Menschen entspräche der Gesamtbedarf von 396 qm. Auf dieser Fläche sollten dann auch altersspezifische Angebote für bspw. ältere Menschen untergebracht sein. Mit Blick auf die zukünftige demografische Entwicklung (zunächst Zuzug von Familien in neue Stadtquartiere, dann (demografische) Alterung der dortigen Wohnbevölkerung) ist es ohnehin sinnvoll keine solitären Einrichtungen für spezielle Altersgruppen zu planen, sondern größtmögliche Flexibilität durch eine geplante Mehrfachnutzung der Einrichtung als offenes Stadtteilhaus zu erreichen. So kann veränderten Bedarfen flexibel begegnet werden.		
	35.2	Wohnen / Sonderwohnformen Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Sonderwohnformen (Pfleghöfen, Cluster-Wohnen, Senioren-WG, Demenz-WG etc.) aktuell hoch ist und zukünftig weiter zunehmen wird und zwar aus mindestens zwei Gründen: einmal allein aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und außerdem aufgrund der Zielstellungen, Pflegebedürftigkeit hinauszuzögern bzw. im Pflegefall eine stationäre Unterbringung hinauszuzögern. Diese Ziele haben zur Folge, dass in Zukunft insgesamt mehr geeigneter Wohnraum für die Zielgruppe der Hochaltrigen 80+ zur Verfügung stehen muss. Da im Bestand kaum Anpassungen zur Barrierereduktion bzw. Barrierefreiheit möglich	Bedarf an Sonderwohnformen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis zum Bedarf an Sonderwohnformen an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft als sog. Angebotsbebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO vornehmlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohngebäude. Die Berücksichtigung von Sonderwohnformen in einem dem Bedarf angemessenen Umfang hat im Rahmen der Entwicklung des Städtebaus sowie des konkreten Nutzungskonzeptes auf

		sind, kann sich die Schaffung barrierefreien Wohnraums nur auf den Neubau konzentrieren. Für ältere und alle anderen Menschen werden außerdem barrierefreie Wege, ausreichend angemessene Sitzgelegenheiten und barrierefreie öffentliche Toiletten benötigt.		nachgelagerten Planungsebenen zu erfolgen. Eine Konkretisierung auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt zum Erhalt der Flexibilität nicht. Im Hinblick auf die Barrierefreiheit von Wohnungen gelten die bauordnungsrechtlichen Regelungen gemäß § 50 BauO Bln, wonach die Verpflichtung für den Neubau von Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen resultiert, dass ein gewisser Anteil der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein müssen. Die Ausführungen zum Bedarf an Sonderwohnformen, zur Barrierefreiheit sowie die Verweise auf die Veröffentlichungen des BA Pankow werden an die Projektträgerin weitergeleitet.
Bezirksamt Pankow von Berlin Abt. Soziales und Gesundheit Gesundheitsamt Abt. Hygiene und Umweltmedizin	36.1	Für den Bezirk Pankow wird eine der größten Bevölkerungszunahmen innerhalb des Stadtgebietes Berlin prognostiziert. Aufgrund des Wachstums ist die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum sehr groß. Die Nutzung der vorhandenen Potenzialfläche „Elisabeth Aue“, im Südosten des Ortsteils Blankenfelde ist gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik als neues Stadtquartier geplant. Die Fläche umfasst ca. 10 ha. Die vorliegende Stellungnahme des Gesundheitsamtes Pankow bewertet auf der Grundlage der vorliegenden Dokumente, sowie der Daten zur „Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ des Geoportals schwerpunktmäßig die gesundheitliche Gefährdung durch die notwendigen	Allgemeines	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		Baumaßnahmen sowie die Risiken, die aufgrund der Bodenbeschaffenheit in diesem Gebiet und der zu erwartenden verstärkten Nutzung des Gebietes entstehen können. Die vorliegende Stellungnahme des Gesundheitsamtes Pankow stellt kein Gutachten dar. Die Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen im Zusammenhang mit den in dieser Stellungnahme genannten Informationen, bedarf einer eingehenden Prüfung der individuellen Umstände jedes Einzelfalles. Jegliche Haftung wird daher ausgeschlossen. In seinen Stellungnahmen verweist das Gesundheitsamt auf aktuelle und einschlägige Quellen und liefert ggf. eine Einschätzung zu den Folgen und möglichen Konsequenzen, die sich daraus ergeben können.		
	36.2	<u>Nutzung des Gebietes</u> Im Rahmen des Bebauungsplanes 3-89 (Teilprojekt I) sollen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der südöstlichen Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Rosenthaler Weg und Blankenfelder Straße geschaffen werden. Die Fläche umfasst ca. 10 ha. Die Nutzung ist bevorzugt als Wohngebiet mit 830 Wohnungen, einem Schulstandort und Kitas sowie Einrichtungen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschrieben. Die Straßenbahnhalttestelle der Linie 50 findet sich in fußläufiger Entfernung. Neben der Schaffung von Wohnraum ist die Errichtung einer dringend benötigten Oberschule	Wiedergabe der Nutzungen des Teilprojekt 1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

		geplant. Entlang des Rosenthaler Wegs ist eine straßenbegleitende Wohnbebauung vorgesehen. Um das Bebauungsprojekt zu verwirklichen ist der Rückbau einer geflüchteten Unterkunft mit 500 Plätzen erforderlich. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird zur Sicherung bzw. Vergrößerung des Bestandsgrün eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.		
	36.3	<u>Gesundheitliche Risiken:</u> Baumaßnahmen Angaben zur Dauer der Baumaßnahmen und der damit verbundenen Lärmbelastung, Schadstoff- bzw. Staubemission oder der Belastungen durch Erschütterungen und Vibrationen liegen nicht vor, so dass keine Angaben zu den gesundheitlichen Auswirkungen der Bautätigkeit auf die umgebenden Bereiche gemacht werden können.	Gesundheitliche Risiken durch Baumaßnahmen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Temporäre Beeinträchtigungen wie z. B. Baustellenlärm, die aus der Bautätigkeit resultieren, sind kein Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung, auf welche im Bebauungsplan reagiert werden kann, da sich diese einer Ermächtigungsgrundlage entziehen. Temporäre Beeinträchtigungen, die aus den Baumaßnahmen resultieren, sind auf der nachgelagerten Genehmigungsebene zu bewerten und werden auf das erforderliche Maß beschränkt werden.
	36.4	Bodenbeschaffenheit Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin erfasst. Die Bodenbelastungen resultieren aus der ehemaligen Rieselfeldnutzung, bei der im 19. Jahrhundert Abwasser	Gesundheitliche Risiken durch die Bodenbeschaffenheit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Rahmen der Untersuchungen des Fachgutachters (8/2025) wurden keine Schadstoffgehalte ermittelt, die die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkpfad Boden-Mensch überschreiten. Die

	aus dem Stadtinneren auf die neu angelegten Felder geleitet wurde. Parallel erfolgte die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche. Die Versickerung des Abwassers führte zu einer Belastung des Bodens mit Schwermetallen. Im späteren Verlauf musste daher auf die Nutzung als Ackerfläche verzichtet werden. Aktuell wird das Gebiet wieder größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Dem geotechnischen Bericht ist entsprechend zu entnehmen, dass die Probenergebnisse für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Tiefenbereich 0,30 bis 1,00 m eine Überschreitung der Grenzwerte für Thallium, Quecksilber und Kupfer im gesamten Flächenbereich nachweisen. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden in allen Oberflächenproben bis 0,3 m die Prüfwerte auch für Kinderspielflächen nach BBodSchV eingehalten. Gesundheitsrisiko: Überschreitungen der Vorsorgewerte nach BBodSchV für Halb- und Schwermetalle konnten ab 0,30 m Bodentiefe fast ubiquitär festgestellt werden. Diese bedingen eine Einstufung der Bodenproben in die Zuordnungsklasse BM-F3 und darüber: Für diese Parameter besteht daher ein Potenzial für schädliche Auswirkungen. So wirkt Quecksilber neurotoxisch und nephrotoxisch und Thallium führt bei chronischer		Grenzwerte für Kinderspielflächen werden durchgängig eingehalten. Damit ist Ausweisung von Grünflächen/öffentlicher Park, Schulfreiflächen oder Gartennutzungen auf den Wohnbauflächen verträglich umsetzbar. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden für Feststoffe ebenfalls keine kritischen Belastungen ermittelt. Für das Eluat wurden jedoch Belastungen insbesondere im Bereich zwischen 0,60 und 1,00 m Tiefe ermittelt. Bei Bodenbewegungen und Maßnahmen der Versickerung müssen auf diesen Flächen Maßnahmen wie Bodenaustausch entsprechend Ersatzbaustoffverordnung EBV durchgeführt werden. Da die Proben in einem größeren Raster genommen wurden, sind das orientierende Werte. Im weiteren Verfahren werden dann detailliert weitere Untersuchungen durch Bodenbeprobung erforderlich. Das erfolgt in den nachgeordneten Verfahren. Bei Berücksichtigung dieser Anforderungen im Rahmen der baulichen Umsetzung ist eine verträgliche Umsetzung gegeben.

		Aufnahme von kleinen Dosen zu Magen-Darm-Beschwerden, Leber-, Nerven- und Nierenschäden. Da die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen nur als orientierend zu bewerten sind, wird für Spiel- oder Sportplätze eine Detailuntersuchung zur Überprüfung der Bodenbeschaffenheit dringend empfohlen. Zu beachten ist ferner der Hinweis, dass bei einer geplanten Versickerung von Wasser diese Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.		
	36.5	<u>Lärmbelastung</u> Das Plangebiet Elisabeth-Aue wird im Westen von der B96a, der Blankenfelder Chaussee, begrenzt. Das Teilgebiet 1 grenzt nördlich an die Blankenfelder Straße und im Süden an den Rosenthaler Weg. Hier ist eine direkte Bebauung entlang der Straße geplant, sowie mittig die Schaffung einer Bahntrasse. Im Südosten befindet sich eine Tram-Wendeschleife. Die vorliegenden Daten des Lärmgutachtens beziehen sich nur auf das Teilprojekt 1 und beziehen weitergehende Entwicklungen des Verkehrslärmes in diesem Gebiet nicht mit ein. Die hohen Lärmpegel im Plangebiet sind überwiegend auf den Straßen- und Tramverkehr zurückzuführen, bei bereits jetzt hoher Auslastung.	Gesundheitliche Risiken durch Lärmbelastung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da die Lärmkonflikte für den vorliegenden Geltungsbereich grundsätzlich bewältigt sind. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 betrachtet bewusst nur das Teilprojekt 1 (erster Bauabschnitt der Elisabeth-Aue), weil auch nur für diesen Teilbereich eine hinreichend konkretisierte Planung vorliegt. Auf dieser Grundlage wurden die zu erwartenden Verkehrsmengen (Straßen- und Schienenverkehr) ermittelt und in der Schallprognose angesetzt. Darüber hinaus wurden – etwa im Schienenverkehr – bereits konservative Zuschläge (z.B. leicht erhöhte Zugzahlen) berücksichtigt, um die Prognose auf die sichere Seite zu stellen. Weitergehende Entwicklungen, wie ein möglicher zweiter Bauabschnitt der Elisabeth-Aue oder eine Verlängerung bzw. Um-

		Der schalltechnischen Untersuchungen ist zu entnehmen das im Bebauungsgebiet Lärmpegel von bis zu 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts sowie Gebietsweise darüber erreicht werden. Der Orientierungswert der DIN 18005 [4] für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird in allen Baufeldern überschritten. An den Emissionsmessorten Blankenfelder Straße 69 werden Tags die Grenzwerte von 70 dB(A) erreicht. Nachts werden hier und an den Emissionsstandorten Blankenfelder Str. 74 und 99 die Grenzwerte von 60 dB(A) überschritten. Entlang des gesamten Rosenthaler Wegs ergeben sich Beurteilungspegel oberhalb des Schwellenwerts von 65 dB(A). Mit einer weiteren Zunahme der Lärmbelastung bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, steigender Tramnutzung mit Ausbau der Strecke Rosenthaler Weg, ist auszugehen.		strukturierung der Tramtrasse, sind derzeit weder in ihrem genauen Umfang noch hinsichtlich ihrer Erschließung, Nutzungsverteilung oder zeitlichen Umsetzung hinreichend konkretisiert. Sie können daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht belastbar prognostiziert und schalltechnisch beurteilt werden. Für das Verfahren zum Bebauungsplan 3-89 ist damit maßgeblich, ob der erste Bauabschnitt mit den heute absehbaren Verkehrsbelastungen schalltechnisch bewältigt werden kann. Dies ist laut Schalltechnischer Untersuchung der Fall: Die bestehenden hohen Vorbelastungen für die Bestandsgebäude werden erkannt. Die planbedingten Pegelzunahmen fallen jedoch mit etwa 0,1-0,8 dB(A) marginal aus und es werden konkrete bauliche Schutzmaßnahmen in Aussicht gestellt (siehe Abwägung Stellungnahme Nr. 29.26 <i>oben</i>). Im Plangebiet selbst werden für die mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilbereiche des allgemeine Wohngebiets - entlang der nordöstlichen Baugrenzen - Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts und für den mit WA 3 bezeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets - entlang der südlichen Baugrenze - Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts in allen drei Baufeldern wie in der Stellungnahme zutreffend dargelegt überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA), welche üblicherweise als Grenze des Abwägungsspielraums gelten,

				werden jedoch in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 eingehalten und nur im dem Teilbereich WA 3 sowohl tags als auch nachts überschritten. Zudem wird an der südlichen Baugrenze des Teilbereichs WA 3 der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht. Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene aktive Lärmschutzmaßnahmen geprüft und aus fachlichen und städtebaulichen Gründen verworfen. Insbesondere Lärmschutzwände entlang des Rosenthaler Wegs würden nur in den unteren Geschossen eine nennenswerte Wirkung entfalten, erforderten jedoch sehr hohe Bauwerke mit erheblichem Flächenbedarf, wären städtebaulich und gestalterisch unerwünscht und würden zudem zu zusätzlichen Reflexionen an den gegenüberliegenden Bestandsgebäuden führen. Ein reines Abrücken der Wohnbebauung von der Straße ist ebenfalls keine tragfähige Alternative: Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung würden die einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerte erst in Entfernungen erreicht, die eine Bebauung im Bau-feld WA 3 faktisch ausschließen würden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden daher insgesamt als unverhältnismäßig bzw. nicht geeignet bewertet. Der Plangeber hat sich deshalb bewusst für eine Konfliktbewältigung über passiven Schallschutz entschieden. Diese wird durch konkrete textliche Festsetzungen abgesichert: • Mit der Festsetzung zu lärmoptimierten Grundrissen wird sichergestellt, dass im WA 3 entlang des Rosenthaler Wegs in jeder Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum, bei

				größeren Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, jeweils ein Fenster zur lärmabgewandten Seite aufweist. Hierdurch wird eine „architektonische Selbsthilfe“ verankert, die gewährleistet, dass schutzbedürftige Räume (insbesondere Schlafräume) überwiegend in lärmärmeren Fassadenbereichen angeordnet werden. • Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer vom Rosenthaler Weg abgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sind wird auf bauliche Schallschutzmaßnahmen abgestellt (z.B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen). Dabei wird als Zielvorgabe ein Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) in der Nacht bei teilgeöffnetem Fenster zugrunde gelegt, der nach der Lärmwirkungsforschung als Schwelle für einen ungestörten Schlaf gilt. • Ferner trifft der Bebauungsplan für das „WA 3“ die Regelung, dass mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) dem Grundsatz nach nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig sind. • Die schalltechnische Untersuchung leitet darüber hinaus die erforderlichen Bau-Schalldämmmaße nach DIN 4109 ab und kommt zu dem Ergebnis, dass diese mit üblichen baulichen Mitteln – insbesondere in WA 3 und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche – erreicht werden können. Die bauordnungsrechtlich eingeführte DIN 4109 gewährleistet

				insoweit ein gesichertes Mindestschutzniveau; weitergehende Festsetzungen zu Schalldämmwerten im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich. Damit sind Lärmkonflikte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 grundsätzlich bewältigt.
	36.6	<u>Gesundheitsrisiko:</u> Gemäß der 16. BImSchV sind nach § 2 für urbane Gebiete Emissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts bzw. in Schulen und Kindertageseinrichtungen 57 dB(A) tags einzuhalten. Diese Vorgaben werden bereits jetzt in einigen Bereichen nicht erreicht. Entsprechend WHO-Leitlinie für Umgebungslärm für die europäische Region (07 /2019) ist von entscheidenden gesundheitlichen Auswirkungen (Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Schlafstörungen, kognitiven Beeinträchtigungen) sowie wichtigen gesundheitlichen Auswirkungen (präinatale Beeinträchtigungen, Fehlgeburten, Auswirkungen auf Lebensqualität, mentale Gesundheit und metabolischen Auswirkungen) durch Umgebungslärm auszugehen. Für Straßenverkehrslärm empfiehlt die WHO für die durchschnittliche Lärmbelastung 53 dB(A) nicht zu überschreiten bzw. für die durchschnittliche nächtliche Lärmbelastung 45 dB(A) nicht zu überschreiten, da Straßenverkehr ober-	Lärm	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Lärmkonflikte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 können grundsätzlich bewältigt werden (siehe Stellungnahme Nr. 29.26 <i>oben</i>). In Bezug auf die in der Stellungnahme erwähnte WHO-Empfehlung ist zu betonen, dass es sich nicht um unmittelbar verbindliche Grenzwerte handelt, sondern um Ziel- und Empfehlungswerte, die im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind. In einer durch Hauptverkehrsstraßen und schienegebundenen Verkehr bereits stark vorgeprägten großstädtischen Lage ist eine vollumfängliche Einhaltung dieser Zielwerte realistischerweise nicht flächendeckend erreichbar. Der Bebauungsplan setzt daher auf das in solchen Situationen rechtlich anerkannte Vorgehen, Belastungen zu minimieren und insbesondere für die Innenräume der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, soziale Einrichtungen) ein gesundes Umfeld sicherzustellen. Maßgeblich sind gemäß Berliner Lärmleitfaden die Orientierungswert der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

		halb dieses Dauerschallpegels mit schädlichen gesundheitlichen Auswirkungen verbunden ist. Für Schienenverkehrslärm gelten ähnliche Leitlinienwerte mit 54 dB(A) bzw. 44 dB(A) nachts. Um negative gesundheitliche Auswirkungen zu vermeiden, sollten die Zielwerte sowohl für den Tag als auch für die Nacht um mindestens 10-15 dB(A) niedriger liegen als in der Schalluntersuchung angenommen. Gerade in Hinblick auf die Kita- und Schulplanung, ist zu beachten, dass Kinder vor dem Hintergrund kontinuierlicher Geräuschbelastung, eine besonders vulnerable Gruppe darstellen. Wiederkehrend zeigt sich in Studien, dass Lärm die kognitive Leistungsfähigkeit beeinträchtigt bis hin zum verzögerten Erwerb der Lesekompetenz. Es sollten daher umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Ebenso sollten die Daten im Hinblick auf den Schutz vulnerabler Gruppen bei der Festlegung der Kita- und Schulstandorte berücksichtigt werden.		Der geforderte besondere Schutz vulnerabler Gruppen, insbesondere von Kindern in Schule und Kita, ist bereits bei der räumlichen Verortung der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt worden. Die Schule wird bewusst in einem gegenüber den straßennahen Randlagen günstigeren Bereich verortet und durch die perspektivische straßenbegleitende Wohnbebauung in der Teilfläche WA 3 abgeschirmt. Laut schalltechnischer Untersuchung liegen die Immissionspegel auf der Gemeinbedarfsfläche bei freier Schallausbreitung bei rund 58 dB(A) tags. Der in der Schalltechnischen Untersuchung als Grenze des Abwägungsspielraums herangezogenen Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 58 dB(A) tags wird damit deutlich unterschritten. So halten die Schulfreiflächen auch den im Berliner Lärmleitfaden für die Freiflächen genannten Schwellenwert von 62 dB(A) für eine ungestörte Kommunikation ein und sind damit als Lern- und Aufenthaltsbereiche geeignet. Durch die Anordnung der Gemeinbedarfsflächen im geschützten Bereich und den nach DIN 4109 sicherzustellenden baulichen Schallschutz der Klassenräume werden die Lärmbelastungen für Kinder so reduziert, dass der Schutz dieser Gruppe im Rahmen der planerischen Abwägung angemessen gewährleistet ist. In der Gesamtschau wird der Belang des Gesundheitsschutzes in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insbesondere angesichts des erheblichen gesamtstädtischen Bedarfs an Wohn-

				raum und angesichts des bereits vorhandenen Defizits an Sekundarschulplätzen im Bezirk erscheint es vertretbar, die verbleibenden Lärmbelastungen hinzunehmen.
	36.7	<u>Lichtemission</u> Angaben zur Lichtimmission liegen nicht vor.	Gesundheitliche Risiken durch Lichtimmissionen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Da zum derzeitigen Planungsstand auf Ebene der Bauleitplanung noch nicht feststeht, welche konkreten Beleuchtungsanlagen geplant sind, wird im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass von den geplanten Beleuchtungsanlagen keine Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen ausgehen und die LAI Licht-Richtlinie erfüllt wird.
	36.8	<u>Luftverschmutzung</u> Da der Bebauungsplan keine Entwicklung von Gewerbe- oder Industriegebieten vorsieht sind entsprechende Emissionen oder auch die produktionsbedingte Erzeugung von gefährlichen Abfällen und Sondermüll nicht zu erwarten. Hauptverursacher von Emissionen ist der Verkehr. Innerhalb der Karte „verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ des Geoportals wird der Planbereich als gering belastet für Feinstaub und NO2 eingestuft. Daher sind nach Luftreinhalteplan keine lokalen Maßnahmen zur Verringerung des Schadstoffaussto-	Gesundheitliche Risiken durch Luftverschmutzung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplanten städtebaulichen Nutzungen (Schule/Wohnen) erhebliche negative Wirkungen auf die Luftqualität entstehen. Die das Plangebiet unmittelbar einfassenden Straßen gehören nicht zu den hoch belasteten Straßen Berlins, so dass eine Beeinflussung des geplanten Quartiers sowie der umgebenden Bebauung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen voraussichtlich nicht zu erwarten ist.

	ßes vorgesehen. Hier ist auf Grund der zunehmenden Verkehrsdichte mit einer Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen. Gesundheitsrisiko: Laut einem Bericht der HEI-Arbeitsgruppe „Bewertung gesundheitlicher Effekte verkehrsbedingter Luftverschmutzung“ (01/2010) emittieren Kraftfahrzeuge große Mengen an Kohlendioxid (CO₂), Kohlenmonoxid (CO), Kohlenwasserstoffen (HC), Stickoxiden (NO_x), Feinstaub (PM) und andere Substanzen, die als „mobile source air toxics (MSATs)“ (Luftschadstoffe aus mobilen Quellen) bekannt sind, wie beispielsweise Benzol, Formaldehyd, Acetaldehyd, 1,3-Butadien und Blei (dort, wo noch verbleites Benzin verwendet wird). Jede dieser Substanzen, mitsamt den sekundären Nebenprodukten wie Ozon und sekundären Aerosolen (z. B. Nitrate, anorganische oder organische Säuren}, kann negative Auswirkungen auf die Gesundheit haben. Mit zunehmender Verkehrsdichte im Planbereich ist daher von einer steigenden Gesundheitsgefährdung durch eine zunehmende Luftverschmutzung auszugehen.		Im Rahmen eines für die Wohnbebauung zu erstellenden Energiekonzeptes wird darauf zu achten sein, dass durch Wärmeerzeugung Belastungen der Luft weitgehend vermieden werden. Die Straßen im Plangebiet werden als Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten angelegt. Die Straße an der Schule wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit ist nicht mit einer hohen Verkehrs- und somit Schadstoffbelastung der Luft im Plangebiet durch KFZ-Verkehr zu rechnen. Die Straßen werden zudem begrünt. Auch die weiteren Festsetzungen sowie vertragliche Regelungen zu Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv in Bezug auf die Luftschadstoffsituation aus (Baumpflanzungen, Anpflanz- und Erhaltungsflächen, Dach- und Fassadenbegrünung). Solange die anvisierte Entwicklung im Teilprojekt 2 mit Errichtung von Quartiersgaragen für das Gesamtquartier nicht umgesetzt wird, soll das WA 3 als „provisorische Stellplatzanlage“ genutzt werden. Diese ist vom Rosenthaler Weg auf direktem Weg gut zu erreichen und erzeugt kaum zusätzliche Wegestrecken. Insgesamt ist es das städtebauliche Ziel, das Quartier der Elisabeth-Aue als autoarmes Quartier zu entwickeln und gleichzeitig den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) zu stärken. Entsprechende Angebote sollen im Zusammenhang mit der Planung ausgebaut werden, u.a. auch die Straßenbahn, die bis in das neue Stadtquartier hinein verlängert werden soll.

				Die Eingriffe in das Schutzgut Luft sind damit in der Summe als nicht erheblich zu beurteilen.
	36.9	<u>Regionalklimatische Verhältnisse</u> Das Baugebiet ist aktuell auf Grund einer ungehinderten Sonneneinstrahlung hitzebelastet. Entlastend wirken das Schweinewäldchen, der Waldstreifen im Westen sowie gering der botanische Volkspark. Nachts verläuft vom Bebauungsgebiet ausgehend, ein kühler Luftstrom in die benachbarten bereits stark hitzebelasteten Siedlungen. Bei hoher Bebauungsdichte mit Versiegelung der Bodenflächen und reduzierter Belüftung ist damit zu rechnen, dass sich das regionale Klima in den angrenzenden Bereichen verschlechtern kann. <u>Gesundheitsrisiko</u> Im Rahmen der zahlreichen Verdichtungsmaßnahmen im Berliner Norden ist mit einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen zu rechnen und eine Zunahme der gesundheitlichen Belastung durch Hitze zu erwarten. Als Folge von Hitzebelastung können bei empfindlichen Personen Regulationsstörungen und Kreislaufprobleme auftreten. Das Baugebiet sollte daher klimagerecht gestaltet werden. Kaltluftströme in angrenzende Gebiete sind durch	Gesundheitliche Risiken durch regionalklimatische Verhältnisse	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan werden bereits zahlreiche Maßnahmen vorgesehen, die zur Hitzevorsorge beitragen. Die Belastungen sind nicht erheblich. Das Plangebiet ist einschließlich der angrenzenden Freiflächen, Kleingärten und Baugebiete geringer Dichte bedeutsam für die Kaltluftproduktion. Der in der Klimaanalyse 2015 noch dargestellte hohe Kaltluftvolumenstrom von Nord nach Süd wird auf Grundlage aktueller Daten nicht mehr bestätigt. Das gesamte Umfeld des Plangebietes ist insgesamt überwiegend klimatisch entlastet, sodass es in der Nachtsituation keine signifikante Kaltluftbahn in Nord-Süd-Richtung gibt. Der belastete Bereich um den Hugenottenplatz wird durch die Kaltluft der Offenflächen bereits im Bestand nicht mit einer relevanten Temperaturdifferenz erreicht. Das weitgehend geschlossene Bebauungsband einschließlich der Straßenüberbauungen im Bereich der La Rochelle-Straße und Guyotstraße lassen keine Durchströmungen zu. Allerdings sind viele kleinere Austauschprozesse im Gebiet und Umfeld nach Norden und Süden vorhanden. Es ist richtig, dass das Plangebiet mit dem schattenlosen Ackerflächen am Tag aufgrund ungehinderter Einstrahlung und der nicht vorhandenen Verschattung der Offenlandbereiche stark hitzebelastet ist. Entlastend wirken das Schweinewäldchen und

		die Ausrichtung der Gebäude und der Begrünung zu fördern, um hier weitere thermische Belastungen zu vermeiden.	der Waldstreifen im Westen sowie kleinflächig die Grünanlage am Regenrückhaltebecken sowie die begleitenden Feldheckenstrukturen am östlichen Rand des Plangebiets im Bestand. Mit der Bebauung und den Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum wird eine Verschattung verbessert, mit der Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet und Zuleitung in die Grünflächen wird die Verdunstung erhöht, was wiederum positive Effekte für die Hitzevorsorge hat. Aufgrund der Schattenbildung ist daher eher für die Tagsituation mit einer Verbesserung zu rechnen (vgl. Klimaökologische Untersuchung zum Bebauungsplan 2025). In der Nacht zeigen sich zwar deutliche Kaltluftentstehungen insbesondere auf den offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, deren Kaltluftströme das Plangebiet in West-Ost-Richtung erreichen. Sie reichen mit Reichweiten von 100-200 m jedoch nur geringfügig in die südöstlich angrenzenden Siedlungsstrukturen, die aufgrund wenig wirksamer Vegetation im Bestand belastet sind. Das Umfeld wird vielmehr durch nahegelegene Grünflächen um den Krugpfuhl im Osten oder durch die Kleingärten/Freiflächen südlich des Rosenthaler Wegs gekühlt. Das Kaltluftgeschehen im Bereich der Elisabeth-Aue hat eher einen lokalen, nicht übergeordneten Charakter. Der Hitzebelastung der umgebenden Bebauung resultiert insbesondere aus den bestehenden Kubaturen (geringe Durchlüftung, enge Bauweise, Überbauung Straßenräume) und dem Versiegelungsgrad (bspw. am Hugenottenplatz) und kann weniger durch eine Anpassung der Planung im Bereich der Elisa-

				beth-Aue erfolgen, sondern muss vielmehr durch lokale Maßnahmen bspw. Durch Entsiegelung, Begrünung sowie Regenwassermanagement und Verdunstung begegnet werden. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung bzw. zulässige Bebauung führt zu einer lokalen Beeinflussung des Kaltluftvolumenstroms. Der Volumenstrom wird vor allem im Bereich der zukünftig bebauten Flächen beeinflusst. Im Ergebnis des Klimagutachtens kommt es in der Umgebung, in den Bereichen Noéweg sowie Rosenthaler Weg/Mazetstraße, zu einer kleinräumigen Verminderung des Kaltluftvolumens kommt. Allerdings werden diese Zonen auch weiterhin von einem klimatisch wirksamen Kaltluftstrom erreicht, z.T. aus anderen Richtungen. Eine qualitative Verschlechterung des Kaltluftvolumenstroms findet somit nicht in erheblichen Umfang statt. Zusammenfassend kommt die klimaökologische Untersuchung (2025) zur Einschätzung, dass eine Beeinflussung des lokalen Luftaustauschs sichtbar wird. Sie „führt zu einer gering bis mäßig ausgeprägten Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung während windschwacher Sommernächte. In Anbetracht der Stadtrandlage und der Feststellung, dass auch nach Umsetzung der Planungen hier ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom vorliegt, ist die Neuplanung aus klimatischer Sicht als vertretbar einzuordnen. Da auch die Wärmebelastung am Tage im Bestand nicht nennenswert beeinflusst wird, bestehen gegen eine Umsetzung der Planungen keine Bedenken.“

				Darüber hinaus wird in der klimaökologischen Untersuchung (2025) die Bedeutung der Freihaltung und Vernetzung von Grünflächen und Kaltluftleitbahnen zur Sicherung des natürlichen Luftaustauschs hervorgehoben, dem durch die Festsetzung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche am östlichen Plangebietsrand entsprochen Rechnung getragen wird. Weiterhin wird Dachbegrünung vorgesehen, die zur Minderung der lokalen Wärmebelastung und zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt. Darüber hinaus sind neben Erhaltungsbindungen auch Anpflanzgebote für zahlreiche Bäume und weitere Begrünungen im Bereich der Bauflächen sowie entlang der Verkehrsflächen beabsichtigt, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken können.
	36.10	<u>Zusammenfassung:</u> Die gesamtstädtische Situation ist vor allem durch einen erhöhten Wohnraumbedarf gekennzeichnet, welche sich auch auf den Bezirk Pankow niederschlägt. Aus diesem Grund ist die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau, insbesondere für den bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, sehr zu begrüßen. Die oben dargelegten Einschätzungen und Hinweise seitens des Gesundheitsamtes Pankow berücksichtigen die Prognosen der Untersuchungen und Gutachten, welche mit dem Bebauungsplan 3-95 übermittelt wurden.	Gesundheitsrisiken für das Baugebiet	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die bestehenden Lärmbelastungen und die damit verbundenen Gesundheitsrisiken wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erkannt und durch schalltechnische Gutachten bewertet. Sie werden Lösungen zugeführt (siehe Abwägung zu den Stellungnahmen 29.26 und 36.5). Die Kritik an ausschließlich passiven Schallschutzmaßnahmen kann vor dem Hintergrund der durchgeführten Prüfungen von Maßnahmen und der vorgenommenen Abwägung wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

		Aus Sicht des Gesundheitsamtes Pankow geht die geplante Bebauung in diesem Gebiet mit einer Zunahme der gesundheitlichen Belastungen einher. Gesundheitsrisiken für das Bebauungsgebiet sind vorwiegend im Bereich der Lärmbelastung und in geringerem Maße beim Hitzeschutz auszumachen. Eine Anpassung der Bebauungspläne erscheint dringend geboten, da die Vorgaben für den Lärmschutz schon jetzt nicht eingehalten werden können und die alleinige Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen als nicht ausreichend anzusehen sind. Ferner ist bei ungünstigen Grundschnitten auszuschließen, dass sich die klimatischen Bedingungen im Wohnraum durch fehlende Belüftungsoptionen oder zusätzliche Verglasungen verschlechtern. Eine Reduktion der Bebauungsdichte ist zu überlegen.		Auch die Anregung, die Bebauungsdichte zu reduzieren, wird zur Kenntnis genommen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Planung des Quartiers Elisabeth-Aue der Deckung eines erheblichen gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs und der Schaffung dringend benötigter Schulplätze dient. Eine deutliche Reduktion der Bebauungsdichte würde die Zahl der realisierbaren Wohnungen und die Ausnutzung dieses strategisch wichtigen Standortes spürbar mindern, ohne die Lärmsituation deutlich zu verbessern. Die maßgeblichen Verkehrsgeräusche entlang der umgebenden Straßen resultieren primär aus der Funktion dieser Straßen im übergeordneten Netz; die planbedingten zusätzlichen Verkehrsmengen und Pegelzunahmen sind laut Schalltechnischer Untersuchung gering. Vor diesem Hintergrund wird der aus gesamtstädtischer Sicht hohe Stellenwert der Wohnraum- und Schulplatzschaffung höher gewichtet als die nur begrenzt wirksame Option einer Dichteabsenkung. Die gewählte Bebauungsdichte wird daher beibehalten, während der Lärmkonflikt durch Maßnahmen bewältigt wird. Die Belange des Hitzeschutzes und der Klimaanpassung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umfassend untersucht und in der Planung berücksichtigt. Grundlage bilden das Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge (2025), das Fachkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge für den B-Plan 3-89 (2026) sowie die klimaökologische Untersuchung zum B-Plan 3-89 (2025) und das Klimaökologische Gutachten für die vier Gewinnerentwürfe

				für das neue Stadtquartier „Elisabeth-Aue.“ (2025). Diese zeigen, dass die Bebauung zu einem gewissen Anstieg der Oberflächen- und Nachttemperaturen führen wird (maximal +5 °C gegenüber der heutigen Ackerflächennutzung), was jedoch typisch für die Umwandlung von Freiflächen in Wohngebiete ist. Laut Untersuchung bleibt die Temperaturzunahme auf die Baufelder beschränkt; in der angrenzenden Bestandsbebauung sind keine erheblichen Änderungen der Nachttemperaturen festzustellen. Auch der Kaltluftvolumenstrom, der den Zufluss kühler Luft in das Quartier steuert, wird durch die neue Bebauung nur kleinräumig leicht gemindert und nicht qualitativ verschlechtert. Die bodennahen Strömungsmöglichkeiten und der lokale Luftaustausch bleiben jedoch weitgehend erhalten, so dass die klimatischen Ausgleichsfunktionen weiterhin bestehen. Die durch die Bebauung induzierten Veränderungen am lokalen Klima sind gering und durch gezielte Anpassungs- und Ausgleichsmaßnahmen steuerbar: Begrünte Straßenräume, Baumpflanzungen in den Straßenräumen und Dachbegrünungen tragen zur Verdunstungskühlung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Das Konzept der „Schwammstadt“ sieht eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung vor, bei der Regenwasser lokal zurückgehalten und für Verdunstung und Vegetation genutzt wird. Dadurch wird die natürliche Wasserbilanz weitgehend erhalten und Hitze- sowie Dürrestress reduziert. Öffentliche und private Grünflächen, Baumreihen in den Straßenräumen sowie ein hoher Grünanteil in Verkehrsflächen sichern zudem Verschattung und Luftaus-

				tausch. Hinsichtlich der Gebäude selbst wird über die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ 0,4 / GFZ 1,8-2,2) und über die Verpflichtung zu begrünten Dachflächen sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen und ein ausgewogener Grünanteil gewährleistet bleiben. In Bezug auf die Vermutung klimatische Bedingungen im Wohnraum könnten sich aufgrund lärmtechnischer erforderlicher, eingeschränkter Belüftungsoptionen oder zusätzliche Verglasungen verschlechtern, ist Folgendes auszuführen: Moderne Schallschutzfenster sind öffnen- und/oder kippbar wie normale Fenster. Der erhöhte Schallschutz entsteht vor allem durch den Aufbau des Glases, der Rahmen und der Dichtungen – nicht dadurch, dass die Fenster dauerhaft geschlossen bleiben müssen. Auch verglaste Loggien oder Vorbauten können so gestaltet werden, dass sie hinterlüftet und gut zu öffnen sind. Nach Bauordnungsrecht und den einschlägigen technischen Regeln (z.B. DIN 4109 i. V. m. Lüftungsnormen) muss in Aufenthaltsräumen ohnehin immer eine ausreichende Frischluftversorgung gewährleistet sein. Das wird entweder über natürliches Lüften (öffnen/kippen) oder über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Fensterfalzlüfter, Außenluftdurchlässe, mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung) sichergestellt. Gerade in lärmbelasteten Bereichen werden solche Systeme standardmäßig eingesetzt, um Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster zu ermöglichen.

	36.11	Belastungen des Bodens (ehemals Rieselfelder) durch Halb- und Schwermetalle stellen ein Gesundheitsrisiko, insbesondere für die vulnerable Gruppe der Kinder, dar. Die vorliegenden lediglich orientierenden Bodenuntersuchungen weisen schon ab 30 cm erhöhte Werte für Schwermetalle auf. Es wird daher dringend empfohlen für Spiel- und Sportflächen detaillierte Bodenbeprobungen durchzuführen.	Bodenbelastungen	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. In der Begründung wird auf vertiefende Beprobungen im weiteren Verfahren hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich – wie zutreffend ausgeführt – auf einem ehemaligen Rieselfeld und ist im Bodenbelastungskataster als Verdachtsfläche Nr. 10777 geführt. Dieser Umstand wurde im Verfahren berücksichtigt: Auf Basis der orientierenden Altlastenuntersuchung (Spieckermann 2016) und des geotechnischen Berichts „Boden und Hydrologie“ (8/2025) wurde die Schadstoffsituation im Plangebiet umfassend bewertet. Demnach überschreiten die nachgewiesenen Schadstoffgehalte in den untersuchten Oberflächen-Mischproben die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkpfad Boden-Mensch nicht und die Grenzwerte für Kinderspielflächen durchgängig eingehalten werden. Für den Wirkpfad Boden-Grundwasser wurden für Feststoffe ebenfalls keine kritischen Belastungen ermittelt. Für das Eluat wurden jedoch Belastungen insbesondere im Bereich zwischen 0,60 und 1,00 m Tiefe ermittelt. Damit ist von keiner erheblichen Belastung auszugehen, die die angestrebten Nutzungen grundsätzlich in Frage stellt. Dennoch muss bei Bodenbewegungen und Maßnahmen der Versickerung auf diesen Flächen Bodenproben genommen werden und ggf. Maßnahmen entsprechend Ersatzbaustoffverordnung EBV durchgeführt werden. Bei Berücksichtigung dieser

				Anforderungen im Rahmen der baulichen Umsetzung ist eine verträgliche Umsetzung gegeben. Hinsichtlich der empfohlenen detaillierten Bodenbeprobung sei zudem Folgendes ergänzt: Es ist gängige Praxis im Rahmen einer Vorerkundung zunächst eine orientierende Schadstoffuntersuchung von Böden vorzunehmen, um darauf basierend eine Abschätzung der zur erwartenden Bodenmengen und Stoffkonzentrationen vorzunehmen. Die orientierende Schadstoffuntersuchung wird zur Planung der Wiederverwendung- und Verwertung herangezogen. Die finale Prüfung und Bewertung von Bodenmaterial sowie die Sicherstellung einer zukünftigen gefahrenlosen Folgenutzung von Böden erfolgt hingegen anhand von detaillierten Untersuchungen zu einem späteren Zeitpunkt.

