

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Änderungen des Berliner Flächennutzungsplans (FNP Berlin)

Der Senat von Berlin
- StadtWohn I B 12 -
Tel.: 9025-1349

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Änderungen des Berliner Flächennutzungsplans (FNP Berlin)

A. Problem

Aus der Veränderung örtlicher Rahmenbedingungen und der Weiterentwicklung von teilsräumlichen Planungszielen und gesamtstädtischen Nutzungsvorstellungen ergibt sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern. Indem der FNP ständig auf diese Veränderungen eingeht, erfüllt er seine stadtentwicklungspolitische Funktion als eine wesentliche Grundlage für die Steuerung einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

B. Lösung

Änderungen des Flächennutzungsplans.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

Der Flächennutzungsplan entwickelt als vorbereitender Bauleitplan gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange unmittelbare Bindungswirkung. Die rechtsverbindliche Wirkung gegenüber Dritten wird durch die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) erfolgen. Diese sind Grundlage für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine.

E. Gesamtkosten

Keine.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Entsprechend Inhalt der Vorlage.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde eine umwelt- und ressourcenschonende Zuordnung von Nutzungen vorgenommen und zu den Verfahren jeweils eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

Im Rahmen der Beteiligung der Planungsträger sind die FNP-Änderungen mit den Nachbargemeinden, -ämtern, -kreisen und -regionen sowie darüber hinaus im Rahmen der Mitwirkung der Berliner Bezirke und Hauptverwaltungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt worden. Die regionalplanerische Unterrichtung gemäß Artikel 11 Abs. 4 des Landesplanungsvertrages ist erfolgt.

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Senat von Berlin
- StadtWohn I B 12 -
Fernruf: 9025-1349

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Beschlussfassung -
über die Änderungen des Berliner Flächennutzungsplans (FNP Berlin)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt den vom Senat am 08.01.2019 beschlossenen Änderungen des Berliner Flächennutzungsplans zu.

1. Kurt-Schumacher-Quartier
(lfd. Nr. 09/15, Reinickendorf)
2. Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm
(lfd. Nr. 01/16, Spandau)
3. Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser
(lfd. Nr. 05/98, Pankow)
4. Landsberger Allee / Friedenstraße
(lfd. Nr. 02/16, Friedrichshain-Kreuzberg)
5. Alter Bernauer Heerweg
(lfd. Nr. 03/12, Reinickendorf)

Anlage:

5 FNP-Änderungsdarstellungen mit Begründung und Umweltbericht
(Änderungsblätter)

A. Begründung:

1. Flächennutzungsplan-Änderungen

Der FNP bildet als integrales gesamtstädtisches Planungsinstrument Berlins eine wesentliche Grundlage für Nutzungsentscheidungen und Investitionssteuerung. Auf der Ebene des FNP erfolgt die Abwägung aller öffentlichen und privaten Nutzungsansprüche an den gesamten Stadtraum über örtliche Interessen hinaus. Der FNP schafft damit die räumlichen Voraussetzungen für eine langfristige Daseinsvorsorge

der Stadt unabhängig von sich kurzfristig verändernden konjunkturellen Schwankungen.

Aus weiterentwickelten teilräumlichen Planungszielen und veränderten Rahmenbedingungen resultiert die Notwendigkeit zu Änderungen des FNP in Teilbereichen. Indem der FNP kontinuierlich aktuell gehalten und lokal fortgeschrieben wird, kann er seine stadtplanerische Steuerungsfunktion wahrnehmen. In anderen gesamtstädtisch bedeutsamen Planungen wie z.B. den Stadtentwicklungsplänen und den Planwerken entwickelte Zielvorstellungen werden mit teilräumlichen Planungszielen verknüpft, im Beteiligungsverfahren zur Diskussion gestellt und so als gesamtstädtische Zielaussagen der Abwägung unterzogen.

Die Planungsziele der einzelnen Änderungen des FNP mit Begründung und Umweltbericht sind den Plandarstellungen und den Erläuterungen der Änderungsblätter zu entnehmen, ebenso wie die Beteiligungsschritte der Planungsträger sowie der Öffentlichkeit.

Den in den Anlagen vorgelegten Änderungen des Berliner Flächennutzungsplans beigefügt sind jeweils zur Information die Stellungnahmen zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, die nicht berücksichtigt werden konnten (Stellungnahmeblätter/Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB); sie sind nicht Beschlussgegenstand.

Die Änderungen des FNP werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt nach der Zustimmung des Abgeordnetenhauses wirksam. Die Bürgerinnen und Bürger, die sich an der öffentlichen Auslegung beteiligt haben, erhalten eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung ihrer Anregungen.

B. Rechtsgrundlagen:

Für die Zustimmung des Abgeordnetenhauses:

§ 246 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl.S.664).

Für den Inhalt der Änderungen des Flächennutzungsplans:

§§ 1, 1a und 5 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Für das Verfahren zur Aufstellung der Änderungen des Flächennutzungsplans und die Neubekanntmachung:

§§ 1 bis 6 des Baugesetzbuchs (BauGB); § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine.

Der Flächennutzungsplan entwickelt als vorbereitender Bauleitplan gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange unmittelbare Bindungswirkung. Die rechtsverbindliche Wirkung gegenüber Dritten wird durch die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) erfolgen.

D. Gesamtkosten

Keine.

Der Flächennutzungsplan entwickelt als vorbereitender Bauleitplan gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange unmittelbare Bindungswirkung. Die rechtsverbindliche Wirkung gegenüber Dritten wird durch die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) erfolgen.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine.