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

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung der GRZ für untergeordnete Nebenanlagen auf der Gemeinbedarfsfläche (neu: textliche Festsetzung 2.1) – nicht infolge der Stellungnahmen, sondern als Klarstellung
- Anpassung der textlichen Festsetzung zur Überdeckung der Dächer von Tiefgaragen auf 80 cm (textliche Festsetzung Nr. 5.3)
- Aufnahme der gesetzlich geschützten Bäume im Rosenthaler Weg als zeichnerische Festsetzung anstelle der nachrichtlichen Übernahme
- geringfügige Anpassung des Wortlauts der textlichen Festsetzung für die Fläche zur Anpflanzung mit der Bezeichnung „b“ (textliche Festsetzung Nr. 5.7)
- Ergänzung und Anpassungen der Bemaßungen der zeichnerischen Festsetzungen
- redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung und des Planlayouts
- redaktionelle Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht
- redaktionelle und teilweise inhaltliche Überarbeitungen von Fachgutachten

In der Begründung werden folgende redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- Überarbeitung der Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags in der Begründung
- Ergänzung der Angaben zur Zuständigkeit der CEF-Maßnahmen sowie der Anpassung einer Formulierung bezüglich des Zauneidechsen-Ersatzhabitats im AFB
- Anpassungen der Verkehrsuntersuchung um die Voruntersuchung/ Trassenbewertung des Knotenpunkt 1 von 2017, die Klarstellung hinsichtlich des zu entwickelnden Quartiersplatzes sowie Vereinheitlichungen in Abbildungen und im Text
- Ergänzung der Anforderungen an einen verkehrsberuhigten Bereich in der Begründung
- Korrektur des aus dem Vorhaben ausgelösten Bedarfs an Grundschulplätzen in der Begründung
- Ergänzung der Angaben zu den Schutzgütern Flächen, Boden / Altlasten sowie Anpassung der Angaben im Kapitel Menschliche Gesundheit/ Bodenbelastungen im Umweltbericht
- Konkretisierung bzw. Anpassung des Wortlauts zum Gewerbelärm bzw. der Beurteilung nach TA Lärm
- Anpassung des Wortlauts KGA Frohsinn zu Erholungsanlage Frohsinn
- Anpassung der Aufzählung der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke
- Ergänzung der Aussagen zum StEP Klima 2.0 sowie der in der Zwischenzeit beschlossenen 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans, des Lärmaktionsplans 2024-2029 sowie dem SIKo 2023/2024
- Ergänzung der Ausführungen zum Vorlauf/ der Planungsgeschichte

- Ergänzung der Ausführungen zum Nutzungskonzept hinsichtlich der Wohnungen, welche im Rahmen des Wohnraumvermittlungsprojektes „Wohnen statt MUF“ an geflüchtete Menschen vergeben werden

Entwurf des Bebauungsplans 3-89 (Elisabeth-Aue Teilprojekt 1)

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

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand 30.04.2026

Für den Entwurf des Bebauungsplans 3-89 vom 10.03.2026 mit Begründung (Stand März 2026) für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue zwischen Blankenfelder Straße und Rosenthaler Weg im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Blankenfelde wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden per E-Mail mit Schreiben vom 16.03.2026 die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.04.2026 gebeten.

Es wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 21 Stellungnahmen ein. Teilweise nahmen verschiedene Sachbereiche einer Behörde Stellung. 4 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme zum Planverfahren ab. Es wird davon ausgegangen, dass diese Behörden und Träger in Ihren Belangen nicht berührt sind.

Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Inhalte / Themen bzw. enthielten folgende Anregungen:

Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

- Ziele der Raumordnung,
- Übergeordnete Pläne, Konzepte und Bedarfe,
- Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (insbesondere zur Art der baulichen Nutzung und zu den Grünfestsetzungen),
- vorhandene Bebauung/ Nutzung, Brand- und Gefahrenschutz,

- Fachgutachten sowie gutachterliche Anpassungsbedarfe,
- Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag,
- Denkmalschutz und Denkmalpflege,
- Geltungsbereich,
- Mobilität und Barrierefreiheit, verkehrliche Dimensionierung und Kapazitätsbetrachtung, ruhender Verkehr, Verkehrslenkung- und Verkehrswegeausbau, ÖPNV sowie Durchwegung,
- Luftrecht und Anlagenschutz,
- Immissionsschutz (Lärm, Licht, Luft),
- Grün- und Freiflächen, Spielplätze,
- bezirkliche Spielplatzversorgung und -planung,
- Klimaschutz und Energie, Natur- und Artenschutz, Kompensation der Eingriffe,
- Boden und Kampfmittel, Altlasten und Grundwasser,
- Regenwasserbewirtschaftung,
- Technische Infrastruktur,
- Zuständigkeiten und Beteiligung von Fachämtern und Behörden sowie externe Projektsteuerung,
- Redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind:

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Senatsverwaltungen und Landesämter				
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen IA, IB Stellungnahme vom 14.04.2026	1.1	Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur: 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ☐ Es ist hierzu nichts vorzutragen. ☒ Es ist hierzu folgendes vorzutragen: <u>Redaktionelle Hinweise zur Begründung</u> Kapitel II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Seite 16: „(gemäß § 13 ROG)“ nach „Für die Einheitsgemeinde Berlin übernimmt“ und anstelle dessen „(FNP)“ einfügen. Kapitel II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan, Seite 16: Erster Absatz durch folgendes ersetzen: „Der FNP stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar, enthält regionalplanerische Festlegungen und ersetzt in Berlin eine gesonderte Regionalplanung. Gemäß der textlichen Darstellung Nummer 1 des Flächennutzungsplans Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (Amtsblatt Berlin, Seite 441) sind die Festlegungen zu städti-	Flächennutzungsplan und regionalplanerische Festlegungen	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung in den Kapiteln II.2.1, II.2.2 sowie der Umweltbericht im Kapitel II.1.3.1 entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		schen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten. Im Geltungsbereich sind keine regionalplanerischen Festlegungen enthalten. Kapitel II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan, Seite 17: Nach dem Satz „Die östliche Teilfläche ist als Grünfläche dargestellt“ sinngemäß ergänzen, dass "im Grenzbereich zwischen der W3 und der Grünfläche befindet sich zudem ein Symbol für einen Schulstandort". Kapitel II.1.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt - Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde, Seite 133: Erster Satz „In direkter Nachbarschaft nordöstlich der Blankenfelder Straße und nördlich des Schillingweg befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Blankenfelde.“ ist verständlicher, wenn so dargestellt: „In direkter Nachbarschaft östlich der Buchholzer-Straße und nördlich des ...“Hintergrund: bereits die Flurstücke 54 und 593 am Wendehammer gehören schon zur Buchholzer Straße Kapitel II.1.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt - Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde, Seite 134: Zweiter Absatz „Der Bereich des LSG nordöstlich der Blankenfelder Straße grenzt ...“ auch in: „Der Bereich des LSG östlich der Buchholzer-Straße grenzt ...“ ändern.		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	1.2	2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ☐ Es ist hierzu nichts vorzutragen. ☒ Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Begründung, Kapitel II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (S. 18/19): Die zu Handlungsansatz 3 getroffene Aussage zur Stärkung der Regionalparks für Naherholung und Klimaanpassung findet sich nicht in Handlungsansatz 3 sondern im Räumlichen Leitbild des StEP Klimas 2.0 wieder. Bezogen auf Handlungsansatz 3 (Nachtsituation) befindet sich das Plangebiet im Bereich „Beachtung der nächtlichen Kaltluftteinwirkung auf Siedlungsgebiete“.	Berücksichtigung StEP Klima 2.0	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung im Kapitel II.2.3.1 korrigiert. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	1.3	Begründung, Kapitel II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (S. 21): Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der im StEP Zentren 2040 und dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2040 gelten davon unbenommen. Die textliche Festsetzung 1.2 i.V.m. der Begründung zum Bebauungsplan, wonach Läden, die der Wohngebietsversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen, ausnahmsweise zulässig sind, steht im Einklang mit dem StEP Zentren	Berücksichtigung StEP Zentren 2040	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und es erfolgt kein Ausschluss von Drogeriemärkten im Plangebiet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Erforderlichkeit eines Ausschlusses von Drogeriemärkten wird nicht geteilt. Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet lediglich als Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen und nur als Ausnahme zulässig. Damit sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen zwar nicht gänzlich ausgeschlossen, die Zulässigkeit liegt jedoch im Ermessen der Genehmigungsbehörde und richtet sich nach

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		2040. Gemäß des vom Senat am 13.01.2026 beschlossenen StEP Zentren 2040 sind Drogeriemärkte, die auch zum nahversorgungsrelevanten Sortiment zählen, jedoch nur noch in zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen oder an Nahversorgungsstandorten mit besonderem Gewicht (Steuerungsgrundsatz 2c des StEP Zentren 2040). Vor diesem Hintergrund ist es geboten, zusätzlich zur TF 1.2 Drogeriemärkte auszuschließen. Eine mögliche textliche Festsetzung kann lauten: „Einzelhandelsbetriebe der Unterart Drogeriemarkt sind nicht zulässig.“		den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirkes Pankow. Ein Laden muss sich deutlich von einem (nicht-großflächigen) Einzelhandelsbetrieb unterscheiden, die Verkaufsflächengröße eines Ladens dürfte im Regelfall demnach deutlich unter 800 m² liegen. Insgesamt darf die Neuansiedlung zur Versorgung des Gebietes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen.
	1.4	Begründung, Kapitel II.2.6.2 Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024 (S. 25/26) Das Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024 zeigt einen Mangel an Schulplätzen im Bereich der Gymnasien und in kleinerem Umfang im Bereich der Integrierten Sekundarstufe (ISS) auf. Im Bereich Grundschule wird es 2040 voraussichtlich bezirksweit mehr Schulplätze geben, als entsprechend Richtwert erforderlich. Die Formulierung „Ebenso fehlt es an gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen sowie Schulplätzen (insbesondere im Bereich von Gymnasien).“ ist daher bezüglich der Schulformen zu konkretisieren. Bspw. „...sowie Schulplätzen im Bereich Gymnasium und Integrierte Sekundarstufe“. Die im SIKo aufgezeigte Potenzialfläche für soziale Infrastruktur umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dementsprechend ist die Formulierung	Soziales Infrastruktur-Konzept 2023/2024	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung redaktionell in Kapitel II.2.6.2 ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		„Im SIKo wird das Plangebiet des Bebauungsplans 3-89 als eine Potenzialfläche für soziale Infrastruktur mit hoher Priorität dargestellt.“ anzupassen. Bspw. „Das Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024 stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs eine Potenzialfläche für soziale Infrastruktur mit hoher SIKo-Priorität dar.“		
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Wohnungsbauleitstelle Stellungnahme vom 20.04.2026	2.1	Die Wohnungsbauleitstelle hat zum Verfahrensstand derzeit keine weiteren Anmerkungen.	Keine Anmerkungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung I C Stellungnahme vom 14.04.2026 1058	3.1	<u>Luftreinhalteplanung</u> Es gelten weiterhin die Hinweise aus der Stellungnahme der SenMVKU Abteilung I zur TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, welche verspätet am 17.03.2026 eingereicht wurden: <i>Die 39. BImSchV wird aktuell auf der Grundlage der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie (EU) 2024/2881 überarbeitet. Ab dem Jahr 2030 werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf 20 µg/m³ für NO2 und PM10 sowie auf 10 µg/m³ für PM2,5 deutlich abgesenkt. Diese</i>	Luftreinhalteplanung	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung in Kapitel VIII redaktionell ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. In der Begründung wird ergänzt, dass im Hinblick auf die zukünftigen Grenzwerte, keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen durch den Bebauungsplan verursacht werden.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<i>neuen Grenzwerte sind ab dem Jahr 2030 berlinweit einzuhalten; bis dahin gelten weiterhin die derzeit bestehenden Grenzwerte.</i> <i>Allerdings entfalten EU-Richtlinien eine sogenannte Vorwirkung, sodass die ab 2030 geltenden Grenzwerte bereits jetzt in der Bauleitplanung zu beachten sind - auch dann, wenn die verschärften Grenzwerte formal noch nicht in deutsches Recht umgesetzt sind.</i> <i>Ein Eingreifen wäre erforderlich, wenn das Vorhaben ursächlich für eine erstmalige oder weitergehende Grenzwertüberschreitung ab 2030 wäre (etwa durch eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens oder durch eine Heizungsanlage, die selbst zu einer Überschreitung führt) und diese auf dem Wege der Luftreinhalteplanung voraussichtlich nicht mehr behoben werden kann. In einem solchen Fall müsste das B-Plan-Verfahren auf die Luftschadstoffsituation reagieren, indem Festsetzungen zu Abhilfemaßnahmen aufgenommen, bauliche Strukturen verändert und im Extremfall von bestimmten Vorhaben Abstand genommen wird.</i> <i>Auf Grundlage der aktuellen Luftbelastung im Untersuchungsgebiet des B-Plans 3-89 ist eine Überschreitung des künftigen PM_{2,5}-Grenzwerts auch ohne das geplante Vorhaben wahrscheinlich. Diese resultiert im Wesentlichen</i>		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<i>aus der bestehenden regionalen und städtischen Hintergrundbelastung, die trotz einer leichten Reduzierung bis 2030 weiterhin einen Großteil des Berliner Stadtgebiets betreffen wird.</i> <i>Nach unserer Einschätzung führt der 1. Bauabschnitt des B-Plan-Vorhabens nicht zu neuen erheblichen Belastungsschwerpunkten, die nicht mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung gelöst werden können.</i> <i>Es ist im vorliegenden Fall ausreichend in der Abwägung darzulegen, dass im Hinblick auf die zukünftigen Grenzwerte, keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen durch den 1. Bauabschnitt des B-Plan-Vorhabens verursacht werden und dass bestehende Überschreitungen im Rahmen der Luftreinhalteplanung gelöst werden können.</i> <i>Wie bereits in der Stellungnahme vom 20.12.2024 erläutert, wird für die Entwicklung des 2. Teilprojekts des neuen Stadtquartiers aufgrund der Dimension jedoch ein Luftschadstoffgutachten für erforderlich erachtet.</i>		
	3.2	<u>Lärminderungsplanung</u> Die schalltechnische Untersuchung stützt sich hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs auf das in der Verkehrsuntersuchung genutzte Prognosejahr 2030. Hier ist zu prüfen,	Lärmminde- rungsplanung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die bereitgestellten Daten zur Verkehrsprognose 2035 wurden im Zuge der Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung (VU) verarbeitet, im Weiteren wird die VU um

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		ob nunmehr ein weiter in die Zukunft reichender Prognosehorizont verfügbar ist. Falls ja sollten lärmrelevante Auswirkungen etwaiger Verkehrsmengenänderungen betrachtet werden, ggf. mittels überschlägiger Abschätzung.		Angaben zum Umgang mit der Verkehrsprognose 2035 ergänzt. Demnach wird die Verkehrsprognose des Landes Berlin (2035) als formale Planungsgrundlage textlich ergänzt und aufgeführt. Das zugrunde gelegte Verkehrsmengengerüst bleibt hiervon unberührt. Die Realisierungszeiträume der relevanten Vorhaben werden im Rahmen der Herleitung kurz eingeordnet. In der STU erfolgt eine redaktionelle Ergänzung.
	3.3	Im Gutachten wird darauf verwiesen, dass die Zuschläge für Mehrfachreflexionen automatisch vergeben werden. Für eine bessere Transparenz wäre die Darstellung der angesetzten Zuschläge und Modellparameter der jeweiligen Straßenzüge hilfreich.	Mehrfachreflexionen	Der Stellungnahme wird gefolgt und die schalltechnische Untersuchung redaktionell ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	3.4	Da eine Geschwindigkeitsreduzierung auf dem Rosenthaler Weg die effektivste Minderungsmaßnahme gegen die planbedingten Pegelerhöhungen außerhalb des Plangebietes darstellt, sollte die Umsetzung dieser Option weiter vorangetrieben werden. Insbesondere, da auch der Zugang zur Schule von dieser Straße aus erfolgen soll.	Geschwindigkeitsreduzierung Rosenthaler Weg	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf dem Rosenthaler Weg in Form einer Tempo 30 Zone ist grundsätzlich eine Option, müsste jedoch von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden und ist kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
	3.5	<u>Lärmschutz, Luftreinhaltung, Elektromagnetische Felder und Störfall sowie baubedingte Erschütterungen bei nach</u>	Negativanzeige	Die Negativanzeige wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<u>BlmSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen</u> - Die Belange sind nicht betroffen.		Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung I C u. I D Stellungnahme vom 17.03.2026 1007 <u>Hinweis:</u> <i>Aus technischen Gründen wurde die Stellungnahme aus der formellen Behördenbeteiligung nicht in DiP-lan übermittelt, weshalb sie in diesem Verfahrensschritt Berücksichtigung findet.</i>	4.1	<u>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 3-89 eingegangen am 20.10.2025</u> Sie erhalten die Stellungnahmen der Referate I C und I D der SenMVKU, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der § § 4 ff BImSchG und § § 47 ff. BImSchG stützt. <u>Luftreinhalteplanung</u> Die 39. BImSchV wird aktuell auf der Grundlage der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie (EU) 2024/2881 überarbeitet. Ab dem Jahr 2030 werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf 20 µg/m ³ für NO ₂ und PM ₁₀ sowie auf 10 µg/m ³ für PM _{2,5} deutlich abgesenkt. Diese neuen Grenzwerte sind ab dem Jahr 2030 berlinweit einzuhalten; bis dahin gelten weiterhin die derzeit bestehenden Grenzwerte. Allerdings entfalten EU-Richtlinien eine sogenannte Vorwirkung, sodass die ab 2030 geltenden Grenzwerte bereits jetzt in der Bauleitplanung zu beachten sind - auch dann, wenn die verschärften Grenzwerte formal noch nicht in deutsches Recht umgesetzt sind.	Luftreinhalteplanung	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung in Kapitel VIII redaktionell ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. In der Begründung wird ergänzt, dass im Hinblick auf die zukünftigen Grenzwerte, keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen durch den Bebauungsplan verursacht werden.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Ein Eingreifen wäre erforderlich, wenn das Vorhaben ursächlich für eine erstmalige oder weitergehende Grenzwertüberschreitung ab 2030 wäre (etwa durch eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens oder durch eine Heizungsanlage, die selbst zu einer Überschreitung führt) und diese auf dem Wege der Luftreinhalteplanung voraussichtlich nicht mehr behoben werden kann. In einem solchen Fall müsste das B-Plan-Verfahren auf die Luftschadstoffsituation reagieren, indem Festsetzungen zu Abhilfemaßnahmen aufgenommen, bauliche Strukturen verändert und im Extremfall von bestimmten Vorhaben Abstand genommen wird. Auf Grundlage der aktuellen Luftbelastung im Untersuchungsgebiet des B-Plans 3-89 ist eine Überschreitung des künftigen PM₁₀-Grenzwerts auch ohne das geplante Vorhaben wahrscheinlich. Diese resultiert im Wesentlichen aus der bestehenden regionalen und städtischen Hintergrundbelastung, die trotz einer leichten Reduzierung bis 2030 weiterhin einen Großteil des Berliner Stadtgebiets betreffen wird. Nach unserer Einschätzung führt der 1. Bauabschnitt des B-Plan-Vorhabens nicht zu neuen erheblichen Belastungsschwerpunkten, die nicht mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung gelöst werden können.		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Es ist im vorliegenden Fall ausreichend in der Abwägung darzulegen, dass im Hinblick auf die zukünftigen Grenzwerte, keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen durch den 1. Bauabschnitt des B-Plan-Vorhabens verursacht werden und dass bestehende Überschreitungen im Rahmen der Luftreinhalteplanung gelöst werden können. Wie bereits in der Stellungnahme vom 20.12.2024 erläutert, wird für die Entwicklung des 2. Teilprojekts des neuen Stadtquartiers aufgrund der Dimension jedoch ein Luftschadstoffgutachten für erforderlich erachtet.		
	4.2	<u>Lärminderungsplanung</u> Die Stellungnahme bezieht sich auf das schalltechnische Gutachten von Hoffmann-Leichter (HL) vom 20.08.2025. Folgende Unstimmigkeiten sollten überarbeitet werden:	Vorbemerkung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	4.3	Das Gutachten lässt einige Straßen, die Planstraße A, den Petitweg und den Noéweg, als Lärmquellen unberücksichtigt.	Unberücksichtigte Lärmquellen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und die schalltechnische Untersuchung wird nicht um weitere Lärmquellen ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Verkehr des Plangebiets soll zunächst über den Rosenthaler Weg (Anschluss im Süden) abgewickelt werden, weshalb in der Planstraße A von einer sehr geringen Verkehrsbelastung ausgegangen werden kann. Bei dem

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Petitweg und dem Noéweg handelt es sich um reine Erschließungsstraßen, bei denen ebenfalls von einer unrelevanten Verkehrsbelastung ausgegangen werden kann und welche zudem durch das Vorhaben nicht beeinflusst werden. Diese Straßen sind daher aus unserer Sicht weder für die Betrachtung der Verkehrslärmeinwirkungen noch für die Verkehrslärmzunahme im Plangebiet relevant. Unabhängig davon liegen uns für diese Straßen auch keine Verkehrszahlen vor.
	4.4	Insbesondere die Betrachtung der Planstraße ist hier von Belang, auch da dort laut der Begründung Lade- und Lieferzonen vorgesehen sind. Da die Planstraße eine neugebaute Straße ist, muss die Betrachtung des planbedingten Verkehrslärms nach der 16. BImSchV erfolgen. Es sollte genauer beschrieben werden, für wen die Lade- und Lieferzonen gedacht sind. Je nach Nutzung bspw. für einen Nahversorger ist evtl. eine Betrachtung nach TA Lärm notwendig. Dies sollte überprüft werden.	Berücksichtigung von Lade- und Lieferzonen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und es erfolgt keine gesonderte Untersuchung der Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die verkehrsbedingten Lärmzunahmen auf den maßgeblichen Erschließungsstraßen betrachtet. Eine gesonderte Untersuchung der Planstraße A nach Maßgabe der 16. BImSchV im Sinne eines Straßenneubaus ist nicht erfolgt. Dies ist im gegenwärtigen Planungsstand auch nicht erforderlich, da der Verkehr aus dem Plangebiet zunächst über den südlich gelegenen Anschluss an den Rosenthaler Weg abgewickelt werden soll. Für die Planstraße A ist daher derzeit von einer nur sehr geringen Verkehrsbelastung auszugehen, sodass relevante Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV nicht zu erwarten sind.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Eine entsprechende Untersuchung wäre erst im Zuge der weiteren Konkretisierung bzw. Umsetzung des Teilprojekts 2 durchzuführen. Hinsichtlich der in der verkehrstechnischen Untersuchung dargestellten Lade- und Lieferzonen ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nicht um eine konkrete Straßenplanung, sondern lediglich um eine beispielhafte funktionale Aufteilung handelt. Zum gegenwärtigen Planungsstand können daher keine belastbaren Aussagen dazu getroffen werden, ob und in welchem Umfang Lieferzonen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets tatsächlich erforderlich sind, zumal dort allenfalls in sehr untergeordnetem Umfang gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Eine schalltechnische Bewertung nach TA Lärm ist vor diesem Hintergrund derzeit nicht erforderlich.
	4.5	Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Buswendeschleife. Diese wurde im Gutachten nicht berücksichtigt. Da durch die Beschilderung der Bereich für den allgemeinen Verkehr ausgeschlossen wird, sollte überprüft werden, ob eine Betrachtung nach TA Lärm erfolgen muss. Darüber hinaus ist nachzuforschen, ob der Platz zukünftig mit Ladestationen für E-Busse ausgestattet werden soll und ggf. in die Betrachtung aufzunehmen. Ähnliches gilt auch für Tramwendeschleife. Da der Bereich für Pausen der Fahrer genutzt wird, ist auch hier evtl. die TA Lärm anzuwenden.	Berücksichtigung Buswendeschleife	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Dem Grunde nach wären die dort wendenden Busse als separate Straße zu modellieren. Auf diese differenzierte Betrachtung wurde an dieser Stelle verzichtet. Im vorliegenden Fall lagen für den Bestand lediglich Verkehrsdaten an dem maßgebenden Querschnitt der Blankenfelder Straße südlich der Wendestelle vor. Als Ansatz zur sicheren Seite wurde das sich ergebende Verkehrsaufkommen in den jeweiligen Fällen auch für den Straßenabschnitt nördlich der Wendestelle angesetzt. Folglich ist der Busverkehr auf gesamter Länge der Blankenfelder Straße/Buchholzer Straße berücksichtigt.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Zudem ist Abbildung 5-9 der schalltechnischen Untersuchung (STU) zu entnehmen, dass in der Teilfläche WA 1 in nordöstlicher Richtung nächtliche Verkehrslärmpegel von maximal 46 dB(A) zu erwarten sind, wobei bereits ein Ansatz zur sicheren Seite gewählt wurde. Um den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts für WA zu erreichen, der als Orientierung für die "Grenze des Abwägungsspielraums" herangezogen werden kann, wäre demnach eine mindestens näherungsweise Verdopplung des Verkehrsaufkommens erforderlich. Dies kann durch die Buswendeschleife ausgeschlossen werden. Es liegen keine Erkenntnisse über die Errichtung von Ladestationen für E-Busse im Bereich der Buswendeschleife vor. Eine schalltechnische Bewertung nach TA Lärm ist insoweit derzeit nicht erforderlich. Ausgehend von der Tramwendeschleife im Zusammenhang mit Fahrerpausen von Busfahrerinnen und Busfahrern liegen keine Anhaltspunkte für maßgebliche erwartbare Geräuscheinwirkungen vor. Eine schalltechnische Betrachtung nach TA Lärm ist daher auch insoweit nicht erforderlich.
	4.6	Aus der Schalltechnischen Untersuchung wird nicht ersichtlich, welche Fahrbahnart in der Wendeschleife vorliegt und wie diese nach Schall03 berechnet wurde. Dies ist darzustellen und entsprechend in der Berechnung zu berücksichtigen.	Berücksichtigung der Fahrbahnart in Berechnung	Der Stellungnahme wird gefolgt und die schalltechnische Untersuchung redaktionell ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Aspekte der Stellungnahme wurden in der STU berücksichtigt. Entsprechende Erläuterung werden in der STU redaktionell ergänzt.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	4.7	Zur Betrachtung der planbedingten Pegelerhöhungen außerhalb des Plangebietes wurden im Gutachten an verschiedenen Orten Immissionsorte (IO) bestimmt. Es fehlt jedoch mindestens ein nahgelegener IO im Wohngebiet zwischen dem WA2 und der Blankenfelder Straße. Weiterhin sollten bei der Betrachtung auch Erhöhungen durch Reflexionen betrachtet werden. Da bisher keine Baukörperstellung vorgesehen ist, ist die Berechnung einer Bebauung in maximaler Höhe entlang der Baugrenze als worst case empfehlenswert.	Fehlende Immissionsorte	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und es wird kein zusätzlicher Immissionsort in der Untersuchung ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Entlang der Blankenfelder Straße wurden maßgebende Immissionsorte zur Betrachtung der Verkehrslärmzunahme in der Umgebung gesetzt (siehe Abbildung 4-3 der STU). Warum an dem Wohngebiet zwischen dem WA2 und der Blankenfelder Straße ein zusätzlicher Immissionsort zu setzen sei, kann nicht nachvollzogen werden. Von der Planstraße A ist von einer sehr geringen Verkehrsbelastung auszugehen, da der Verkehr des Plangebiets zunächst über den Rosenthaler Weg (Anschluss im Süden) abgewickelt werden soll. Mögliche Auswirkungen einer Verkehrslärmbelastung durch etwaigen Durchgangsverkehr auf der Planstraße A sind erst im Falle einer Realisierung des Teilprojekts 2 zu betrachten. Die Berechnungen sind selbstverständlich mit entsprechender Bebauung im Plangebiet (wie vorgeschlagen) durchgeführt worden. Auch wenn in den Erläuterungen der Ergebnisse auf die Reflexionen infolge der Plangebäude eingegangen wird, wird dies im Vorfeld tatsächlich nicht so klar herausgestellt. Dies wird redaktionell in der STU ergänzt.
	4.8	Anlage 18 zeigt geschossweise die zu erwartenden Beurteilungspegel nach DIN 18005 in Tabellenform. Es wird jedoch im Gutachten nicht ersichtlich, wo die IO verortet wurden. Hier wird ebenfalls empfohlen, IO entlang der Baugrenzen der jeweiligen Baugebiete anzunehmen.	Verortung der Immissionsorte	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die IO wurden wie vorgeschlagen verortet und sind zum Beispiel in Abbildung 5-5 der STU dargestellt.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	4.9	Weiterhin wird aufgrund der Emissionen durch den Rosenthaler Weg empfohlen, eine Festsetzung zur Baureihenfolge für das WA3 und die geplante Schule zu treffen.	Festsetzung zur Baureihenfolge	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und keine Festsetzung zur Baureihenfolge getroffen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. In der STU wurde zur sicheren Seite bereits die freie Schallausbreitung betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte auf dem geplanten Schulgelände eingehalten bzw. lediglich nachts um 1 dB(A) überschritten. Für die Teilfläche WA 3 werden aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte entsprechende Lärmschutzfestsetzungen getroffen.
	4.10	<u>Lärmschutz, Luftreinhaltung, Elektromagnetische Felder und Störfall sowie baubedingte Erschütterungen bei nach BlmSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen</u> Bearbeiter*in: Dreßler / MVKU I C 320 / Tel.: (030) 9025 - 2234 Die Belange sind nicht betroffen.	Keine Betroffenheit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung II D Wasserbehörde	5.1	Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie), für das Referat II C (Bodenschutz und Altlasten), für das Referat II D (Gewässerschutz) und für die Stabsstelle II GT (Tiefe Geothermie) wie folgt Stellung: 1. Belange der Wasserwirtschaft 1.1 Planungsziele	Erläuterung Planungsziele	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Stellungnahme vom 20.04.2026 1085		Auf der Elisabeth-Aue mit insgesamt 73 ha soll ein lebendiges sowie ökologisch und sozial nachhaltiges Stadtquartier entstehen. Neben Wohnraum sind ergänzend auch Dienstleistungen, Einzelhandel, Büros sowie soziale und kulturelle Nutzungen geplant. Die Gesamtfläche ist in zwei Bauabschnitte geteilt. Im Rahmen des Bebauungsplans 3-89 (1. Bauabschnitt) sollen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der südöstlichen Teilfläche zwischen Rosenthaler Weg und Blankenfelder Straße geschaffen werden. Die Fläche umfasst ca. 9,3 ha.		
	5.2	1.2 Bewertung der Entwässerung Neben dem überarbeiteten Grobkonzept (Stand: 22.01.2026) liegt ein neues Fachgutachten zur Regenentwässerung und Heizvorsorge für den B-Plan 3-89 von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH mit Stand vom 14.01.2026 vor. Darin sind vier Varianten zur Entwässerung vorgeschlagen. Die Variante 1 wird als Vorzugsvariante empfohlen. Daten zur Bewertung des Bemessungsgrundwasserstands liegen noch nicht vor. Es wurden geologische und bodenkundliche Bohrungen durchgeführt und Grundwassermessstellen im Plangebiet eingebaut, welche anhand der Messdaten zu einem späteren Zeitpunkt Aussagen zur den Versickerungsmöglichkeiten geben werden. Es wird insgesamt ein Jahr lang gemessen. Die vollständigen Daten und deren Auswertung werden im Mai 2026 erwartet.	Bewertung der Entwässerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Nach Vorlage der Hydrologischen Untersuchungen kann im weiteren Verfahren abgestimmt werden, welche der im Fachgutachten Regenwasser und Heizvorsorge für den B-Plan 3-89 dargestellten Varianten Grundlage für die weitere Planung der Regenwasserbewirtschaftung ist. Die Machbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung wurde durch das vorliegende Fachgutachten nachgewiesen. Die vollständigen Messdaten werden im Mai 2026 vorliegen und als „Fachbericht Grundwasser“ den zuständigen Fachbehörden zur Bewertung zur Verfügung gestellt.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Solange die Messdaten inklusive Auswertung nicht vorliegen, sind keine abschließenden Aussagen zur Vorzugsvariante möglich. Anschließend müssen die Varianten neu bewertet, konkretisiert und die Entwässerung ggf. detaillierter geplant bzw. angepasst werden. Grundsätzlich kann der Variante 1 gemäß den vorliegenden Unterlagen und vorbehaltlich der noch erhobenen Daten gefolgt werden.		
	5.3	In einem Städtebaulichen Vertrag soll festgehalten werden, dass anfallendes Regenwasser über Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung möglichst im Gebiet zurückgehalten und verdunstet werden soll und/oder eine Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgt. Eine Festschreibung (textliche Festsetzung, Städtebaulicher Vertrag) der Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück muss erfolgen, da ansonsten die Entwässerung als nicht gesichert betrachtet werden kann. Ebenso sollte näher beschrieben bzw. konkretisiert werden, was mit dem Begriff „möglichst“ im Zusammenhang mit Zurückhaltung und Verdunstung gemeint ist. Diese Formulierung lässt ansonsten viel Interpretationsspielraum.	Städtebaulicher Vertrag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung im städtebaulichen Vertrag angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im städtebaulichen Vertrag ist die Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken entsprechend geregelt. Der Begriff „möglichst“ ist gestrichen. Das anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Dafür soll das Regenwasser über Mulden- oder Muldenrigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in Gebiet zurückgehalten und verdunstet und/oder über die belebte Bodenschicht versickert werden. Weiterhin gilt das BreWa-Be. Sollte eine die Regenwasserbewirtschaftung nicht im vollen Umfang wie dargestellt möglich sein, ist eine gedrosselte Ableitung gemäß BreWa-Be mit den Fachämtern abzustimmen.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	5.4	2. Belange des Regenwassermanagements Im Folgenden wird zunächst auf das überarbeitete Grobkonzept für das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue eingegangen. Danach wird das neu vorgelegte Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung des B-Plangebiets 3-89 bewertet. 2.1 Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung (überarbeitet) Das Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung wurde überarbeitet und liegt nun mit Stand vom 22.01.2026 vor. Die betrachteten Varianten ändern sich nicht wesentlich. Es wurden weiterführende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Stellungnahme der Fachgruppe Regenwassermanagement vom 21.11.2025 im Zuge der regulären Beteiligung hat weiterhin Bestand. Sollte, wie in Variante 3 beschrieben, für den Graben 5 ein Gewässerausbau geplant werden, muss geprüft werden, ob ein förmliches Verfahren (Planfeststellung- oder Plan-genehmigungsverfahren) nach §§ 67, 68 Wasserhaus-haltsgesetz (WHG) durchzuführen wäre. Die beschriebenen Maßnahmen (Aufweitung der Grabensohle auf 7 m mit abgedichteter Sohle) lassen vermuten, dass es sich um eine wesentliche Umgestaltung des Graben 5 und damit um einen Gewässerausbau nach §§ 67 Abs. 2 WHG handelt. Sollten lediglich Unterhaltungsmaßnahmen ausgeführt werden, ist kein förmliches Verfahren notwendig.	Grobkonzept Regenwasserbe- wirtschaftung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Machbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung wurde durch das vorliegende Fachgutachten nachgewiesen. Die Auswahl der Variante erfolgt im Rahmen der weiteren Planung der Regenwasserbewirtschaftung in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern. Sollten potenzielle Veränderungen im Bereich des Grabens 5 geplant werden, wird bei Erfordernis ein separates Verfahren entsprechend den Hinweisen zum Gewässerausbau bzw. zum Gewässerunterhaltung durchgeführt.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Grundsätzlich bestehen gegen die aufgezeigten Varianten keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme bzw. eine Prüfung der Gebietsentwässerung ist nicht möglich, da es sich hier um ein Grobkonzept mit drei aufgestellten Varianten handelt.		
	5.5	2.1 Fachgutachten Regenwasser für den B-Plan 3-89 (neu vorgelegt) Gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angestrebt werden (s.g. Versickerungsgebot). Zur Planung sind grundsätzlich das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) [1], der Leitfaden zur Versickerung auf der Barnim-Hochfläche [2] sowie die technischen Regelwerke zu beachten. [1] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf [2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/regenwasser/leitfaden_versickerung_barnim.pdf Ein neues Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung für das Teilgebiet 1 des B-Plans Elisabeth-Aue mit Stand vom 14.01.2026 liegt vor. Es wurden insgesamt vier Varianten untersucht. Aufgrund der Lage des Gebietes auf	Fachgutachten Regenwasser	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zur Planung und zum weiteren Verfahren werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin für die weitere Planung weitergeleitet.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		der Barnim-Hochfläche werden alle Varianten mit gedrosseltem Abfluss betrachtet. Das Regenwasser soll, mit Ausnahme von Variante 4, in allen Varianten über Mulden und Mulden-Rigolen-Systemen versickert werden. Zusätzlicher Rückhalt soll durch Gründächer erfolgen. Aufgrund der teilweise schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens wird in jeder Variante eine gedrosselte Ableitung aus den Mulden-Rigolen-Systemen geplant: - Variante 1: Gedrosselte Ableitung in Graben 5 und in den R-Kanal - Variante 2: Gedrosselte Ableitung nur über R-Kanal - Variante 3: Gedrosselte Ableitung über Regenrückhaltebecken - Variante 4: Abgedichtetes Mulden-Rigolen-System mit gedrosselter Ableitung in den R-Kanal Die Variante 1 wird im Fachgutachten als Vorzugsvariante angesehen. Die BReWa-BE [1] ist bei der weiteren Planung einzuhalten. Die Zustimmung der BWB für eine Einleitung in den R-Kanal muss im Antragsverfahren vorgelegt werden. Der jeweils notwendige Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Bemessungsgrundwasserstand von 1 m ist zu beachten (Abstimmungen zum anzusetzenden Bemessungsgrundwasserstand sind mit der Fachgruppe II B 2 zu führen). Zudem sind die aktuellen Regeln der Technik bei der Planung einzuhalten. Die Vorreinigung des Regenwassers vor Versickerung oder Einleitung muss nach den aktuellen		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		DWA-Arbeits- und Merkblättern DWA-A/M 138 bzw. DWA-A/M 102 gewährleistet sein. Der Leitfaden zur Versickerung auf der Barnim-Hochfläche [2] muss in der weiteren Planung beachtet werden. Grundsätzlich bestehen gegen die aufgezeigten Varianten keine Bedenken. Eine abschließende Bewertung der Vorzugsvariante hinsichtlich ihrer Zulassungsfähigkeit ist erst nach Einreichung von Antragsunterlagen möglich.		
	5.6	3. Belange des Bodenschutzes Das Referat II C ist weiterhin nicht betroffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt beim bezirklichen Umweltamt.	Bodenrechtliche Zuständigkeit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans
	5.7	4. Belange der Tiefen Geothermie Die Stabsstelle Tiefe Geothermie (II GT) sieht zum o. g. Verfahren keine Einwände oder Bedenken. Im Zuge der beabsichtigten Erstellung eines nachhaltigen Energie- und Wärmekonzepts für das Gesamtgebiet „Elisabeth-Aue“ (TP 1 und TP 2) regt die Stabsstelle Tiefe Geothermie (II GT) an, dass in dem Konzept nicht nur die Potentiale von oberflächennaher Erdwärme, sondern auch die von Tiefer Geothermie im Plangebiet untersucht werden.	Energie- und Wärmekonzept	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Anregungen zum Energie- und Wärmekonzept für die Gesamtentwicklung an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im städtebaulichen Vertrag zwischen SenStadt und der Projektträgerin wird eine Regelung zur Erstellung eines Energiekonzeptes verankert.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	5.8	5. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Die relevanten Hinweis- und Merkblätter der SenMVKU [3], insbesondere zur Versickerung und zu bauzeitlichen Grundwasserbenutzungen, sind unter dem folgenden Link zu finden: [3] https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/merkblaetter/	Hinweis- und Merkblätter Sen-MVKU	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweis- und Merkblätter werden berücksichtigt.
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung III B Oberste Naturschutzbehörde, FB Artenschutz Stellungnahme vom 20.04.2026 M1088	6.1	Die Prüfung umfasst die Betroffenheit gesetzlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Habitate und das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Zusätzlich werden die Plausibilität und Vollständigkeit faunistischer Untersuchungen und die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten geplanten Maßnahmen bewertet. Grundlage der Prüfung sind folgende Dokumente: - Artenschutzgutachten (UBB, Stand: 15.12.2025) - Maßnahmen für die naturschutzrechtliche Kompensation Elisabeth-Aue nördlich Graben 5 (Stand: 06.03.2026) - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (UBB, Stand: 12.01.2026) - Anlage 1: prüfrelevantes Artenspektrum (UBB, Stand: 15.12.2025) - Faunistisches Gutachten (Natur+Text, Stand: 19.12.2025)	Grundlagen der Prüfung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Anhang Kartierungen (Natur+Text, Stand: 2025) - Grobkonzept Feldlerchen und Wiesenschafstelzen (bgmr, Stand: 04.03.2026) - Umsiedlungskonzept Zauneidechsen (bgmr, Stand: 08.01.2026) - Baubeschreibung Zauneidechsenhabitat (bgmr, Stand: 27.10.2025) - Ausführungsplan Zauneidechsen (bgmr, Stand: 28.10.2025) In dem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass es durch die personelle Beanspruchung im Bereich Freilandartenschutz mit einer Vielzahl von gleichzeitig zu bearbeitenden Projekten nur begrenzt möglich war, sämtliche Unterlagen vertieft zu prüfen.		
	6.2	<u>Knoblauchkröte</u> Im Rahmen der ökologischen Bestandserfassung im Vorhabengebiet konnte ein Teilbereich als Landlebensraum der Knoblauchkröte identifiziert werden. Dieser Nachweis stützt sich auf vorliegende Totfunde, die eine Nutzung der Flächen durch die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Art belegen. Nach der derzeitigen Planung ist vorgesehen, diesen Bereich vollständig zu bebauen, was den Verlust essenzieller Habitatstrukturen zur Folge hätte. Um den Tatbeständen des § 44 BNatSchG entgegenzuwirken, ist primär die Prüfung von Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Hierbei stünde die Anpas-	Knoblauchkröte Artenschutz	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es besteht kein Erfordernis einer vorgezogenen CEF-Maßnahme. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Plangebiet wurden durch die faunistischen Kartierungen 2025 und die im Gutachten benannten Quellen keine Nachweise für die Art im Eingriffs- und Wirkraum erbracht. Das nächstgelegene Laichgewässer ist der Krugpfuhl. Im faunistischen Gutachten und Artenschutzfachbeitrag wird der Krugpfuhl mit einer eher kleinen Population erfasst. Die Landlebensräume um den Krugpfuhl und ihre Habitateignung

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		sung des Baukonzeptes im Vordergrund, bei der die nachgewiesenen Landlebensräume von der Bebauung ausgespart und dauerhaft gesichert werden, um die ökologische Funktion vor Ort zu erhalten. Sollte eine solche flächenhafte Vermeidung aus planerischen Gründen nicht vollumfänglich umsetzbar sein, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) realisiert werden, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang zu wahren. In diesem Szenario ist die Aufwertung bestehender Habitatträger im direkten Umfeld vorgesehen. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auf der Optimierung des Krugpfuhls, der nachweislich als Laichgewässer genutzt wird, sowie auf der qualitativen Verbesserung angrenzender Landlebensräume. Besonders geeignet erscheint hierfür ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebiets Blankenfelde zwischen der Blankenfelder Straße, der Straße 124 und dem Favierweg. Diese Fläche bietet sich insbesondere deshalb an, weil sie innerhalb des Wanderradius der betroffenen Population liegt und somit für die Tiere erreichbar ist. Gezielte Maßnahmen von Sanddepots und Offenbodenstellen bis hin zur Optimierung des Nahrungs- und Versteckangebots steigern die Habitatkapazität dieses Bereichs signifikant. Das Ziel dieser Maßnahme ist es, die Tragfähigkeit des verbleibenden Lebensraums so zu steigern, dass die ökologische Funktion des verloren gehenden Teilbereichs im		werden dargestellt, wonach die Gärten, Kleingärten und Grünflächen um den Krugpfuhl eine hohe Eignung und Lebensraumqualität aufweisen. Die sich in westlicher Richtung ab ca. 400 Metern Entfernung vom Gewässer befindliche Ackerfläche des Plangebiets ist in den Gehölzrandbereichen entlang der Blankenfelder Straße sowie in den nordwestlich gelegenen mit ruderaler Vegetation bestandenen Graben 5 grundsätzlich als Landlebensraum für die Knoblauchkröte nutzbar. Die Ackerfläche weist aufgrund der intensiven Nutzung, das dadurch bedingte geringere Nahrungsangebot an Insekten sowie stärkere, menschliche Eingriffe und Störungen für möglicherweise vorkommende Knoblauchkröten ein geringes Lebensraumpotential auf. Auf Grund der Ergebnisse ist davon auszugehen, dass von der kleinen Population der Knoblauchkröte nah gelegene geeignete Landlebensräume genutzt werden. Die Prüfung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG für die Art Knoblauchkröte ist im AFB erfolgt und die Datengrundlagen sind dargelegt. Aufgrund der weitgehend nur geringen Lebensraumeignung des Eingriffsraums des Plangebiets wird von einer geringen Wahrscheinlichkeit des Eintretens der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ausgegangen und eine Störung der Art im Sinne des §44 Abs. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des §44 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 (3) BNatSchG wird ausgeschlossen, da für die festgestellte kleine Populationsgröße im

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Vorhabengebiet vollständig und ohne zeitliche Unterbrechung übernommen wird. In engem Zusammenhang mit dieser Habitatoptimierung steht die Notwendigkeit, das erhöhte Mortalitätsrisiko durch das künftig steigende Verkehrsaufkommen auf der Blankenfelder Chaussee zu minimieren. Da die Knoblauchkröte eine hohe Standorttreue aufweist, ist davon auszugehen, dass die Tiere trotz der Aufwertungsmaßnahmen im LSG weiterhin versuchen werden, ihre angestammten Bereiche in der Elisabeth-Aue aufzusuchen. Um zu verhindern, dass die Blankenfelder Chaussee infolge der geplanten Wohnbebauung und der damit verbundenen Zunahme der Verkehrsdichte eine unüberwindbare Barriere mit signifikantem Tötungsrisiko darstellt, sollte an der östlichen Straßenseite eine dauerhafte Leitstruktur (Amphibienschutzeinrichtung) errichtet werden. Diese Maßnahme dient dazu sicherzustellen, dass die Individuen im optimierten Ersatzlebensraum verbleiben wodurch kollisionsbedingte Verluste effektiv vermieden werden.		Laichhabitat Krugpfuhl die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang in Form von gut geeigneten Sommerlebensräumen in erreichbarer Distanz vom Laichhabitat weiterhin erfüllt wird (Kleingärten, Wiesen- und Gehölzmosaik um den Krugpfuhl). Die Gefahr der Tötung/Verletzung von Individuen der Art im Sinne des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 (1) BNatSchG ist aufgrund der Lebensraumeignung, bestehender Wanderungshindernisse und der kleinen Population nicht wahrscheinlich. Die Bewertung der Fläche als Landlebensraum wird nicht geteilt. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Prüfung Knoblauchkröte werden im Artenschutzfachbeitrag dargelegt und in der Begründung des Bebauungsplanes Bezug aufgenommen. Durch bauzeitliche Regelungen (Bauzeitenregelung, Baufeldfreimachung, Reptilien- und Amphibienschutzzaun und Ausstiegshilfen, Migrationsräume) und einer ökologischen Baubegleitung kann eine Einwanderung von Tierarten wie Reptilien und Amphibien auf das Baufeld verhindert bzw. überwacht werden, sollte dies vorkommen. Die Hinweise auf die Entwicklung einer Habitatfläche und die Maßnahmen zur Habitatentwicklung und einer Leitstruktur werden zur Kenntnis genommen. Eine Relevanz für den Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Sollten sich im nachgeordneten Verfahren neue Erkenntnisse zu Betroffenheiten der Art ergeben, werden diese im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bearbeitet. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse für den Bebauungsplan bestehen nicht.
	6.3	<u>Zauneidechsen</u> Unter Punkt 6.2.1 CEF2: Herstellung eines Zauneidechsenersatzhabitats im AFB wird darauf verwiesen, dass die zur Verfügung stehende Flächengröße von 1,1 ha das Kompensationserfordernis (von 2.940 m²) übersteigt, so dass hier auch für spätere Kompensationserfordernisse noch Potential vorliegt. Falls dies tatsächlich später genutzt werden soll (ggf. für Tiere einer anderen Population), muss sichergestellt sein, dass in diese Flächenteile keine Tiere aus dem aktuellen Umsetzungsprojekt eingesetzt werden und dass gleichzeitig eine Einwanderung aus den umliegenden Bereichen verhindert wird (Abtrennung der vorzuhaltenden Fläche mittels Reptilienschutzzaun notwendig, wie im Umsiedlungskonzept beschrieben). Die Aufstellung des Reptilienschutzzaunes (V12) sollte erst zu Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien erfolgen, um baubedingte Tötungen und Verletzungen von Tieren zu vermeiden. Zum Abfang der ZE (V13) sollte eine Methodenmix (aus Hand- und Fallenfang) angewandt werden, da nach den	Zauneidechse Artenschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die angesprochenen Punkte werden in weiteren nachgeordneten Planungen behandelt. Die Hinweise zu den Potenzialen weiterer Kompensationserfordernisse betreffen die Planung der jeweiligen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und werden an die Projektträgerin weitergegeben. Die Hinweise zur Aufstellung des Reptilienschutzzaunes werden an die ökologische Baubegleitung zur Herstellung des Zauneidechsenhabitats weitergeben. Die Aufstellung des Zaunes erfolgt in Abstimmung mit der UNB als zuständiges Fachamt. Ein Umsiedlungskonzept für das Abfangen der Zauneidechsen befindet sich in Abstimmung mit der UNB durch das durchführende Fachbüro. Die Hinweise werden zur Prüfung an das Fachbüro weitergeleitet.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Erfahrungen der oNB ein verlässlicher Abfang über ausschließlichen Handfang nicht gewährleistet ist (die Besiedelung der Fläche ist oft deutlich höher als die wenigen im Rahmen der Kartierungen beobachteten Individuen dies vermuten lassen). Die erforderliche Prognose eines nicht mehr bestehenden signifikant erhöhten Tötungsrisikos als Grundlage für eine Freigabe der Fläche ist ohne Kombination mit Fallen- oder Boxenfang nur deutlich schwieriger zu erlangen. Bei gefangenen weiblichen Tieren ist ferner zu dokumentieren, ob eine Eiablage bereits stattgefunden hat. Ist dies der Fall muss der Abfang auch noch nach Mitte Juni und 14 Tagen bei geeigneter Witterung ohne Beobachtung fortgesetzt werden, da dann weiterhin mit Schlüpflingen/Jungtieren zu rechnen ist.		
	6.4	Laut dem Siegerentwurf des Büros Hosoya Schaefer Architects AG in Zusammenarbeit mit AgenceTer.de GmbH Landschaftsarchitekten, der auf der Website des Landes Berlin einsehbar ist, ist nunmehr eine Bebauung der süd-östlichen Grünfläche vorgesehen. Infolgedessen ist dieser Bereich künftig dem Eingriffsraum zuzuordnen und stellt nicht länger ausschließlich einen Wirkraum dar. Dementsprechend ist der Eingriffsraum anzupassen und eine erneute Bewertung der betroffenen Arten vorzunehmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jeweils ein Brutpaar von Ringeltaube, Neuntöter, Goldammer und Dorngrasmücke durch Revierverluste betroffen. Es ist zu prüfen, ob für diese Arten geeignete Ausweichmöglichkeiten beste-	Brutvögel Artenschutz	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die für den Bebauungsplan relevanten Eingriffs- und Wirkräume sowie die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 3-89 und den Anhängen dargestellt und in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Hinweise zu betroffenen Arten beziehen sich auf die Entwicklung des Teilprojekts 2 und werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Im Rahmen dieser Planung sind die angesprochenen Punkte dann zu behandeln.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		hen. Sollte dies nicht der Fall sein, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen oder gegebenenfalls eine artenschutzrechtliche Ausnahmege- nehmigung zu beantragen. Darüber hinaus handelt es sich bei den genannten Arten überwiegend um kompensations- pflichtige Arten, sodass zusätzlich eine flächenbezogene Kompensation erforderlich werden kann. Auf Seite 31 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist jedoch eine Plan- zeichnung dargestellt, in der die betreffende Grünfläche ausgespart wird. Vor diesem Hintergrund ist der Geltungs- bereich eindeutig festzulegen und die bestehende Unstim- migkeit hinsichtlich der Frage, ob die Grünfläche bebaut wird oder nicht, aufzulösen. Der Einschätzung, dass der Brutplatz des Sperbers am öst- lichen Rand der Grünfläche durch das Vorhaben nicht be- troffen sei, kann nicht gefolgt werden. Auch wenn der nachgewiesene Brutplatz nicht unmittelbar überplant wird, weist der Sperber eine planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanz von etwa 150 m auf. Die im Siegerentwurf vorgesehene Bebauung der Grünfläche führt voraussicht- lich zu bau- und betriebsbedingten Störwirkungen, die eine Aufgabe des Brutplatzes zur Folge haben können. Vor diesem Hintergrund ist der Sperber ebenfalls in der An- lage zum prüfrelevanten Artenspektrum zu ergänzen und es sind geeignete Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnah- men zu prüfen.		Die artenschutzrechtliche Prüfung des Sperbers ist im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 3-89 dargestellt und geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind aufgeführt. Die Hinweise zum Sperber beziehen sich auf die Entwicklung des Teilprojekts 2 und werden an die Projektträgerin weitergeleitet.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	6.5	Laut dem Dokument „Grobkonzept CEF-Maßnahmen Feldlerchen und Wiesenschafstelzen“ wird davon ausgegangen, dass auf dem berechneten Optimalhabitat von 6,7 ha sechs Brutpaare (BP) ausgeglichen werden können. Da sich auf dieser Fläche jedoch bereits ein ansässiges Brutpaar befindet, ergäbe sich eine Gesamtdichte von sieben Paaren auf 6,7 ha. Damit wird der durch die Senatskommission festgelegte Ausgleichsbedarf von 1 ha pro Brutpaar unterschritten. Folglich können auf dieser Fläche lediglich fünf Brutpaare als CEF-Maßnahme angerechnet werden. Die verbleibenden fünf Paare müssen dementsprechend in die Planung der FCS-Maßnahmen übernommen werden. Für die CEF-Maßnahme reduziert sich damit die Größe der anzulegenden Feldlerchenstreifen auf 2,5 ha. Im Ersatzhabitat sollten zwischen zwei Bewirtschaftungsgängen nicht weniger als 9 Wochen liegen, um den störungsfreien Zeitraum für eine erfolgreiche Brut und Jungenaufzucht zu gewährleisten. Dies ist auch bei einem ggf. erforderlichen Zusatzschnitt bei zunehmender Vegetationsdeckung und -höhe nach der ersten Brut sicher zu stellen. Die Lage der Feldlerchenstreifen ist gemäß den erforderlichen Abständen anzupassen. Zu Feldwegen sind 40 m einzuhalten (siehe Grobkonzept S. 15). Sollte der Ausbau zu einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße doch erfolgen, müssen die Lerchenstreifen im Abstand von 120 m verortet werden.	Feldlerchen	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt und die CEF-Maßnahme teilweise angepasst. Um dem festgelegten Ausgleichsbedarf von einem Hektar zu entsprechen, werden zum Bestandsbrutpaar ein zusätzliches Aufnahmepotenzial von fünf Brutpaaren eingestellt. Die Anpassung auf fünf Brutpaare wird im Artenschutzfachbeitrag, im Umweltbericht und im Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen eingearbeitet. Die konkrete Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird in nachgeordneten Planverfahren erarbeitet und mit den zuständigen Fachamt abgestimmt. Die Möglichkeit zur Reduzierung der Feldlerchenstreifen wird zur Kenntnis genommen. Da die Maßnahmenfläche Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist, wird die Flächengröße und das naturschutzrechtliche Aufwertungspotenzial beibehalten. Die Hinweise zur Bewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planungen der CEF-Maßnahme mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt. Die Lage der Feldlerchenstreifen berücksichtigt die Vorgaben zu Abständen zu bestehenden Straßen, Wegen, Baumreihen und Wäldern. Der Text im Grobkonzept wird redaktionell auf 40 m angepasst. Die Lage der Maßnahmen (Feldlerchenstreifen) und des Optimalbereichs befinden sich außerhalb der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Sowohl die Anzahl der auszugleichenden BP (5) als auch die einzuhaltenden Mindestabstände sind gleichermaßen in den Maßnahmenblättern zu korrigieren.		Hauptverkehrsstraße und berücksichtigt die Mindestabstände zu vorhandenen Strukturen. Der Hinweis auf die Berücksichtigung der Abstände von 120 m zur FNP-Trasse wird nicht gefolgt. Für den Fall, dass die Trasse realisiert wird, müssen mögliche Beeinträchtigungen im Rahmen der Vorhabenplanung zur Verkehrsstrasse geprüft werden.
	6.6	Aus Sicht der oNB sollten die FL-Ersatzhabitate auch bei CEF-Maßnahmen vollständig im optimalen Bereich liegen, um die angestrebte, verhältnismäßig hohe Brutpaardichte auch langfristig verlässlich erreichen zu können. In Tab. 07 im AFB wird ersichtlich, dass dies noch keineswegs als gesichert gelten kann und (in Abhängigkeit von der Bewirtschaftung und angebauten Kultur) erhebliche Schwankungen im Bestand auftreten können. Außerdem sind auch die angesetzten 120 m zu Siedlungen bereits als Kompromiss zu werten (mit zunehmender Höhe der vertikalen Strukturen steigt auch das Meidungsverhalten der Tiere) und bei einer Höhe der Gebäude von 74 m über NHN (ersichtlich in Abb. 10 auf S. 31) ist es möglich, dass auch hier Nachsteuerungen erforderlich werden können.	Feldlerchener-satzhabitate	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Feldlerchenstreifen der CEF-Maßnahme liegen vollständig im optimalen Habitatbereich und berücksichtigen die von der ONB festgelegten Mindestabstände. Die Abstände zum Plangebiet, auf welche in der Stellungnahme Bezug genommen wird, liegt in einer Entfernung von 330 m und berücksichtigt damit die vorgegeben Mindestabstände. Über die weitere Optimierung der Habitatfläche besteht die Möglichkeit der Nachsteuerung; für die ersten 5 Jahre ist ein begleitendes artenschutzrechtliches Monitoring vorgesehen.
	6.7	In Folge der Ausführungen zu den CEF-Maßnahmen ist der Unterpunkt 6.3.4 im AFB zur FCS1-Maßnahme (Herstellung weiterer Feldlerchenerersatzhabitate) ebenfalls anzu-	Feldlerchener-satzhabitate	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Anzahl des verbleibenden Kompensationsdefizit auf fünf Feldlerchenerersatzhabitate angepasst.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		passen. Hier ist von einem verbleibenden Kompensationsdefizit von 5 BP/Feldlerchenersatzhabitaten auszugehen, das extern ausgeglichen werden muss. Die Maßnahme FCS2 befindet sich derzeit noch in der Abstimmung und wurde bislang nicht abschließend mit der Obersten Naturschutzbehörde (ONB) geklärt. Sie ist daher aktuell kein Bestandteil der vorliegenden Unterlagen.		Da die Ersatzflächen für Feldlerchen im näheren Umfeld des Bebauungsplans nicht ausreichend sind, werden FCS-Maßnahmen für 5 Feldlerchenbrutpaare erforderlich. Für die Maßnahme FCS1 (Herstellung weiterer Feldlerchenersatzhabitats) stehen Flächen in Brandenburg durch verschiedene Anbieter von solchen Maßnahmen zur Verfügung, die hinsichtlich des Aufnahmepotenzials an Feldlerchen in 2026 untersucht und entsprechende Maßnahmen entwickelt werden. Eine Abstimmung mit der ONB erfolgt im weiteren Verfahren.
	6.8	<u>Scharlachroter Plattkäfer</u> Für den Scharlachroten Plattkäfer wurden zwei Habitatsbäume nachgewiesen. Eine Betroffenheit ergibt sich jedoch erst im Zuge des zweiten Bauabschnitts und ist daher erst zu diesem Zeitpunkt näher zu betrachten.	Scharlachroter Plattkäfer	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die durch die Faunistischen Kartierungen 2025 nachgewiesenen Brutbäume des Scharlachroten Plattkäfers befinden sich außerhalb des Plangebietes im westlichen Waldstreifen.
	6.9	<u>Fledermäuse</u> Das Untersuchungsgebiet (UG) stellt nachweislich ein Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar, welches durch die geplante Bebauung weitgehend verloren gehen wird. Insbesondere die Randstrukturen sind hierbei von besonderer Bedeutung. Diese erfüllen darüber hinaus vermutlich eine Funktion als Leitstrukturen, was durch den Nachweis der Rauhauffledermaus, die eine typischerweise	Fledermäuse	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Auf die Aufnahme einer Festsetzung zur Beleuchtung wird verzichtet, die gesetzlichen Regelungen, insbesondere § 44 BNatSchG, sind maßgebend. Im Bebauungsplan ist bereits der Hinweis zur Beleuchtung u.a. zum Schutz nachtaktiver Insekten und lichtscheuer Fledermausarten aufgenommen und in der Begründung und im Artenschutzfachbeitrag als Vermeidungsmaßnahme erläutert.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		auch über längere Distanzen migrierenden Art ist, gestützt wird. Auch wenn beide Funktionen durch die Bebauung größtenteils beeinträchtigt werden, ist es zwingend erforderlich, geeignete Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Insbesondere im Hinblick auf die Beleuchtung ist ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten, das verbindlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen ist. Dabei ist eine artenschutzgerechte Beleuchtung sicherzustellen, insbesondere hinsichtlich Lichtfarbe, Beleuchtungsstärke und Streuung. Ziel muss es sein, Lichtemissionen in die Umgebung so gering wie möglich zu halten. Zudem sind die relevanten Leitstrukturen möglichst frei von Beleuchtung zu halten, um deren Funktion für die Fledermäuse weiterhin – zumindest eingeschränkt – zu erhalten.		Die weitere Planung der Beleuchtung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die konkrete Ausgestaltung der Beleuchtungsanlagen ist Teil der Genehmigungsverfahren. Mit der faunistischen Kartierung 2025 liegen Ergebnisse zu den Leitstrukturen für Fledermäuse vor. Leitende Strukturen sind Randbereiche der Gehölzbestände entlang des Blaubeerweges und am nördlichen Rand der bestehenden Grünanlage. An diese Strukturen angrenzend sind Grünflächen festgesetzt. In Grünflächen ist eine Beleuchtung grundsätzlich nicht vorgesehen. Von Seiten des SGA wird eine Beleuchtung nicht finanziert. Als Verbindung zwischen der temporären Stellplatzanlage im WA 3 und WA2 ist eine Wegeverbindung mit temporärer Beleuchtung geplant. Die Hinweise zur Beleuchtung im Bebauungsplan gelten auch für die temporäre Beleuchtung. Eine Beeinträchtigung dieser Leitverbindungen durch Beleuchtung, die geeignete wäre, die Funktion insbesondere für Fledermäuse und dämmerungsaktive Vögel erheblich zu beeinträchtigen, ist daher nicht zu erwarten.
	6.10	<u>Hinweise zum Auszug des städtebaulichen Vertrages</u> § 12 Abs. 3 des städtebaulichen Vertrags verweist auf § 18, der zum Zeitpunkt der Stellungnahme nicht vorliegt. Insofern kann hierzu inhaltlich keine Aussage getroffen werden. § 12 Abs. 4 genügt den artenschutzrechtlichen Anfor-	Städtebaulicher Vertrag	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Sicherung der Artenschutzmaßnahmen im Städtebaulichen Vertrag. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		derungen ebenso wenig wie § 12 Abs. 6, weil beide Absätze eine 25-jährige Sicherung der Maßnahmenflächen bzw. Pflege regeln. Zu unterscheiden sind die Dauer der Sicherung einer Fläche und die Dauer der dem Vorhabenträger aufzuerlegenden Pflege. Während die Pflegepflicht in der Regel zeitlich begrenzt und im städtebaulichen Vertrag nicht zu beanstanden ist, muss die (dingliche) Flächensicherung hingegen unbegrenzt durchgeführt werden. Das trifft sowohl auch CEF – als auch auf FCS-Maßnahmen zu. Die festgelegten Ausgleichsflächen müssen so abgesichert sein, dass künftige Nutzungsänderungen zu Lasten ihrer naturräumlichen Qualität und Quantität ausgeschlossen sind. Nur dann sind sie in ihrer Wirksamkeit auf Dauer angelegt. Abgesehen von einer aufzuerlegenden Pflege über 25 Jahre ist die Ersatzfläche somit, auch nach ständiger Rechtsprechung dauerhaft (zeitlich unbegrenzt) dinglich als Artenschutzfläche im Grundbuch zu sichern.		Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass für Maßnahmenflächen, die nicht nur dem artenschutzrechtlichen Ausgleich, sondern zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen eine unbefristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Flächensicherung zugunsten des Landes Berlins eingetragen wird. Für die Flächen, die dem artenschutzrechtlichen Ausgleich dienen, hier gemeint die FCS-Maßnahmen in Brandenburg, wird die Projektträgerin im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet die Flächen mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für 25 Jahre zugunsten des Landes Berlins zu sichern. Für eine dauerhafte Sicherung der FCS-Maßnahme fehlt die entsprechende Rechtsgrundlage. Artenschutzrechtlich veranlasste Maßnahmen müssten nur so lange wirksam sein, wie das Vorhaben bzw. der Vorhabenträger noch als adäquater Verursacher artenschutzrechtlicher Konflikte angesehen werden kann. Zudem muss die Qualität des Ersatzhabitats nicht länger gewährleistet werden, als sie bei natürlichem Verlauf gegeben wäre. In der Rechtsprechung (u.a. OVG Lüneburg, Urt. v. 31.07.2018 – 7 KS 17/16, juris Rn. 317) wird der strikten Forderung nach einer Sicherung der funktionserhaltenden Maßnahmen „bis in alle Ewigkeit“ nicht gefolgt. Im Ergebnis folgt daraus, dass eine unbefristete dingliche Sicherung, die faktisch auf eine dauerhafte Fixierung eines bestimmten Nutzungs- oder Entwicklungszustands hinausliefere,

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				systematisch nicht erforderlich ist. Maßgeblich bleibt die prognostische Sicherstellung der ökologischen Funktion im jeweils artenschutzrechtlich relevanten Zeitraum. Dies entspricht der ökologischen Dynamik von Lebensräumen. Ersatzhabitate unterliegen natürlichen Entwicklungsprozessen, insbesondere der Sukzession, die zu einer fortschreitenden Veränderung der Habitatstruktur führt. Ohne gegensteuernde Pflege entwickeln sich insbesondere Offenlandlebensräume regelmäßig in Richtung Gebüsch- und Waldstadien, wodurch ihre Eignung für Offenlandarten langfristig verloren geht. Diese Entwicklung ist systemimmanent und wird zusätzlich durch klimatische Veränderungen beeinflusst, die zu einer weiteren Verschiebung der Standort- und Habitatbedingungen führen können.
FSciher	6.11	Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bislang keine Einigung mit der Obersten Naturschutzbehörde hinsichtlich der FCS-Ausgleichsfläche erzielt werden konnte. Die Fläche in der Gemarkung Friedrichswalde, Flur 003, Flurstücke 70, 101 und 102 (Brandenburg) ist derzeit noch nicht abschließend abgestimmt und festgelegt	Feldlerchen FCS	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Für die Maßnahme FCS1 Herstellung weiterer Feldlerchenersatzhabitate stehen Flächen in Brandenburg durch verschiedene Anbieter von solchen Maßnahmen zur Verfügung. Die benannte Fläche in der Gemarkung Friedrichswalde ist eine von mehreren Flächen. Die Flächen werden in der weiteren Planung der FCS-Maßnahme hinsichtlich des Aufnahmepotenzials an Feldlerchen in 2026 untersucht und entsprechende Maßnahmen entwickelt werden.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Eine Abstimmung mit der ONB zum Aufnahmepotenzial erfolgt mit Vorliegen der Kartiererergebnisse.
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung IV Stellungnahme vom 20.04.2026 1078	7.1	Zur Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs 3-89 (Elisabeth-Aue – Teilprojekt 1) bestehen bezüglich der Verkehrserschließung noch einige abwägungsrelevante Bedenken. U.a. sind einige Konkretisierungen und Klarstellungen in den relevanten Dokumenten notwendig. <i>Verkehrsprognose:</i> Die Verkehrsprognose des Landes Berlin (2035) ist als aktuelle Planungsgrundlage formal zu beachten und aufzuführen (VU, S. 20 u. 43). Es wird auf die Datenbereitstellung vom 15.12.2025 durch SenMVKU IV A verwiesen, darin werden die verkehrlichen Auswirkungen im Umfeld der Elisabeth-Aue berücksichtigt. Zur Herleitung und Plausibilisierung des maßgeblichen Belastungsfalls sind auch die jeweiligen Realisierungszeiträume der Vorhaben zu berücksichtigen, entsprechende Abweichungen, Annahmen bzw. Nichtberücksichtigungen sind zu begründen.	Verkehrsprognose	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die bereitgestellten Daten zur Verkehrsprognose 2025 wurden im Zuge der VU verarbeitet, im Weiteren wird die VU um Angaben zum Umgang mit der Verkehrsprognose 2035 ergänzt. Demnach wird die Verkehrsprognose des Landes Berlin (2035) als formale Planungsgrundlage textlich ergänzt und aufgeführt. Das zugrunde gelegte Verkehrsmengengerüst bleibt hiervon unberührt. Die Realisierungszeiträume der relevanten Vorhaben werden im Rahmen der Herleitung kurz eingeordnet.
	7.2	<i>Planfall 2, Voraussetzungen und räumliche Verteilung (VU, S. 28, 33, 39, 41):</i> Die Bebauungsvoraussetzungen für den Planfall 2 sind zu konkretisieren! Die räumliche Erschließung gemäß Planfall 1 ist nur plausibel, wenn bei einer Bebauung von WA 3 auch der Wegfall der Interims-Stellplätze kompensiert	Planfall 2 der VU	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die angesprochenen Fragestellungen zur Konkretisierung der Bebauungsvoraussetzungen sowie zur Kompensation der

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		wird (z.B. durch mehrgeschossige Stellplatzanlagen). Der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung für den B-Plan muss durch die verkehrliche Untersuchung erbracht werden, insbesondere wenn die Festlegungen durch weitere Verträge noch nicht getroffen wurden.		"Interims-Stellplätze" in der Teilfläche WA 3 sind nicht Gegenstand der verkehrstechnischen Untersuchung. Im städtebaulichen Vertrag wird die Projektträgerin verpflichtet, 250 Stellplätze innerhalb des WA 3 herzustellen. Die Verpflichtung zur Vorhaltung der Stellplätze innerhalb des WA 3 entfällt, sofern die Stellplätze für das gesamte Allgemeine Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung an einem alternativen Standort in einer fußläufigen Entfernung nachgewiesen und tatsächlich errichtet wurden. Dies kann beispielsweise in Quartiersgaragen bzw. einem im Teilprojekt 2 verorteten Mobilitätshub erfolgen. Der in der VU dargestellte Planfall 2 stellt eine Worst-Case-Betrachtung für den Fall dar, dass die Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue mittel- bis langfristig nicht realisiert wird. In diesem Szenario können die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebiets, in Kombination mit Wohngebäuden im WA 3, untergebracht werden, beispielsweise durch Tief- oder Hochgaragen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	7.3	<i>Ruhender Verkehr (VU, S. 80ff):</i> Der dargestellte Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze je Wohneinheit ist methodisch nicht nachvollziehbar. Die fachlichen Berechnungen und Annahmen sind zu plausibilisieren und in der VU darzustellen.	Stellplatzschlüssel	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die VU ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Sofern ein MIV-Anteil für geflüchtete Personen in Ansatz gebracht wird, ist auch davon auszugehen, dass ein Bedarf im ruhenden Verkehr für diese Nutzung besteht. Der sich ergebene Bedarf ist entsprechend bei den weiteren konzeptionellen Planungen zum ruhenden Verkehr zu beachten.		Die Herleitung des Stellplatzschlüssel ist fachlich herleitbar. Die Herleitung in der VU wird vollständig und nachvollziehbar ergänzt. Die zugrundeliegenden Annahmen zu Pkw-Besitzgrad, Monetarisierungseffekten und nächtlicher Anlagenbindung sind methodisch belastbar und wurden im Vorfeld abgestimmt. Die Darlegung wird daher im Bericht entsprechend ergänzt. Die Berücksichtigung des Geflüchtetenwohnens ist für die Bestimmung des Stellplatzschlüssel irrelevant. Die Berücksichtigung bei der Anwendung des Stellplatzschlüssel für das Geflüchtetenwohnen hingegen nicht. Daher müsste bei Umsetzung des Geflüchtetenwohnens das entsprechende Stellplatzangebot hergerichtet werden.
	7.4	<i>Wettbewerbsergebnisse:</i> Da nun der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs für die gesamte Elisabeth-Aue feststeht, kann ggf. bestätigt werden, dass der zukünftige Verkehrsflächenbedarf bereits berücksichtigt wird (Ausbau Rosenthaler Weg, Funktion und Querschnitt Planstraße A).	Verkehrsflächenbedarf Gesamtentwicklung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Bei dem Siegerentwurf eines städtebaulichen Wettbewerbs handelt es sich noch nicht um eine vom Land Berlin beschlossene städtebauliche Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen ist. Dennoch kann an dieser Stelle bestätigt werden, dass die Dimensionierung der Planstraße A sowie die Erweiterung des Rosenthaler Wegs die Entwicklungen im Rahmen eines Teilprojektes 2 bereits mitberücksichtigen.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	7.5	<i>Fuß- und Radverkehr:</i> Die Hinweise aus dem letzten Beteiligungsverfahren für die weitere Planung bleiben bestehen (Absicherung für Blockdurchwegungen, Wegeverbindung nördlich der Schule zu WA 1/ WA 2, Quartiersplatz als Fläche besonderer Zweckbestimmung).	Zusätzliche Fußwegeverbindungen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die im Angebotsbebauungsplan vorgesehenen großzügigen Baufelder lassen eine flexible Bebaubarkeit im Rahmen der Festsetzungen und unter Berücksichtigung des MobG BE zu. Nach dem aktuellen Stand der zwischen der Projektträgerin und SenStadt abgestimmten Planung (Konsensplan) ist keine gänzlich geschlossene Bebauung vorgesehen, sondern die geplanten Baublöcke werden so angeordnet, dass zwischen Ihnen Wegeverbindungen geschaffen werden können, die einen Beitrag zur internen Erschließung der Wohnquartiere als auch der Durchlüftung leisten. Durch die Lage der Planstraße A in Verbindung mit Wegeverbindungen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünfläche kann ebenfalls ein ausreichendes Wegenetz hergestellt werden kann. Perspektivisch kann das Teilprojekt 1 in das Netz der noch zu entwickelnden Fuß- und Radwegeverbindungen im Zuge des Teilprojektes 2 eingebunden werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist von Bedeutung, dass die verkehrliche Erschließung für das Planvorhaben sichergestellt werden kann, dies ist der Fall. Insgesamt ergibt sich hieraus keine Relevanz für die Festsetzungen des Bebauungsplans, stattdessen ist dieses Thema Gegenstand der weiteren Abstimmungen zwischen der Projektträgerin sowie SenStadt.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Eine öffentliche Durchwegung über das Schulgrundstück ist nicht vorgesehen. Es ist perspektivisch davon auszugehen, dass die öffentliche Parkanlage nördlich der Gemeinbedarfsfläche nach Westen im Teilprojekt 2 fortgeführt wird und daraus eine West-Ost-Verbindung resultiert.
	7.6	<i>Sicherheit Schülerverkehr:</i> Die Schule stellt einen wesentlichen Planinhalt dar. Daher muss der spezifische Schüler- / Fußverkehr gesondert betrachtet werden (z.B. Wegeverbindungen, Querungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen).	Schülerverkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die verkehrstechnische Untersuchung redaktionell ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Festlegungen bzgl. des Schulwegs sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, viel mehr sind die Aspekte im Zuge der konkreten Straßenplanung- und Gestaltung zu berücksichtigen. Hierbei sind die Empfehlungen aktueller Leitfäden zur Schulwegsicherheit zu berücksichtigen. In der verkehrstechnischen Untersuchung wird das entsprechende Kapitel zur Sicherheit des Schüler- und Fußverkehrs entsprechend erweitert.
	7.7	<i>ÖPNV-Kapazitäten:</i> Im Zuge der Umsetzung des B-Plans ist keine wesentliche Erweiterung des bestehenden ÖPNV-Angebots zu erwarten. Dies sollte kommentiert und bewertet werden (z.B. durch Verweise auf Verkehrsströme, Streckenposition, Auslastung).	keine Erweiterung des bestehenden ÖPNV-Angebots	Der Stellungnahme wird gefolgt und die verkehrstechnische Untersuchung entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Betrachtung und Bewertung des bestehenden ÖPNV-Angebotes werden in der verkehrstechnischen Untersuchung noch einmal vertieft und redaktionell ergänzt.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	7.8	<i>ÖPNV-Infrastruktur / ÖPNV-Aufgabenträger:</i> Die aktuelle ÖPNV Erschließung aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers nicht ausreichend, es sind daher zwingend ergänzende Maßnahmen zur Erschließung durch den Vorhabenträger umzusetzen. Gemäß des vom Berliner Senat beschlossenen Nahverkehrsplan Berlin gelten alle Berliner Siedlungsflächen als vom ÖPNV erschlossen, wenn der Abstand zur nächstgelegenen Haltestelle, an der im Tagesverkehr mindestens ein 20-Minuten-Takt angeboten wird maximal 300m Luftlinie für verdichtete Bereiche beträgt (Toleranzwert 400m). Die Verkehrsuntersuchung bestätigt eine solche Erschließung ausdrücklich nicht. Gemäß Verkehrsuntersuchung wird der Zielwert lediglich für 80% des zukünftigen B-Plangebiets erfüllt. Lediglich mit dem nicht anzusetzenden Toleranzwert ist von einer Abdeckung möglicherweise auszugehen (Verkehrsuntersuchung Seite 15). Daher ist hier zwingend eine Verbesserung durch den Vorhabenträger durch die Herstellung von Zu- und Ausstiegshaltestelle auf der Blankenfelder Straße in Höhe der Planstraße A umzusetzen. Alternativ kann auch auf dem Plangebiet in der Planstraße A eine Endhaltestelle inkl. Wendemöglichkeit mit der notwendigen Infrastruktur für den Busbetrieb (Haltestelleneinrichtungen, Sanitäranlagen, ggf. Lademöglichkeit) eingerichtet werden. Die aktuell nächstgelegene Haltestelle „Aubertstraße“ ist nicht ausreichend zur Er-	Unzureichende ÖPNV-Erschließung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die verkehrstechnische Untersuchung ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die ÖPNV-Erschließung des Plangebiets wird im Zuge der Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung noch einmal vertiefend geprüft, insbesondere hinsichtlich der maßgeblichen Erschließungsradien gemäß Nahverkehrsplan Berlin. Eine vorgeschlagene Wendeschleife in der Planstraße A wird aus planerischer Sicht ausgeschlossen. Die Herstellung von Haltestellen kann über den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Der Ausbau der ÖPNV-Erschließung ist auf nachgelagerten Ebenen abzustimmen und erfolgt nicht über den städtebaulichen Vertrag.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		schließung des Plangebietes. Eine Absicherung des Haltestellenausbaus ist durch einen städtebaulichen Vertrag sicherzustellen. Der ÖPNV-Aufgabenträger und die BVG stehen für etwaige Abstimmungen gerne zur Verfügung.		
	7.9	<i>Stellungnahme der Landeseisenbahnbehörde (Technische Aufsichtsbehörde und Landesseilbahnbehörde):</i> Zum in Rede stehenden B-Plan 3-89 "Elisabeth-Aue - Teilprojekt 1" im Bezirk Pankow von Berlin besteht seitens der Landeseisenbahnbehörde, der Landesseilbahnbehörde und der Technischen Aufsichtsbehörde U-Bahn keine Betroffenheit, somit gibt es keine Einwände zur Planungsabsicht. Von der Technische Aufsichtsbehörde Straßenbahn werden folgende Hinweise zum Begründungsbericht gegeben (Straßen- und Schienenverkehrslärm): Bei den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Straßenbahnlinien handelt es sich um eine in Betrieb befindliche planfestgestellte Straßenbahninfrastruktur. Es kann daher unabhängig von der jetzigen und künftigen Intensität des Schienenverkehrs gegen die BVG keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Straßenbahnverkehr herrührenden Lärm- und Erschütterungsemissionen oder gegen das Auftreten von elektromagnetischen Feldern geltend gemacht werden. Die	Hinweise der Aufsichtsbehörde Straßenbahn	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zur Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Straßenbahnverkehr herrührenden Emissionen an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Vorsorge hat der Vorhabenträger / Bauherr selbst zu treffen (z.B.: massive Bauweise zur Erhöhung der Masse, schalldämmende Fassadenkonstruktion).		
	7.10	<i>Luftrechtliche Stellungnahme, Hindernisrecht (§§ 12 bis 17 LuftVG):</i> Der Standort der vorgesehenen Bebauung liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches (BSB). Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.	Bauschutzbereich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Geltungsbereich sind keine Gebäude mit einer Höhe von 100 m über Grund geplant. Die Vorgabe wird im Zuge der Bauphase berücksichtigt.
	7.11	<i>Luftrechtliche Stellungnahme, Anlagenschutz (§ 18a LuftVG):</i> Nach Prüfung der Unterlagen ist am Standort ab einer Bauhöhe größer 24,00 m über Grund/ 76,50 m über NHN die Flugsicherungsanlage Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - [TGL-PRADA] PSR betroffen. Falls diese Bauhöhe (einschl. Aufbauten) überschritten werden soll, ist eine Vorlage des Bauvorhabens beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF zum § 18a LuftVG erforderlich.	Betroffenheit der Flugsicherungsanlage Berlin Tegel	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise des BAF an die Bauherren weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Gebäude bis zu einer OK von maximal 74 m über NHN zulässig, das entspricht einer Höhe über Grund von rund 22 m. Darüberhinausgehende technische Aufbauten dürfen laut Regelung im städtebaulichen Vertrag die Dachfirstlinie um bis zu 2,50 m überschreiten. Somit besteht die Möglichkeit, dass die in der Stellungnahme angegebenen 24 m über Grund durch die bis zu sechsgeschossigen Gebäuden inkl. technischer