Im Rahmen der Beteiligung der Planungsträger sind die einzelnen FNP-Änderungen mit den Nachbargemeinden, -ämtern, -kreisen und -regionen sowie darüber hinaus im Rahmen der Mitwirkung der Berliner Bezirke und Hauptverwaltungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt worden. Die regionalplanerische Unterrichtung gemäß Artikel 11 Abs. 4 des Landesplanungsvertrages ist erfolgt.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Entsprechend Inhalt der Vorlage.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Entsprechend Inhalt der Vorlage.

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbaren rechtlichen Auswirkungen gegenüber Dritten. Im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde die umwelt- und ressourcenschonende Zuordnung von Nutzungen vorgenommen.

Die Prüfung der Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist bei den Einzeländerungen entsprechend den generalisierten Darstellungen des FNP erfolgt, wobei keine Veränderungen der im Erläuterungsbericht benannten und im FNP als Freifläche dargestellten Kulisse für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wurden. Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist die Eingriffstiefe konkret zu bewerten und im Rahmen der Abwägung über Vermeidung und Ausgleich abschließend zu entscheiden. Ausgleichsmaßnahmen, die nicht am Ort des Eingriffs umgesetzt werden können, sind vorrangig unter Berücksichtigung der im Erläuterungsbericht be-

nannten Räume für Ersatzmaßnahmen bzw. auf den prioritären Flächen der Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms zu realisieren.

Berlin, den 22. Januar 2019

Der Senat von Berlin

Müller

.....
Regierender Bürgermeister

Lompscher

.....
Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen

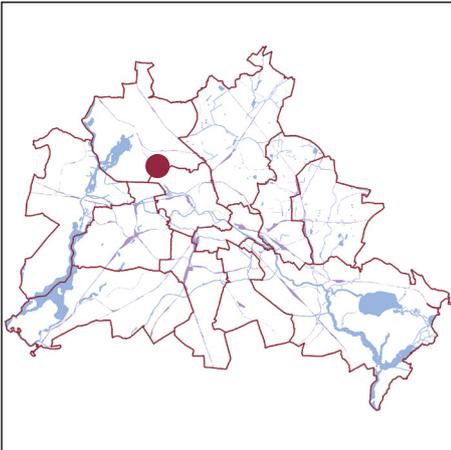
Kurt-Schumacher-Quartier
(Reinickendorf)
Lfd. Nr. 09/15

Blatt 1/7

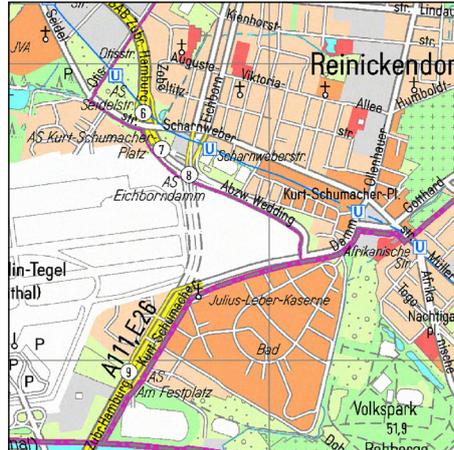
SenStadtWohn I B 3 (Tel.: 9025 - 1200)

Standardänderung § 1 Abs. 8 BauGB

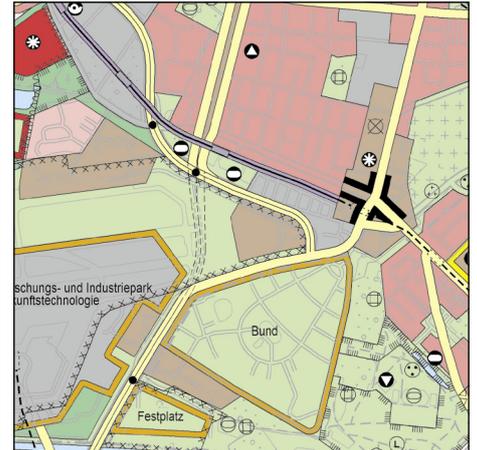
Einleitungsbeschluss	23.03.15
Beteiligung Öffentlichkeit/ Behörden (§ 3 und 4 BauGB)	
- frühzeitige Beteiligung	02.06. - 03.07.15
- öffentliche Auslegung	15.02. - 18.03.16
Senatsbeschluss	
Zustimmung Abgeordnetenhaus	
Bekanntmachung im Amtsblatt	