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Das BAF trifft dann die Entscheidung darüber, ob Flugsicherungsanlagen durch die vorgesehene Bebauung gestört werden können. Die Entscheidung des BAF zum § 18a LuftVG wäre dann abzuwarten.		Dachaufbauten im Geltungsbereich überschritten werden könnten. Das Bauvorhaben ist demnach beim BAF vorzulegen. Eine Anpassung der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen wird jedoch nicht als erforderlich angesehen, da die Konfliktbewältigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt ist und im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren weiter zu berücksichtigen ist. Der Hinweis wird an die Bauherren weitergeleitet.
Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Schulplanung Stellungnahme vom 20.04.2026 1084	8.1	Das Referat VI A der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) gibt im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen, da aus Sicht der Schulentwicklungsplanung eine Erforderlichkeit dafür besteht: Es wird empfohlen, die Darstellung der Schulplatzbedarfe und -defizite in der Sekundarstufe I an Integrierten Sekundarschulen (ISS) und Gemeinschaftsschulen (GemS) auf Grundlage des zwischen der SenBJF und dem Bezirk Pankow abgestimmten Schulplatzmonitorings 2024/25 zu vereinheitlichen. Die im Text enthaltenen Angaben (S. 13, S. 106) sind derzeit nicht durchgängig konsistent. Nach dem Schulplatzmonitoring 2024/25 beträgt das Defizit im Schuljahr 2024/25 -1.807 Schulplätze bzw. -18,0 Züge. Für 2030/31 wird ein Defizit von -1.910 Schulplätzen bzw. -19,0 Zügen ausgewiesen. Diese Datengrundlage sollte im Text einheitlich verwendet werden.	Schulplatzbedarf und -defizite	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung in den Kapiteln II.1.5 und VIII.2.2 vereinheitlicht, sowie im Kapitel V.1 ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die geplante Schulneubaumaßnahme sollte zudem präziser beschrieben werden. Vorgesehen ist eine ISS mit der Zügigkeit 4-3 in der baulichen Ausführung. Außerdem sollte klargestellt werden, dass sich die langfristige Reduktion des Defizits gemäß Monitoring 2024/25 von -18,0 Zügen auf -15,5 Züge bis zum Schuljahr 2040/41 nicht allein aus der geplanten ISS ergibt, sondern auch aus weiteren im Bezirk geplanten kapazitätserweiternden Maßnahmen (S. 13, S. 106). Für S. 36 wird angeregt, klarzustellen, dass zur Deckung der im Teilprojekt 1 entstehenden Bedarfe an Grundschulplätzen an der ISS lediglich temporär bzw. übergangsweise ein Grundschulzug integriert werden soll. Im Hinblick auf die genannte temporäre Unterbringung der 94 Grundschulplätze innerhalb der geplanten ISS sollte mit der SenStadt, WBL geprüft werden, ob der auf S.109 angesetzte Kostensatz von 97.900 EUR pro Platz in dieser Konstellation anwendbar ist oder ob eine individuelle Kostenermittlung erforderlich ist.		
	8.2	Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass nach Auskunft von SenStadt, V (Stand 02/2026) für die Realisierung der geplanten ISS erhebliche terminliche Abhängigkeiten mit Blick auf die Erschließung des künftigen Schulgrundstücks durch die EGE bestehen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Nutzungsaufnahme der ISS nach derzeitigem Stand nicht vor Mitte 2029 realistisch.	Realisierungszeitraum ISS	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis zur Nutzungsaufnahme der ISS an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Landesdenkmalamt Berlin Abteilung LDA 2 TÖB 1 Stellungnahme vom 19.03.2026 M1026	9.1	Mit Verwunderung sehe ich, dass wir hier nur über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert wurden, nicht aber über die gleichzeitige erneute TÖB-Beteiligung. In der Sache gibt es zwar nach wie vor keine Belange, die wir geltend machen (ich verweise auf unsere letzte Stellungnahme vom Nov. 2025, anbei); aber Erkenntnisse zur Erfassung von Denkmälern und Flächen bodendenkmalpflegerischen Interesses sind dynamisch und können sich auch einmal ändern. Ich melde also in diesem konkreten Fall Fehlanzeige, bitte aber künftig um vollständige Information zu TÖB-Beteiligungen, und zwar in jedem Bauleitplanverfahren.	Fehlanzeige	Die Fehlanzeige wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
Sonstige Träger öffentlicher Belange				
Berliner Verkehrsbetriebe Abteilung Netzentwicklung Stellungnahme vom 13.04.2026 M1059	10.1	Blankenfelder Straße Zur ÖPNV-Erschließung des nördlichen Teils (WA1, WA2) ist unbedingt ein barrierefreies Haltestellenpaar mitsamt einer Wartehalle in der Blankenfelder Straße zwischen der Einmündung des Favierwegs und der Einmündung der Planstraße A zu errichten. Die Wartehalle ist nur in Richtung Süden zu errichten.	ÖPNV-Erschließung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ÖPNV-Erschließung des Plangebiets wird im Zuge der Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung noch einmal vertiefend geprüft, insbesondere hinsichtlich der maßgeblichen Erschließungsradien gemäß Nahverkehrsplan Berlin. Die Herstellung von Haltestellen kann über den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Der Ausbau der ÖPNV-Erschließung ist auf nachgelagerten Ebenen abzustimmen.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	10.2	Planstraße A Planstraße A soll zur Befahrung durch zukünftigen Busverkehr vorbereitet werden, Befahrung erfolgt sobald Gesamtgebiet Elisabethhaue bezugsfertig ist.	Befahrung der Planstraße A durch Busverkehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachbehörden und die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die konkrete Straßenplanung der Planstraße A erfolgt im weiteren und nachgelagerten Verfahren, auch unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche berücksichtigt in Ihrem Ausmaß bereits die mögliche Befahrung durch den Busverkehr.
	10.3	Rosenthaler Weg Im Rosenthaler Weg, gegenüber der Einmündung Champagneweg, ist eine im Bestand vorhandene Warthalle eingezeichnet. Auf Grund der zu erwartenden Fahrgastmenge, die aus der neuen Schule resultieren werden, muss dort entweder eine doppelt so große Warthalle oder zwei vom aktuellen Typ nebeneinander errichtet werden. Für beide Fälle ist die nötige Fläche auf dem Gehweg zur Verfügung zu stellen.	Rosenthaler Weg	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachbehörden und die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. <i>siehe Abwägung Nr. 10.1</i>
Berliner Wasserbetriebe Stellungnahme vom 17.04.2026 1066	11.1	Im Rahmen der frühzeitigen und der erneuten Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit den Schreiben PB-B/JS vom 16.12.2024 sowie PBB/JS vom 13.11.2025 Stellungnahmen abgegeben, welche auch weiterhin Bestand haben.	Verweis auf Stellungnahmen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	11.2	Folgendes möchten wir Ihnen zum jetzigen Planungsstand mitteilen: Die BWB befinden sich in Abstimmungen mit dem Vorhabenträger zur Erschließung der Fläche entsprechend des Bebauungsplanes 3-89. Zur Erschließung der nördlichen Wohnungsstandorte ist die Leitungsverlegung abgestimmt. Die Erschließung des südlichen Schulstandortes ist noch nicht abschließend geklärt. Die Abwasserentsorgung des Schulstandortes über den südlichen Rosenthaler Weg ist technisch nicht möglich. Deshalb wird die Abwasserentsorgung des Schulstandortes über die nördliche Planstraße A angestrebt. Hierfür ist angedacht den Schmutzwassersammler im verkehrsberuhigten Bereich vor der Schule in Richtung Norden, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, zu verlängern und an den Kanal in der Planstraße A anzubinden. Nach aktuellem Planungsstand soll sich die Trasse des Schmutzwasserkanals außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in öffentlich zu widmendem Straßenland befinden (siehe Protokoll des Planungsgesprächs vom 16.04.2026).	Abwasserentsorgung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	11.3	Trinkwasserversorgung Das Erschließungskonzept für den nördlichen Teil des Bebauungsplans (WA 1 und WA 2) sieht eine Stichleitung TWL DN 150 vor. Die Planung zusätzlicher Standorte kann nur auf Basis eines hydraulischen Gesamtkonzeptes Elisabethaue erfolgen. Die dafür notwendigen Unterlagen zu Bedarfswerten sowie geeignete Pläne liegen noch nicht vor. Eine weitere Erschließung über die genannte Stichleitung DN 150 ist nicht möglich.	Trinkwasserversorgung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und Informationen zur Trinkwasserversorgung an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	11.4	Regenwasserbewirtschaftung Bestandteil der eingereichten Unterlagen ist das „Fachgutachten Regenwasser und Heizvorsorge für den Bebauungsplan 3-89 (Stadtquartier Elisabeth-Aue - Teilprojekt 1)“ vom 01.2026, welches von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH erstellt wurde. Unsere Hinweise hierzu sind folgende: - Seite 11, Abs. 1: Gemäß DWA-A 138 ist für Verkehrsflächen ein mittlerer Abflussbeiwert von maximal 0,9 anzusetzen. - Seite 51: Der Rosenthaler Weg wird über einen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken ent-	Regenwasserbewirtschaftung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Informationen zur Regenwasserbewirtschaftung an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die genannten Hinweise werden in nachgeordneten Planverfahren behandelt und an die Projektträgerin weitergeleitet. Die Festsetzung 5.5 wird beibehalten. Die Festsetzung regelt den Anteil an Grünflächen im Straßenraum. Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung können in den Grünflächen und bei Bedarf in weiteren Flächen im Straßenraum angelegt werden. Die Vorgaben des BreWa-Be regeln die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		wässert. Dieses System ist so beizubehalten. Das Regenwasser der Nebenflächen wie Geh- und Radwege kann im Zuge von Baumaßnahmen abgekoppelt und in das Straßenbegleitgrün abgeleitet werden. - Seite 62: Anlagen zur Straßenregenentwässerung sind auf den nach DWA-A 118 anzuwendenden Bemessungsregen auszulegen. - Seite 66, Absatz 2: „Die abwassertechnischen Anlagen im öffentlichen Straßenraum sind durch die BWB zu planen und zu bauen. Eine Umsetzung durch den Vorhabenträger mit anschließender Übergabe ist ausgeschlossen.“. Dieser Hinweis wurde für die Schmutzwasseranlagen gegeben (siehe Stellungnahme von der BWB vom 13.11.2025). Dieser Satz sollte aus dem „Fachgutachten Regenwasser“ entfernt werden. Die Entwässerung des nördlichen Teilbereichs in das Schweinewäldchen stellt für uns die Vorzugsvariante dar, da damit positive Effekte auf den lokalen Wasserhaushalt verbunden sind. Die Rahmenbedingungen für einen Anschluss an das Schweinewäldchen sind zeitnah zu prüfen. Das Regenrückhaltebecken ist ein Rückhaltebecken gemäß DWA-A 166, welches naturnah gestaltet ist und bindiges Material im Bereich der Rinne aufweist. Einen Direktanschluss des Drosselabflusses aus dem Mulden-Rigolen-System an das Regenrückhaltebecken sehen wir kritisch.		Die Hinweise auf Anpassung des Fachgutachten Regenwasser wurden aufgenommen: - maximaler Abflussbeiwert max. 0,9 - räumliche Konkretisierung Rosenthaler Weg - in Kap. 8 aufgenommen: Anlagen zur Straßenregenentwässerung sind auf den nach DWA-A 118 anzuwendenden Bemessungsregen auszulegen. - Hinweis für Schmutzwasseranlagen aufgenommen Der Hinweis auf die Variante in Verbindung mit dem Schweinewäldchen werden an die Projektträgerin für die nachfolgende Planung weitergegeben.

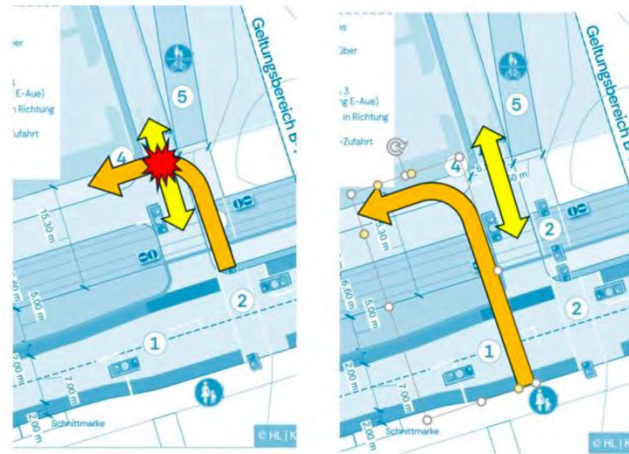
Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die Festsetzung 5.5 auf der Planzeichnung sollte konkretisiert werden, um die Nutzung für die Regenwasserbewirtschaftung auf dem zu begrünenden Flächen zu sichern. Sollten Regenwasserkanäle vom nördlichen Teilbereich in den südlichen Teilbereich verlegt werden, ist darauf zu achten ausreichend Platz für eine Trasse einzuplanen (siehe Ausführung unter Überschrift „Allgemein“). Nach Fachgutachten betrifft dies Privatland und öffentliche Parkanlage. Alternativ ist zu prüfen, ob dieselbe Trasse wie für die Schmutzwasserkanäle verwendet werden kann.		
	11.5	Allgemein Grundsätzlich gilt, dass alle Anlagen im Eigentum der BWB / des Landes Berlin, welche sich nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland befinden, dinglich zu sichern sind. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen bzw. die Sicherung auf landeseigenen Flächen erfolgt über Gestattungsverträge. Die BWB-Anlagen sowie der dazugehörige Schutzstreifen (gem. Regelblatt 14, Stand Juni 2023) dürfen nicht bebaut, nicht überlagert, nicht mit Bäumen, sondern - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nur mit Flachwurzeln bepflanzt werden. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen	Anlagen der BWB	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Informationen an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – sofern vorhanden – erhalten bleiben. Auch in unmittelbarer Nähe angrenzend an die gekennzeichneten Geländestreifen dürfen Bauwerke nur so errichtet werden, dass sie den Betrieb und die Standsicherheit der Anlagen nicht gefährden können. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Herrn Schütze wenden.		
	11.6	Anlagen - Schreiben PB-B/JS vom 16.12.2024 - Schreiben PB-B/JS vom 13.11.2025 - Regelblatt 14, Stand Juni 2023	Anlagen	
Bezirksamt Pankow				
Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Jugend und Familie JugPL 1	12.1	Mit großer Freude haben wir zur Kenntnis genommen, dass Sie den fachlichen Darlegungen von Frau Felten und mir gefolgt sind und im Teilprojekt 1, Elisabethaue eine Kita einplanen. Wir würden deshalb Ihrem Anschreiben vom 16.03.26 folgend keine erneute Stellungnahme abgeben,	Berücksichtigung einer Kita	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Stellungnahme vom 08.04.2026 M1060		stehen aber für Ihre Rückfragen wie immer jederzeit zur Verfügung.		
Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Vermessung Stellungnahme vom 14.04.2026 1056	13.1	Die Beteiligung erfolgt aggregiert durch den FB Stapl aufgrund einer internen Verfügung.	Verweis auf gesammelte Stellungnahme FB Stapl	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Stellungnahme des Vermessungsamtes wurde unter Nr. 16.14 ff entsprechend abgewogen.
Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stellungnahme vom 20.04.2026 1082	14.1	Nachfolgend erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme der Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste. Für die gemeinsame Stellungnahme wurden die Äußerungen der Stabsstelle Bau- und Planungsjuristen, der Stabsstelle KIS – Koordinierung Infrastruktur – Standortentwicklung, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Fachbereiche Stadtplanung, Stadterneuerung, Bau- und Wohnungsaufsicht, Vermessung sowie Wohnungsamt in einem Schreiben zusammengefasst. Die Stellungnahmen der sonstigen Ämter des Bezirksamtes Pankow gehen Ihnen separat zu. Seitens der beteiligten Stabsstelle und der Ämter und Fachbereiche des Stadtentwicklungsamtes gibt es folgende Anmerkungen und Hinweise:	Vorbemerkung gesammelte Stellungnahme	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	14.2	Stellungnahme der Stabsstelle Bau- und Planungsjuristen Zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.	Erfordernis Erschließungsvertrag	Der Stellungnahme wird gefolgt und ein Erschließungsvertrag wird geschlossen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Ein Erschließungsvertrag u. a. zur Regelung der konkreten Maßnahmen zum Straßenausbau befindet sich in der Erarbeitung, ist jedoch kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
	14.3	Stellungnahme der Stabsstelle KIS – Koordinierung Infrastruktur – Standortentwicklung Hinweise zum Bereich Mobilität und Verkehr <u>Entwicklung der Teilprojekte 1 in zwei Phasen</u> Aus der Begründung zum Bebauungsplan 3-89 wie auch aus der verkehrstechnischen Untersuchung (VU) (Stand 17.02.2026) geht hervor, dass die Realisierung des ersten Teilprojekts in einem zweistufigen Verfahren erfolgen soll. So soll erst in einer späteren zweiten Stufe das direkt am Rosenthaler Weg angrenzende Baufeld WA 3 bebaut werden, welches zuvor in der Stufe 1 als Stellplatzfläche für die Bewohner der Baufelder WA 1 und WA 2 dienen soll. Erst im Zuge eines späteren Teilprojekts sollen die endgültigen Quartiersgaragen u. a. für die Baufelder WA 1, 2 und 3 realisiert werden, eine der Grundvoraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des Baufelds WA 3. Zu welchem Zeitpunkt dies geschehen soll, wird nicht weiter präzisiert. Laut der VU wird von einem mindestens mittelfristig andauernden Zeitraum ausgegangen (vgl. VU S. 82). Auch	WA 3 als temporäre Stellplatzanlage	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Absicherung gegen eine Verstetigung der temporären Stellplatzanlage sowie die Sicherstellung der Weiterentwicklung des Baufelds WA 3 sind Gegenstand der Abstimmungen zwischen SenStadt und der Projektträgerin und werden über den städtebaulichen Vertrag vereinbart. Grundsätzlich kann aus einem Angebotsbebauungsplan kein Baugebot hergeleitet werden, dass die tatsächliche Realisierung der vorgesehenen Bebauung sicherstellt.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		wenn die Gründe im Einzelnen für die zweiphasige Entwicklung durchaus nachvollziehbar sind, wird die Nutzung des Baufeldes WA 3 gerade aufgrund seiner prominenten Lage als temporärer Anwohnerparkplatz kritisch gesehen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nach wie vor keine Strategie erkennbar, die eine Verstetigung der temporären Stellplatzanlage im Falle einer nicht fortgeführten Entwicklung des NSQ verhindert. Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass Versuche, eingespielte Mobilitätsroutinen zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern, sich oftmals als sehr schwierig erweisen.		
	14.4	<u>Knotenpunktconcept für den Knotenpunkt 5 Rosenthaler Weg Ost</u> Das Knotenpunktconcept für den Knotenpunkt 5 Rosenthaler Weg Ost birgt bei genauerer Betrachtung einige Konfliktpotentiale zwischen bedingtverträglichen oder feindlichen Verkehrsströmen. Diese werden begünstigt durch die Lage der Fußgängerfurt im östlichen Knotenarm, aus der ein zusätzliches Queren der Einmündung zum Parkplatz durch den Fußverkehr resultiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass an dieser Stelle, insbesondere am Morgen, intensiver Schülerverkehr auf den in diesen Zeitraum konzentrierten Quellverkehr des Parkplatzes (laut Prognose 82 Kfz/h) treffen werden. Insofern spielt vor allem das Thema Schulwegsicherheit eine bedeutende Rolle. Durch	Knotenpunkt 5 Rosenthaler Weg Ost	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die aufgezeigten Konfliktpotentiale am Knotenpunkt 5 sowie die vorgeschlagene Verlegung der Fußgängerfurt in den westlichen Knotenarm sind grundsätzlich nachvollziehbar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die dargestellten Skizzen zur Ermittlung der erforderlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplanentwurf dienen. Die konkrete Ausführung des Knotenpunkts ist Bestandteil der nachgelagerten Objekt- und Ausführungsplanung. Der Sachverhalt wird dennoch im Zuge der Erweiterung des Kapitels zur Schulwegsicherheit (vgl. Hinweis und Abwägung SenMVKU, unter Nr. 7.6) aufgegriffen und vertiefend geprüft.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		die Verlegung der Fußgängerfurt in den westlichen Knotenarm ließe sich dieser Konflikt vermeiden (siehe nachfolgende Skizzen).  Abb. 1: Konflikt zwischen Quell- und Zielverkehr der temp. Stellplatzanlage und den an der Fußgängerfurt im östlichen Knotenarm querenden Fuß- und Radverkehr Abb. 2: Die Furt im westlichen Knotenarm würde die konfliktreichen Verkehrsströme entflechten und zumindest den Konflikt aus Abb. 1 entschärfen.		
	14.5	<u>Durch die Schule induzierter motorisierter Hol- und Bringverkehr</u> Um eine Befahrung der Fahrradstraße oder des verkehrsberuhigten Bereichs durch den von der Schule induzierten motorisierten Hol- und Bringverkehr zu vermeiden, soll dieser über ein Angebot an Kurzzeitstellplätzen im Rosenthaler Weg abgewickelt werden. Hier ist ein ernsthafter Konflikt zwischen dem fließenden Radverkehr und den Kurzzeitparkern vorhersehbar. Dieser resultiert vor allem aus	Hol- und Bringverkehr Schule	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Aspekte im Rahmen der Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung verbal argumentativ berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die beschriebenen potenziellen Konflikte zwischen Kurzzeitparkvorgängen des Hol- und Bringverkehrs und dem

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		der kurzen Umschlaghäufigkeit, morgendlicher Hektik und dem häufig unbedarften Verhalten der Fahrzeuginsassen beim Öffnen der Fahrzeurtüren (im Falle von Mitfahrern beidseitig). Somit besteht insbesondere ein großes Unfallrisiko durch sehr gefährliche Dooring-Unfälle.		fließenden Radverkehr im Rosenthaler Weg sind nachvollziehbar, auch wenn perspektivisch der Radverkehr in Hauptlast voraussichtlich nicht mehr entlang des Rosenthaler Wegs verläuft, sondern diesen nur quert. Die Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs über Kurzzeitstellplätze wird daher im Rahmen der Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung nochmals fachlich geprüft und abgewogen, sie stellt jedoch zum gegenwärtigen Stand aufgrund mangels Alternativen zur anderweitigen Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs sowie des Radverkehrs die Vorzugslösung dar. Die konkrete Ein- und Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und erfolgt nachgelagert im Zuge der Entwurfs- und Ausführungsplanung der Erschließung. <i>Hinweis von HL: Eine für alle Belange zufriedenstellende Lösung ohne tiefergehenden (baulichen) Eingriff in den Rosenthaler Weg ist nicht möglich, weshalb am Ende keine abweichende Erkenntnis stehen wird.</i>
	14.6	<u>Knotenpunktkonzept - Prinzipskizze für den KP 1 (S. 71 Abbildung 5-7): Hinweis zum Radverkehr im Zuge des anbaufreien Teilstücks der Blankenfelder Chaussee (B 96a) von Hauptstraße bis Rosenthaler Weg</u> In der o. g. Prinzipskizze wurden die Auswirkungen zukünftiger Radverkehrsanlagen im Zuge der B 96a, wie sie das Berliner MobG vorschreibt, nicht berücksichtigt. Wie bereits im Rahmen der vorherigen Stellungnahme erwähnt,	Prinzipskizze für den Knotenpunkt 1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Radverkehrsanlagen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die planerische Stärkung des Umweltverbunds gemäß Berliner MobG wird grundsätzlich mitgetragen. Die Umsetzung von Radverkehrsanlagen im Zuge der B 96a ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch ausgesetzt; dies wurde im Rahmen des

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		wird die vom damaligen StS Wiczorek veranlasste Aufhebung der bereits im Juni 2023 erfolgten verkehrsrechtlichen Anordnung für die Teileinziehung von je einem Fahrstreifen je Richtung zugunsten der Anlage von beidseitigen Radfahrstreifen vom BA Pankow nicht mitgetragen. Der Bezirk hält weiterhin an seiner Forderung nach einer Realisierung regelkonformer Radverkehrsanlagen im Zuge der B 96a und der Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h fest.		Auftakt-Termins im März 2025 durch SenMVKU bestätigt, sodass eine Berücksichtigung in der Verkehrsuntersuchung nicht erfolgte. Die Prinzipskizze für den Knotenpunkt 1 stellt eine temporäre Übergangslösung dar, deren Geltungszeitraum voraussichtlich vor einer Realisierung regelkonformer Radverkehrsanlagen liegt. Eine gesamthafte Neuordnung des Knotenpunkts – einschließlich der Berücksichtigung von Radverkehrsanlagen – wird im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straßenbahn im Zuge der Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue erforderlich werden und ist zu diesem Zeitpunkt gesondert zu betrachten.
	14.7	<u>Aussagen aus dem SIKo (Stand 31.03.2026)</u> Die Aussagen zu Versorgung und Mehrfachnutzung aus der bereits eingereichten Stellungnahme (inkl. Anlage) für die TÖB-Beteiligung (Stand 28.10.2025) sind noch aktuell und zu berücksichtigen. Auf Seite 24 der angepassten B-Plan-Begründung wird nun die beschlossene SIKo-Fortschreibung 2023/2024 und die Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur genannt. Allerdings steht auf Seite 94: „Vor dem Hintergrund der im SIKo des Bezirks Pankow festgestellten hohen Bedarfe an Jugendfreizeitangeboten, Spielplätzen, kulturellen Einrichtungen und wohnortnahen Sportmöglichkeiten wird das Plangebiet als Potenzialfläche mit hoher Priorität aus-	Aussagen der SIKo-Fortschreibung 2023/2024	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Aussagen aus der Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden in dem Verfahrensschritt zur Behördenbeteiligung im Jahr 2025 entsprechend abgewogen und die Bebauungsplanbegründung um die beschlossene SIKo-Fortschreibung 2023/2024 ergänzt. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan als sog. Angebotsbebauungsplan vornehmlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohngebäude. Zu diesem Zweck werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in welchen grundsätzlich auch die in der Stellungnahme genannten Einrichtungen zulässig sind.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<i>gewiesen. Durch die Bündelung von Schulstandort, Sportanlagen, Kita und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Quartiers entsteht ein sozialräumlicher Schwerpunkt, der die Versorgung der künftigen Bewohnenden der Elisabeth-Aue und der angrenzenden Bestandsquartiere verbessert.“</i> Da die aktuelle Fassung des Bebauungsplans die im SIKo festgestellten Bedarfe nur teilweise deckt (Schule, Kita, Grün und Sport), sollte geprüft werden, ob eine oder mehrere der nicht gedeckten Einrichtungen (Jugend- und Seniorenfreizeit, Stadtteilarbeit, Bibliothek, VHS, Musikschule, Kultur, Familienzentrum) im „Allgemeinem Wohngebiet“ umgesetzt werden können (z. B. in Erdgeschoss). Zusätzlich könnte der zitierte Abschnitt ergänzt werden, mit dem Hinweis, dass nicht gedeckte (aber nicht weniger wichtige) Bedarfe in einer nächsten Phase der Entwicklung des Areals der Elisabeth Aue berücksichtigt werden sollen. Das Modell der Mehrfachnutzung bietet hier eine Chance, die soziokulturelle Infrastrukturen gebündelt zu sichern. Hier ist die Kooperation mit dem Bezirk ausschlaggebend; die Erfahrungen und Prozesse in anderen Neuen Stadtquartieren in Pankow (z. B. Alte Schäferei) sind zu berücksichtigen.		Die Berücksichtigung dieser Einrichtungen in einem dem Bedarf angemessenen Umfang hat im Rahmen der Entwicklung des Städtebaus sowie des konkreten Nutzungskonzeptes auf nachgelagerten Planungsebenen zu erfolgen. Eine Konkretisierung auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt zum Erhalt der Flexibilität nicht. Gleichwohl wird im Plangebiet bereits eine Schule sowie über den städtebaulichen Vertrag eine Kita planungsrechtlich gesichert.
	14.8	Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung Hinweise des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe 1: Vorbereitende Bauleitplanung	Entwickelbarkeit aus FNP	Der Stellungname wird gefolgt. In der Begründung in Kapitel II.2.2 erfolgt eine Klarstellung. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<u>II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</u> Es wird empfohlen, die Ausführungen zur Ableitbarkeit der vorgesehenen Wohndichte aus der Darstellung des Flächennutzungsplans anzupassen. Die Beschreibung erweckt den Eindruck, dass die angestrebte Entwicklungsdichte durch die Bauflächenkategorie W3 unmittelbar gedeckt ist. Die genannte Wohneinheitenzahl ergibt sich aus städtebaulichen Zielzahlen bzw. konzeptionellen Annahmen und geht deutlich über die für die Dichtestufe W3 typischerweise zugrunde zu legenden Orientierungswerte hinaus. Es sollte daher klargestellt werden, dass es sich hierbei um eine Entwicklung unter Inanspruchnahme von Überschreitungen gemäß den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan handelt und nicht um eine unmittelbare Ableitbarkeit aus der FNP-Darstellung.		
	14.9	Hinweise des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe 2: Bauberatung/Einzelvorhaben Die textliche Festsetzung 5.4 <i>„In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist pro angefangene 330 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in 1,30 m über Gelände zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“</i>	Formulierung textliche Festsetzung Nr. 5.4	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 5.4 nicht angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Formulierung bleibt bestehen. Die Festsetzung sowie die Angabe der Höhe des gemessenen Mindeststammumfangs in 1,30 Höhe entspricht der in Berlin üblichen Formulierung, die auch dem Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung zu entnehmen ist.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		könnte missverständlich interpretiert werden. Eindeutiger erscheint: „In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist pro angefangene 330 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“		
	14.10	Hinweise des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe 4: Verbindliche Bauleitplanung <u>Begründung: V.10.3 Straßen- und Schienenverkehrslärm, Planzeichnung 4. Immissionsschutz / Sicherung gesunder Wohnverhältnisse</u> Der Wortlaut der textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 ist jeweils in Begründung und Planzeichnung in Übereinstimmung zu bringen.	Immissionsschutz	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung redaktionell korrigiert. Es ergibt sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Zitat der betreffenden Festsetzung in der Begründung wird redaktionell angepasst, so dass sie der Festsetzung auf der Bebauungsplanzeichnung entspricht.
	14.11	<u>Schutz des Außenwohnbereichs</u> Die Festlegung, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ab einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) die Prüfung von Schutzmaßnahmen an baulich verbundenen Außenwohnbereichen (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) zu prüfen ist, orientiert sich an der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. Flug-LSV) (s. Berliner Leitfaden Lärmschutz, Kap. IV.7.3). Der	Schutz des Außenwohnbereich	Der Stellungnahme wird (teilweise) gefolgt, und die Begründung teilweise redaktionell ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die im Begründungstext genannten Werte 62 dB(A), 63 dB(A) und 65 dB(A) sind unterschiedlichen Anwendungsfällen zugeordnet und stehen sachlich nicht im Widerspruch.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation möglich ist, liegt bei 62 dB(A) (s. Berliner Leitfaden Lärmschutz, Kap. IV.7.2). Die in der Begründung benannte pauschale Pegelerhöhung durch die Reflexion von 2 dB bezieht sich gemäß Kapitel X.2.1 des Berliner Lärmleitfadens auf die Rückseiten von Gebäuden. Die Begründung sollte entsprechend korrigiert werden. In der Begründung zur textlichen Festsetzung 4.3 sollte ausgeführt werden, was es mit der „Höhe von 1,6 m oberhalb des Fußbodens von baulich mit dem Gebäude verbundenen Außenwohnbereichen“ auf sich hat.		Der Berliner Lärmleitfaden und die darin ausgewertete Rechtsprechung sehen für Unterrichts- und Aufenthaltsflächen im Freien – insbesondere Schulfreiflächen – einen Schwellenwert von 62 dB(A) als Richtgröße für eine ungestörte Kommunikation zur Gewährleistung der Aufsichtspflicht vor. Die im Begründungstext genannten Werte von 63 dB(A) und 65 dB(A) beziehen sich demgegenüber auf einen anderen Anwendungsfall des Berliner Lärmleitfadens, nämlich auf die Beurteilung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) an Wohngebäuden. Für diese Außenwohnbereiche wird dort ein Schwellenwert von 65 dB(A) tags genannt; unter Berücksichtigung eines pauschalen Zuschlags von 2 dB(A) für Fassadenreflexionen ergibt sich hieraus eine Bewertungsschwelle von 63 dB(A) am Immissionsort an der Gebäudefassade, ab der schallschutzbezogene Maßnahmen erforderlich werden. Entsprechend differenziert auch die schalltechnische Untersuchung zwischen Schulfreiflächen (Schwellenwert 62 dB(A)) und Außenwohnbereichen (Schwelle 65 dB(A) mit 2 dB Reflexionszuschlag). Eine Anpassung der Begründung ist dahingehend nicht erforderlich. Die Begründung wird hinsichtlich der Höhe von baulich verbundenen Außenwohnbereichen redaktionell ergänzt.
	14.12	<u>VI Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)</u>	Städtebaulicher Vertrag	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		1. Anstrich: Die Übernahme der Kosten für die Entwicklung bezieht sich vermutlich gleichermaßen auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Im Kapitel VI wären nähere Ausführungen zu Fristen wünschenswert. Generell wären Zeitangaben, z. B. zur Einordnung, wie die Maßnahmen Schulneubau und Errichtung Wohnungsneubau zeitlich in Einklang gebracht werden, hilfreich.		Der städtebauliche Vertrag folgt dem Berliner Muster und beinhaltet alle für das Planvorhaben relevante Regelungen. Es besteht kein Erfordernis, konkrete Fristen zu den genannten Regelungen des städtebaulichen Vertrags in die Begründung aufzunehmen. Mit der Projektträgerin sind im Städtebaulichen Vertrag Baufristen vereinbart.
	14.13	Hinweise des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht Es bestehen keine Bedenken. <u>Hinweise:</u> <u>1. Grundstückssituation (siehe Stellungnahme der Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste als TÖB vom 20.11.2025)</u> Der hier betrachtete Planungsbereich erstreckt sich über mehrere Flurstücke. Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht grundbuchlich vereinigt und daher als grundbuchlich separierte Grundstücke einzustufen. Eine Überbauung mehrerer Grundstücke ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die der Bauordnung Berlin widersprechen. Dies wäre in der weitergehenden Planung und Projektentwicklung entsprechend zu beachten.	Überbauung mehrerer Grundstücke	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zur Überbauung von mehreren Grundstücken an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Zuge der weiteren Planung wird eine Flurstücksneubildung angestrebt. Ein entsprechender Antrag wurde durch die Projektträgerin bereits beim Vermessungsamt eingereicht.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	14.14	<u>2. Vorhandene Bebauung (siehe Stellungnahme der Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste als TÖB vom 20.11.2025)</u> Im nördlichen Planungsbereich (Buchholzer Straße 110-140) befindet sich das „Tempohome Buchholzer Straße“. Die bestehenden baulichen Anlagen wurden viele Jahre als Unterkunft für Geflüchtete (vormalige Auslastung bis 500 Personen) genutzt. Die in Rede stehende Nutzung war befristet und wurde aufgegeben (siehe Angaben LAF bei der letzten Ämterrunde Flucht und Asyl vom 06.11.2025). Eine andere schriftliche Information dazu ist, hinsichtlich des seitens SenSBW genehmigten Vorhabens, beim bezirklichen BWA nicht eingegangen.	Vorhandene Bebauung „Tempohome“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. In der Begründung wird bereits darauf abgestellt, dass das „Tempohome Buchholzer Straße“ eine befristete Nutzung darstellt und bereits aufgegeben wurde (vgl. Kapitel II.1.2 sowie VIII.1.14).
	14.15	Hinweise des Fachbereichs Vermessung Sonstige fachliche Information aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage siehe Seite 2. 1. Sachverhaltsbewertung zur Prüfung des Erscheinungsbildes des Bebauungsplanentwurfs 3-89 hinsichtlich des Planformates, der Plangestaltung und der Darstellungselemente Im Rahmen dieser Stellungnahme erfolgt durch den Fachbereich Vermessung die Feststellung, dass der vorliegende Arbeitsstand des Bebauungsplans 3-89 den Ausführungen und Hinweisen des Kapitels 07.03 „Wesentliche	Konformität mit Kapitel 07.03. des Handbuchs	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Darstellungselemente“ des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ in seiner aktuellen Fassung entspricht.		
	14.16	Ergänzungen zur Korrektur: - In der Übersichtskarte verhindert die Textplatzierung der Ortsteilbezeichnung Rosenthal die Lesbarkeit. (Darstellung zum Sachverhalt) (Darstellung zu Korrektur) 	Lesbarkeit der Übersichtskarte	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Textplatzierung in der Übersichtskarte angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	14.17	- In der Legende zur Planunterlage fehlt die Darstellung des Zauns (Darstellung zum Sachverhalt) 	Fehlende Zaun-Darstellung	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Legende zur Planunterlage entsprechend ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.
	14.18	- Im vorliegenden Entwurf sind die Texte der Geländehöhen lediglich auf einem weißen oder hellgelben Untergrund lesbar.	Lesbarkeit der Geländehöhen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und es folgt keine Anpassung der Geländehöhen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

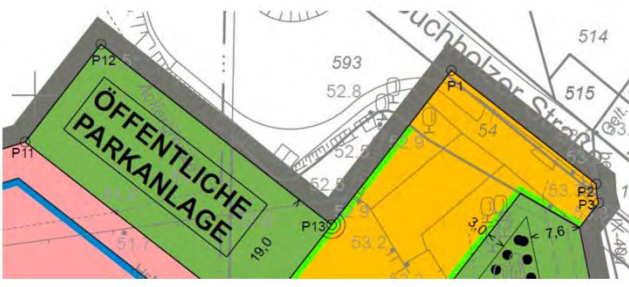
Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		(Darstellungen zum Sachverhalt) 		Gemäß Kapitel 07.02. Planunterlage des Berliner Handbuchs sind die Geländehöhen Bestandteil der Planunterlage, welche in grau darzustellen sind. Eine teils eingeschränkte Lesbarkeit der Geländehöhen ist damit unvermeidbar.
	14.19	2. Sachverhaltsbewertung zur Planunterlage Im Rahmen dieser Stellungnahme erfolgt durch den Fachbereich Vermessung die Feststellung, dass der vorliegende Arbeitsstand des Bebauungsplans 3-89 den Ausführungen und Hinweisen des Kapitels 07.02 „Planunterlage“ des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ in seiner aktuellen Fassung nicht vollumfänglich entspricht. - Die Inhalte der Planunterlage sind so zu präsentieren, dass stets die Lesbarkeit und Erkennbarkeit ihrer Informationen gewährleistet ist. Dazu ist es <u>notwendig</u>, sich generell um die <u>größtmögliche Überdeckungsfreiheit der Inhalte untereinander als auch mit Inhalten der Planungsvorgaben</u> zu bemühen.	Bemühung größtmöglicher Überdeckungsfreiheit	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Textplatzierungen werden angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		(Darstellungen zum Sachverhalt) 		
	14.20	- In Folge der bei dem vorliegenden Arbeitsstand des Entwurfs vom 10. März 2026 ausgewiesenen Angaben zum Stand des Katasters (19.11.2024) und dem Stand der Topografie (Dezember 2024) scheint die Aktualität der Planunterlage nicht mehr eindeutig belegt zu sein? (So wird zum Beispiel in der Begründung [Punkt IV.3 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, faunistische und Biotoptypen- sowie Baumkartierung“] darauf verwiesen, dass der geschützte Baumbestand im Zuge einer „Baumkartierung“ Stand Juli 2025 erfasst wurde.)	Aktualisierung der Planunterlage	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Vermessung der Topographie zur Herstellung der Planunterlage erfolgte im Dezember 2024 und ist somit als aktuell zu betrachten. Die Baumkartierung des geschützten Baumbestandes mit Stand Juli 2025 wurde zur Erhebung zusätzlicher Informationen genutzt, umfasst nicht den gesamten in der Planunterlage dargestellten Baumbestand und diente nicht der Herstellung der Planunterlage.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Seitens des Fachbereichs Vermessung wird empfohlen, zur Durchführung der weiteren Verfahrensschritte des Aufstellungsverfahrens eine Aktualisierung/ Überarbeitung der Planunterlage des Bebauungsplanentwurf 3-89 vorzunehmen.		
	14.21	3. Prüfung der Planfestsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs 3-89 hinsichtlich der geometrisch eindeutigen Bestimmung aller Festsetzungen und ihrer Darstellung nach den geltenden Zeichenvorschriften In den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ heißt es: - in Kapitel 07.04.01 „Technische Umsetzung“: „Der Entwurf des Bebauungsplans ist erforderlichenfalls um Maße zur eindeutigen Bestimmung von Lage und Verlauf der Festsetzungen des Bebauungsplans (Bestimmungsmaße) zu ergänzen. Die Bestimmungsmaße sind mit einer Genauigkeit von 0,1 m anzugeben. <u>Koordinaten sind grundsätzlich nicht zu verwenden</u>. Eine Vermaßung von Flurstückgrenzen sowie Redundanzen sind nicht zulässig. Im Bebauungsplan muss die notwendige Bemaßung der Festsetzungen unmittelbar nachvollziehbar sein (z. B. durch Herausstellen von Parallelen, Bestimmungsmaße, Radien und rechte Winkel). Die Bemaßungen entsprechen den Werten in der Wirklichkeit.“	Verwendung von Koordinaten	Der Stellungnahme wird voraussichtlich gefolgt und die Koordinaten nach Vorlage einer aktualisierten Plangrundlage mit neugebildeten Flurstücken entfernt. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Verwendung von Koordinaten wurde in Rücksprache mit der Ingenieursozietät Tesch Wieck Pieczak abgestimmt und vermessungstechnisch bestätigt. Gleichwohl war dies lediglich eine Übergangslösung, bis die neu zu bildenden Flurstücke sowie eine darauf basierende Plangrundlage erstellt ist und der Planzeichnung zugrunde gelegt werden kann. In Rücksprache mit der Projektträgerin, SenStadt und dem Vermessungsamt Pankow ist eine zeitnahe Finalisierung der Neubildung der Flurstücke absehbar, sodass ein Austausch der Plangrundlage und ein Entfernen der Koordinaten vor Festsetzung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden kann.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<u>„Die Angabe von ETRS89 /UTM - Koordinaten als Ersatz für Maßzahlen im Plan ist kein geeignetes Mittel für eine unmittelbare Nachvollziehbarkeit. Bei der Beauftragung Dritter ist darauf entsprechend hinzuweisen.“</u> - in Kapitel 07.05 „Arbeitsplan und Bebauungsplandokument“: <i>„Der jeweilige Entwurfsplan muss nur entsprechend des Entwurfsstands vollständig, maßlich korrekt und eindeutig sein und darf keine inhaltlichen Mängel aufweisen. Der Planungswille dokumentiert sich in den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe oder Text. Die Öffentlichkeit muss dem Bebauungsplan unmissverständlich und ohne zusätzliche Erläuterung von Dritter Seite entnehmen können, ob und ggf. wo und wie gebaut werden darf.“</i> - (ergänzender Verweis auf Kapitel 03.04 „Überbaubare Grundstücksfläche“, Gliederungspunkt 03.04.02 „Umsetzung im Bebauungsplan“: <i>„Die Vermäßung ist so „vollständig“ vorzunehmen, dass Lage bzw. Verlauf einzelner Festsetzungen aus dem Plan heraus eindeutig bestimmbar sind. Eine Überbestimmung bei der Vermäßung ist zu vermeiden.“)</i>		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	14.22	Die vermessungstechnische Prüfung des Planentwurfs 3-89 hinsichtlich seiner Festsetzungen und Darstellungen folgt dem Gebot der hinreichenden Bestimmtheit, nach dem die Festsetzungselemente eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar und unmissverständlich sein müssen. Die eindeutige Bestimmbarkeit der Lage und des Verlaufs einzelner Festlegungen kann durch konsequente Einhaltung „konstruktiver Bedingungen“ erreicht werden, bei denen beispielsweise der gradlinige Verlauf von Linien und Fluchten oder die Rechtwinkligkeit von Baukörpern und Baufenstern als Regelfall eingehalten werden. Sofern die Planungsabsicht hiervon abweichende konstruktive Besonderheiten (zum Beispiel Richtungswechsel im Linienverlauf oder Abweichungen von Parallelität oder Rechtwinkligkeit) aufweist, sind sie als Besonderheiten maßlich anzugeben und hervorzuheben. Abstände oder Längenbezüge, die sich als Folge des Konstruktionsschemas aus Bestimmungsmaßen und geometrischen Bedingungen im Bebauungsplan ergeben, sind zur strengen Vermeidung von Überbestimmungen nicht zu vermaßen. Es gilt zu beachten, dass der Bestand nicht vermaßt wird und die maßliche Festlegung von Grenzen originär im Liegenschaftskataster erfolgt. Im Bebauungsplan sind deshalb eine maßliche Festlegung der Flurstücksgrenzen sowie Redundanzen nicht zulässig. Gegebenenfalls bitten wir die Bemaßung mit dem Fachbereich Vermessung abzustimmen.	Bestimmtheit der Festsetzungselemente	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Bereits auf Basis der Stellungnahme des Fachbereichs Vermessung, welche im Verfahrensschritt zur formellen Behördenbeteiligung im Jahr 2025 eingegangen ist, wurden die Forderungen zur hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzungselemente entsprechend in der Planzeichnung berücksichtigt. Für die im Rahmen der Veröffentlichung erforderlichen Bestätigung der Planzeichnung durch einen ÖbVI wurden seitens des Vermessungsbüros Vorgaben zu den konstruktiven Bedingungen zur eindeutigen Bestimmtheit gemacht, die zu dem derzeitigen Planbild geführt haben und vermessungstechnisch bestätigt wurden. Entsprechend erfolgt keine Anpassung im Rahmen der Stellungnahme.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die Vermaßung der Festsetzungen und ihre Darstellung im Bebauungsplan sind der Zeichenvorschrift Bebauungsplan Berlin (ZV-Bplan-BLN), Stand: April 2000 anzupassen.		
	14.23	3.1 Sachverhaltsbewertung zu den Planfestsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs Im Rahmen dieser Stellungnahme erfolgt durch den Fachbereich Vermessung die Feststellung, dass der vorliegende Arbeitsstand des Bebauungsplans 3-89 gegenwärtig den Ausführungen und Hinweisen des Kapitels 07.04 „Zeichnerische Festsetzungen“ des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ in seiner aktuellen Fassung nicht vollumfänglich entspricht. Sachverhalte zur Korrektur: - Verstoß gegen das ausdrückliche Gebot keine Koordinaten als Ersatz für Maßzahlen/Bestimmungsmaße zu verwenden. exemplarisches Beispiel zum Sachverhalt: 	Koordinaten	<i>s. Abwägung Nr. 14.21</i>

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Empfehlung als Lösungsansatz: Für die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs, die im vorliegenden Entwurf mit den Punkt-Nr. P1 bis P13 lagemäßig definiert wurden, ist auf die Angabe von Koordinaten zu verzichten. Der Bebauungsplan muss stattdessen den Bezug zum Liegenschaftskataster, als Grundlage für seine definierte Lage und Verortung im amtlichen Lagebezugssystem, in eindeutiger und klar erkennbarer Weise durch nachvollziehbare Maßbezüge definieren.		
	14.24	- Höhenfestsetzung im WA 3  - Lesbarkeit der Planungsmaße  Seitens des Fachbereichs Vermessung wird empfohlen, zur Durchführung der weiteren Verfahrensschritte des Aufstellungsverfahrens eine (den Ausführungen und Hinweisen des „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ gemäß) zeichnerische bzw. maßliche Überarbeitung der	Anpassungen PZ	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Anpassungen zur Höhenfestsetzung im WA 3, sowie zur Lesbarkeit der Planungsmaße werden in die Planzeichnung übernommen. Der Hinweis auf das „Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung“ wird zur Kenntnis genommen.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Planfestsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs 3-89 vorzunehmen.		
	14.25	4. Prüfung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 3-89 bezüglich der Formulierung und des Sachbezugs zu den zeichnerischen Festsetzungen Seitens des Fachbereichs Vermessung erfolgen im Rahmen dieser Stellungnahme keine weiteren Anmerkungen und Hinweise zu den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanentwurfs.	Keine Anmerkungen zu TF	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	14.26	5. Ergänzende Anmerkungen zur Begründung zum Bebauungsplanentwurf 3-89 Seitens des Fachbereichs Vermessung werden im Rahmen dieser Stellungnahme die folgenden Anmerkungen und Hinweise zur Begründung zum Bebauungsplanentwurf 3-89 gemacht: <u>Teil A, Allgemeiner Teil</u> - In der Begründung wird auf den Seiten 67/68, im Punkt V.10.3 „Straßen- und Schienenverkehrslärm“ näher auf die Textliche Festsetzung Nr. 4.1 eingegangen, wobei hier der Text dieser Festsetzung in Abweichung zur Planfassung zitiert wird: <i>„In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang des Rosenthaler Wegs bis zu einer Tiefe von 20,0 m</i>	Abweichende Formulierungen textliche Festsetzung Nr. 4.1	Der Stellungnahme wird gefolgt und das Zitat der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 in der Begründung entsprechend korrigiert. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt sein. <i>Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärm-abgewandten Seite ausgerichtet sind.“</i> <u>Anmerkung zur Korrektur:</u> Auf dem Bebauungsplan selbst steht folgender Text: In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang des Rosenthaler Wegs bis zu einer Tiefe von 20,0 m - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthalts- raum, - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume <u>jeweils mindestens ein Fenster vom Rosenthaler Weg abgewandt</u> auszurichten. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht <u>vom Rosenthaler Weg</u> abgewandt ausgerichtet sind.		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	14.27	6. Ergänzende Anmerkungen und Hinweise Anmerkung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-89 wird gegenwärtig in den Online-Präsentationen für die Öffentlichkeit (Geoportal Berlin) zu groß und falsch dargestellt. Hier sollte eine Aktualisierung erfolgen, um die tatsächliche Situation (bzgl. Kataster und festgesetzter oder gepl. Bebauungspläne) in den Karten sachverhaltskonform für die Öffentlichkeit darzustellen. Darstellung des Sachverhalts im Geoportal  (Geltungsbereich des Bebauungsplans) 	Geltungsbereich im Geoportal	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Anmerkung an die zuständige Stelle bei SenStadt weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	14.28	<u>Keine Anregungen und Hinweise bzw. Fehlanzeige</u> äußerten die Untere Denkmalschutzbehörde, der Fachbereich Stadterneuerung und das Wohnungsamt.	Fehlanzeige	Die Fehlanzeige wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Bezirksamt Pan- kow von Berlin Umwelt- und Na- turschutzamt SG Bodenschutz / Altlasten Stellungnahme vom 16.04.2026 M1065	15.1	im Rahmen der erneuten TöB habe ich neuere Gutachten zur Kenntnis erhalten. Dazu vorab bereits folgende Hinweise: Messergebnisse von Grundwasserständen und oberflächennahen Versickerungsversuchen, Under your feet, 11.03.2026 Das vorgelegte Gutachten ist fachlich unzureichend, auch wenn es zunächst nur einen Zwischenstand darstellt. Sowohl im Regenwasserbewirtschaftungskonzept als auch in der Begründung zum B-Plan ist von einem Absinken des Wasserstandes um 0,30 bis 1,00 m die Rede. Dies ist aus der mitgelieferten Unterlage nicht ersichtlich, in der es lediglich heißt: es liegen „geringere Wasserstände“ vor. Eine Tabelle oder ähnliches ist nicht enthalten. fehlende Daten Grundwasserstände: - diverse GWM im N, S und W der Gesamtfläche ohne Angabe GW-Stand - trocken? nicht untersucht? - wieviele GWM in Berechnung Gleichenplan einbezogen - keine Angabe zum FA bzw. was genau „geringere Wasserstände“ bedeuten - keine Angabe zur Topographie, daher keine Rückrechnung aus den Meter-Angaben in der Karte möglich fehlende Daten Versickerungsversuche:	Messergebnisse Grundwasserstände; oberflächennahe Versickerungsversuche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Das vorgelegte Gutachten stellt lediglich einen Zwischenstand dar, da die Messungen noch nicht abgeschlossen sind. Mit Abschluss der hydrologischen Messungen im Mai 2026 wird ein Fachbericht erstellt, in dem die fehlenden Daten Grundwasserstände, Versickerungsversuche zusammenfassend dokumentiert werden. Es ist geplant Untersuchungen zur Ermittlung der Schadstoffe im Grundwasser durchzuführen und die Ergebnisse im Fachbericht aufzunehmen.

		- eine Unterlagerung mit den Sandmächtigkeiten oder der OK GSM (Anlagen C.1, C.2 aus Geotechn. Bericht vom 18.08.25) - keine lagebezogene Darstellung der kf-Werte in einer Karte - dies ist aber im Konzept bei Sieker erfolgt Aufgrund der punktuell ermittelten hohen Schadstoffbelastung (> BM-F3 nach EBV entspricht gefährlichem Abfall) sind in jedem Fall noch Grundwasseranalysen durchzuführen. Nach meiner Kenntnis wurden diese als optionaler Bestandteil mit ausgeschrieben und da Grundwasser angetroffen wurde, steht dem nichts entgegen. Aus Entwurf Aufgabenstellung 2024, Grundwasseruntersuchung auf: - Schwermetalle, Cyanide, MKW, PAK, Phenole, Pflanzenschutzmittel, PCB, PFAS		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	15.2	Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Heizvorsorge, Sieker, 22.01.2026 Dieses Konzept arbeitet aktuell mit Zwischenständen und kann daher nicht abschließend bewertet werden. Insgesamt bin ich sehr begeistert und es haben sich für mich nur zwei Anmerkungen ergeben. - Das Kap. 3.3.3 zu den Altlasten ist unübersichtlich. Hier ist wesentlich, dass aufgrund deutlich hoher Schadstoffkonzentrationen auch im Eluat eine zumindest lokale Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden kann. - Bei Kap. 5.4.2 und der Nutzung des Schweinewäldchens als Versickerungsfläche ergibt sich die Frage, wie die Diskrepanz von Topographie und Grundwasserfließen zu bewerten ist. Das im Rahmen der TöB ebenfalls mitgelieferte „Fachgutachten Regenwasser und Heizvorsorge“ (Sieker, 14.01.2026) scheint nach erster Durchsicht überwiegend identisch mit dem Grobkonzept zu sein und wurde daher kapazitätsbedingt nicht ausgewertet.	Regenwasserbewirtschaftung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise werden zur weiteren Prüfung an das Fachbüro weitergeleitet. Eine Einleitung von Regenwasser aus dem <u>nördlichen Teilbereich</u> des Plangebiets in den Graben 5 im Schweinewäldchen ist topografisch grundsätzlich denkbar. Die Ergebnisse der bodenkundlichen Untersuchungen und Grundwassermessungen stehen noch aus. Die Planungen zur möglichen Bevorteilung des Graben 5 und des angrenzenden Feuchtgebiets Schweinewäldchen ist Bestandteil nachgeordneten Planungen und erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern.
Bezirksamt Pankow von Berlin Fachbereich Bau-/Wohnungsaufsicht	16.1	Die Abgabe der Stellungnahme durch das BA Pankow, Stadtentwicklungsamt erfolgt in einem Gesamtdokument durch Stadt Stapl 41, Frau Böhm. Die Zuarbeit von Stadt BWA 1/117 (Liebher/Wendig) erfolgte dazu intern im BA Pankow (Stn intern an Stapl 41 am 17.04.2026 erfolgt).	Vorbemerkung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Stellungnahme vom 17.04.2026 1063				
Bezirksamt Pankow von Berlin Abt. Schule, Sport und Facility Management Schul- und Sportamt Stellungnahme vom 17.04.2026 1064	17.1	Ich verweise auf die gemeinsame Stellungnahme des Schul- und Sportamtes vom 21.11.2025, die weiterhin ihre Gültigkeit behält.	Verweis Stellungnahme TöB	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. In der genannten Stellungnahme vom 21.11.2025 wurde lediglich auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 09.01.2025 verwiesen. Die in der genannten Stellungnahme vorgebrachten Hinweise wurden in dem Verfahrensschritt zur frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2024 entsprechend berücksichtigt.
Bezirksamt Pankow von Berlin Abt. Soziales und Gesundheit Gesundheitsamt, Hygiene und Umweltmedizin	18.1	Diese Stellungnahme des Gesundheitsamtes bewertet die ergänzenden Unterlagen und die geplanten Veränderungen im Bebauungsplan, sowie deren Einfluss auf die im Gutachten von 21. November 2025 beschriebenen Gesundheitsrisiken. Die Stellungnahme bezieht auf die Teilbereiche W1-W3 des Bebauungsplanes Stadtquartier Elisabeth Aue. Die vorliegende Stellungnahme des Gesundheitsamtes Pankow stellt kein Gutachten dar. Die Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen im Zusammenhang mit	Vorbemerkung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Stellungnahme vom 17.04.2026 1067		den in dieser Stellungnahme genannten Informationen, bedarf einer eingehenden Prüfung der individuellen Umstände jedes Einzelfalles.		
	18.2	Gesundheitliche Risiken: <u>Bodenbeschaffenheit</u> Neuere Untersuchungen liegen nicht vor. Bzgl. der Einschätzung der gesundheitlichen Risiken ergeben sich keine Änderungen.	Gesundheitliche Risiken durch Bodenbeschaffenheit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die in der vom Gesundheitsamt benannten gesundheitlichen Risiken durch Bodenbeschaffenheit aus der Stellungnahme vom 21.11.2025 im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden in dem Verfahrensschritt zur Behördenbeteiligung im Jahr 2025 entsprechend abgewogen.
	18.3	<u>Lärmbelastung</u> Das Plangebiet Elisabeth-Aue wird Westen von der B96a und der Blankenfelder Chaussee und des Rosenthaler Wegs begrenzt. Die hohen Lärmpegel im Plangebiet sind überwiegend auf den Straßen- und Tramverkehr zurückzuführen, bei bereits jetzt hoher Auslastung. Dem aktuellen schalltechnischen Bericht vom März 2026 ist zu entnehmen, dass der Orientierungswerte für die Wohngebiete (45 dB(A) nachts) in allen Baufeldern überschritten werden. Im Bereich WA3 wird der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) mit bis zu 67 dB(A) überschritten. Hinzu kommen die durch die Sportanlage bedingten zusätzlichen Lärmemissionen von bis zu 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts.	Lärmbelastung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan trifft für die Teilfläche WA 3 mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 sowie 4.2 sowohl Festsetzungen für eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung (zumindest für die erste Baureihe entlang der Straße), wonach die Hälfte der Aufenthaltsräume vom Rosenthaler Weg abgewandt sein müssen sowie darüber hinaus, dass in Aufenthaltsräumen nachts durch geeignete Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachgewiesen werden muss.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen bestätigen den vermuteten Anstieg der Lärmbelastung durch Verkehr und Sportanlagen. Es sollen daher umfangreiche passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wie eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung (WA 3). Mind. 50 % der Aufenthaltsräume sollen dabei von der Straße abgewandt angelegt werden sowie passive Maßnahmen wie schalldämmende Fenster, Lüftungssysteme, verglaste Balkone/Loggien oder verglaste Vorbauten entlang des Rosenthaler Wegs (WA 3) angebracht werden.		
	18.4	<u>Gesundheitsrisiko:</u> Gemäß der 16. BImSchV sind nach § 2 für urbane Gebiete Emissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts bzw. in Schulen und Kindertageseinrichtungen 57 dB(A) tags einzuhalten. Diese Vorgaben werden bereits jetzt in einigen Bereichen nicht erreicht. Entsprechend WHO-Leitlinie für Umgebungslärm für die europäische Region (07/2019) ist von entscheidenden gesundheitlichen Auswirkungen (Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Schlafstörungen, kognitiven Beeinträchtigungen) sowie weiteren gesundheitlichen Auswirkungen (pränatale Beeinträchtigungen, Fehlgeburten, Auswirkungen auf Lebensqualität, mentale Gesundheit und metabolischen Auswirkungen) durch Umgebungslärm auszugehen.	Gesundheitliche Risiken durch Lärmbelastung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Sowohl der schalltechnischen Untersuchung als auch der planerischen Abwägung wurden die aus der Lärmwirkungsforschung abgeleiteten Schwellenwerte einer potenziellen Gesundheitsgefährdung von etwa 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags zugrunde gelegt. Für den geplanten Schulstandort sowie die Teilflächen WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets werden diese Schwellenwerte nicht überschritten. Für die Teilfläche WA 3 trifft der Bebauungsplan hingegen entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Zutreffend ist, dass die genannten Schwellenwerte im Hinblick auf Verkehrslärm bereits im Bestand teilweise überschritten

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Für Straßenverkehrslärm empfiehlt die WHO die durchschnittliche Lärmbelastung 53 dB(A) nicht zu überschreiten bzw. die durchschnittliche nächtliche Lärmbelastung 45 dB(A) nicht zu überschreiten, da Straßenverkehr oberhalb dieses Dauerschallpegels mit schädlichen gesundheitlichen Auswirkungen verbunden ist. Für Schienenverkehrslärm gelten ähnliche Leitlinienwerte mit 54 dB(A) bzw. 44 dB(A) nachts. Um negative gesundheitliche Auswirkungen zu vermeiden, sollten die Zielwerte sowohl für den Tag als auch für die Nacht, um mindestens 10-15 dB(A) niedriger liegen, als in der Schalluntersuchung angenommen. Gerade im Hinblick auf die Kita- und Schulplanung, ist zu beachten, dass Kinder in Bezug auf kontinuierliche Geräuschbelastung, eine besonders vulnerable Gruppe darstellen. Wiederkehrend zeigt sich in Studien, dass Lärm die kognitiven Leistungsfähigkeiten beeinträchtigt bis hin zum verzögerten Erwerb der Lesekompetenz. Die geplanten Lärmschutzmaßnahmen sind aus Sicht des Gesundheitsamtes nicht ausreichend genug, um eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen. Ruhige Schlafbereiche sind mindestens genauso wichtig, wie ruhige Aufenthaltsbereiche, um eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten. Fensterkonstruktionen, die Belüftung in den Wohnungen einschränken sind Raumluftechnisch ungünstig. Als besonders gesundheitsgefährdend wird die Belastung im Baubereich W3 eingeschätzt, indem die vorgegebenen Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung überschritten		werden. Eine wirksame Reduzierung solcher Bestandsbelastungen ist vielmehr gesamtstädtischen bzw. verkehrsorganisatorischen Maßnahmen vorbehalten, etwa der Anordnung einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		werden. Ebenso sollten die Daten im Hinblick auf den Schutz vulnerabler Gruppen bei der Festlegung der Kita- und Schulstandorte berücksichtigt werden.		
	18.5	<u>Luftverschmutzung</u> Neuere Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor. Bzgl. der Einschätzung der gesundheitlichen Risiken ergeben sich keine Änderungen.	Luftverschmutzung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die in der vom Gesundheitsamt benannten gesundheitlichen Risiken durch Luftverschmutzung aus der Stellungnahme vom 21.11.2025 im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden in dem Verfahrensschritt zur Behördenbeteiligung im Jahr 2025 entsprechend abgewogen.
	18.6	<u>Regionalklimatische Verhältnisse</u> Das Baugebiet ist aktuell auf Grund einer ungehinderten Sonneneinstrahlung hitzebelastet. Entlastend wirken das Schweinewäldchen, der Waldstreifen im Westen sowie gering der botanische Volkspark. Eine Abnahme des Kaltluftvolumenstromes von 10 %, wird in mehreren Siedlungsflächen erreicht. Ein nächtlicher Temperaturanstieg um bis zu 4 °C wird in den bebauten Bereichen im Vergleich zur Freifläche errechnet sowie Tags eine hohe Wärmebelastung (PET-Werte von 37-45 °C) auf unverschatteten Freiflächen. In Summation wird allerdings nur eine geringe Verschlechterung der Klimasituation bestätigt. Das klimaökologische Gutachten schätzt, bei Einhaltung aller Festsetzungen und unter Berücksichtigung der Summationswirkungen, die Auswirkungen auf das Klima als gering ein. <u>Gesundheitsrisiko:</u>	Gesundheitliche Risiken durch regionalklimatische Verhältnisse	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan werden bereits zahlreiche Maßnahmen vorgesehen, die zur Hitzevorsorge beitragen. Die Belastungen sind nicht erheblich.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Das Gesundheitsrisiko durch die Baumaßnahmen selbst, wird als gering eingestuft.		
	18.7	<u>Zusammenfassung und Fazit:</u> Die gesamtstädtische Situation ist vor allem durch einen erhöhten Wohnraumbedarf gekennzeichnet, welcher sich auch im Bezirk Pankow niederschlägt. Aus diesem Grund ist die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau, insbesondere für den bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, sehr zu begrüßen. Die oben dargelegten Einschätzungen und Hinweise seitens des Gesundheitsamtes Pankow berücksichtigen die Prognosen der Untersuchungen und Gutachten, welche mit dem Bebauungsplan 3-95 übermittelt wurden. Aus Sicht des Gesundheitsamtes Pankow geht die geplante Bebauung in diesem Gebiet mit einer Zunahme der gesundheitlichen Belastungen einher. Gesundheitsrisiken für das Bebauungsgebiet sind vorwiegend im Bereich der Lärmbelastung, besonders im Teilbereich W3 auszumachen. Hier werden nicht nur die Schwellenwerte, sondern auch die gesundheitlichen Grenzwerte überschritten. Eine Anpassung der Bebauungspläne mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ist vorgesehen und erscheint dringend geboten, da die Vorgaben für den Lärmschutz schon jetzt nicht eingehalten werden können.	Gesundheitsrisiken für das Bau- gebiet	<i>siehe Abwägungsbausteine Nr. 19.1 - 19.6</i>

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Im Bebauungsplan werden die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als vertretbar eingestuft und der Errichtung des dringend benötigten Wohnraums sowie des Schulneubaus ein höheres Gewicht eingeräumt. Eine originäre Aufgabe des Gesundheitsamtes ist es, sich für den Gesundheitsschutz der Bevölkerung und insbesondere für den Schutz vulnerabler Gruppen einzusetzen. Das Gesundheitsamt Pankow kann sich der Einschätzung im Bebauungsplan nicht anschließen. Von der WHO, werden, um negative gesundheitliche Auswirkungen zu vermeiden, Zielwerte sowohl für den Tag als auch für die Nacht um mindestens 10-15 dB(A) niedriger als vorgegeben, empfohlen. Die alleinige Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen wird von Seiten des Gesundheitsamtes als nicht ausreichend angesehen. Von der Nutzung des Teilbereiches W3 für den Wohnungsbau wird daher aus gesundheitlicher Sicht abgeraten.		
Bezirksamt Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt Stellungnahme vom 20.04.2026 M1087	19.1	Die Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts bezieht sich auf folgende Unterlagen: - Planzeichnung, Entwurf Stand 10.03.2026 - Begründung, Stand 16.03.2026 - Leitplan Freiraumstruktur & Kompensation (bgmr), Entwurf 3/2026 - Geotechnischer Bericht (UNDERYourfeet GmbH), 18.08.2025	Vorbemerkung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Messergebnisse von Grundwasserständen und oberflächennahen Versickerungsversuchen (UNDERyourfeet GmbH), 11.03.2026 - Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Heizvorsorge (Prof. Dr. Sieker), Entwurf 22.01.2026 - Fachgutachten Regenwasser und Heizvorsorge für Teilprojekt 1 (Prof. Dr. Sieker), Entwurf 01/2026 - Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter), Entwurf 17.02.2026 Das SGA muss in sehr kurzer Zeit eine Vielzahl von Unterlagen auswerten und prüfen ohne Unterstützung durch ein externes Büro. Daher enthält die nachfolgende Stellungnahme nur grundsätzliche Aussagen zu den Entwürfen zum B-Plan, Fachgutachten, Vorplanungen und notwendigen vertraglichen Regelungen. Folgende Rahmenbedingungen haben sich seit der TÖB-Beteiligung 2025 geändert: - Ergebnisse/Festlegungen im Rahmen der AG Entwicklungsraum Nordost vom 19.02.2026 (32. Sitzung), - geänderte Gesetzesgrundlage mit dem Klimaanpassungsgesetz Berlin, vom 7. November 2025 (KAnG-Bln), - Siegerentwurf Büro Hosoya Schäfer Architects AG gemäß Pressemitteilung vom 27.03.2026, - Begründung und Fachgutachten mit neuem Sachstand, - erste Abstimmungen zu einem Entwurf eines Erschließungsvertrags,		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Entwurf der Vorplanung Straße, Büro Hoffmann Leichter vom 07.01.2022		
	19.2	1. Verkehrliche Auswirkungen des Wohngebiets Elisabeth-Aue auf den Nordostraum Im Rahmen der 32. Sitzung der AG Entwicklungsraum Nordost am 19.02.2026 wurden den Teilnehmenden der aktuelle Sachstand zur verkehrlichen Entwicklung im Nordostraum u.a. für die Elisabeth-Aue vorgestellt. Ein Ausschnitt der Präsentation ist in Anlage 1 „Verkehrliche Entwicklung im Nordostraum, AG Entwicklungsraum Nordost vom 19.02.2026“ dargestellt (ergänzt durch eine rote Linie). Aus dem Ablaufplan wird deutlich, dass die verkehrlichen Maßnahmen - Erweiterung Rosenthaler Weg, - Realisierung Tram 50 Elisabeth-Aue, - Realisierung Tram M1 Elisabeth-Aue, erst ca. 2 Jahre nach der Nutzungsaufnahme im Teilprojekt 1 der Wohnungen und der Schule sowie teilweise Teilprojekt 2 umgesetzt sein sollen. In der Senatsunterlage fehlen Aussagen zum verkehrsgerechten Ausbau der Radverkehrsanlagen in der Dietzgenstraße und zum Ausbau des Gehwegs in der Blankenfelder Straße.	Verkehrliche Auswirkungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Realisierung der verkehrlichen Maßnahmen.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	19.3	2. Ableitung der ÖPNV-Erschließung aus dem Gesamtverkehrskonzept für den Nordostraum Die Verkehrstechnische Untersuchung (VU) ist durch Aussagen zum Gesamtverkehrskonzept zu ergänzen. - Zur Straßenbahnführung in der Elisabeth-Aue (Verknüpfung der Linien 50 und M1 mit einer Wendeschleife) ist die Übereinstimmung mit der Straßenbahnplanung insgesamt (Verlängerung der Straßenbahn entlang der Schönerlinder Straße) darzulegen. In der VU Abb. 2- 1 „Städtebauliche Entwicklungen & Infrastrukturprojekte im Umfeld der E-Aue“ ist die Straßenbahnverlängerung bis zum Vorhaben „Alte Schäferei“ nicht enthalten. - Zur Busführung ist das noch fehlende Buskonzept zu ergänzen. Diese Ergänzung der VU ist mit SenMVKU (zuständig für ÖPNV) und Stadt KIS (zuständig für die bezirkliche Verkehrsplanung) abzustimmen. Ohne Klärung dieser Grundlagen kann das SGA die nachfolgenden HOAI-Planungen nicht begleiten.	Anmerkungen VU	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der verkehrstechnischen Untersuchung erfolgt nicht. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Eine Ergänzung der Verkehrsuntersuchung um Aussagen zum Gesamtverkehrskonzept für den Nordostraum erfolgt nicht, da die entsprechenden Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Erarbeitung nicht vorlagen und das Verkehrskonzept zum Nordostraum bislang nicht veröffentlicht ist. Aussagen zum ÖPNV-Netz im Raum Pankow – insbesondere zu Straßenbahntrassen und Busführungen – unterliegen einer hohen Planungsvolatilität. Trassen abseits der politisch beschlossenen Straßenbahnführung zur Elisabeth-Aue, wie etwa eine Verlängerung entlang der Schönerlinder Straße, sind nicht Betrachtungsgegenstand der Verkehrsuntersuchung und können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als gesicherte Planungsgrundlage herangezogen werden. Eine Aufnahme in die Abbildung 2-1 erfolgt daher nicht.
	19.4	3. Erstellung eines Gesamt-Verkehrskonzept Elisabeth-Aue/ Ableitung des Teil-Verkehrskonzepts Teilprojekt 1 Gemäß Pressemitteilung vom 27.03.2026 hat sich SenStadt für den städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros Hosoya Schaefer Architects AG aus Zürich mit den Karls-	Erfordernis Gesamt-Verkehrskonzept	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und das Verkehrskonzept für das Teilprojekt 1 wird nicht aus dem Gesamt-Verkehrskonzept abgeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		ruher Landschaftsarchitekten AgenceTer.de GmbH entschieden. Die VU ist durch ein Gesamt-Verkehrskonzept für das NSQ Elisabeth-Aue zu ergänzen, das aus diesem städtebaulichen Konzept und den Rahmenbedingungen gemäß Pkt. 2 zu entwickeln ist. Aus diesem Gesamt-Verkehrskonzept ist das Teil-Verkehrskonzept für das Teilprojekt 1 abzuleiten.		Der B-Plan 3-89 ist der Entwicklung des gesamten NSQ Elisabeth-Aue vorgelagert; die Verkehrsuntersuchung wurde entsprechend eigenständig hierfür erstellt. Eine Berücksichtigung der Wettbewerbsergebnisse erfolgt nicht, zumal es sich bislang nicht um eine vom Land Berlin beschlossene Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB handelt. Die Notwendigkeit eines Verkehrskonzepts für das gesamte NSQ Elisabeth-Aue wird gleichwohl geteilt, hat jedoch in einem separaten Verfahren zur erfolgen. Das Plangebiet des Teilprojektes 1 (Bebauungsplan 3-89) enthält alle für den Umgriff des Geltungsbereichs erforderlichen öffentlichen Flächen und ergibt in sich ein abgestimmtes Nutzungskonzept, für welches eine gesicherte Erschließung nachgewiesen werden kann, sodass eine Einbettung in ein Gesamtkonzept bzw. das Ableiten des Teil-Verkehrskonzeptes nicht zwingend erforderlich ist. Die Gesamtentwicklung der Elisabeth-Aue wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens (Teilprojekt 1) insoweit berücksichtigt, dass gewährleistet ist, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplans der angestrebten Gesamtentwicklung nicht entgegenstehen.
	19.5	4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen/ Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte	Sicherung der Straßen des städtebaulichen Konzepts	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und es werden keine privaten Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Gemäß dem aktuellen B-Plan-Entwurf sollen ausschließlich die Planstraße A und ein verkehrsberuhigter Bereich westlich der Schule als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Im städtebaulichen Konzept sind jedoch wesentlich mehr Straßen vorgesehen, die dann private Straßenverkehrsflächen wären. Die Festsetzung von privaten Straßenverkehrsflächen wird jedoch abgelehnt, da - der Festsetzung privater Straßenverkehrsflächen seitens der Senatsverwaltung enge Grenzen gesetzt sind (Schlussbericht zu Drucksache 18/3774, 18/2678, 18/2975 und 18/3381 AGH, Anforderungen an Privatstraßen, Senatsbeschluss v. 17.09.2020), - nur in öffentlichen Straßen die öffentliche Erschließung gemäß § 12 BerlStrG mit zukünftigen Änderungen gesichert ist, - nach aktueller Rechtsprechung das SGA ohnehin für die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs auf privaten Straßen haften würde (VGH München, 1. Senat, Urteil v. 27.06.2019 – 1 N 16.220), - die Festsetzung privater Straßen auch für die Vorhabenträgerin nachteilig wäre, da sie die Verkehrssicherung und Unterhaltung übernehmen müsste.		Es wird angenommen, dass mit dem "städtebaulichen Konzept" der Siegerentwurf vom Büro Hosoya Schäfer Architects AG des Wettbewerbs zur Gesamtentwicklung Elisabeth Aue gemeint ist. Dieser stellt weder die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan noch für die verkehrstechnische Untersuchung dar. Es handelt sich dabei um einen Siegerentwurf eines kooperativen Werkstattverfahrens, der aller Voraussicht nach noch weiteren Abstimmungen und Anpassungen unterliegt. Es handelt sich nicht um eine vom Land Berlin beschlossene städtebauliche Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der Bebauungsplan basiert auf einer abgestimmten und plausiblen Planung und Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der privaten Baugebiete. Private (nicht öffentliche) Erschließungswege können im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den privaten Grundstücksflächen errichtet werden. Eine zukünftige Bebauung in dem Teilbereich ist nur auf Grundlage eines festgesetzten Bebauungsplans 3-89 zulässig.
	19.6	Der Vergleich in der Anlage 2 „Öffentliche Straßen - Vergleich B-Plan mit dem städtebaulichen Konzept“ zeigt,	Erfordernis für Festsetzung von weiteren Straßen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. <i>siehe Abwägung Nr. 20.5</i>

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		dass die Festsetzung von wesentlich mehr Straßenverkehrsflächen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich sind. Dazu folgende Hinweise: <u>Allee als Haupteerschließung vom Rosenthaler Weg:</u> Der für die Zufahrt in das Wohngebiet erforderliche Knotenpunkt (Knotenpunkt 5) liegt gemäß VU am östlichen Rand der temporären Stellplatzanlage (vgl. VU, S. 83 Abb. 6-5 <i>Schematische Draufsicht KP5</i>). Damit müsste er bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zurückgebaut werden. Um das zu vermeiden, sollte der Knotenpunkt an den Schnittpunkt zwischen der geplanten Allee und den Rosenthaler Weg verlegt werden. Das hatten SGA und SenMVKU bereits in ihren TÖB-Stellungnahmen in 2025 gefordert. Um das Schulgrundstück zu erschließen, ist der Teilausbau der Allee bis zur südlichen Grenze des Schulgrundstück zu führen. Der bisher vorgesehene Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich wird abgelehnt, da gemäß städtebaulichem Konzept die Allee die künftige Hauptzufahrt zum Wohngebiet ist. Auf eine Wendeanlage kann verzichtet werden, da ein Wenden von KFZ in Vorwärtsfahrt über die Wohnstraßen möglich ist. <u>Wohnstraßen WA3/ Schule:</u>		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die Wohnstraßen mit max. Tempo 30 umfassen die blockumschließenden Straßen, so dass die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung aller Gebäude gesichert ist. Da für die temporäre Stellplatzanlage diese Straßen noch nicht erforderlich ist, sollte für diese Zwischennutzung das Wenden über die Stellplatzanlage privatrechtlich gesichert werden. <u>Wohnstraßen WA1/ WA2:</u> Die Wohnstraßen zum WA1/ WA2 umfassen nicht nur die mittige Planstraße A, sondern auch die blockumschließenden Straßen und eine den Block querende Straße, so dass die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung aller Gebäude gesichert ist. Die vorgesehene Dimensionierung der Planstraße A für den Begegnungsfall zweier Linienbusse ist durch ein (bisher noch fehlendes) Buskonzept zu begründen.		
	19.7	<u>Gehweg Blankenfelder Str.:</u> In der Blankenfelder Straße fehlen bisher Gehwege auf beiden Straßenseiten bzw. sind unterdimensioniert. Da sich der Fußverkehr durch die 670 WE in WA1/ WA2 wesentlich erhöhen werden, ist der Ausbau des Gehwegs an der Straßenseite zum Planungsgebiet ein notwendige Erschließungsleistung der Vorhabenträgerin.	Gehweg Blankenfelder Straße	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Gehweg in der Blankenfelder Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans und ist somit in der Zuständigkeit des Bezirksamtes Pankow. Der Forderung, dass die Qualifizierung der Gehweganlagen als Erschließungsleistung der Projektträgerin aufzuerlegen sei, wird nicht gefolgt. Die bestehenden Defizite in den Gehwegen-