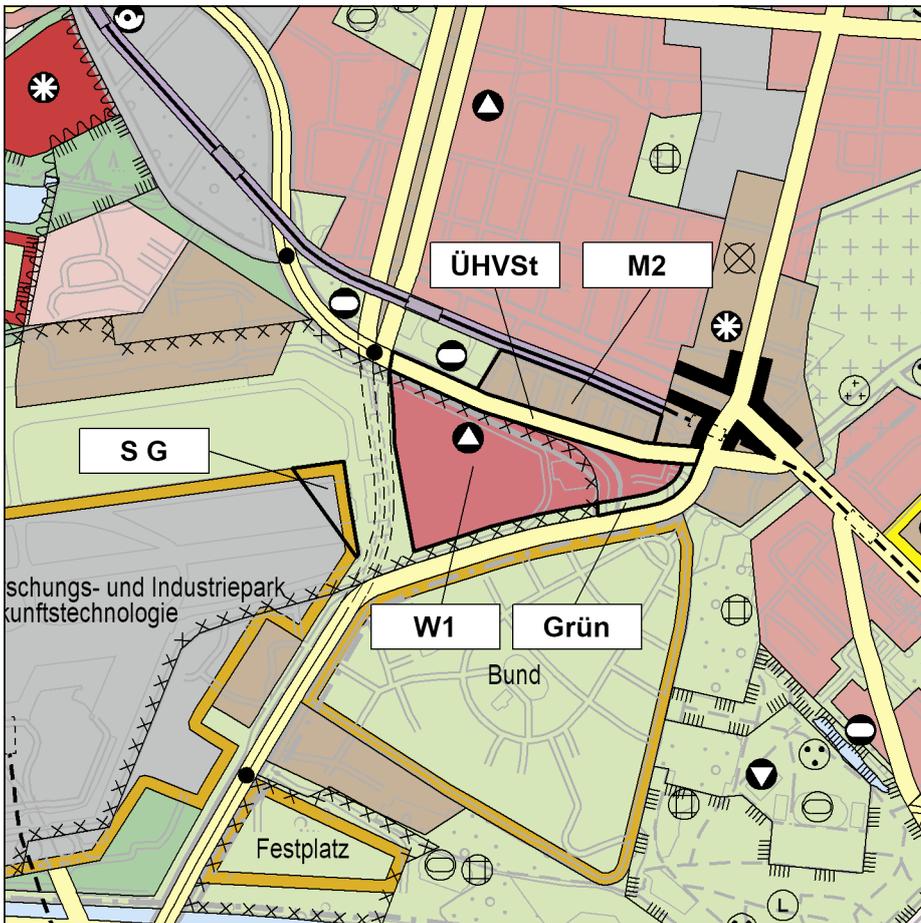
Lage im Stadtgebiet



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand November 2017) 1:50.000



FNP-Änderung (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt) 1:25.000

Begründung

1.1 Planungsanlass und gesamtstädtische Einordnung

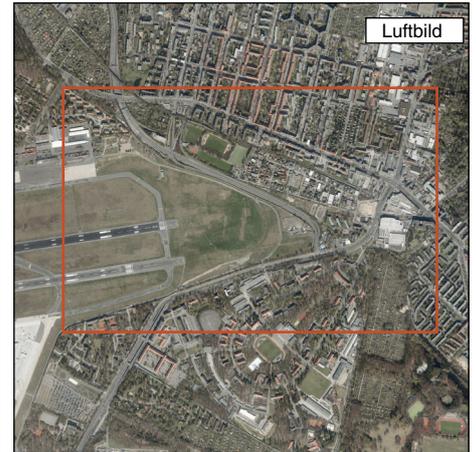
Der Planungsprozess zur Nachnutzung des Flughafens Tegel hat sich bislang überwiegend auf die Entwicklung des südlichen Flughafenbereichs als Zentrum für umweltverträgliche urbane Technologien, die „Urban Tech Republic“ (UTR), die Raum für 800 Unternehmen, Institute und Forschungseinrichtungen sowie 2.400 Studierende bieten wird, und die landschaftsräumliche Einbindung fokussiert (wirksame FNP-Änderung 04/09).

Aus der Schließung des Flughafens und der beabsichtigten Integration dieses Standorts in die Strukturen des Berliner Stadtgebiets und seiner Landschaftsräume ergeben sich aber auch weitere Potenziale für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im östlichen Flughafenbereich. Zudem erfordern das anhaltende Bevölkerungswachstum Berlins und die aktuelle Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt die Aktivierung weiterer Wohnbauflächen über die bisherigen Potenziale des FNP hinaus.

Entsprechend der Zielstellung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025) wird daher für den östlichen Teilbereich des Flughafens

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

Kurt-Schumacher-Quartier
(Reinickendorf)
Lfd. Nr. 09/15



Flächen und sein unmittelbares Umfeld eine stärker wohnorientierte Nutzung angestrebt: Als Teil des „Wohnungsneubaubereichs Kurt-Schumacher-Platz“ soll hier ein nachhaltiges, sozial verträgliches und zukunftsweisendes Bauprojekt einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin leisten.

Damit wird aus diesem bislang weitgehend isolierten Randgebiet zwischen Flughafen und Autobahnzubringer ein bedeutender Raum für zukünftige Entwicklungen. Hier bietet sich die Chance, das Stadtgebiet am Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz baulich zu arrondieren und dank der guten verkehrlichen Anbindung (U-Bahn, Autobahnanschluss) ein neues, qualitativvolles Quartier zu entwickeln. Besondere Qualitäten als Wohnstandort ergeben sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsraum der zukünftigen Tegeler Stadttheide, aber auch zur UTR: Hier besteht die herausragende Chance als Stadt der Zukunft, Arbeiten und Wohnen synergetisch zusammenzubringen.

Um die Entwicklung eines integrierten Stadtquartiers zu ermöglichen, soll die vorhandene, quer durch das Gebiet verlaufende Anschlussstelle zur Bundesautobahn A 111 zurückgebaut werden; sie entfällt somit in den Darstellungen des FNP. Stattdessen stellt der FNP die geplante neue Stadtstraße etwa entlang der Trasse der derzeitigen Meteorstraße als neue übergeordnete Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) dar. Damit ändert sich auch der räumliche Bezug des Ziels der Raumordnung Z 1.2 (Regional bedeutsame Festlegung: Autobahnen und übergeordnete Hauptverkehrsstraßen (gemäß FNP-Signatur)).

Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden die planerischen Grundlagen für einen der größten Wohnungsneubaustandorte der Stadt geschaffen, ohne die gesamtstädtisch bedeutsame Entwicklung der UTR im südlichen und zentralen Bereich des Flughafenareals nennenswert einzuschränken.