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				lagen der Blankenfelder Straße sind unabhängig vom Vorhaben vorhanden. Eine Verpflichtung der Projektträgerin zur Qualifizierung der Gehwegenanlagen erscheint daher nicht sachgerecht. Gemäß Verkehrsaufkommensermittlung erzeugen WA 1 und WA 2 rund 1.300 Fußwege je Tag. Selbst unter der konservativen Annahme, dass sämtliche Wege des Fußverkehrs über die Blankenfelder Straße abgewickelt werden, ergibt sich in der Spitzenstunde eine Zunahme von rund 120 bis 150 zu Fuß Gehenden, entsprechend 2,0 bis 2,6 Personen pro Minute. Selbst unter Annahme, dass darüber hinaus sämtliche ÖPNV-Wege zu den Haltestellen dem Fußverkehr in der Blankenfelder Straße zugerechnet werden, steigt der Wert auf 4,2 bis 5,5 zusätzliche zu Fuß Gehende pro Minute. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Ansatz als absolute Worst-Case-Einschätzung zu bewerten ist, da die fußläufige ÖPNV-Erschließung durch die Straßenbahn vorrangig über den Rosenthaler Weg erfolgen wird.
	19.8	<u>Trassenfreihaltung für die Straßenbahn entlang des Rosenthaler Wegs:</u> Zur vorgesehenen Trassenfreihaltung für die verlängerten Straßenbahnen M1 und 50 sind Aussagen für den Zwischenausbau erforderlich. Das SGA schlägt analog zu den Vorhaben „Pankower Tor“ und „Alte Schäferei“ eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Herstellung von Straßenbegleitgrün in Form einer einfachen Rasenfläche	Trassenfreihaltung für die Straßenbahn	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Zwischenausbau der Trassenfreihaltung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Vorschläge des SGA über mögliche vertragliche Verpflichtungen zur Herstellung von Straßenbegleitgrün werden im Rahmen der Aushandlung des Erschließungsvertrags zwischen

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		vor. Diese Trasse ist von Leitungen und Baumpflanzungen freizuhalten.		SenStadt und der Projektträgerin geprüft, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.
	19.9	<u>Plätze:</u> Der städtebauliche Entwurf sieht im Geltungsbereich des B-Plans 3-89 zwei Stadtplätze vor: - Entree Ost an der Blankenfelder Straße, - Stadt-Anger an der Planstraße A, Diese Stadtplätze haben wesentliche verkehrliche und leitungsgebundene Erschließungsfunktion und sind daher als öffentliche Straßenverkehrsflächen festzusetzen. Ggf. sollte die Nutzung dieser Plätze durch KFZ-Verkehr zugunsten des Fuß- und Radverkehrs eingeschränkt werden. Diese Plätze erscheinen besonders geeignet für die Nutzung für die Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen Straßen durch die BWB und müssten dazu ggf. vergrößert werden.	Nutzung der Stadtplätze	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. <i>siehe Abwägung Nr. 20.5</i>
	19.10	<u>Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte:</u> Es werden zwei Trassen für Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte vorgeschlagen: - Schulweg zwischen WA1/ WA2 entlang der Schule, - entlang des östlich angrenzenden Siedlungsgebiets. Die Geh- und Radfahrrechte für den Schulweg sind zwingend erforderlich. Es ist zu prüfen, ob auch Leitungsrechte erforderlich sind.	Festsetzung von Geh, Radfahr- und Leitungsrechten	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und die vorgeschlagenen Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte werden nicht aufgenommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Das Erfordernis von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde im Verfahren geprüft und besteht nicht. Im städtebaulichen Vertrag ist die Herstellung einer schulwegtauglichen Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der Parkanlage östlich des Schulgeländes durch die

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Dazu ist Baulasten, notwendiger Ausbauzustand, Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der Vorhabenträgerin, Übernahme der Flächen und Widmung durch das SGA nach dem Endausbau vertraglich zu regeln. Die Geh- und Radfahrrechte und ggf. Leitungsrechte entlang des östlich angrenzenden Siedlungsgebiets sind für die Einbindung des Plangebiets in das umgebende private Wegenetz wünschenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich.		Projektträgerin verankert. Des Weiteren stehen die öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Das Erfordernis für Leitungsrechte besteht bislang nicht, da keine gesicherten Informationen über die Erforderlichkeit und Lage vorliegen.
	19.11	5. Öffentliche Grünflächen und private Freiflächen Für die Grünflächen ist mit Bezug auf die Regenwasserbewirtschaftung (s. Pkt. 10) darzustellen, wo eine Aufteilung der Freiflächen außerhalb der Gebäude in öffentliche Grünflächen (zukünftig gewidmete Grünanlage) und private Freiflächen vorgesehen ist. Die Bestimmungen des GrünanlG schließen de facto bestimmte Nutzergruppen mit ihrem typischen Nutzerverhalten aus. Dadurch werden Nutzerkonflikte (z.B. Beschwerden zum Lärmschutz; freilaufende Hunde, Kriminalitätsorte) begünstigt / vorgezeichnet, die aufgrund der gesetzlichen Lage planerisch, organisatorisch oder ordnungsrechtlich nicht zu lösen sind. Durch eine Zonierung oder textliche Festsetzung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens und einer Abwägung von Interessen kann die Zweckbestimmung einer öffentlichen Fläche über das gesetzliche Maß hinaus eingeschränkt oder auf oder aufgeweitet werden, um einzelnen Nutzergruppen einen rechtssicheren	Differenzierung Grünflächen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage (gewidmete Grünanlage) und den Baufeldern mit ihren privaten Freiflächen ist eine klare Zuordnung in öffentlich und privat gegeben. Die Ausgestaltung und Zonierung der öffentlichen Parkanlage ist nicht Aufgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der Fläche für eine öffentlichen Parkanlage mit den darin allgemein zulässigen Einrichtungen, wie beispielweise Wege und Kinderspielplätze sowie Bepflanzungen usw. Eine differenzierte Festsetzung spezifischer Nutzungen würde die künftige Frei- und Grünflächenplanung unnötig einschränken.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Raum / Fläche zu zuweisen und Nutzerkonflikten somit vorzubeugen. Die Hinweise des LKA Berlin, städtebauliche Kriminalprävention, werden vom SGA geteilt und sollten im Rahmen einer Grünfestsetzung berücksichtigt werden, da ungewollten Fehlentwicklungen ordnungsrechtlich, organisatorisch oder baulich im Bestand nur sehr begrenzt wirksame Maßnahmen entgegengesetzt werden können.		
	19.12	Die Planung für die öffentlichen Spielplätze ist mit dem Umwelt- und Naturschutzamt als Fachbedarfsträger und dem SGA als Baulastträger abzustimmen. Nachfolgend werden einige Hinweise gegeben: Aufgrund gesetzlicher Vorschriften zur Verkehrssicherheit, Fallschutz und Abstandsflächen ergibt sich für die Freiflächenplanung innerhalb des festgesetzten Parkbandes kaum Gestaltungsspielraum für eine hochwertige Spielflächengestaltung. Durch die Grünfestsetzung der Teilfläche „a“ (bestehende Feldhecke) sind aufgrund des Baumschutzes keine Eingriffe in den Wurzelraum zulässig, um dort altersgerecht Spielangebote mit vorgeschriebenem Fallschutz und Einzäunung der Spielfläche realisieren zu können. Direkt angrenzend an die Buswendeschleife Buchholzer Straße / Planstraße A ist die Anlage einer nördlich gelegenen Spielfläche aufgrund der Nähe zu Verkehrsflächen als ungünstig zu bewerten. Folglich bleibt für einen (Teil-)Spielplatz nur eine Verortung zwischen WA 2 und RRB. Die räumlichen Grenzen lassen nur eine langgezogene	Planung öffentlicher Spielplätze	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die weitere Planung wird in nachgeordneten Planungsphasen abgestimmt. Die Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Der Stellungnahme zur Grünfestsetzung der Teilfläche „a“ wird nicht gefolgt. Die bestehende Feldhecke hat eine hohe ökologische Wertigkeit, sie weist auch einen wertvollen Baumbestand auf. Die im Landschaftsprogramm dargestellte Biotopverbindung wird somit gestärkt. Durch Integration des Bestandes in eine öffentliche Grünfläche kann dieser erhalten und der Biotopverbund gesichert werden. Die Grünfläche südlich des WA 2 weist derzeit keine Gehölze auf. Die Fläche hat eine Breite von 24,5 m. Die nördlich gelegenen Baufelder haben Baugrenzen, die einen 5 m unbebauten Streifen sichern. Die Fläche grenzt direkt an eine südliche gelegene bestehende gewidmete Grünfläche an.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Spielfläche im Seitenverhältnis 1:7 bis 1:10 zu. Damit ist ein äußerst ungünstiges Verhältnis zwischen Netto-Spielfläche und Rahmengrün (Brutto-Spielfläche 2.610 m²) vorgezeichnet. De facto können durch die festgesetzten Rahmenbedingungen planerisch nur mehrere kleine dezentral verteilte Spielangebote entwickelt werden, die deutlich geringeren Spielwert entwickeln als es bei einer kompakt arrondierten Fläche möglich wäre – und dass bei einer Flächengröße von 10 ha Plangebiet. Abhilfe schaffen könnte eine Unterbrechung der Knotenlinie gem. textliche Festsetzung 5.8 zum Schutz der bestehenden Feldhecke ausgewiesenen Fläche „a“ in zwei Teilflächen auf ca. 30 m Länge. Die Fläche der Unterbrechung (30m x 10 m) könnte an die südliche Teilfläche „a“ hinzugefügt werden. Dadurch wird ermöglicht, einen großen Spielplatz am östlichen Rand des Geltungsbereichs zu verorten. Begünstigt wird dadurch eine kompakte, vielfältig gestaltbare Netto-Spielfläche, wechselnd besonnt und beschattete (Hitzeschutz) Spielfläche, sowie eine gute Verzahnung zur Nachbarschaft im Bestand für einen Defizit ausgleich im gesamten Planungsraum Blankenfelde. Eine solche Abwägung kann nur im Rahmen der B-Plan Festsetzung getroffen werden.		Damit wirkt diese als Rahmengrün. Damit besteht ausreichend Flächenpotential für eine qualitativ hochwertige Spielfläche. Die Anforderungen einer Spielfläche können im Rahmen der Freiflächenplanung frühzeitig integriert werden. Daher wird in der Abwägung nicht dem Vorschlag gefolgt die Fläche der Grünfestsetzung „a“ aufzuteilen. Die Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestandes wird beibehalten.
	19.13	Geltungsbereich des Bebauungsplans SenStadt ist dem Vorschlag des SGA und UmNat nicht gefolgt, das Regenrückhaltebecken der Berliner Wasserbetriebe (BWB) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans	Erweiterung des Geltungsbereichs und Erfordernis Gestaltungsvertrag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		einzubeziehen. Somit muss sich die Vorplanung der öffentlichen Grünflächen sowohl auf Flächen innerhalb als auch außerhalb des B-Plan-Gebiets beziehen. Aus dieser Vorplanung resultieren die vertraglichen Pflichten der Vorhabenträgerin im Erschließungsvertrag. Die Planung ist frühzeitig mit den Berliner Wasserbetrieben in Bezug auf die bestehenden gestatteten Anlagen und die damit verbundenen Leitungen abzustimmen. Vor der Umsetzung von Maßnahmen auf öffentlich gewidmeten Grünflächen im Fachvermögen des SGA ist die Flächeninanspruchnahme vertraglich mit dem Land Berlin zu regeln; soweit SGA-Flächen betroffen sind, ist hierfür vorab ein Gestattungsvertrag abzuschließen. Sofern erforderlich, sind zudem entsprechende Baulasten zugunsten des Vorhabens zu sichern.		Es ist richtig, dass die Planung der neuen Parkanlage auf die angrenzende bestehende Parkanlage hinsichtlich der Nutzungsangebote, Wegeführung, Maßnahmen zum Schutz von Flächen abzustimmen ist. Das ist Aufgabe der nachgeordneten Planungen und Abstimmungen auf der Ebene der Vorplanung. Die Freiflächenplanung ist hier ein wesentliches Instrument für die Wohnbaufelder. Weitere vertragliche Regelungen können in nachgeordneten Verfahren getroffen werden.
	19.14	7. Klimakzept unter Berücksichtigung des Klimaanpassungsgesetzes (KAN G Bln) Es ist ein Klimakzept zu erstellen, das auf Grundlage des Klimaanpassungsgesetzes entwickelt wird. Im auch BäumePlus-Gesetz genannten KAN G Bln wird die Neupflanzung und Erhalt von Bäumen im öffentlichen Raum als signifikantes landesplanerisches Ziel formuliert. Zu den Straßenbäumen enthält § 6 Abs.2 KAN G Bln konkrete Mindest-Vorgaben für die Abstände zwischen Straßenbäumen von 15 m.	Erfordernis für Klimakzept	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans (siehe Hinweise in der Planzeichnung). Das Klimaanpassungsgesetz formuliert für die Anzahl der Bäume eine Sollbestimmung. Mit der Festsetzung Nr. 5.6 wird eine Mindestanzahl an Bäumen festgesetzt, die im weiteren

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Auf dieser Grundlage ist die textliche Festsetzung Nr. 5.6 mit min. 20 Straßenbäumen in der Straße A anzupassen, da der Baumabstand größer als 15 m wäre und das SGA auf dieser Basis, die nachgelagerte Übernahme in sein Fachvermögen nicht in Aussicht stellen kann. Das KAnG Bln hat ebenfalls Auswirkungen auf das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung. Im öffentlichen Straßenraum haben dichte Baumreihen mit geschlossenen Baumkronen Vorrang vor einer Regenwasserbewirtschaftung in den Seitenräumen von Straßen. Die finale Entscheidung über die Aufteilung den Straßenquerschnitts obliegt dem Straßenbaulastträger und nicht den BWB.		Planverfahren im Zusammenhang mit der konkreten Straßenplanung erhöht werden kann. Die Prinzipskizze in der verkehrstechnischen Untersuchung stellt eine mögliche Variante jedoch keine Entwurfsplanung für die Planstraße dar. Die Einteilung des Straßenraumes sowie die Anzahl und Anordnung der Bäume ist im Weiteren zu spezifizieren. Die verkehrlichen Anforderungen, die Pflanzung der festgesetzten Bäume und die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung sind bei Berücksichtigung der bundesweiten und landesweiten Berliner Regelwerke miteinander kombinierbar. Insbesondere der in der Skizze dargestellte Flexstreifen kann hinsichtlich der Nutzungen weiter ausdifferenziert werden. Für die weitere Straßenplanung wird auf der nachgeordneten Ebene (u.a. Erschließungsvertrag) die Feinplanung erfolgen.
	19.15	Der vorgelegte Leitplan Freiraumstruktur & Kompensation ist von seiner Intention, die unterschiedlichen Belange von Freiraum- und Erholungsnutzungen, Naturschutz, Artenschutz, Bedarfe an naturschutz- und artenschutzrechtlicher Kompensation, Klima und Regenwasserbewirtschaftung so- wie Städtebau und Mobilität in einem schlüssigen Gesamtkonzept der Freiraumentwicklung zu bündeln, zu begrüßen. Er ist jedoch durch ein Baumkonzept zu ergänzen. Gemäß der Veröffentlichung von SenMVKU, Sept 2024 „Berliner Standards für die Pflanzung und anschließende Pflege von Straßenbäumen“ ist eine Kategorisierung der	Erfordernis Baumkonzept	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Es wird kein separates Baumkonzept erstellt. Die Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Der Leitplan Freiraumstruktur und Kompensation wurde erarbeitet, um die Schnittstellen und Anforderungen aus dem Landschaftsraum an die städtebauliche Entwicklung des Gesamtge-

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Straßenbäume in Größenklassen groß-mittel-klein vorzunehmen. Daraus leitet sich die Flächengröße für die Baumscheiben und damit der Breite der Straßenseitenräume insgesamt ab und ist in der textlichen Festsetzung unter Punkt 5.6 entsprechend zu ergänzen. (Berliner Standards für die Pflanzung und anschließende Pflege von Straßenbäumen, Sen MVKU / GALK, 09-2024, Kap. 3.1.2 - Unterirdischer Raum, S. 10) Nach Vorliegen der mit den zuständigen Berliner Verwaltungen abgestimmten Fachgutachten zum Verkehr, Geotechnik und Versickerung, Regenwasserbewirtschaftung ist der Leitplan zu aktualisieren.		bietet der Elisabeth-Aue zu koordinieren und die Kompensationserfordernisse außerhalb des Geltungsbereichs in den Landschaftskontext einzubetten. Erst mit der Vorlage des Wettbewerbs für das Gesamtgebiet der Elisabeth-Aue ist es sinnvoll einen Baumleitplan aufzustellen. Dies wird derzeit vorbereitet und wie gefordert abgestimmt. Die Baumartenwahl wird aus diesem Gesamtkonzept abgeleitet. Unbenommen davon wird im weiteren Verfahren die Baumartenwahl erfolgen. Diese wird mit dem SGA abgestimmt, so dass Baumgröße und Flächenverfügbarkeit zusammenpassen.
	19.16	8. Erstellung eines Energiekonzepts / Entwurf eines Raumverteilungsplans Das noch fehlende Energiekonzept ist dringend zu erstellen. Zum Beispiel wird die im Leitplan Freiraumstruktur & Kompensation vorgeschlagene Nutzung von Geothermie erhebliche Auswirkungen auf den unterirdischen Raum von öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen haben.	Erfordernis für Energiekonzept	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, da ein umfassendes Energiekonzept erst im Zuge der Gesamtentwicklung entwickelt wird. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Es ist vorgesehen, im Zuge der Gesamtentwicklung (mit dem 2. Teilprojekt) eine übergreifende Konzeption zu entwickeln, welche auch das Teilprojekt 1 und die vorgeschlagenen Nutzungen des Leitplan Freiraumstruktur & Kompensation berücksichtigt. Die verpflichtende Aufstellung eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	19.17	Im Entwurf eines Raumverteilungsplans ist nachzuweisen, dass die öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die Unterbringung der Anlagen zur öffentlichen Versorgung ausreichend sind, den Anforderungen des KAnG Bln nach Straßenbaumpflanzungen im Abstand von max. 15 m sowie die erforderliche Rückhalteräume der RW-Bewirtschaftung (Mulden, Mulden-Rigolen) und erforderliche Regel-Abstände zu Leitungen darstellt. Leitungen privater Anlagen, z. B. (Geothermie) sind nach aktueller Rechtslage gem. §12 BerlStrG – Sondernutzung für Zwecke der öffentlichen Versorgung (durch öffentliche Versorgungsbetriebe gem. Berliner Betriebegesetz BerlBG) nicht privilegiert. Einer Eintragung von Baulasten öffentlicher Flächen wird nicht zugestimmt bzw. nicht in den Bestand übernommen, sondern können nur als Gestattung vereinbart werden. Öffentliche Grünflächen sind grundsätzlich lastenfrei zu halten. Leitungen in gewidmeten Grünflächen wird nicht zugestimmt.	Raumverteilungsplan	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise für die Erstellung des Raumverteilungsplans werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Den in der Stellungnahme benannten Raumverteilungsplan wird die Projektträgerin im Rahmen der Aushandlung des Erschließungsvertrags mit den einzelnen Versorgungsunternehmen aufstellen und abstimmen. Aktuell wird der Raumverteilungsplan bereits erarbeitet. Die Hinweise zu Baulasten und Gestattung werden im weiteren nachgeordneten Verfahren zu behandeln sein.
	19.18	9. Altlastensituation Für den Umgang mit der Bodenbelastung, die aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als Rieselfelder entstanden sind, sind abschließende Stellungnahmen von SenMVKU, Oberste Wasserbehörde zum Grundwasserschutz und vom Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat), Untere Bodenschutzbehörde zum Bodenschutz ausschlaggebend. Diese liegen zwar noch nicht vor, jedoch ist bereits an den Zwischen-Stellungnahmen erkennbar, dass im Bereich der	Altlastensituation	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Bodenbelastungen unterschiedlich ausgeprägt, im nachgeordneten Verfahren werden daher vertiefende Untersuchungen erforderlich sein. Die bisher vorliegenden Untersuchungen von UNDERyourfeet 2025 zeigen Messerergebnisse auf, die unter Berücksichtigung

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Regenwasserversickerung umfangreicher Bodenaustausch erforderlich ist. Das spricht für eine lokale Regenwasserbewirtschaftung an einigen zentralen Orten.		einzelner Maßnahmen (z.B. punktueller Bodenaustausch) eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ermöglicht.
	19.19	Regenwasserbewirtschaftung Das vorliegende Regenwasserkonzept der IPS zeigt in vier Varianten, dass eine vollständige Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 3-89 derzeit nicht gesichert möglich ist. Sowohl das Grobkonzept als auch das Fachgutachten berücksichtigen neben der Entwässerungsfunktion unzureichend die Anforderungen an Verkehr, Erschließung, Stadtraum und insbesondere die Funktion als Standort für Straßenbäume. Entsprechend fehlen diese Aspekte auch in der Bewertungsmatrix, die sich ausschließlich auf Wasserhaushalt, Planung, Unterhalt und Kosten konzentriert (Bewertungsmatrix Tabelle 13, S. 57). Eine alternative Bewirtschaftung außerhalb des Plangebiets (z. B. Schweinewäldchen oder Graben 5) ist vorgesehen, erfordert jedoch voraussichtlich ein Planfeststellungsverfahren. Für den Fall einer Ablehnung müssen ausreichend große Rückstauf Flächen für Starkregenereignisse eingeplant werden, was aufgrund begrenzter Flächen insbesondere für Teilprojekt 1 von Bedeutung ist. Zudem ist in allen Varianten ein gedrosselter Abfluss in externe	Regenwasserbewirtschaftung	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Dem Hinweisen muss widersprochen werden. Die Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung Regenwasser basieren auf den bundesweit gültigen Regelwerken. z.B. ist nach dem Merkblatt DWA 138 eine Kombination von Baumpflanzungen und Muldenversickerung zulässig. Es wurden mehrere Varianten der Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet, so dass mehrere Lösungswege zur Verfügung stehen. Es gibt eine fachliche Vorzugsvariante; wenn diese aufgrund von aufwendigen Planverfahren oder Bedenken anderer Stellen nicht umsetzbar sind, sind andere ggf. auch kostenintensivere Lösungen möglich. Die Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung für die Straßen befinden sich im Straßenraum. Es besteht kein Anschlusszwang, Regenwasser muss nach Wasserhaushaltsgesetz Berlin auf den Grundstücken bewirtschaftet

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Systeme erforderlich. Für Varianten mit Ableitung außerhalb des Gebiets fehlen bislang belastbare Boden- und hydrologische Gutachten. Variante 2 (Anschluss an das bestehende Kanalnetz Rosenthaler Weg) wird in den Gutachten als Vorzugsvariante bewertet. Variante 3 scheidet aufgrund hoher Kosten aus, während Variante 4 (abgedichtete Rigolen) keinen Beitrag zur Verbesserung des Wasserhaushalts leistet. Alle Varianten stellen primär technische Lösungen dar, ohne die rechtlichen Rahmenbedingungen ausreichend zu berücksichtigen. Nach geltenden Vorschriften müssen sich Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung in gewidmeten Straßenverkehrsflächen befinden, und ein Anschlusszwang für Privatgrundstücke besteht. Aus den Abbildungen 20-22 zu den 4 Varianten ist zu erkennen, dass eine Ableitung über Rigolen und RW-Kanäle überwiegend über Privatflächen geführt werden soll. Das SGA empfiehlt die RW-Ableitung ausschließlich über öffentliche Verkehrsflächen zu führen. Für Leitungstrassen über Privatflächen sind gesonderte öffentlichrechtliche Vereinbarungen mit den BWB erforderlich. Dies trifft auch für eine vorgesehene Leitungsführung über das Schulgelände zu. Die textliche Festsetzung 5.7 zu Fläche „b“ zur Anpflanzung auf der Schulfläche widerspricht dem RW-Konzept IPS für Teilprojekt 1 in allen Varianten und sollte überprüft werden.		werden. Im städtebaulichen Vertrag wird dies ebenfalls festgeschrieben. Für den Fall, dass Leitungsvereinbarungen zu treffen sind, wird das in nachgeordneten Planverfahren erfolgen. Wo die Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Schulgrundstück umgesetzt wird, kann im Rahmen der weiteren Planung entschieden werden, es muss nicht die Fläche „b“ sein.
	19.20	Zur Einordnung von Mulden/ Rigolen in Straßenseitenräumen hat das SGA jedoch Bedenken.	Mulden/ Rigolen im Bereich der Verkehrsflächen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Ein wesentliches Problem ist der hohe Flächenbedarf: Bis zu 20 % der Verkehrsfläche bzw. rund 50 % der unbefestigten Seitenräume würden für Mulden benötigt. Dadurch verbleibt zu wenig Raum für andere Nutzungen wie Gehwegüberfahrten, Zufahrten, Schilder, Straßenbeleuchtung, technische Infrastruktur und Straßenbäume. Zwar ist eine kombinierte Nutzung von Verkehrsgrün und Regenwasserbewirtschaftung grundsätzlich möglich, jedoch nicht deckungsgleich, sondern nur in räumlicher Verzahnung. Es besteht ein grundlegender Nutzungskonflikt zwischen unterirdischem Raum für Baumwurzelbereiche und leitungsgebundenen technischen Anlagen wie Rigolen. Straßenbäume dürfen gemäß Hinweisblatt Regenwasser BA-Pankow (2025) nicht in Mulden bzw. Muldenrigolen stehen, sondern müssen separat angeordnet werden. Zusätzlich erschweren Regelungen zum Winterdienst (z. B. Salzbelastung bei übergeordneten Straßen mit Busverkehr) eine Kombination zusätzlich. Andernfalls wird die Funktionsfähigkeit beider Systeme mit zunehmendem Wachstum der Bäume und Alter der Rigole eingeschränkt. Das aktuelle Konzept erfüllt daher auch nicht die Anforderungen zur regelmäßigen Pflanzung von Straßenbäumen. Zur Umsetzung ist eine Verbreiterung der Seitenräume bzw. Vergrößerung der Verkehrsfläche im Rahmen der Festsetzungen des B-Plan 3-89 erforderlich. Ein temporärer Einstau im Straßenraum bei Starkregen wird aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt, während eine Rückhaltung in Grünflächen unter bestimmten		Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Einteilung des Straßenraums ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans (siehe Hinweise Planzeichnung), damit macht der Bebauungsplan keine konkreten Vorgaben zur Anordnung der Haupt- und Nebenflächen des Straßenraums. Der Bebauungsplan setzt lediglich eine Mindestanzahl an Bäumen fest. Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist nach BreWa-Be vorgegeben und angestrebtes Ziel der Klimaanpassung. Ein 20 m breiter Straßenraum ist ausreichend, um unter Beachtung von bundesweiten und berlinweiten Regelwerken die Anforderungen (Verkehr, Begrünung, Regenwasserbewirtschaftung) zu verknüpfen. Dies wird in den nachfolgenden Planungsphasen für die Straßen zu erarbeiten und abzustimmen sein. Das Hinweisblatt Regenwasser BA-Pankow (2025) hat keine rechtliche Verbindlichkeit und ist damit keine zwingende Vorgabe für die Planung. In der Abwägung müssen auch Kriterien wie Flächenverbrauch, Eingriffsvermeidung, Kosteneffizienz mit eingestellt werden. Ein temporärer Einstau in Straßen bis Tempo 50 ist nach dem Entwurf der RAST 26 zulässig. In verschiedenen Forschungsprojekten (z.B. BlueGreenStreets 2022) wurde festgestellt, dass der Einstau bis 0,20 nicht die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Bei knappen Flächen besteht in der Abwägung der Vorrang, für das seltene Ereignis des Starkregens eine Mehrfachnutzung im

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Voraussetzungen möglich ist (siehe Hinweisblatt SGA zum Niederschlagswasser vom 20.11.2025). Insgesamt wird die Reduzierung auf eine abgestimmte Vorzugsvariante gefordert, die alle Belange integriert (Verkehr, Erschließung, Stadtklima, Regenwasserbewirtschaftung). Dabei haben Erschließung und Verkehrsfunktion Vorrang, gefolgt von stadtklimatischen Aspekten wie Baumpflanzungen und erst nachrangig eine Regenwasserbewirtschaftung. Wenige dezentrale, punktuelle Lösungen innerhalb der Verkehrsflächen werden gegenüber flächigen Systemen bevorzugt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die finale Entscheidung über die Aufteilung den Straßenquerschnitte dem Straßenbaulastträger und nicht den BWB obliegt.		Straßenraum vorzusehen. Darüber hinaus bestehen weitere Lösungen, wie z.B. Staukanäle im Straßenraum, Nutzung von Grünflächen für die seltenen Ereignisse des Starkregens oder auch Ableitung in den Graben 5 unter Berücksichtigung von Retentionsfläche. Neben der Mehrfachnutzung des Straßenraumes für den Starkregen stehen damit weitere Möglichkeiten zur Verfügung, die in nachgeordneten Verfahren entwickelt werden können.
	19.21	11. Lärmschutz Als Lärmschutzmaßnahmen gegen eine Überschreitung gesundheitsgefährdender Immissionswerte entlang des Rosenthaler Wegs werden weiterhin - eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h entlang des Rosenthaler Wegs, - Fahrbahnerneuerung mit lärmarmem Asphalt in Erwägung gezogen. Beide Vorschläge können vom SGA nicht bestätigt werden (s. TÖB-Stellungnahme SGA vom 20.11.2026)	Lärmschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die genannten Vorschläge werden weder im Bebauungsplan noch in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt. In der schalltechnischen Untersuchung werden die in der Stellungnahme aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen lediglich als Empfehlung dargestellt. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist hierfür rechtlich nicht möglich. Insbesondere die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit liegt in der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		In der Begründung des B-Plan 3-89 wird unter III.2 – Städtebauliches Konzept (S. 31) dargestellt, dass die Anordnung des WA 3 als Lärmschutzmaßnahme zw. Schule und Rosenthaler Weg angeordnet wird. Unter V.5.1 – Verkehrssituation wird hingegen eine Realisierung (S. 47) von WA 3 als „Planfall 2“ und worst-case-Betrachtung bezeichnet, wenn eine temporäre Nutzung als Stellplatzfläche in Frage gestellt wird. Diese beiden Aussagen stehen insofern konträr zueinander.		Die Bebauung in der Teilfläche WA 3 wird nicht als Lärmschutzbebauung festgesetzt; etwaige lärmindernde Wirkungen stellen lediglich einen positiven Nebeneffekt dar. Die Begründung wird insoweit überprüft und redaktionell angepasst.
	19.22	12. Weitere Hinweise zur Verkehrsuntersuchung Die Hinweise zur Verkehrsuntersuchung aus der TÖB-Stellungnahme SGA vom 20.11.2026) zum - Rosenthaler Weg - Buchholzer Straße / Blankenfelder Straße - Ruhender Verkehr - Verkehrsberuhigter Bereich westlich der Schule - Schulverkehr – „Elterntaxi“ - Ruhender Verkehr Rad - Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs haben weiterhin Bestand.	Hinweise zur VU	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zur Verkehrsuntersuchung aus der Stellungnahme vom 20.11.2025 im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden in dem Verfahrensschritt zur Behördenbeteiligung im Jahr 2025 an den Verkehrsgutachter weitergeleitet und im Anschluss entsprechend abgewogen.
	19.23	Der abgestimmte Entwurf zum Fachgutachten Verkehr ist den zuständigen BVV-Ausschüssen vorzustellen. Gegebene Hinweise sind abzuwägen. Danach ist die Freigabe durch SenMVKU, Stadt KIS und SGA einzuholen.	Vorstellung in BVV-Ausschüssen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird kein Entwurf des Fachgutachten Verkehr in den zuständigen BVV-Ausschüssen vorgestellt werden. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Entgegen der Aussage vom SGA sind Fachgutachten, die im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erarbeitet werden und die in der Zuständigkeit von SenStadt liegen, nicht in den bezirklichen BVV-Ausschüssen vorzustellen.
	19.24	13. Vorplanungen Straße Mit E-Mail vom 26.01.2026 wurden Vorplanungsunterlagen für die inneren Straßen im Teilprojekt 1 mit der Bitte um Sichtung und Abstimmung zu Anpassungen übersandt. Der Übersichtsplan ist in Anlage 3 „Vorplanung Straße, Hoffmann Leichter, Stand 07.01.2026“ dargestellt. Eine Stellungnahme des SGA kann jedoch erst erfolgen, wenn die Grundlagen für die Vorplanung in Form einer von SenMVKU, Stadt KIS und SGA freigegebenen VU vorliegen, die Klärung zu den als öffentliche Straßen festzusetzenden Flächen erfolgt ist und die Zustimmung der BWB vorliegt. Nachfolgend werden vorab folgende Hinweise gegeben: Die Vorplanung ist durch alle notwendigen Straßenverkehrsflächen und Flächen mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten gemäß Anlage 2 zu ergänzen. Damit entfallen die beiden Wendeanlagen. Planstraße A: - Die Reduzierung der Kfz-Stellplätze auf Behinderten- und Carsharing-Parkplätze wird bestätigt, da damit Parksuchverkehr verhindert wird.	Straßenvorplanung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme genannten Vorplanungsunterlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern bereiten die Planung der nachfolgenden Planungsebenen vor und werden im Weiteren auch im Zuge des Erschließungsvertrags mit dem SGA abgestimmt. Die in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Querschnittsausbildung der Planstraße A stellt lediglich eine funktionale (vorläufige) Darstellung dar. Eine Entwurfsplanung im Sinne der HOAI ist hingegen noch nicht Bestandteil einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan. Der im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert um die erforderlichen Flächenbedarfe (für Verkehr, Begrünung und Regenwasserbewirtschaftung) im Straßenraum unterzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Befahrung der Planstraße A durch den Busverkehr - bei Umsetzung des TP 2 - durch die BVG bestätigt wurde.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Die Fahrbahnbreite von 6,5 m kann nicht bestätigt werden, bevor in der Verkehrsuntersuchung geklärt ist, dass auf dieser Straße tatsächlich Busverkehr stattfinden soll. - Der 3,25 m breite Seitenstreifen „Grün/ Versickerungsfläche“ kann nicht bestätigt werden, bevor die Art der Straßenentwässerung/ Regenwasserbewirtschaftung und das Baumkonzept erstellt sind. - Die Baumstandorte werden nicht bestätigt, da die Baumabstände größer als der im KAnG Bln geforderte - Abstand von 15 m sind. - Die Ladezone wird nicht bestätigt, da grundsätzlich private beziehungsweise privatwirtschaftliche Belange auf privaten Flächen abgewickelt werden sollten (MobG BE § 63, Absatz 4 i.V.m. Leitfaden Lieferflächen für Berlin 2/2025). Straße westlich der Schule „verkehrsberuhigter Bereich“: - Die künftige Allee ist wegen ihrer Verkehrsbedeutung als Haupteinschließung nicht als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden. - Die durchgehend geplante Fläche für Grün/ Versickerung verhindert die künftige Erschließung der Gebäude gegenüber der Schule. Eine Entscheidung zur Straßenentwässerung/ Regenwasserbewirtschaftung liegt noch nicht vor, gemäß Regenwassergrobkonzept und Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung für das		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Teilprojekt 1 stehen noch drei bzw. vier Varianten zur Auswahl. <u>Wartungsweg:</u> - Die Funktion des Wartungswegs ist unklar. Sollte dieser Weg als Verbindungsweg zwischen WA1/ WA2 und Schulfäche / WA 3 als Fußweg vorgesehen sein, ist er als temporärer privater Weg für Fuß- und Radverkehr mit Beleuchtung und Winterdienst auszubilden.		
	19.25	14. Vorplanung Grün und Spielplätze Eine Vorplanung zu den öffentlichen Grünflächen einschließlich Spielplätzen wurde noch nicht vorgelegt. Eine Bündelung der Themenfelder Baumpflanzung, Regenwasserbewirtschaftung in Bezug auf Verkehrsflächen und Stadtplätze sind im Leitbild Freiraum (bgmr) nicht qualifiziert dargestellt. Zunächst sind die Grundlagen für die Vorplanung in Form einer von oNB und uNB freigegebenen Fachgutachtens Freiraum und Bäume zu schaffen und die als öffentliches Grün festzusetzenden Flächen abzustimmen. Der abgestimmte Entwurf zum Fachgutachten Freiraum und Bäume ist den zuständigen BVV-Ausschüssen vorzustellen. Gegebene Hinweise sind abzuwägen. Für die Spielplätze ist eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchzuführen. Danach ist die Freigabe durch UmNat (ggf. ONB) und SGA einzuholen.	Vorplanung für Grünflächen und Spielplätze	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Mit dem Bebauungsplan werden Art der Nutzung festgelegt. Die konkreten Planungen im Sinne der Planungsstufen der HOAI für Freianalgen starten mit der Grundlagenermittlung sowie der Vorplanung und erfolgen im nachgeordneten Verfahren. Die geforderten Abstimmungen in diesen Verfahren werden an die Projektträgerin weitergeleitet und im Rahmen der Abstimmungen zum Erschließungsvertrag behandelt Mit der Leistungsphase 4 wird die Genehmigungsplanung erarbeitet. Entgegen der Aussage vom SGA sind Fachgutachten, die im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erarbeitet werden und die in der Zuständigkeit von SenStadt liegen, nicht in den bezirklichen BVV-Ausschüssen vorzustellen.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Auf Grundlage des freigegebenen Fachgutachtens ist die Vorplanung für die öffentlichen Grünflächen einschl. Spielplätze zu erstellen und dem SGA zur Genehmigung vorzulegen. Bei Nutzung der öffentlichen Grünflächen für Regenwasserbewirtschaftung und/ oder Überflutungsvorsorge ist die Zustimmung der BWB einzuholen.		
	19.26	15. Feuerwehr – zweiter Rettungsweg In einem Brandschutzgutachten nachzuweisen, dass notwendige Flächen für den zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr auf den eigenen Grundstücken sichergestellt werden können. Eine Verlegung des zweiten Rettungswegs auf öffentliche Straßen ist nicht genehmigungsfähig, da sie den Gemeingebrauch dieser Straßen gemäß BerlStrG in unzulässiger Weise einschränkt.	Brandschutzgutachten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Die Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise zur Erstellung von Brandschutznachweisen betreffen nicht den Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen und werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der 2. Rettungsweg in vielen Teilen des Stadtgebiets über öffentliche Straßen erfolgt.
	19.27	16. Revierstützpunkt für das SGA Nördlich des Knotenpunkts Dietzgenstraße/ Rosenthaler Weg befindet sich eine Lagerstätte für Straßenbaumaterialien, die voraussichtlich durch die geplante nördliche Verbreiterung des Rosenthaler Wegs eingeschränkt wer-	Revierstützpunkt des SGA	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Der Hinweis für den Bedarf eines Revierstützpunktes wird an die Projektträgerin und die zuständigen Stellen bei SenStadt weitergeleitet. Der benannte Revierstützpunkt des SGA liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans. Für den

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		den müsste. Das SGA kann jedoch diese Flächenbereitstellung ohne eine Ersatzfläche in unmittelbarer Umgebung nicht in Aussicht stellen. Weiterhin besteht ein dringender Bedarf an einem zusätzlichen Revierstützpunkt, damit das SGA seiner Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für die öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen in den NSQ Elisabeth-Aue und Alte Schäferei nachkommen kann. Daher ist im Gesamtkonzept für die Elisabeth-Aue ein Revierstützpunkt vorzusehen und dessen Größe und Lage mit dem SGA abzustimmen. Falls die vorhandene, von Jugendlichen gut angenommene Graffiti-Wand abgebaut werden muss, sollte sie unbedingt ersetzt werden. Der Revierstützpunkt ist als betriebsnotwendige Infrastruktur zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten des Straßen- und Grünflächenamts zu verstehen und daher im Gesamtkonzept gleichrangig mit den sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.		vorliegenden Bebauungsplan (Teilprojekt 1) wird kein Revierstützpunkt integriert werden. Die Anregungen werden sowohl an die Projektträgerin als auch die zuständigen Stellen bei SenStadt weitergeleitet, um zu prüfen, ob ein zusätzlicher Revierstützpunkt im Zuge der Gesamtentwicklung (mit dem Teilprojekt 2) und der übergreifenden Konzeption Berücksichtigung finden kann.
	19.28	17. Verträge Die Ausführungen zu den vertraglichen Vereinbarungen in der Begründung, Pkt. VI sollten ergänzt werden. Es ist nicht nur ein städtebaulicher Vertrag, sondern auch ein Erschließungsvertrag vorgesehen. Die Ersten Abstimmungen zum Erschließungsvertrag zeigten, dass noch Klärungsbedarf besteht.	Erschließungsvertrag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Es ist zutreffend, dass der Abschluss eines Erschließungsvertrags vorgesehen ist und sich bereits in Abstimmung befindet. Anders als der städtebauliche Vertrag, der die Festsetzungen des Bebauungsplans inhaltlich ergänzt

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- Für den Abschluss des Erschließungsvertrages ist das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), Referat II W -Wohnungsbauprojekte – äußere Stadt als Vertragspartner vorgesehen. Eine Unterzeichnung des Erschließungsvertrages durch das Straßen- und Grünflächenamt als Vertragspartner kommt nicht in Betracht. Sollte SenStadt den Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue (EGE) GmbH abschließen, wird erwartet, dass die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Sen-MVKU) sowie das SGA in ihren jeweiligen Zuständigkeiten den Vertrag mitzeichnen. - Gemäß Berliner Muster für Erschließungsverträge sind für die rechtssichere Bestimmung des Vertragsgegenstands und der Höhe der Sicherheitsleistungen Vorplanungen für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen und Spielplätze einschließlich Kostenschätzung unverzichtbar.		und in die Abwägung eingestellt wird, wird der Erschließungsvertrag regelmäßig erst zu einem späteren Zeitpunkt und nicht vor Festsetzung des Bebauungsplans abgeschlossen. Die konkreten Inhalte des Erschließungsvertrags werden daher nicht in die Begründung aufgenommen, da sie zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend vorliegen. Gleichwohl kann in der Begründung ergänzt werden, dass der Abschluss eines Erschließungsvertrags vorgesehen ist.
	19.29	18. Projektsteuerung Die Hinweise zum Verfahrensablauf von den Fachgutachten bis zur Vorplanung Straße und Grün haben weiterhin Bestand. Sobald die Vorhabenträgerin eine Projektsteuerung beauftragt hat, bittet das SGA um Abstimmung zum weiteren Verfahren unter Leitung des Projektsteuerers.	Projektsteuerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Bitte um Abstimmung zum weiteren Vorgehen unter Leitung der Projektsteuerung wird an die Projektträgerin weitergeleitet

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	19.30	19. Beauftragung eines externen Büros für projektbegleitende Aufgaben Die Vorhabenträgerin ist der Bitte des SGA um Finanzierung eines externen Büros für projektbegleitende Aufgaben nachgekommen – vielen Dank hierfür. Allerdings kam die Kostenübernahmeerklärung so spät, dass Ausschreibung und Beauftragung des Büros erst nach diesem Verfahrensschritt „Erneute Behördenbeteiligung“ erfolgen können. Schwerpunkt für das Büro wird nunmehr die Mitwirkung an der Erstellung des Erschließungsvertrags, insbesondere der der Prüfung der Fachgutachten und Vorplanungen für Straße, Spielplätze und Grün sein.	Übernahme projektbegleitender Aufgaben	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Anregungen zum Schwerpunkt des beauftragten Büros sind kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, werden jedoch an die Projektträgerin weitergeleitet.
	19.31	<u>Anlagen:</u> - Anlage 1: Vorgaben von SenStadt, AG Entwicklungsraum Nordost vom 19.02.2026 - Anlage 2: Öffentliche Straßen - Vergleich B-Plan mit dem städtebaulichen Konzept - Anlage 3: Vorplanung Straße, Hoffmann Leichter, Stand 07.01.2026	Anlagen	Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan.
Bezirksamt Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt	20.1	Die Stellungnahme bezieht sich auf folgende Unterlagen: 0. Allgemeine Unterlagen 0.1 Planzeichnung B-Plan 3-89 0.2 Begründung zum B-Plan 3-89	Einleitung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Stellungnahme vom 20.04.2026		0.3 Umweltbezogene Stellungnahmen zum B-Plan 3-89 0.4 Maßnahmenblätter 0.5 Anpassungen nach TöB A Natur- und Artenschutz A.1 bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2026): Bebauungsplan 3-89 „Elisabeth-Aue Teilprojekt 1“ Naturschutz-rechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Erläuterung und Tabellen der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung. A.2 bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2026): Leitplan Freiraum und Kompensation, Neues Stadtquartier Elisabeth-Aue Berlin Pankow. A.3 bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2026): Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen und Wiesenschafstelzen. A.3.1 Anlagen <i>zum Grobkonzept Feldlerche</i> A.4 UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (2026): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Neues Stadtquartier Elisabeth-Aue in Berlin-Pankow. Bebauungsplangebiet 3-89 (1. Teilprojekt). A.4.1 Anlagen <i>zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag</i> A.5 Natur+Text GmbH (2025): Stadtquartier Elisabeth-Aue, Faunistisches Gutachten. Artengruppen: Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Heuschrecken, Libellen, Laufkäfer, xylobionte Käfer.		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		A.5.1 Anlagen zum <i>Faunistischen Gutachten</i> A.6 bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2025): Baubeschreibung Ausführungsplanung CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat. A.6.1 Anlagen zur <i>Baubeschreibung Ausführungsplanung CEF -Maßnahme Zauneidechsenhabitat.</i> A.7 bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2025): Umsiedlungskonzept Monitoring Ökologische Baubegleitung CEF-Maßnahme Zauneidechsenhabitat A.8 UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (2024): Artenschutzgutachten. A.9 bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2016): Landchaftsökologische Untersuchung Elisabeth-Aue, Berlin Pankow. (ohne Anhänge) B Baum- und Biotopkartierungen B.1 UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (2025): Baumkartierung. (inkl. 2 Anlagen) B.1.1 Anlagen zur <i>Baumkartierung</i> B.2 UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (2024): Biotoptypenkartierung. (inkl. 1 Anlage) B.2.1 Anlage zur Biotoptypenkartierung		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		B.3 Dr. Köstler/ bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2025): Biotoptypenkartierung für das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue, Berlin-Pankow (Teilprojekt 2). (inkl. 7 Anlagen) B.3.1 Anlagen <i>zum Biotoptypenkartierung für das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue, Berlin-Pankow (Teilprojekt 2)</i> C Klima C.1 GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2025): Klima-ökologische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 "Elisabeth-Aue" in Berlin. C.2 GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2025): Klima-ökologisches Gutachten für die vier Gewinnerentwürfe für das neue Stadtquartier „Elisabeth-Aue“ in Berlin Pankow. C.3 bgmr Landschaftsarchitekten GmbH (2024): Kurzexpertise Stadtklima. D Boden, Hydrologie D.1 UNDERyourfeet GmbH (2026): Messergebnisse von Grundwasserständen und oberflächennahen Versickerungsversuchen. D.2 UNDERyourfeet GmbH (2025): Geotechnischer Bericht, Boden und Hydrologie. (inkl. 18 Anlagen und 4 Anhänge) D.2.1 Anlagen und Anhänge <i>zum Geotechnischen Bericht</i> E Entwässerung		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		E.1 IPS – Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (2026): Fachgutachten Regenwasser und Hitzevorsorge für den B-Plan 3-89 (Stadtquartier Elisabeth-Aue – Teilprojekt 1). E.2 IPS – Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (2026): Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge für das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue (Teilprojekt 1 + 2). F Lärm F.1 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 Elisabeth-Aue Teilprojekt 1 in Berlin-Pankow. G Verkehr G.1 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2026): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-89 Elisabeth-Aue Teilprojekt 1 in Berlin-Pankow. <i>Zusätzlich wird auf folgende Unterlagen Bezug genommen, die nicht in der Beteiligung zur Verfügung gestellt wurden, dem Umwelt- und Naturschutzamt jedoch vorliegen:</i> - Abwägungstabelle zu der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Dezember 2025)		
	20.2	Sachgebiet Landschaftsplanung	Allgemeine Hinweise	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Allgemeine Hinweise Bei Verfahren nach § 9 AGBauGB (Bebauungsplan mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung) ist das Benehmen mit der für Landschaftsplanung zuständigen Obersten Naturschutzbehörde herzustellen. Aufgrund der kurzen Frist der erneuten Beteiligung, des großen Umfangs neuer Unterlagen und der 2 Wochen Osterferien innerhalb des Prüfzeitraumes konnte keine vollumfängliche und tiefgehende Prüfung aller vorgelegten Unterlagen durch das Umwelt- und Naturschutzamt erfolgen. Da bereits zur letzten TöB-Beteiligung eine umfassende Stellungnahme (SN) abgegeben wurde, erfolgte eine grobe Prüfung der neuen Unterlagen und der wesentlichen Änderungen gegenüber der letzten TöB in 2025.		Die für die Landschaftsplanung zuständige oberste Naturschutzbehörde hat trotz Aufforderung weder im Rahmen der frühzeitigen noch der formellen TöB- und Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben.
	20.3	Umweltprüfung Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderten Teil der Begründung. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungen zu ermitteln, zu beschreiben, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen. Hierbei sind die betriebs-, anlage- und baubedingten Wirkfaktoren festzustellen und einzeln zu untersuchen.	Umweltprüfung und Umweltbericht	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Der Umweltbericht wurde seit der letzten TöB 2025 ergänzt und liegt vollständig vor. Die Hinweise aus der letzten Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes wurden überwiegend aufgenommen. Im Folgenden wird auf einzelne Themenbereiche des Umweltberichts bzw. der dazugehörigen Unterlagen erneut eingegangen.		
	20.4	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft <i>Begründung / II.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich:</i> In der vorangegangenen TöB im Dezember 2025 haben wir den Hinweis auf eine durchgehend nummerierte Maßnahmenübersicht gegeben und um Einteilung der planinternen Maßnahmen in Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gebeten. In der Abwägung wurde argumentiert, dass planintern keine Trennung der Maßnahmen möglich sei. Aus unserer Sicht ist eine konkretere Beschreibung der Maßnahme und Einteilung in Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dennoch notwendig, da dies Auswirkungen auf die Anforderungen an die Qualität, Umsetzung und die Vollzugskontrolle hat. So sind die planinternen Maßnahmen nur unzureichend in den Textlichen Festsetzungen beschrieben. <i>Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (bgmr 2026):</i>	Kompensationsmaßnahmen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die textlichen Festsetzungen haben eine Nummerierung. Die Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen definiert und in der Begründung weiter erläutert. Damit ist eine hinreichende Bestimmung gegeben. Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs wurden entsprechend den Anregungen aus der TöB durchnummeriert und in Maßnahmenblättern als Anhang im städtebaulichen Vertrag detailliert beschrieben. Damit wird den Anforderungen eines Bebauungsplanes entsprochen. Weitere Systematisierungen und Beschreibungen müssen - soweit erforderlich - in nachgeordneten Verfahren erfolgen. Hinweis: Im Artenschutzfachbeitrag wurden die Maßnahmen durchnummeriert und detailliert beschrieben.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Es wird positiv bemerkt, dass der überwiegende Teil unserer Hinweise umgesetzt wurde und die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit der Bilanzierung verbessert wurde. Stichprobenartig wurde außerdem geprüft, ob die in der Abwägungstabelle genannten Änderungen in der Bewertung auch in den Bilanzierungstabellen wiederzufinden sind. Der Gehölzumbau in der Feldhecke (Tab. 6e) enthält hier jedoch noch die abgelehnte Aufwertung für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, welche laut Abwägungstabelle rausgenommen werden sollte.		Der Hinweis zu den Wertpunkten Gehölzumbau wurde aufgenommen und die Bilanz diesbezüglich angepasst.
	20.5	Kompensationsmanagement <i>Maßnahmenblätter:</i> <u>Allgemeine Hinweise</u> Bitte konsequent in den Maßnahmenblättern auf die Notwendigkeit von Pflegekonzepten verweisen und im Umweltbericht erläutern, wann, durch wen und in welchem Zusammenhang diese erstellt werden müssen. In allen Maßnahmenblättern und textlichen Festsetzungen (mit Ausnahmen, z.B. der Straßenbäume) ist außerdem auf die Verwendung von gebietseigenem Saat- und Pflanzgut zu verweisen. Die konsequente Nennung des UG 22 (Saatgut) bzw. Vkg 2.1. (Gehölze) ist ebenfalls erforderlich. Die Verwendung des zertifizierten Saat- und Pflanzgutes ist für alle Kompensationsmaßnahmen notwendig, ob planextern oder -intern. Das Argument der letzten Abwägung (siehe Abwägungstabelle zur TöB), dass die gesetzliche	Maßnahmenblätter	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Maßnahmenblätter beziehen sich auf den Anhang im städtebaulichen Vertrag, die Notwendigkeit des Pflegekonzeptes wird soweit nicht geschehen ergänzt. Der Hinweis zur Umsetzung der Pflege ist Aufgabe der nachgeordneten Planung zu den Maßnahmen und wird an die Projektträgerin weitergegeben. Die Nennung des gebietseigenen Saat- und Pflanzguts erfolgt für den Außenbereich bereits. Im Innenbereich bestehen hinsichtlich der Pflanzenauswahl zahlreiche unterschiedliche Anforderungen von Klima, Pflege, Vereinbarkeit mit Nutzungsanforderungen, die nicht immer nur durch gebietseigenes Saat- und Pflanzgut erfüllt werden

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Regelung zur Verwendung Saat- und Pflanzguts gebiets-eigener Herkunft ausreichen würde, teilen wir nicht. Regelmäßig kommt es während der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen dazu, dass diese Regelung aufgrund fehlender Kenntnis nicht zur Anwendung kommt und unnötige Verzögerungen der Maßnahmenumsetzung resultieren. <u>MF01</u>: Der Zielbiotoptyp für die Gehölzpflanzungen und das entsprechende Vorkommensgebiet ist zu ergänzen. <u>MF04/05</u>: Warum werden die Maßnahmen erst nach Bauende durchgeführt? <u>MF05</u>: Eine Beweidung (laut Maßnahmenblatt ab dem 2. Jahr) ist nur bei gesamträumlicher Umsetzung der Ausgleichsplanung mit den angrenzenden Ackerflächen sinnvoll. Wie wird die Maßnahme mit dem Gesamtprojekt synchronisiert? In den Maßnahmenblättern sind die Pflegezeiten zu unterteilen in Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und die daran anschließende Unterhaltungspflege (wichtig für die Vollzugskontrolle / Abnahmen der Genehmigungsbehörde).		können. Eine Abstimmung an die Anforderungen angepasste Pflanzlisten ist Bestandteil der nachgeordneten Planung. Der Hinweis zu den Maßnahmenblättern MF01 wird aufgenommen und die Maßnahmenblätter ergänzt. Die Maßnahmen MF04/05 sind keine CEF-Maßnahmen. Eine Fertigstellung vor Baubeginn ist nicht erforderlich. Beweidung als Pflege der Maßnahmenfläche oder in Kombination zur Mahd ist möglich. Die Konkretisierung der Pflegemaßnahmen ist Aufgabe der nachgeordneten Planung zur Maßnahmenfläche. Der Textabschnitt wurde geschärft und der genannte Absatz entfernt. Eine Beweidung kann im Kontext der gesamträumlichen Entwicklung sinnvoll sein und ist Aufgabe der nachgeordneten Planung zur Ausgleichslandschaft. Der Hinweis wird an die Projektträgerin weitergegeben. Die Planung der Pflegemaßnahmen ist Bestandteil der nachgeordneten Planung der Maßnahmen; der Hinweis wird an die Projektträgerin weitergeleitet.
	20.6	<i>Begründung/ VI Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen):</i> Im städtebaulichen Vertrag wird die Erstellung des geforderten Freiflächengestaltungsplans für die öffentliche Grünanlage benannt, dies begrüßen wir sehr. Aber auch	Städtebaulicher Vertrag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan werden durch die Festsetzungen im Plan die Art der Nutzung und mit den textlichen Festsetzungen

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		wenn die Grünanlage erst zu einem späteren Zeitpunkt konkret geplant wird, sollte hierfür eine grobe Formulierung der wesentlichen ökologischen Standards bei der Gestaltung (Zielbiotoptypen) und die Pflege festgelegt werden. Dies gilt insbesondere für die Flächen, welche bereits allgemeine Aussagen über die Textlichen Festsetzungen beinhalten (z.B. Flächen mit Anpflanzbindung). Eine Erarbeitung von Maßnahmenblättern für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans halten wir nach wie vor für sinnvoll und notwendig, um eine qualitätsvolle Umsetzung und die später notwendige Vollzugskontrolle der Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten. Die öffentliche Grünanlage und die damit in Verbindung stehenden Flächen benötigen hinsichtlich der in der Bilanzierung angenommenen Zielbiotoptypen auch eine entsprechend zugeschnittene Zielbiotoppflege und anschließende Unterhaltungspflege mindestens bis zum Ablauf von 25 Jahren. Analog zu den externen Kompensationsmaßnahmen ist ein Pflegekonzept für die angesetzten Zielbiotope zu erstellen (z.B. haben die Wiesen- oder Gehölzflächen mit Anpflanzbindung je nach Ausprägung unterschiedliche Pflegeanforderungen).		bestimmte Qualitäten und Anforderungen definiert. Im weiteren nachgeordneten Planverfahren werden diese zu qualifizieren sein. Damit dies abgesichert wird, ist das Instrument der Freiflächenplan im städtebaulichen Vertrag verankert worden. Es ist nicht Aufgabe eines Bebauungsplanes durch weitergehende Maßnahmenblätter Pflegekonzepte zu untersetzen. Pflegekonzepte sind im weiteren nachgeordneten Verfahren umzusetzen.
	20.7	Öffentliche Grünflächen <i>Begründung/ VIII.1.15 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB):</i>	Wohnungs- und siedlungsnahes Grün	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Mit der Festsetzung der öffentlichen Parkanlage kann der Bedarf an wohnungsnaher Parkanlage und Spielplatzfläche im

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Es wird die Festsetzung einer 15.400 qm großen öffentlichen Grünanlage genannt, bitte als Nachweis für die ausreichende Versorgung mit wohnungsnahem und siedlungsnahem Grün auch die zur Verfügung stehende Fläche in qm/EW darstellen.		Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Zusätzliches Siedlungsnahes Grün sind im Bereich der östlich liegenden bestehenden Grünfläche und der Botanischen Anlage bereits vorhanden. In der Begründung sind die Flächennachweise dargestellt.
	20.8	Belange der bezirklichen Spielplatzsatzung In der Planzeichnung zum B-Plan sollte die Beschriftung „Öffentliche Parkanlage“ in „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ geändert werden, um den Spielplatz in der Parkanlage planungsrechtlich zu sichern und zu verorten.	Verortung Spielplatz in Grünfläche	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche nicht ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Ein Spielplatz ist in der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkanlage“ ist ohnehin zulässig, sodass es keiner gesonderten Ausweisung in der Zweckbestimmung bedarf. Auf eine Verortung des Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde im Bebauungsplan bewusst verzichtet, um im Rahmen der weiteren Planung ausreichend Flexibilität für die Verortung und Ausgestaltung eines Spielplatzes zu erhalten.
	20.9	Belange der Klimaanpassung Im Rahmen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist zu berücksichtigen, dass sich die Hitzebelastung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung durch die Bebauung nicht weiter intensiviert (Vgl. Neusimulation Ist-Zustand). Die unbebaute Elisabeth Aue nimmt im Bestand, auf Grund ihres hohen nächtlichen Kaltluftvolumenstrom, eine	Klimaökologisches Gutachten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Um die klimatischen Wirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans zu prognostizieren, wurde für das Plangebiet eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Summationswirkungen durch die Gesamtbebauung bewertet. Die Hinweise zu den

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		zentrale Rolle für die nächtliche Abkühlung ein. Der Kaltluftvolumenstrom, welche in das bestehende Quartier strömt, wird als mäßig bewertet, im Bereich der Rosenthaler Straße sogar als hoch. Das klimaökologische Gutachten zu den Gewinnerentwürfen zeigt eine Abnahme der Kaltluftvolumenstromdichte. Zur Gewährleistung der nächtlichen Kaltlufteinwirkungen in den Siedlungsbereich, sind die entsprechenden Durchlüftungsachsen entsprechend des Gewinnerentwurfes planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren zeigt das klimökologische Gutachten zu den Gewinnerentwürfen in den geplanten WA 1 bis WA 3 sowie an der westlichen Seite des Schulgebäudes eine Wärmebelastung am Tag (PET) von 39-41 bis zu 41-43 ohne wirksame Klimaanpassungsmaßnahmen. Zur Reduzierung dieser starken Wärmebelastung sind die Klimaanpassungsmaßnahmen entsprechend des Gewinnerentwurfes zwingend planungsrechtlich zu sichern, um den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht zu werden. In der Begründung zum B-Plan V.7.1 wird der festgesetzten Dachbegrünung eine Umgebungskühlung zugeschrieben. Dies ist fachlich nicht korrekt. Gemäß den wissenschaftlichen Erkenntnissen reduziert die Dachbegrünung die Aufheizung der Dachfläche selbst und bewirkt eine Abkühlung der unmittelbar darüber befindlichen Luftschichten. Eine wirksame bodennahe Umgebungskühlung kann ihr allerdings nicht zugeschrieben werden. Dies ist in der		Gewinnerentwürfen beziehen sich auf das Teilprojekt 2. Die Simulation der vier Gewinnerentwürfe wurde ohne Maßnahmen der Klimaanpassung wie Baumpflanzungen durchgeführt. Die Entwürfe wurden unter Berücksichtigung der Hinweise optimiert. Im Sinne der Hitzevorsorge ein vorbildhaftes Vorgehen. Zwischenzeitlich liegt die Simulation für den Gewinnerentwurf Hosoya Schaefer Architekten und Agence Ter vor, der mit Klimamaßnahmen simuliert wurde. Es ist festzustellen, dass der Entwurf insgesamt ein günstiges Humanklima am Tag und in der Nacht aufweist. Die Versorgung mit Kaltluft wird eingeschränkt, bleibt aber bestehen. Im Umweltbericht wird dieser Sachverhalt ergänzt. Einer zusätzlichen Sicherung von Durchlüftungsachsen im Plangebiet wird nicht gefolgt. In der Modellierung wurde von einer weitgehend unbebauten Schulfreifläche (Sportanlagen, Pausenflächen) ausgegangen. Der Bebauungsplan ermöglicht aber eine bis zu 6 m hohe Bebauung, welches als Worst Case gutachterlich bewertet und als geringfügig eingeschätzt wurde. Die ersten Planungen des Schulstandortes verzichten an dem Standort zudem auf Geräte-/Sanitärgebäude im Freiraum und bündeln diese Funktionen in der Sporthalle, wodurch vom Erhalt der unbebauten Schulfreiflächen auszugehen ist. Dieses Gebäude sollte nach Möglichkeit im Windschatten des Schulgebäudes platziert werden, sodass die Öffnung weiterhin im vollen Umfang wirksam ist. Der Bebauungsplan ermöglicht mit dem rückwärtigen Baufeld auf der Schulfreifläche allerdings die Verschmälerung um 20 m, von 50 m auf 30 m.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		textlichen Begründung zu korrigieren. Demnach sind weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Hitzebelastung am Tage in Form von Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen oder baulichen Verschattungselementen notwendig und entsprechend planungsrechtlich zu sichern. Aus diesem Grund ist der Anteil der zu begrünenden Fassadenflächen insbesondere in den hitzeexponierten Räumen zu erhöhen, um die Kühlfunktion zu verstärken. Die Planungshinweise der klimaökologischen Untersuchung sowie der Kurzexpertise Stadtklima vom 12.12.2024 sowie die geplanten Klimaanpassungsmaßnahmen des Gewinnerentwurfes sind zwingend im weiteren Verfahren zu beachten und umzusetzen.		Die Ausführung zur Kühlwirkung der Dachbegrünung im Kapitel V.7.1. wird entsprechend dem Hinweis korrigiert. Die Begrünung von Gebäuden und Freiflächen und Straßen ist durch Festsetzungen und Festlegungen im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Ein Erfordernis zur Erhöhung der Begrünungsmaßnahmen lässt sich auch den Ergebnissen der klimaökologischen Simulation gutachterlich nicht ableiten. Der Hinweis auf die Berücksichtigung der Planungshinweise aus den klimaökologischen Untersuchungen wird an die Projektträgerin weitergegeben.
	20.10	Sachgebiet Natur- und Gewässerschutz/ Artenschutz <u>Artenschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der sehr umfangreichen und in immer neuen Sachständen zur Verfügung gestellten Unterlagen in der kurzen Zeit, aufgrund nicht ausreichender personeller Kapazitäten im Umwelt- und Naturschutzamt nicht abschließend und in der erforderlichen Gründlichkeit möglich war. Zukünftig bitten wir darum die Änderungen zum letzten Verfahrensstand zu markieren, um eine effizientere Bearbeitung durchführen zu können. Daher wird zusätzlich zu dem Hinweis, dass etliche Sachverhalte noch zu einem späteren Zeitpunkt nachgesteuert werden können, auf alle bisherigen Stel-	Artenschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Erarbeitung immer neue Sachverstände erklärt sich auch damit, dass die Hinweise und Anregungen aus den Abstimmungen mit den Naturschutzbehörden verarbeitet wurden.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		lungnahmen und Korrespondenzen, zum Artenschutz verwiesen, die weiterhin ihre Gültigkeit behalten. An dieser Stelle wird gesondert auf die Bestimmungen zum Artenschutz der vorangegangenen frühzeitigen TöB (Stellungnahmen vom 17.10.2025, 08.01.2026 und politische Stellungnahme vom 05.02.2026). Es wird ebenfalls auf die Abwägungstabelle vom 30.03.2026 sowie auf das Anschreiben der SenStadt (E-Mail zur FNP-Trassenführung vom 07.04.2026) in dieser Prüfung Bezug genommen sowie auf den Entwurf des städtebaulichen Vertrages.		
	20.11	Grobkonzept Feldlerche: <u>FNP-Trasse:</u> Die Information aus der E-Mail vom 07.04.2026, dass die Verkehrsstrasse nördlich des B-Plans 3-89 nicht mehr umgesetzt werden soll und der FNP dahingehend geändert wird, wird von der uNB ausdrücklich begrüßt.	Grobkonzept Feldlerche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	20.12	Zudem ist die <u>dauerhafte</u> dingliche Sicherung durch einen Grundbucheintrag für sämtliche Flächen auf denen CEF- und FCS-Maßnahmen erfolgen, zwingend festzulegen und nachzuweisen. Dies gilt unabhängig von den 25-jährigen Pflegeverpflichtungen für die artenschutzfachlichen Kompensationsflächen.	Grobkonzept Feldlerche	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Sicherung der Artenschutzmaßnahmen im Städtebaulichen Vertrag. Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass für Maßnahmenflächen, die nicht nur dem artenschutzrechtlichen Ausgleich, sondern zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen eine unbefristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				für die Flächensicherung zugunsten des Landes Berlins eingetragen wird. Für die Flächen, die dem artenschutzrechtlichen Ausgleich dienen, hier gemeint die FCS-Maßnahmen in Brandenburg, wird die Projektträgerin im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet die Flächen mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für 25 Jahre zugunsten des Landes Berlins zu sichern. Für eine dauerhafte Sicherung der FCS-Maßnahme fehlt die entsprechende Rechtsgrundlage. Artenschutzrechtlich veranlasste Maßnahmen müssten nur so lange wirksam sein, wie das Vorhaben bzw. der Vorhabenträger noch als adäquater Verursacher artenschutzrechtlicher Konflikte angesehen werden kann. Zudem muss die Qualität des Ersatzhabitats nicht länger gewährleistet werden, als sie bei natürlichem Verlauf gegeben wäre. In der Rechtsprechung (u.a. OVG Lüneburg, Urt. v. 31.07.2018 - 7 KS 17/16, juris Rn. 317) wird der strikten Forderung nach einer Sicherung der funktionserhaltenden Maßnahmen „bis in alle Ewigkeit“ nicht gefolgt. Im Ergebnis folgt daraus, dass eine unbefristete dingliche Sicherung, die faktisch auf eine dauerhafte Fixierung eines bestimmten Nutzungs- oder Entwicklungszustands hinausliefe, systematisch nicht erforderlich ist. Maßgeblich bleibt die prognostische Sicherstellung der ökologischen Funktion im jeweils artenschutzrechtlich relevanten Zeitraum.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Dies entspricht der ökologischen Dynamik von Lebensräumen. Ersatzhabitate unterliegen natürlichen Entwicklungsprozessen, insbesondere der Sukzession, die zu einer fortschreitenden Veränderung der Habitatstruktur führt. Ohne gegensteuernde Pflege entwickeln sich insbesondere Offenlandlebensräume regelmäßig in Richtung Gebüsch- und Waldstadien, wodurch ihre Eignung für Offenlandarten langfristig verloren geht. Diese Entwicklung ist systemimmanent und wird zusätzlich durch klimatische Veränderungen beeinflusst, die zu einer weiteren Verschiebung der Standort- und Habitatbedingungen führen können.
	20.13	Bezüglich des Ausgleichskonzeptes der Feldlerche ist auf die Abstandsregelungen zu achten. Dies beinhaltet auch eine Änderung auf Seite 15 des Grobkonzeptes. Auch zu Feldwegen wie in diesem Fall dem Schillingweg ist eine Abstandsregelung von 40 m einzuhalten und nicht 30 m, um Störungen durch Besucher und schädliche Stoffeinträge zu verhindern.	Abstandsregelungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, und das Grobkonzept redaktionell angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Lage der Feldlerchenstreifen berücksichtigt die Vorgaben zu Abständen zu bestehenden Straßen, Wegen, Baumreihen und Wäldern. Der benannte Text im Grobkonzept wird redaktionell auf 40 m angepasst. Die Ermittlung des Optimalbereiches berücksichtigt die Abstandsfläche von 40 m.
	20.14	Es kann lediglich die 6,7 ha große Fläche des Optimalhabitats für die CEF-Maßnahme herangezogen werden. Dieses wird durch die einzuhaltenden Abstandsdistanzen zu Vertikalstrukturen und Störungen begrenzt. Sollte eine Auf-	Ermittlung des Optimalhabitats	Die Hinweise auf Ermittlung des Optimalhabitats und zum Monitoring werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich für den Bebauungsplan keine Änderungen.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		wertung des suboptimalen Bereiches vorgenommen werden, sind diese Flächen nicht als Habitatfläche anrechenbar. Die am Ende von Seite 7 des Grobkonzeptes genannten Nachsteuerungen und Optimierungen können lediglich der qualitativen Verbesserung dienen, sollte beispielsweise das Monitoring eine Nachsteuerung implizieren.		Die Grundlage für die Ermittlung des Habitatfläche ist die Fläche des Optimalhabitats. Die Aufwertung der suboptimalen Bereiche dienen der Qualifizierung des Nahrungshabitat, werden in die Ermittlung der Flächengröße des Optimalhabitats nicht berücksichtigt; gleich wohl die Maßnahmen die Qualität des Gesamthabitats aufwerten. Es wird bestätigt, dass das Monitoring eine Nachsteuerung zur qualitativen Optimierung der Habitatfläche umfasst.
	20.15	Der Herleitung im AFB der Reviergröße pro Brutpaar der Feldlerche für die Ersatzhabitate wird fachlich von der uNB nicht gefolgt. Hierzu wird auf die fachliche Einschätzung der uNB zu den Reviergrößen vom 08.01.2026 und auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes der Südlichen Feldflur 2023-2025 (Kartierbüro Matthews). Danach ergeben sich auf den optimierten Ausgleichshabitaten Reviergrößen von 3,85 ha/BP. Aufgrund der politischen Festlegung in diesem Verfahren wird, entgegen der fachlichen Auffassung, mit 1,0 ha pro Brutpaar gerechnet und dies als Bemessungsgrundlage für die Kompensation angesetzt. Diese darf jedoch nicht weiter unterschritten werden.	Grobkonzept Feldlerche	Der Stellungnahme auf Herleitung der Reviergrößen wird nicht gefolgt und die Bemessungsgrundlage von einem Hektar pro Brutpaar beibehalten. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die fachliche Herleitung der Reviergrößen sind hinlänglich durch den Artenschutzfachbeitrag und dem Grobkonzept CEF Maßnahmen Feldlerche dargelegt und im Umweltbericht aufgenommen. Die in dem zitierten Monitoringbericht der Südlichen Feldflur 2023-2025 (Kartierbüro Matthews) benannte Brutdichte bezieht sich auf die Gesamtgröße der Ackerfläche von 30 ha. Die Gesamtgröße der Ackerfläche umfasst sowohl die optimalen als auch die suboptimalen Bereiche der Ackerfläche. Im Jahr 2024 wurden für die Gesamtfläche sieben Brutpaare und im Jahr 2025 acht Brutpaare erfasst. Um eine Vergleichbarkeit der Ansätze zur Herleitung der Reviergrößen zu erlangen, ist es

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				erforderlich die Anzahl der Reviere in Bezug zum optimalen Bereich zu setzen. Die Fläche des für die Feldlerche als optimaler Bereich (in der Abbildung als „Geeignet“ bezeichnet, Abstand Gehölze und Straßen 120 m, Wege 40 m) gekennzeichnete Fläche ist 6,8 ha groß, woraus sich eine Reviergröße von unter einem Hektar ableitet. Die Ergebnisse aus dem Monitoringbericht zur Südlichen Feldflur stehen der fachlichen Herleitung der CEF-Maßnahme nördlich des Graben 5 nicht entgegen. Das in der südlichen Feldflur umgesetzte Maßnahmenkonzept entspricht in den Grundzügen dem Konzept in der Elisabeth-Aue nördlich Graben 5 und kann damit als Bestätigung angesehen werden.
	20.16	Dies bedeutet (nach Rechnung 1 Brutpaar/ha bei 6,7 ha Optimalbereich und einem Bestandspaar), dass 5 Feldlerchenpaare zusätzlich zum bereits verorteten Bestandsbrutpaar als CEF-Maßnahme innerhalb dieses Gebietes ausgeglichen werden können. Die im Grobkonzept angegebenen 6 zusätzlichen Brutpaare würden die Rechnung von 1 Brutpaar pro 1 ha unterschreiten. Die übrigen 5 Paare sind über externe FCS-Maßnahmen in Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde (oNB) zu realisieren. Bezüglich des einzusetzenden Saatgutes gilt: Sollte RegioZert HK 22 / UG 22 – Uckermark mit Odertal nicht zur Verfügung stehen und stattdessen UG 4-Saatgut verwendet werden müssen, ist die Nichtverfügbarkeit zunächst	Grobkonzept Feldlerche	Dem Hinweis auf den Umfang des Aufnahmepotenzials wird teilweise gefolgt und CEF-Maßnahme teilweise angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Um dem festgelegten Ausgleichsbedarf von einem Hektar zu entsprechen, werden unter Berücksichtigung des einen Bestandsbrutpaar ein zusätzliches Aufnahmepotenzial von fünf Brutpaaren eingestellt. Die Anpassung auf fünf Brutpaare wird im AFB und im Umweltbericht und im Grobkonzept CEF-Maßnahme Feldlerchen eingearbeitet. Der Hinweis auf die Verfahrensschritte und die Abstimmung bei Nichtverfügbarkeit von gebietsheimischem Saatgut aus UG22

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		nachzuweisen. Erst danach kann in Abstimmung mit der uNB das alternative UG 4 eingesetzt werden. Zur Abstimmung mit den Landwirten ist festzuhalten: Bei Festlegung der Maßnahme ist die Art der Bewirtschaftung verbindlich mit den Landwirten festzuschreiben. Eine Einigung mit den Landwirten ist zwingende Voraussetzung für die Anerkennung als geeignetes optimiertes Feldlerchenhabitat. Diese Eignung sowie die vertragliche Festlegung der Bewirtschaftung sind zur Genehmigung vorzulegen.		wird zur Kenntnis genommen und ist Bestandteil der nachgeordneten Planungen der CEF-Maßnahme und wird an die Projektträgerin weitergeleitet. Der Hinweis auf die Festlegung der Art der Bewirtschaftung wird zur Kenntnis genommen und ist Bestandteil der nachgeordneten Planungen der CEF-Maßnahme und wird an die Projektträgerin weitergeleitet.
	20.17	Auch zu dieser Art wird auf die mehrfachen Korrespondenzen und Stellungnahmen verwiesen. Diese haben weiterhin Bestand und sind zu beachten. Ergänzend werden auf Grundlage der neuen Unterlagen sowie aus der Abwägungstabelle „UmNat STN“ vom 30.03.2026 folgende zusätzliche Anmerkungen vorgebracht:	Knoblauchkröte	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.
	20.18	Laut (S. 46 ff.) der Abwägungsentscheidung konnte erst nach Vorliegen der Daten der Stiftung für Naturschutz Berlin (SNB) eine Bewertung durch die Fachfirma durchgeführt werden. Es wurde bereits Monate im Vorfeld durch die uNB auf die Art hingewiesen, sodass eine Untersuchung und Bewertung bereits im Vorfeld hätte erfolgen können und müssen. Die Frequenz der angeblichen Kartierungen sowie die eDNA-Analyse lassen nicht auf eine ordnungsgemäße Durchführung schließen und stellen sich zudem aufgrund der bestätigten Vorkommen erwiesenermaßen als	Knoblauchkröte	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Faunistische Kartierung 2025 liegt als finaler Endbericht vor und stellt die vorliegenden Ergebnisse zur Knoblauchkröte umfassend dar. Die benannten Daten der Stiftung Naturschutz wurden in Auswertung berücksichtigt. Die Methodik der im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Untersuchungen wurde vorab mit den Naturschutzbehörden

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		fehlerhaft dar. Hier wird auf die Einschätzungsprärogative der uNB hingewiesen.		abgestimmt. Das abgestimmte Untersuchungsprogramm wurde ordnungsgemäß und fachlich korrekt umgesetzt. Die benannte eDNA-Analyse wurde als zusätzliche Untersuchung durchgeführt. Darüber hinaus gehende Argumente, die eine vermeintlich methodisch fehlerhaft durchgeführte Kartierung nahelegen, wurden nicht hinreichend konkret vorgebracht. Eine qualifizierte Bearbeitung und Abschätzung der potenziellen Landlebensräume konnte erst nach Vorlage der Daten (Anzahl der Individuen) erfolgen. Die Anzahl ist wichtig, um Wahrscheinlichkeiten für die Nutzungsintensität der Landlebensräume abzuschätzen.
	20.19	In der Anlage Artenschutzfachbeitrag (S. 142) wird ausgeführt, dass es sich um eine <u>potenzielle</u> Verbindungsfläche entlang der Blankenburger Chaussee handelt, welche außerhalb des Gebietes liegt und daher irrelevant für dieses Vorhaben ist. Dem widersprechend wird tatsächlich im Geoportal eine <u>bestehende</u> Verbindungsfläche entlang des Grabens 5 dargestellt, die direkt in das Gebiet der Elisabeth-Aue hineinreicht. Diese Darstellung ist entsprechend zu korrigieren. Die Annahme, die Elisabeth-Aue sei für die Art nicht relevant, wird dadurch fachlich infrage gestellt und widerlegt. Zudem ist festzuhalten, dass die Verbindungsfläche weit in die Ackerstrukturen hinein und bis an den Teilbereich 1 heranreicht. Auch dies ist in der Bewertung angemessen zu berücksichtigen und bei der	Knoblauchkröte	Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt und textliche Anpassungen im Artenschutzfachbeitrag zum Biotopverbund für die Knoblauchkröte ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Durch die Flächeninanspruchnahme des B-Plans 3-89 gehen keine bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art verloren. Mit der Maßnahme V6: Bauzeitlicher Erhalt und Pflege von Blühstreifen, Migrationskorridore werden Migrationswege für die Art gesichert. Die bestehende Verbindungsfläche für die Zielart Knoblauchkröte des Berliner Biotopverbunds befindet sich gemäß der LaPro Zielartenverbreitung entlang des Grabens 5 im Wirkraum des Vorhabens (Geoportal Berlin, 2011).