Für die Bereiche der derzeitigen Sportnutzung am U-Bhf. Scharnweberstraße (Uranusweg) sowie eines möglichen Ersatzstandortes in der Cité Guynemer

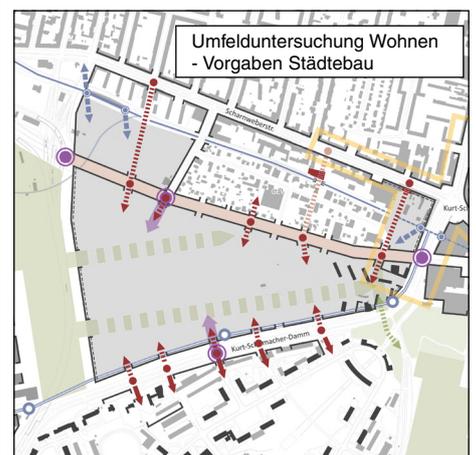
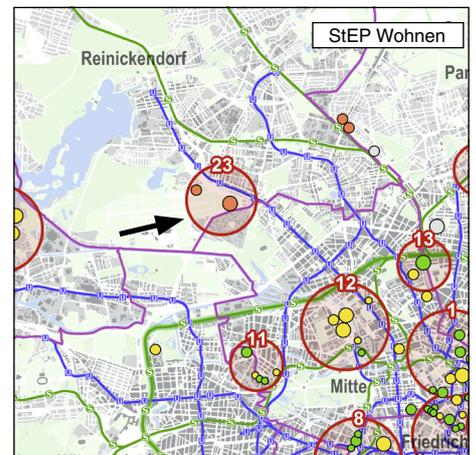
sind, unabhängig von der Entwicklung des übrigen Kurt-Schumacher-Quartiers, weiterführende Planungsüberlegungen erforderlich geworden. Beide Flächen werden daher aus dieser FNP-Änderung herausgelöst und in einem eigenständigen FNP-änderungsverfahren (lfd.-Nr. 11/15) unter dem Titel „Uranusweg“ weitergeführt.

1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Planerisches Ziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche W1 zum Bau von ca. 4.000 Wohneinheiten für rund 8.000 Einwohner und die Schaffung eines integrierten und urbanen Stadtquartiers mit allen notwendigen Einrichtungen der Infrastruktur. Dadurch soll das Wohnungsangebot im Nordwesten Berlins in städtischer und zugleich landschaftlich attraktiver Lage erweitert und der (landeseigene) Wohnungsbestand in Berlin insgesamt erhöht werden. Die Dichtestufe W1 ermöglicht die gewünschte hohe Anzahl neuer Wohnungen bei gleichzeitigem sparsamem Umgang mit Grund und Boden. Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist daher die Realisierung einer breiten Palette unterschiedlicher Wohnformen mit unterschiedlichen Dichten vorgesehen. Die bislang als Teil einer gewerblichen Baufläche dargestellte Sternstraßensiedlung wird in Ergänzung zum neuen Wohnquartier zukünftig als gemischte Baufläche M2 dargestellt, um die vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen zu integrieren. Die gewerbliche Nutzung ist mit dem festgesetzten Bebauungsplan XX-182a gesichert.

Aus dem erweiterten Wohnungsangebot wird sich ein zusätzlicher Infrastrukturbedarf ergeben, der auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden muss. Das Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist gemäß der Leitlinie anzuwenden. Entsprechende Untersuchungen dazu liegen bereits vor.

Mit dem Rückbau der Anschlussstelle zur Bundesautobahn A111 entfällt auch ihre Barrierewirkung, die bislang der Entwicklung eines neuen integrierten



Ergänzende Planungsunterlagen

Kurt-Schumacher-Quartier
(Reinickendorf)
Lfd. Nr. 09/15

Stadtviertels an diesem Standort entgegen stand.

Der geplante Ausbau der Meteorstraße als vierspurige Stadtstraße, die im FNP als ÜHVSt generalisiert dargestellt wird, hat sowohl die Funktion einer großräumigen Straßenverbindung im übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz Berlins als auch für die innerörtliche Erschließung des Stadtquartiers. Zusammen mit dem Kapweg wird sie eine leistungsfähige Verbindung in die Innenstadt darstellen, ohne die stark frequentierte Scharnweberstraße zusätzlich zu belasten. Sie dient zugleich als Ausweichverbindung, wenn der Flughafentunnel zeitweise geschlossen werden muss.

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind entsprechende Maßnahmen festzusetzen, um die Lärmbelastungen für die neuen und bereits ansässigen Anwohner zu minimieren. Entsprechende Überlegungen zur Bewältigung dieser Problematik liegen bereits vor. Gleichzeitig ist dafür Sorge zu tragen, kleinteilige städtische und fußläufige Anbindungen an die angrenzenden Stadtquartiere zu ermöglichen, um das neue Quartier in den bestehenden Stadtraum zu integrieren.

Die parallel zum Kurt-Schumacher-Damm dargestellte übergeordnete Grünverbindung wird bis zur neuen Stadtstraße verlängert. Die konkrete Festlegung ihres Verlaufs sowie weiterer lokal bedeutsamer Grünverbindungen als Vernetzung mit dem umgebenden Stadt- und Landschaftsraum erfolgen auf den nachfolgenden Planungsebenen.

Schließlich wird auch die Darstellung der Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter für den geplanten Forschungs- und Industriepark dem vom Senat beschlossenen Masterplan angepasst und geringfügig am nordöstlichen Rand erweitert.

Im Rahmen der laufenden Bebauungsverfahren für den südlichen und zentralen Flughafenbereich konnte bereits der Nachweis erbracht werden, dass die beabsichtigte Wohnnutzung im Schumacher-Quartier die geplante Entwicklung der UTR nicht gefährdet und dort ein konfliktfreier Betrieb bis

auf lokal begrenzte geringfügige Einschränkungen möglich sein wird.

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage und Ziel

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Weitergehende Informationen zum Verfahren der Umweltprüfung sind in den allgemeinen Erläuterungen zum FNP-Verfahren dargelegt.

Nach der öffentlichen Auslegung der FNP-Änderung fand eine Aktualisierung des Landschaftsprogramms (La-Pro) statt, die mit der Bekanntmachung des LaPro 2016 für den Änderungsbereich dieser FNP-Änderung nur geringfügige inhaltliche Änderungen gegenüber der LaPro-Aktualisierung von 2011 mit sich brachte. Diese FNP-Änderung wurde bei der Aktualisierung bereits berücksichtigt

Durch die veränderte Begrenzung des Vorranggebiets Klimaschutz aus dem Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz liegt der Änderungsbereich des Kurt-Schumacher-Quartiers nicht mehr innerhalb des Vorranggebiets Klimaschutz. Zusätzlich wurde im Programmplan Biotop- und Artenschutz die Signatur „Artenreservoir / Verbindungsbiotop“ durch zwei inhaltlich vergleichbare Signaturen ersetzt.

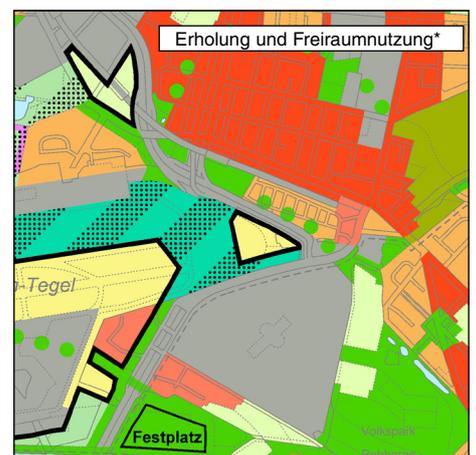
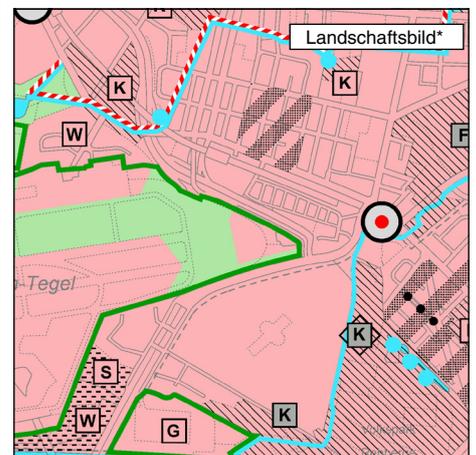
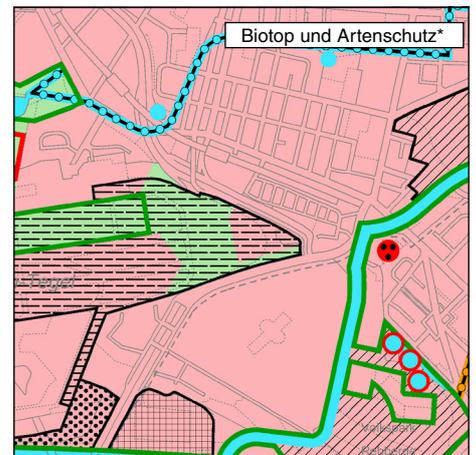
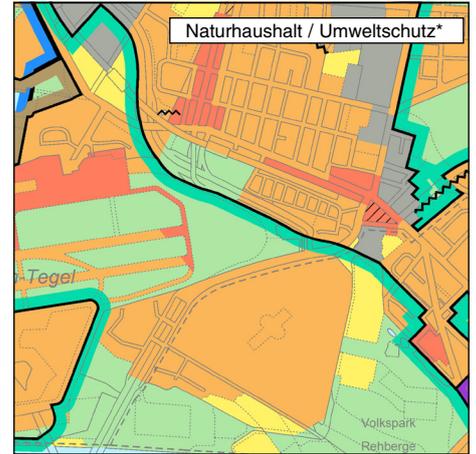
Nach stadtplanerischer Prüfung dieser Änderungen können materielle Auswirkungen auf den Umweltbericht ausgeschlossen werden. Die nachfolgende Beschreibung und Beurteilung der Umweltauswirkungen bleibt von den Änderungen des LaPro 2016 gegenüber dem LaPro 2011 unberührt.

2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

s. hierzu Teil 1 der Begründung

2.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Berücksichtigt werden die für den Planungsraum relevanten umweltbezoge-



* Teilpläne des LaPro
Stand: 3. Ausgabe 2011
1:50.000

Kurt-Schumacher-Quartier (Reinickendorf) Lfd. Nr. 09/15

nen Rechtsvorschriften und Fachplanungen. Diese ergeben sich für das Plangebiet vor allem aus den Zielaussagen der vier Programmpläne des Landschaftsprogramms (LaPro) 2011.

Im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz wird das Flughafenaerial mit dem Änderungsbereich als Vorranggebiet Klimaschutz dargestellt mit dem Ziel, die klimatisch wirksamen Freiräume zu erhalten und die Luftaustauschverhältnisse zu sichern und zu verbessern. Weitere Anforderungen an die Nutzungen sind der Erhalt und die Entwicklung der Funktionsfähigkeit bestehender Grün- und Freiflächen aus Gründen des Bodenschutzes und der Grundwasserneubildung.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird der Änderungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen ausgewiesen, in dem es gilt, die hohe biotische Vielfalt zu sichern. Der Bereich hat eine hohe Bedeutung als Artenreservoir/ Verbindungsbiotop für Arten der Feldfluren und Wiesen einschließlich geschützter Trocken- und Magerrasenbestände.

Weiterhin wird der westliche Teil des Änderungsbereichs gemäß der aktuellen Bestandsentwicklung und aufgrund der räumlichen Lage im Übergang zum Waldgebiet der Jungfernheide dem „waldgeprägten Raum“ zugeordnet. Damit sind Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Offenlandschaft - der künftigen Tegeler Stadtheide - als Planungsziel in den waldgeprägten Raum integriert.