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Durchführung der CEF-Flächen zu beachten. Der auf S. 143 erwähnte Grünkorridor bietet sich neben weiteren Strukturen sowie der durchlässigen Kleingärten als Wanderkorridor zur Elisabeth-Aue hin an. Natürlich sind auch die Kleingärten als potenzieller Landlebensraum zu werten, dadurch ist die Elisabeth-Aue als solcher allerdings nicht auszuschließen. Die Wanderungsdistanzen der Knoblauchkröte werden auch durch Aussagen der Stiftung Naturschutz Berlin (SNB) gestützt, welche ausgehend vom Reproduktionsgewässer (Krugpfuhl) Strecken von bis zu 1.000m zurücklegen können. Der selbst auf S. 134/144 dargestellte und bezifferte gut geeignete Landlebensraum nördlich der ehemaligen Tempohomes an der Buchholzer Straße, fällt gar in den Eingriffsbereich mit lediglich 500 m Distanz zum Laichgewässer. Darüber hinaus belegen die im Jahr 2016 dokumentierten Totfunde im westlichen Teil der Elisabeth-Aue am Graben 5 und damit deutlich außerhalb des genannten Distanzbereiches liegend, dass von der Art auch wesentlich größere Distanzen zurückgelegt werden können und der Landlebensraum genutzt wird. Dass die Kartierungen älter als fünf Jahre sind, ist hier entgegen der Argumentation völlig irrelevant, da die Nutzung des Landlebensraums Elisabeth-Aue bestätigt und zu berücksichtigen ist.		Diese Verbindungsfläche wird nicht in Anspruch genommen. Die Flächen der Maßnahme V6: Bauzeitlicher Erhalt und Pflege von Blühstreifen, Migrationskorridore schließt an diese Verbindungsfläche an, so dass die Art weiterhin ausbreitungsfähig ist und zwischen Sommer- und Winterlebensräumen und Laichgewässern wandern kann. Die aktuellen Nachweise von zwei adulten Individuen Anfang April belegen das Vorkommen der Art im Umfeld des Gewässers. Sie sind jedoch im Jahr 2025 im Kontext der artspezifischen Phänologie als Einzelbeobachtungen während der Wander- bzw. Orientierungsphase zu interpretieren. In Verbindung mit den ausbleibenden Nachweisen im Rahmen der Kartierung 2025 sowie der negativen eDNA-Analyse ergibt sich kein belastbarer Hinweis auf eine Reproduktion oder eine Nutzung des Gewässers als Laichhabitat im Untersuchungsjahr 2025. Es liegen faunistische Daten zu Totfunde für das Gesamtgebiet zu folgenden Arten vor (Büro Umland 2016: Tierökologisches Gutachten 2016 im Rahmen der Landschaftsökologische Studie Elisabeth Aue) 2 Knoblauchkröten nördlich des Schillingweges. Die Einzelnachweise belegen ein ehemaliges Vorkommen, erlauben jedoch aufgrund der seitdem vergangenen Zeitspanne und der bekannten Dynamik der Art keine verlässliche Aussage über die aktuelle Nutzung des Landhabitats. Norma-

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				lerweise werden Daten mit einem Alter von bis zu 5 Jahren gewertet. Ältere Daten gelten als veraltet. Insbesondere vor dem Hintergrund der extremen Trockenjahre ab 2018 ist davon auszugehen, dass sich Populationsgröße und Raumnutzung der Art lokal deutlich verändert haben können. Für die Bewertung relevanter Lebensräume sollte daher primär auf Nachweise der letzten 5 Jahre zurückgegriffen werden, Populationsgrößen und populationsrelevante Raumbezüge berücksichtigt werden. Die überwiegende Zahl der Individuen nutzt Landhabitate im Bereich von etwa 500 m um das Laichgewässer (Blab und Vogel, 1996); darüberhinausgehende Distanzen sind zwar dokumentiert, betreffen jedoch Einzeltiere und sind für die Abgrenzung regelmäßig genutzter Lebensräume nur eingeschränkt geeignet.
	20.20	Auf Seite 70 des Artenschutzfachbeitrages (AFB) wird auf eine „anzunehmend kleine Population der Knoblauchkröte, eine Migrationsdistanz am oberen Ende der möglichen Entfernungen bei gleichzeitig hoher Anzahl an Migrationshindernissen sowie eine nur mäßige Lebensraumeignung der Ackerstandorte mit hohem Mortalitätsrisiko“ verwiesen. Diesen Argumentationslinien wurde bereits in mehrfachen Stellungnahmen durch die uNB fachlich widersprochen und werden weiterhin zurückgewiesen. Einschätzungen der SNB kommen zu einem ähnlichen Er-	Knoblauchkröte	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bewertung des Landlebensraumes wird nicht angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im faunistischen Gutachten und AFB wird der Krugpfuhl mit einer eher kleinen Population erfasst, für die der Krugpfuhl als Reproduktionsgewässer dient. In Verbindung mit den ausbleibenden Nachweisen im Rahmen der Kartierung 2026 sowie der negativen eDNA-Analyse ergibt sich kein belastbarer Hinweis auf eine Reproduktion oder eine Nutzung des Gewässers

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		gebnis, wie die uNB. Die Annahme der Krugpfuhl diene lediglich als Trittstein-Habitat wird ebenfalls zurückgewiesen. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) vom 12.01.2026 (S. 21) wird der Landlebensraum auf Grundlage der „durchgeführten“ Kartiierungsergebnisse als nicht wesentlich funktional eingeschätzt. Dem wird ausdrücklich widersprochen. Die Kartiierungsergebnisse sowie die angewandte Methodik werden durch die uNB als fehlerhaft bewertet und zurückgewiesen. Es bedarf daher weiterhin einer Ausgleichskonzeption im Sinne eines Worst-Case-Szenarios für die Knoblauchkröte. Dies ist zu erarbeiten und nachzureichen. Weiterhin ist festzuhalten (S. 22), dass die kartierten Tiere der SNB nicht als absolute Bestandszahlen der dort vorkommenden, sehr versteckt lebenden Individuen zu verstehen sind, sondern einen allgemeinen, abnehmenden Trend abbilden. Ein erhöhtes zusätzliches Mortalitätsrisiko wird durch die künftig gesteigerte Verkehrsdichte infolge der Zunahme der Bevölkerung sowie während der Bauausführung angenommen. Der AFB sowie die Anlagen zum Artenschutzfachbeitrag stufen die Art einerseits als weniger relevant ein, andererseits wird sie über Vermeidungsmaßnahmen, zumeist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sowie über Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse, teilweise mitberücksichtigt.		als Laichhabitat im Untersuchungsjahr 2025. Der Begriff Trittsteinhabitat wird im Artenschutzfachbeitrag angepasst. Die Bewertung der Fläche als Landlebensraum wird nicht geteilt. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Prüfung Knoblauchkröte werden im Artenschutzfachbeitrag aufgenommen und in der Begründung des Bebauungsplanes Bezug genommen. Im faunistischen Gutachten und AFB wird der Krugpfuhl mit einer eher kleinen Population erfasst. Die Landlebensräume um den Krugpfuhl und ihre Habitateignung werden dargestellt, wonach die Gärten, Kleingärten und Grünflächen um den Krugpfuhl eine hohe Eignung und Lebensraumqualität aufweisen. Die sich in westlicher Richtung ab ca. 400 Metern Entfernung vom Gewässer befindlichen Ackerflächen, in der sich das Plangebiet befindet, ist in den Gehölzrandbereichen entlang der Blankenfelder Straße sowie in den nordwestlich gelegenen mit ruderaler Vegetation bestandenen Graben 5 grundsätzlich als Landlebensraum für die Knoblauchkröte nutzbar. Die Ackerfläche weist aufgrund der intensiven Nutzung, das dadurch bedingte geringere Nahrungsangebot an Insekten sowie stärkere, menschliche Eingriffe und Störungen für möglicherweise vorkommende Knoblauchkröten eine geringes Lebensraumpotential auf.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Dies wird zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. zur Reduzierung von Individuenverlusten während der Bauarbeiten in den Randbereichen der Elisabeth-Aue, in denen Individuen zu erwarten sind, von der uNB als grundsätzlich geeignet eingeschätzt.		Es wurde bereits dargestellt, dass durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit Traktoren, Pflug und Egge das Mortalitätsrisiko auf den Ackerflächen sehr hoch ist. Durch die Herstellung des Zauneidechsenhabitats und Anlagen der Feldlerchenstreifen werden Flächen aus der intensiven Bewirtschaftung genommen, so dass das Mortalitätsrisiko gemindert wird. Auf Grund der Ergebnisse ist davon auszugehen, dass von der kleinen Population der Knoblauchkröte nah gelegene geeignete Landlebensräume genutzt werden und nicht die landwirtschaftlichen Flächen.
	20.21	Jedoch besteht mit der unterlassenen Kompensationsplanung für den Landlebensraum, kein Einverständnis. Die zugrunde liegende Abwägung im AFB, den Anlagen und der Abwägungstabelle, welche die Relevanz der Art entsprechend einstuft, wird durch die uNB ausdrücklich zurückgewiesen. Lösungsvorschlag: In Anbetracht der Zurückweisung der bisherigen Einschätzung und Abhandlung der Art, wird im Rahmen der Einschätzungsprärogative der uNB weiterhin vom Vorhandensein eines Landlebensraums der Knoblauchkröte auf den Flächen der Elisabeth-Aue ausgegangen. Dieser ist als kompensationsrelevant zu bewerten, auch vor dem Hintergrund, dass es sich um eine streng geschützte FFH-	Knoblauchkröte	Die Stellungnahme zu einer unterlassenen Kompensationsplanung für den Landlebensraum wird zurückgewiesen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis: Aufgrund der weitgehend nur geringen Lebensraumeignung des Eingriffsraums des Plangebiets wird von einer geringen Wahrscheinlichkeit des Eintretens der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ausgegangen und eine Störung der Art im Sinne des §44 Abs. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des §44 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 (3) BNatSchG wird ausgeschlossen, da für die festgestellte kleine Populationsgröße im Laichhabitat Krugpfuhl die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhe-

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Art (Anhang IV der FFH-RL) sowie eine Zielart des Landes Berlin handelt. Es wird vorgeschlagen, als Kompensationsmaßnahme eine Aufwertung östlich der Blankenburger Straße umzusetzen. Dies soll durch die Schaffung geeigneter Landlebensräume erfolgen, durch sonnenexponierte Sandanhäufungen, die dauerhaft offen zu halten sind und in denen sich die Tiere abhängig vom Grundwasserstand in etwa 80 cm Tiefe trocken und frostfrei eingraben können. Die Maßnahmen sind im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen oder des Retentionsbeckens des Schweine-Wäldchens, nördlich der Buchholzer Straße, vorzusehen. Dies ist in Kombination mit einer Aufwertung des Laichhabitats am Krugpfuhl umzusetzen, um den Lebensraumanforderungen der Knoblauchkröte sowie weiterer dort vorkommender Amphibienarten gerecht zu werden. Zusätzlich ist eine dauerhafte Leiteinrichtung vorzusehen, um die Querung der künftig voraussichtlich stärker frequentierten Blankenburger Straße zu vermeiden. Hierzu ist der uNB ein entsprechendes Konzept vorzulegen		stätten im räumlichen Zusammenhang in Form von gut geeigneten Sommerlebensräumen in erreichbarer Distanz vom Laichhabitat weiterhin erfüllt wird (Kleingärten, Wiesen- und Gehölzmosaik um den Krugpfuhl) Die Gefahr der Tötung/Verletzung von Individuen der Art im Sinne des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 (1) BNatSchG ist aufgrund der Lebensraumeignung, bestehender Wanderungshindernisse und der kleinen Population nicht wahrscheinlich. Durch bauzeitliche Regelungen (Bauzeitenregelung, Baufeldfreimachung, Reptilien- und Amphibienschutzzaun und Ausstiegshilfen, Migrationsräume) und einer ökologischen Baubegleitung kann eine Einwanderung von Tierarten wie Reptilien und Amphibien auf das Baufeld verhindert bzw. überwacht werden, sollte diese vorkommen. Die Hinweise auf die Entwicklung einer Habitatfläche und die Maßnahmen zur Habitatentwicklung Leitstruktur werden zur Kenntnis genommen. Eine Relevanz für den Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht.
	20.22	Es wird auf die Stellungnahmen sowie die Korrespondenzen zum bereits durchgeführten und mehrfach abgestimmten Vorgehen bezüglich der Zauneidechse verwiesen. Die uNB ist mit der Ausführungsplanung und Methodik weitgehend einverstanden, hat jedoch noch einige Anmerkungen:	Zauneidechse	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Hinweise sind von besonderer Bedeutung für die derzeit in Umsetzung befindlichen Herstellung des Ersatzbiotops und

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Es ist nicht eindeutig ersichtlich, ob ein oder zwei Segmente für die erste Umsiedlung bereitgestellt werden sollen. Dies ist jedoch unerheblich, sofern das Gesamtvolumen der verwendeten Ersatzsegmente (1:1) dem Flächenverhältnis des wegfallenden Bestandshabitats von 2.940 m ² nördlich der ehemaligen Tempohomes entspricht (vgl. S. 3 [1 Segment] und S. 5 [2 Segmente] im Umsiedlungskonzept Zauneidechse).		werden in diesem Planverfahren weiter zu klären sein. Die Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Die Ersatzfläche entspricht der Eingriffsfläche von 2.940 m ² .
	20.23	Die <u>dauerhafte dingliche Sicherung</u> der Flächen ist, analog zu den CEF-Maßnahmen für die Feldlerche, zwingend durch einen Grundbucheintrag dauerhaft zu gewährleisten und darf nicht ausschließlich über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Bestätigung der Aufnahmefähigkeit des Ersatzhabitats durch die uNB erfolgt erst nach vollständiger Funktionsfähigkeit der Fläche für die Zauneidechse im Sinne einer CEF-Maßnahme. Ist diese nicht gegeben, wird die Freigabe durch die uNB nicht erteilt. Zur Methode des Absammelns: Da die Eiablage bereits ab Mitte Mai beginnt, muss sofern keine weitere Abfangaktion im Herbst vorgesehen ist und ein Beginn des Eingriffs erfolgt, das Absammeln bis spätestens 15. Mai abgeschlossen sein. Ist dies nicht der Fall, sind die Gelege bis zum Schlupf unberührt Vorort zu belassen und ein erneutes Absammeln der geschlüpften Jungtiere im Herbst durchzuführen. Dies steht unter der Voraussetzung, dass das Ersatzhabitat einsatzbereit und funktionsfähig ist.	Zauneidechse	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass für Maßnahmenflächen, die nicht nur dem artenschutzrechtlichen Ausgleich, sondern zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen eine unbefristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Flächensicherung zugunsten des Landes Berlins eingetragen wird. Für die Flächen, die dem artenschutzrechtlichen Ausgleich dienen, hier gemeint die FCS-Maßnahmen in Brandenburg, wird die Projektträgerin im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet die Flächen mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für 25 Jahre zugunsten des Landes Berlins zu sichern. Für eine dauerhafte Sicherung der FCS-Maßnahme fehlt die entsprechende Rechtsgrundlage. Artenschutzrechtlich veranlasste Maßnahmen müssten nur so lange wirksam sein, wie das

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Es ist zu klären, ob der Zaun im Bestandshabitat bereits errichtet wurde und ob bereits auf Beifänge kontrolliert wird. Dies ist verpflichtend und entsprechend zu dokumentieren und der uNB vorzulegen. Ebenso ist das Protokoll bzw. die Dokumentation des Abfangens zeitnah einzureichen. <u>Schotterstreifen / Zuwegung CEF ZE:</u> „Der Schotterweg kann grundsätzlich als zusätzliches Strukturelement für die Zauneidechse sowie als befahrbare Zuwegung für Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen bestehen bleiben. Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen hiergegen keine Einwände, sofern sichergestellt ist, dass die Zuwegung nicht als zusätzliche Wegefläche für Besucherverkehr genutzt wird. Sie darf weder als Hundefläche noch allgemein für Spaziergänger zugänglich sein bzw. zweckentfremdet genutzt werden, da dies dem Zauneidechsenhabitat als CEF-Fläche entgegenstehen würde.“ Der Maßnahme kann daher nur zugestimmt werden, wenn sich der Bereich innerhalb eines eingezäunten und für die Öffentlichkeit unzugänglichen Areals befindet. Auf Seite 5 der Ausführungsplanung des CEF- Zauneidechsenhabitats ist jedoch dargestellt, dass sich die Schotterwege außerhalb der Einzäunung befinden. Dies ist entweder zu ändern oder entsprechend nachvollziehbar darzulegen. Vor dem Hintergrund der oben genannten Anforderungen an die Besucherlenkung ist die Schotterfläche in die Einzäunung einzubeziehen.		Vorhaben bzw. der Vorhabenträger noch als adäquater Verursacher artenschutzrechtlicher Konflikte angesehen werden kann. Zudem muss die Qualität des Ersatzhabitats nicht länger gewährleistet werden, als sie bei natürlichem Verlauf gegeben wäre. In der Rechtsprechung (u.a. OVG Lüneburg, Urt. v. 31.07.2018 - 7 KS 17/16, juris Rn. 317) wird der strikten Forderung nach einer Sicherung der funktionserhaltenden Maßnahmen „bis in alle Ewigkeit“ nicht gefolgt. Die Hinweise zur Herstellung des Zauneidechsenhabitats, zur Methodik des Absammelns und zur vollständigen Funktionsfähigkeit sind im weiteren Verfahren zur Realisierung der CEF-Maßnahme zu klären und abzustimmen. Die Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die Maßnahme sollte zudem über die Baustelleneinrichtung hinaus analog zum Feldlerchenbereich durch Informationstafeln begleitet werden, um auf das Schutzgut hinzuweisen.		
	20.24	Vermerk zur Avifauna Sollte der Siegerentwurf (https://datenbox.stadt-berlin.de/rest/files/public/link/download/ff8080829cc8a6be019d2ac105401c39?shareId=56724&passkey=3353999617805380516) verbindlich umgesetzt werden, ist die bislang im B-Plan 3-89 nicht vorgesehene Bebauung im Bereich des Regenrückhaltebeckens fachlich kritisch zu bewerten. Der betroffene Gehölzbestand stellt einen relevanten Lebensraum für störungssensible Arten wie u.a. den dort verorteten Sperber dar. Durch die zusätzliche Bebauung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung bis hin zum vollständigen Verlust der Habitatfunktion auszugehen. Dies umfasst sowohl die direkte Verdrängung der Arten als auch eine nachhaltige Entwertung des Lebensraumes durch Störungen (z. B. erhöhte Frequentierung, Lärm- und Lichtemissionen). Vor diesem Hintergrund ist die Maßnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht mit den Anforderungen an die Vermeidung von Verbotstatbeständen vereinbar, sofern keine geeigneten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) nachgewiesen werden. Hierzu müsste eine Ausgleichskonzeption zur Prüfung vorgelegt werden. Speziell für Greifvogelarten mit weiten Fluchtdistanzen ist	Avifauna	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Gegenstand der Abwägung ist der Bebauungsplan 3-89. Die Hinweise zu betroffenen Arten beziehen sich auf die Entwicklung des Teilprojekts 2 und werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Im Rahmen dieser Planung sind die angesprochenen Punkte dann zu behandeln. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Sperbers ist im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 3-89 dargestellt und geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind aufgeführt. Die Hinweise zum Sperber beziehen sich auf die Entwicklung des Teilprojekts 2 und werden an die Projektträgerin weitergeleitet.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		eine erfolgreiche Kompensation häufig nur schwer umsetzbar.		
	20.25	Xylobionte Arten Der Scharlachrote Plattkäfer wurde nun auch im erweiterten Wirkraum des Vorhabens kartiert und ist daher im Bereich der ggf. zu beseitigenden Pappeln anzunehmen. Bei Funden von geschützten xylobionten Arten ist das entnommene Holz entsprechend den artspezifischen Ansprüchen in der näheren Umgebung zu lagern. Dies umfasst u. a. Aspekte wie Sonnenexposition sowie die Ausrichtung der Stämme (aufrecht vs. horizontal). Die Lagerung hat für mindestens drei Jahre zu erfolgen und ist beispielsweise durch einen Staketenzaun sowie Informationstafeln vor Störungen durch Besucher zu sichern.	Xylobionte Arten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Diese Hinweise werden in nachgeordneten Verfahren der Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen zu behandeln sein.
	20.26	Schutzgebiete und Biotopschutz Bei der erneuten Beteiligung zum ersten Teilabschnitt sind weiterhin die negativen Auswirkungen auf die vorhandenen geschützten Biotope durch die heranrückende Bebauung (durch verstärkte Besucherströme, Trittschäden und sich durch den steigenden Nutzungsdruck verändernde Vegetation) nicht berücksichtigt und daher nicht bilanziert worden. Die geschützten Biotope haben an diesem Standort keine Chance auf Erhalt, es sei denn, sie werden durch einen hohen Zaun vor Betreten geschützt. Dies widerspricht jedoch der Widmung als öffentliche Grünanlage.	Schutzgebiete und Biotopschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die geschützten Biotopflächen befinden sich in der öffentlichen Parkanlage, so dass diese grundsätzlich vor Überbauung geschützt werden. Die geschützten Biotope in den östlich angrenzenden Biotopflächen der Parkanlage und des Regenrückhaltebeckens werden nicht überplant.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Daher ist ein Ersatz für die in naher Zukunft verlustig gehenden geschützten Biotope durch Aufwertung eines bestehenden, dafür geeigneten Standortes zu schaffen. Nach den bisherigen Erkenntnissen (HNEE 2026) und auf Grund der Lage unmittelbar am Baugebiet, eignet sich das östlich liegende Schweinewäldchen nebst Grünland dafür nicht. Eine Aufwertung der nördlich gelegenen eigentlichen Elisabeth-Aue würde sich auf Grund der Lage in einer wechselfeuchten Senke jedoch anbieten. Durch Maßnahmen zur längeren Wasserhaltung, Entbuschung, Änderung des Mahdregimes können hier artenreiche Frischwiesenbereiche entstehen. Zusätzlich könnte durch Mahdgut Übertragung aus und/oder Samensammlung im/am Regenrückhaltebecken und direkte Ausbringung am Ersatzstandort gleichzeitig eine große Zahl der 22 kartierten, z.T. stark gefährdeten Rote-Liste (RL)-Arten umgesiedelt werden. Für die drei festgestellten RL-Arten der Äcker kann die westlich an die eigentliche Elisabeth-Aue angrenzende, geplante Beweidungsfläche genutzt werden, sofern genügend offene Bodenstellen durch Robust-Rinder/-Pferde geschaffen werden, Schafe eignen sich für dieses Ziel nicht. Es muss also nicht zwingend die Form der jetzigen Ackernutzung verlagert werden, um diese Arten zu erhalten. Auch hier wären eine Samenbergung und direkte Aussaat zur Ansiedlung denkbar.		Richtig ist, dass durch die Zunahme der Bewohnerschaft auch die Nutzungsintensität zunehmen wird. Ein Schutz der geschützten Biotope kann wie im Hinweis durch Zäunung erfolgen. Es können aber auch Maßnahmen der Besucherlenkung durch entsprechende Wegeführung, Abpflanzungen und Nutzungsangebote in den nicht geschützten Bereichen erfolgen. Damit ist eine Steuerung möglich. Dies bedarf einer weiteren Feinplanung. Die Projektträgerin ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet, dass Freiflächenplanung einschließlich notwendiger Anpassungsmaßnahmen in den angrenzenden Bereichen der bestehenden Grünflächen mit den zuständigen Ämtern abzustimmen. Der Freiflächenplan ist hier der erste Schritt. Im Rahmen dieser nachgeordneten Planung können entsprechende Maßnahmen erarbeitet und abgestimmt werden.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die eigentliche Elisabeth-Aue ist, wie das Schweinewäldchen, Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Blankenfelde und unterliegt in der Planung der Ersatzmaßnahmen den Vorgaben des Pflege- und Entwicklungsplans.		
	20.27	Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten Von Seiten des Sachgebiets Bodenschutz / Altlasten bestehen folgende Anmerkungen: Nach der „Übersicht der Anpassungen des Planentwurfs“ vom 11.03.2026 zeigen sich eine Vielzahl an überarbeiteten sowie an erstmalig zur Verfügung gestellten Gutachten und Konzepten. Diese waren hinsichtlich des Bodenschutzes, der neben und mit der Altlastenthematik auch einen Querschnitt zur Versickerungs- und Klimaanpassungsplanung besitzt, kapazitätsbedingt in der zur Verfügung gestellten Zeit nicht vollumfänglich zu bearbeiten. Es sei daher auch auf die bodenschutzrechtlichen Hinweise in der Stellungnahme (SN) vom 01.12.2025 verwiesen. <i>Begründung zum B-Plan 2025</i> <u>V.8 Maßnahmen</u> Die hier und in der textl. Festsetzung Nr. 6.1 beschriebene Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungsmaterialien wird aus Bodenschutzsicht und im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung begrüßt. <u>V.11 Entwässerung</u>	Bodenschutz, Altlasten und Entwässerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Begrüßung der textlichen Festsetzung 6.1. wird zur Kenntnis genommen. Die vollständigen Messdaten werden im Mai 2026 vorliegen und als „Fachbericht Grundwasser“ den zuständigen Fachbehörden zur Bewertung zur Verfügung gestellt. Nach Vorlage der Hydrologischen Untersuchungen kann im weiteren Verfahren abgestimmt werden, welche der im Fachgutachten zur Regenentwässerung und Hitzevorsorge für den B-Plan 3-89 dargestellten Varianten Grundlage für die weitere Planung der Regenwasserbewirtschaftung ist. Die Machbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung wurde durch das vorliegende Fachgutachten nachgewiesen. Eine textliche Anpassung des Fachgutachtens Regenwasser zum Umgang mit den vorliegenden Schadstoffbelastungen wurde im Sinne der Stellungnahme vorgenommen. Zum Thema Starkregenvorsorge wird im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine natürliche Senke befindet. Diese Senke befindet sich im Bereich der Straßenverkehrsfläche und auf

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Das Regenwassergrobkonzept (22.01.2026, Sieker) ist weiterhin noch nicht ausreichend qualifiziert, um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können. Die Datengrundlagen (Unterlage D.1, Messergebnisse Grundwasserstände) sind unvollständig. Grundsätzlich wird die geplante dezentrale Bewirtschaftung befürwortet. Beim Absatz zum Umgang mit den vorliegenden Schadstoffbelastungen sollte der Teil „Boden bis min. 1,0 m Tiefe auszutauschen“ ersetzt werden durch „unterhalb von Versickerungsanlagen sind die Auffüllungsschichten vollumfänglich zu entfernen“ i.S.v. § 4 Abs. 1, 2 und 4 BBodSchV i.V.m. § 36a BWG. Bezüglich der Möglichkeiten des Drosselabflusses besteht eine Diskrepanz zum Regenwassergrobkonzept. In diesem sind nur drei Varianten aufgeführt, davon keine die eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal beschreibt. Dies ist in der Begründung zu überarbeiten und entsprechend anzupassen. Zudem ist anzumerken, dass eine Ableitung in die Kanalisation eine zentrale Bewirtschaftung des Regenwassers darstellt. Zum Thema Starkregenvorsorge wird erläutert, dass sich „im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine ausgeprägte natürliche Senke befindet“. Sollte hier „das Höhenniveau durch Aufschüttung angepasst“ werden, ist dieser Eingriff in der Bilanzierung zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt für sämtliche weiteren geplanten Aufschüttungsmaßnahmen.		dem Baufeld der Schule. So kann die Aufschüttung als Bauwerk der Schule erfolgen (gedichtetes Kellergeschoss). Es ist nicht davon auszugehen, dass hier eine großflächige Aufschüttung einer zukünftigen Freifläche erfolgt. Zum Thema gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nachzeitigem Kenntnisstand Bodenbelastungen unterschiedlich ausgeprägt, im nachgeordneten Verfahren werden daher vertiefende Untersuchungen erforderlich sein. Das Fachgutachten zum Regenwasser und zur Heizvorsorge ist eine Fortschreibung des abgeschlossenen Grobkonzeptes für das Plangebiet des Bebauungsplans und bildet die vertiefende Untersuchung zum Teilprojekt 1 ab. Die 4. Variante im Fachgutachten ist nach Abstimmungen mit den Fachämtern im Zuge der Bearbeitung des Fachgutachtens aufgenommen worden. Eine Rückspiegelung der Ergebnisse in das Grobkonzept erfolgt nicht. In der Begründung wurde die Variante 4 des Fachgutachtens aufgenommen. Eine zentrale Regenwasserbewirtschaftung liegt nach gutachterlicher Auffassung nur vor, wenn keine Versickerung auf den Grundstücken erfolgt und bis auf die Verdunstung über die Flächen alles Regenwasser dem Regenwasserkanal zugeführt und zu einem Gewässer abgeleitet wird. Ein Mulden-Rigolen-System (MRS) mit Versickerungsanteil ist der gutachterlichen Auffassung nach als dezentrales Regenwassermanagement zu betrachten, da nur der landschaftstypische Abfluss nach BreWaBe (2 l/sha) abgeleitet wird. Muss das MRS gedichtet sein, erfolgt über die Mulden immerhin noch eine Reinigung und Restverdunstung, die in der

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<u>VIII.1.1 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</u> Dieses Kapitel ist zu präzisieren: Aufgrund lokal erhöhter Schadstoffbelastungen ist eine nutzungsbezogene Nachprüfung unversiegelter Freiflächen erforderlich. Im Sinne einer Zeit- und Kostenersparnis ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde Pankow zielführend. Es sind Nachweise zur Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV für die verschiedenen Nutzungsarten vorzulegen.		zentralen (kanalgebundenen) ebenfalls nicht gegeben ist. In diesem Fall fällt aber die Versickerung weg, die ein wesentliches Element der dezentralen RWB darstellt. Um Missverständnisse zu vermeiden, werden im Gutachten der Begriff „zentrale Bewirtschaftung“ nur bei klassischem Kanalnetz und Stauraumkanälen oder Becken verwendet.
	20.28	<i>B Umweltbericht</i> <u>II.1.1.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten</u> Die Anmerkungen aus der SN von Dez. 2025 wurden nicht übernommen. Eine Vergleichbarkeit mit den Prüfwerten der BBodSchV ist unzulässig, da die Probennahme nicht nach den dort beschriebenen Regeln erfolgte. Somit sind die vorliegenden Ergebnisse allenfalls erste Hinweise! aus der SN Dez. 2025: Der Absatz zu der Bewertung der Ergebnisse der Oberflächenproben ist zu überarbeiten. Die Mischprobennahme auf Flächengrößen von ca. 2 ha gibt eine erste orientierende Einschätzung, kann aber fachlich nicht mit der Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV gleichgesetzt werden. Formulierungsvorschlag: „Für eine erste überschlägige Bewertung für den Pfad Boden-Mensch wurden Flächengrößen von ca. 2 ha beprobt. Eine Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV stellte sich nicht dar. Aus den	Schutzgüter	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Anmerkungen werden in den Grundzügen bestätigt und im Umweltbericht mit aufgenommen und an die Projektträgerin weitergeleitet.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Analysenergebnissen der Bohrungen sind lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen bekannt, so dass aufgrund der Flächengröße von Verdünnungseffekten auszugehen ist. Eine nutzungsbezogene Nachprüfung sämtlicher unversiegelter Freiflächen wird somit erforderlich.“ Der Absatz zum Pfad Boden-Grundwasser ist ebenfalls zu überarbeiten: „Für den Wirkpfad Boden-Grundwasser wurden im Feststoff nur vereinzelt erhöhte Schadstoffbelastungen ermittelt. Anders verhält es sich beim Eluat, wo insbesondere im Bereich zwischen 0,60 und 1,00 m u GOK kritische Belastungen (Zuordnungsklasse > F3 nach EBV) festgestellt wurden, die jedoch zur Tiefe hin abnehmen. Hier sind die Ergebnisse des aktuell noch in Arbeit befindlichen Gutachtens abzuwarten.“ <u>II.1.1.3. Schutzgut Wasser</u> Die Aussage, dass es sich um Schichtenwasser handelt, ist irrelevant. Auch Schichtenwasser ist Grundwasser (s. § 3 Nr.3 WHG) und dementsprechend zu behandeln. Es sei erwähnt, dass die hier zugrunde liegende Auswertung der „ergänzenden Messungen der Hydrologie 11/2025“ mit schriftlicher Fixierung am 11.03.2026 unzureichend ist, s. Anmerkungen weiter unten. <u>II.1.3.2 Prognose Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten</u>		

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die Auswirkungen auf die vorhandenen Bodenfunktionen sind ausreichend erläutert. Das Kapitel zu den Bodenbelastungen ist zu überarbeiten, s. Anmerkungen zu Kap. II.1.1.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten. <u>II.1.3.9 Menschliche Gesundheit / Bodenbelastungen</u> Das Kapitel enthält fachliche Fehler und ist zu überarbeiten, s. Anmerkungen zu Kap. II.1.1.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten. <u>II.2.1 Geplante Maßnahmen und II.2.2 Gegenüberstellung Eingriff / Ausgleich</u> Aus Kapazitätsgründen konnten diese Kapitel ebenso wie die Fortschreibung des entsprechenden Gutachtens von bgmr (08.01.2026) und die Maßnahmenblätter nicht durchgesehen werden. Es sei verwiesen auf die Hinweise aus der SN von Dez. 2025.		
	20.29	<i>Unterlage D.1: Auswertung Messergebnisse von Grundwasserständen und oberflächennahen Versickerungsversuchen, Under your feet, 11.03.2026</i> Das vorgelegte Gutachten ist fachlich unzureichend, auch wenn es zunächst nur einen Zwischenstand darstellt. Sowohl im Regenwasserbewirtschaftungskonzept als auch in der Begründung zum B-Plan ist von einem Absinken des Wasserstandes um 0,30 bis 1,00 m die Rede. Dies ist aus der mitgelieferten Unterlage nicht ersichtlich, in der es lediglich heißt: es liegen „geringere Wasserstände“ vor. Eine Tabelle oder ähnliches ist nicht enthalten.	Auswertung Messergebnisse von Grundwasserständen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die vollständigen Messdaten werden im Mai 2026 vorliegen und als „Fachbericht Grundwasser“ den zuständigen Fachbehörden zur Bewertung zur Verfügung gestellt. Die Hinweise zur Auswertung der Messergebnisse werden an das Fachbüro zu Prüfung weitergeleitet. Chemische Untersuchungen des Grundwassers sind nach derzeitigem

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Insgesamt fehlen wesentliche Daten wie die genauen Grundwasserflurabstände oder weswegen eine Vielzahl an Grundwassermessstellen (GWM) ohne Wasserstandsangaben im Lageplan aufgeführt sind. Inwieweit das Schweinewäldchen als Versickerungsfläche nutzbar ist, ist nicht erkennbar. Eine Angabe zur GWM26 wäre hilfreich. Bei den Versickerungsversuchen ergibt sich die Frage, weswegen die Fläche mit den mächtigen Sandschichten (KRB 54 s. Geotechn. Bericht, UYF, 18.08.2025) nicht untersucht wurde. Eine Unterlagerung mit den geologischen Gegebenheiten (Anlagen C.1, C.2 aus Geotechn. Bericht, erstellt durch denselben AN) wäre zielführend gewesen. Laboranalytische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Dies sollte vor dem Hintergrund der punktuell ermittelten hohen Schadstoffbelastung (> BM-F3 nach EBV entspricht gefährlichem Abfall) in jedem Fall noch erfolgen.		Stand geplant, die Hinweise werden an die Projektträgerin weitergeleitet. Für die weitere Planung werden für das Schweinewäldchen bodenkundliche Untersuchungen durchgeführt und Grundwassermessstellen eingerichtet. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein. Die Versickerungsversuche wurden dort angeordnet, wo auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus dem Geotechnischen Bericht eine Versickerung zurzeit am wahrscheinlichsten zu erwarten ist und eine räumliche Verteilung vorliegt, die alle Bereiche abdeckt. Die im Baugrundgutachten ausgewiesenen Sandschichten haben sich nicht erwartbar als weniger durchlässig gezeigt, als vermutet. Gutachterlich wird empfohlen im nachgeordneten Planungsverfahren weitere Versickerungsversuche durchzuführen. Der Hinweis wird an die Projektträgerin weitergeleitet.
	20.30	<i>Unterlage E.2: Auswertung Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge, Sieker, 22.01.2026</i> Dieses Konzept arbeitet aktuell mit Zwischenständen und kann daher nicht abschließend bewertet werden. Insgesamt handelt es sich um eine gute Darstellung der bisher vorliegenden Erkenntnisse, lediglich das Kap. 3.3.3 zu den Altlasten ist unübersichtlich. Hier ist wesentlich, dass aufgrund deutlich hoher Schadstoffkonzentrationen im Eluat eine zumindest lokale Grundwassergefährdung nicht aus-	Grobkonzept Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Abwägung ergibt sich daraus keine Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die vollständigen Messdaten werden im Mai 2026 vorliegen und als „Fachbericht Grundwasser“ den zuständigen Fachbehörden zur Bewertung zur Verfügung gestellt. Im Fachgutachten Regenwasser werden die für die Regenwasserbewirtschaftung relevanten Daten zu den Altlasten dargestellt und bewertet. Die umfassenden

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		geschlossen werden kann. Positiv ist auch die Einbeziehung der Daten zur Durchlässigkeit von 1998 hervorzuheben. Bei Kap. 5.4.2 und der Nutzung des Schweinewäldchen als Versickerungsfläche ergibt sich die Frage, wie die Diskrepanz von Topographie und Grundwasserfließen zu bewerten ist. Es wird weiterhin eine dezentrale Bewirtschaftung des Regenwassers vorgesehen, was aus vielerlei Gründen zu befürworten ist. Dazu werden in Abhängigkeit der tatsächlich vorhandenen Versickerungseigenschaften des Bodens drei Varianten vorgestellt: - Variante 1: Drosselabfluss wird im Plangebiet versickert - Variante 2: Zuleitung in Graben 5 im Schweinewäldchen - Variante 3: Zuleitung in eine Retentionslandschaft am Graben 5 Das im Rahmen der TöB ebenfalls mitgelieferte „Fachgutachten Regenwasser und Heizvorsorge“ (Sieker, 14.01.2026) scheint nach erster Durchsicht überwiegend identisch mit dem Grobkonzept zu sein und wurde daher kapazitätsbedingt nicht ausgewertet.		Ergebnisse der Altlastenuntersuchung sind dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen. Eine Einschätzung zur Einbindung des Schweinewäldchens in die Regenwasserbewirtschaftung ist Bestandteil der nachgeordneten Planung und kann mit Vorlage der abschließenden Messreihe der Grundwassermessungen im Teilprojekt 1 und 2 sowie den bodenkundlichen Untersuchungen und Grundwassermessungen im Schweinewäldchen bewertet werden. Das Fachgutachten zur Regenentwässerung und Heizvorsorge ist eine Fortschreibung des abgeschlossenen Grobkonzeptes für das Plangebiet des Bebauungsplans und bildet die vertiefende Untersuchung zum Teilprojekt 1 ab. Durch die Ergebnisse der Versickerungsversuche und einer Analyse der zukünftigen Erschließung und Ihrer Topographie wurde das Konzept dahingehend weiterentwickelt, dass eine gedrosselte Ableitung über ein Mulden-Rigolen-System in den Rosenthaler Weg notwendig macht. Eine Rückspiegelung der Ergebnisse in das Grobkonzept erfolgt nicht.
	20.31	Sachgebiet Immissionsschutz Es gibt keine weiteren Anmerkungen. Die Stellungnahme aus Dezember 2025 gilt weiterhin.	Immissionsschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Behörde / Datum	Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Die Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz vom 01.12.2025 wurde im Zuge der Abwägung der TöB- und Behördenbeteiligung im Jahr 2025 behandelt.

Die Auswertung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führt zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs:

- Anpassungen im Planlayout der Planzeichnung (u. a. Textplatzierung in der Übersichtskarte und der Legende)
- grammatikalische Anpassung der Formulierung der textliche Festsetzung Nr. 5.4 sowie Nr. 6.1 (*aufgrund von Planungsfortschritt*)

In der Begründung werden folgende redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- Aussagen zur Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan
- Aussagen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt – Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde im Umweltbericht
- Aussagen zum StEP Klima 2.0
- Aussagen zum Sozialen Infrastruktur-Konzept 2023/2024
- Aussagen zur Luftreinhalteplanung hinsichtlich der zukünftigen Grenzwerte und ausbleibender Überschreitungen durch den Bebauungsplan
- Aussagen zum Schulplatzmonitoring 2024/2025
- Aussage zum Schutz des Außenwohnbereichs hinsichtlich der Höhe von baulich verbundenen Außenwohnbereichen
- Formulierung der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2 an den Wortlaut in der Planzeichnung