Ziel des Programmplans Landschaftsbild ist es, im städtischen Übergangsbereich das charakteristische Stadtbild sowie Landschafts- und Grünstrukturen zur Stadtgliederung zu erhalten und zu entwickeln, die Quartiersbildung mittels Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten zu fördern sowie ortsbildprägende Freiflächen bzw. begrünte Straßenräume und Stadtplätze zu entwickeln. Außerdem wird der westliche Teil des Änderungsbereichs analog zum Biotopentwicklungsraum auch aus gestalterischer Sicht dem waldgeprägten Landschaftsraum zugeordnet. Der besondere Charakter der vorhandenen Offenlandschaft wird

durch die Zuordnung zu dem Gestalttyp „Heide- und Magerrasen“ erfasst. Diese sollen erhalten und entwickelt und als prägende Strukturelemente in die künftige Entwicklung integriert werden.

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung formuliert das Ziel, das Erholungspotenzial der Freiflächen zu entwickeln und nutzbar zu machen, indem der Stadtraum mit den ihn umgebenden Naherholungsgebieten vernetzt wird. Das Freiraumareal des Flughafens soll das Berliner Freiraumsystem ergänzen. Mit der Darstellung als Landschaftstyp „Feldflur/Wiese“ wird das Ziel verfolgt, landschaftsräumliche Zusammenhänge sowie typische Strukturelemente zu sichern und zu entwickeln und das gesamtstädtisch bedeutsame Naherholungsgebiet der Jungfernheide zu erweitern.

2.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen den östlichsten Teil des Flughafenaerials. Es handelt sich vorrangig um Wiesen mit hohen Anteilen an geschützten Trocken- und Magerrasen sowie Heideflächen, welche im Zuge der Flughafenutzung entstanden sind. Die großen zusammenhängenden Offenlandflächen haben eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Von besonderer Bedeutung ist auch die klimatische Funktion des Flughafenaerials als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Boden des Flughafengeländes ist stark anthropogen überformt und von Aufschüttungen geprägt. Die anstehenden Bodensubstrate weisen ein geringes Rückhaltevermögen für Wasser auf, was durch die regelmäßige Mahd der Offenlandflächen noch verstärkt wird. Dies bedeutet, dass die Pufferkapazität dieser Flächen gegenüber umweltgefährdenden Stoffen gering ist und sie sich, sofern vorhandene Schadstoffbelastungen nicht entgegenstehen, sehr gut für die Grundwasserneubildung eignen.

Das gesamte Gelände des Flughafens Tegel ist aufgrund seiner ehemals militärischen Nutzung und der im Zuge des

Flughafenbaus vorgenommenen großflächigen Bodenveränderungen im Bodenbelastungskataster Berlin aufgeführt. Dementsprechend wird im FNP das Areal des Flughafens Tegel mit der Darstellung „schadstoffbelastete Böden“ gekennzeichnet. Eine systematische flächenhafte Erkundung der Schadstoffbelastung des Bodens sowie möglicher Kampfmittelvorkommen kann erst nach Einstellung des Flugbetriebs im engen Zusammenhang mit der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme auf den nachfolgenden Planungsebenen stattfinden. Anhand dieser Erkundungsergebnisse können dann Sanierungen, Sicherungen für Folgenutzung, Entsorgungen oder die Freigabe der Flächen folgen.

Das unbebaute Flugfeld ist ein wertvolles Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet am Rande städtischer Siedlungsräume, Luftströmungen reichen von diesen Flächen bis in die angrenzenden Stadtbereiche. Sie führen dort durch die beträchtlichen nächtlichen Abkühlungsraten auf den großen zusammenhängenden Freiflächen zu positiven stadtklimatischen Effekten und haben insbesondere eine bioklimatische Entlastungsfunktion für den nordöstlich anschließenden Stadtraum.

Von besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind die gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 28 Naturschutzgesetz Berlin (NatSchGBln) geschützten Biotop der Sandtrockenrasen die sich innerhalb des Änderungsbereichs befinden. Ebenso ist das Flugfeld Lebensraum von stark gefährdeten und gefährdeten Arten nach der Roten Liste Berlins wie Steinschmätzer, Feldlerche, Braunkehlchen und Grauammer (streng geschützte Art nach § 44 BNatSchG i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) und vielen weiteren Artengruppen wie Heuschrecken und Grillen, Tag- und Nachtfalter, Schmetterlinge, Bienen und Wespen sowie Laufkäfer und Spinnen.

Das Flughafenaerial einschließlich des Änderungsbereichs wird aufgrund des vorhandenen Artenreservoirs als eine Kernfläche des Berliner Biotopverbunds eingeschätzt. Aus Sicht des Na-

Kurt-Schumacher-Quartier (Reinickendorf) Lfd. Nr. 09/15

tur- und Artenschutz hat das Flughafenareal für fast alle Organismengruppen sowie für die biologische Vielfalt des Landes Berlin eine große Bedeutung. Eine Erholungsnutzung ist auf den Freiflächen des Flugfelds derzeit aufgrund des Flugbetriebs nicht möglich.

Die angrenzende Bundesautobahn A 111 einschließlich der Anschlussstelle Kurt-Schumacher-Platz sowie Eichborndamm und Antonienstraße, der Kurt-Schumacher-Damm und die in Hochlage verlaufende U-Bahnlinie 6 sind durch hohe Verkehrszahlen, verkehrsbezogene Luftschadstoffe und Lärmbelastungen gekennzeichnet. Zusätzlich wird das Flughafenareal und sein Umfeld durch die Lärmemissionen der Starts und Landungen, aber auch den begleitenden Flughafenbetrieb belastet.

Darüber hinaus umfasst der Änderungsbereich die gewerblich genutzte Sternstraßensiedlung, die auch Wohnnutzungen einschließt, sowie den südwestlichen Bereich des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Darstellung von Bauflächen auf dem derzeitigen Flugfeld wird bei Umsetzung der Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung bislang unversiegelter Flächen führen. Diese könnten durch die Entsiegelung nicht mehr benötigter Verkehrsflächen teilweise kompensiert werden. Die umfangreichere Neuversiegelung hat nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die Hydrologie. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser hängt maßgeblich von der Versiegelung und der Vor-Ort-Versickerung ab. Es ist beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende Regenwasser soweit wie möglich vor Ort zu versickern. Dies würde sich minimierend auf den Eingriff in das Schutzgut Wasser auswirken. Es ist jedoch aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts im Rahmen der nachfolgenden Planungen zu klären, ob dies möglich ist.

Im Rahmen der Realisierung des Masterplans TXL sowie der Erweiterung der angestrebten baulichen Entwicklung ist eine Veränderung der klimaökologischen Situation für die Bestandsquartiere zu erwarten. Durch die Wohnungsbauentwicklung bleibt der Kaltluftaustausch zwar grundsätzlich erhalten, allerdings verringert sich der Umfang der Kaltluftzufuhr und somit die bioklimatische Entlastungswirkung für das nordöstlich angrenzende Stadtquartier. Die umfangreiche bauliche Inanspruchnahme führt zu einem Verlust von Biotopen und damit einhergehend auch von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Auf dem Areal des Flughafens Tegel sind Arten der Roten Liste Berlins bzw. Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG; siehe Kap. 2.4) betroffen und gehen verloren.

Durch die Erweiterung der Bauflächen reduzieren sich das Potenzial für die Freiraumentwicklung der künftigen Tegeler Stadtheide, die möglichen Flächen für Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der geschützten Arten und schließlich auch die für die Erholung geeignete Freiräume.

Die großen Freiflächen des Flughafenareals und die weiträumigen Sichtbeziehungen sind ein besonderes landschaftsbildprägendes Merkmal und sollten in den städtebaulichen Konzepten berücksichtigt werden. Zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds müssen im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planungen vertiefte Aussagen getroffen werden.

Aufgrund der Einstellung des Flugbetriebs entfallen vor allem für rund 250.000 betroffene Anwohner verkehrsbedingte Immissionen, insbesondere der Fluglärm. Die zu erwartenden Lärmemissionen im Bereich der neuen Stadtstraße werden sich auf einem ähnlich hohen Niveau bewegen wie jene im Bereich der Scharnweberstraße. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für die Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} ist nicht zu erwarten. Am Kurt-Schumacher-Damm, Eichborndamm und Antonienstraße sowie an der U-Bahntrasse bleiben die

verkehrsbedingten Belastungen weitgehend unverändert. Neben den verkehrsinduzierten Emissionen können auch aus der gewerblichen Nutzung in der Sternstraßensiedlung resultierende Belastungen für das neue Wohnquartier relevant werden.

Es ist davon auszugehen, dass diese Belastungen durch geeignete Maßnahmen auf der nachfolgenden Planungsebene bewältigt werden können. Erste Überlegungen dazu wurden im Rahmen des abgeschlossenen Wettbewerbsverfahrens weiter konkretisiert.

Die geplanten Wohnbauflächen des Schumacher Quartiers rücken deutlich näher an die Industrie- und Gewerbeflächen der UTR heran als die ursprünglich gemäß Masterplan vorgesehenen Mischgebietsflächen (M2). Daraus ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente, da in Richtung der zusätzlichen als WA einzustufenden Wohnbauflächen die Schallabstrahlung stärker begrenzt ist. Dieser Einfluss zeigt sich im östlichen Teil des Industriegebiets des Bebauungsplans 12-51. Durch die Änderungen ergäben sich Senkungen der Zusatzkontingente von 9 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts auf 2 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts. In allen anderen Richtungen bleiben die Zusatzkontingente unberührt.

In der Gesamtbetrachtung ist lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung für das Industriegebiet zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass die neu entstehenden Lärmbelastungen durch eine ausreichende Distanz zu schutzwürdigen Nutzungen sowie durch entsprechende immissionstechnische Maßnahmen auf den nachfolgenden Planungsebenen zu bewältigen sind. Zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastungen im Bereich der weiteren verkehrlichen Erschließung und aus den gewerblichen Nutzungen des zukünftigen Industrie- und Forschungsstandorts werden berücksichtigt.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Aufgabe des Flugbetriebs ist unabhängig von der Änderung des FNP. Bereits ohne FNP-Änderung könnte auf

Kurt-Schumacher-Quartier (Reinickendorf) Lfd. Nr. 09/15

Grundlage des derzeit geltenden FNP eine Nachnutzung des Flughafenareals im Sinne eines Wohnstandorts erfolgen. Die mit der Planänderung angestrebte stärker wohnorientierte Entwicklung des östlichen Teilbereichs des Flughafengeländes mit angrenzenden Mischnutzungen ließe sich nicht verwirklichen. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wären bei Nichtdurchführung im Wesentlichen vergleichbar mit denen, die bei Umsetzung der derzeitigen FNP-Darstellungen zu erwarten wären. Allerdings wären die flächenhaften Auswirkungen in Bezug auf die Versiegelung des Bodens und den Verlust an Offenlandbiotopen, einschließlich der geschützten Arten, geringer einzuschätzen.

Der Kaltluftaustausch könnte über einen etwas breiteren Korridor erfolgen, wobei nur in geringem Maße Unterschiede festzustellen wären. Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung könnten weitere Einschränkungen von Sichtbeziehungen und die Reduzierung potenzieller Erholungsflächen vermieden werden.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Entwicklung neuer Bauflächen stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild dar und erfordert Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Entsprechende Maßnahmen wären:

- Schonender Umgang mit Grund und Boden
- Minimierung der Neuversiegelung
- Erhalt bestehender Grünstrukturen und Integration von wertvollen Biotopen in das städtebauliche Konzept
- Kompensation der baulichen Inanspruchnahme sowie Schaffung zusätzlicher Lebensräume durch Entsiegelung, Begrünung von Blockinnenbereichen, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Verbindungsfunktionen
- Lärmschutzmaßnahmen
- Vor-Ort-Versickerung von Nieder-

schlagen

- Klimaoptimale Bebauung

Aufgrund der Maßstabsebene des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungspläne festgelegt werden. Dies gilt auch für Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung der stadtklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, des Bodenschutzes, sowie die sich in Bezug auf die Altlastenverdachtsflächen, den Immissionsschutz, den Wasserhaushalt und den Biotop- und Artenschutz ergebenden gesetzlichen Anforderungen.

Aufgrund der generalisierten Darstellungen des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungspläne bzw. weiterer Planungsschritte konkret festgelegt werden.

Ein Teil der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft kann voraussichtlich mit Hilfe von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet bewältigt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind ebenfalls weitestgehend durch Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie ggf. nach Konkretisierung der Planung festzulegende CEF-Maßnahmen (voraussichtlich außerhalb des Änderungsbereichs) abwendbar. Die vorliegende Änderung des FNP betrifft einen Teil des Gesamtkonzepts zur Nachnutzung des Flughafens Tegel nach dessen Schließung. Die erforderlichen Maßnahmen für Natur und Landschaft einschließlich solcher im Sinne des besonderen Artenschutzes werden gebündelt für das Gesamtareal entwickelt, mit den Fachbehörden abgestimmt und umgesetzt. Die Vorbereitung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung für Tegel, eine konkrete Zuordnung der Eingriffe in Teilbereichen wie dem Änderungsbereich ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu leisten.

2.7 Darstellung der Alternativen

Die Fläche wurde im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungs-

plans StEP Wohnen als einer der gesamtstädtisch bedeutsamen Neubaulandstandorte ermittelt. Im Planungsprozess für diesen Standort wurde zunächst eine Analyse der Potenzialflächen für den Wohnungsbau durchgeführt und anschließend die Standortbedingungen hinsichtlich der unterschiedlichen Themenfelder (Städtebau, Verkehr, Landschaft, Klima, Schallimmissionen, Wohnungswirtschaft) untersucht. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet vorgestellt. Eine genauere Untersuchung bzgl. der Vor- und Nachteile für den Standort erfolgte mit der „Berlin TXL – Machbarkeitsstudie Wohnen“ von 2014 anhand zweier Entwürfe. Darauf aufbauend erfolgte die Untersuchung der verkehrlichen Erschließung ebenfalls in mehreren Varianten. Dabei hat sich die im FNP-Entwurf dargestellte Variante als die aus verkehrlicher, ökologischer, nutzungsbezogener und wirtschaftlicher Sicht beste Variante herausgestellt.

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte bisher durch die Auswertung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsprogramms 2011 (s. Pkt. 2.1), des Umweltatlas Berlin und des Lärmaktionsplans, des Bodenbelastungskatasters sowie folgender Unterlagen:

- Nachnutzung Flughafenareal Berlin-Tegel: Grundlagenermittlung, Bestandserfassung und Handlungsempfehlungen (2009)
- Flughafen Tegel und Flughafensee in Berlin: Zusammenfassende Bewertung und naturschutzfachliche Planung (2009) / Aktualisierung 2014 im Rahmen der Untersuchung „Flughafen Tegel - Bebauungspläne 12-50 und 12-51 – Erfassung von Flora, Fauna und Biotoptypen“
- Fachbeitrag Stadtklima zum FNP-Änderungsverfahren (2010)
- Eingriffs- und artenschutzrechtliche Folgenabschätzung (2010)
- Fachbeiträge Verkehr und Schall zum FNP-Änderungsverfahren (2010)
- Fachbeiträge zu Verkehr, Landschaft (Eingriff), Klima und Schallimmissionen im Rahmen der Alternativenun-

Kurt-Schumacher-Quartier
(Reinickendorf)
Lfd. Nr. 09/15

- tersuchung „Berlin TXL- Machbarkeitsstudie Wohnen“ von 2014
- Nachnutzung des Flughafens Tegel – Kurt-Schumacher-Quartier Variantenuntersuchung zur Verlegung der Anschlussstelle Kurt-Schumacher Damm der BAB A 111 Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung (ALB 2015)
 - Schumacher Quartier Städtebauliche Umfelduntersuchung (rha 2015)
 - Verkehrsplanerische Untersuchung Schumacher Quartier (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft 2015)

Darüber hinaus erfolgte die Ermittlung der Umweltbelange durch die Beteiligung der einschlägigen Behörden und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung. Weitere Informationen zum Verfahren der Umweltprüfung sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren dargelegt.

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, sind - soweit erforderlich - im Rahmen der zu entwickelnden Bebauungspläne festzulegen und können im Zuge der regelmäßigen Fortschreibung der Planung überprüft werden.

Kurt-Schumacher-Quartier

(Reinickendorf)

Lfd. Nr. 09/15

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 1

Stellungnahmen (mit Nummer)

Ergebnis	Gründe, soweit nicht berücksichtigt				
	Berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Bedarfsaspekte

0. Gesamte Änderung

Ablehnung der FNP-Änderung/ Darstellung entsprechend Masterplan Berlin TXL 2013 (34116-1)

1. Bau- und Freiflächen/ Soziale Infrastruktur

Weitere Infrastruktureinrichtungen Sport für neue Anwohner berücksichtigen. (34322-3)

Vermeidung der Ausdehnung der Bauflächen zu Lasten des Frei- und Landschaftsraums. (34323-3)

Vermeidung der Einschränkung des Forschungs- und Technologieparks durch heranrückende Wohnbebauung. (34116-2)

Ablehnung des neuen Wohnquartiers in der vorgesehenen Dimensionierung (Fläche, Dichte, Wohneinheiten) (34116-5)

Sternstraßensiedlung als gewerbliche Baufläche darstellen statt gemischte Baufläche M2 (34123-2)

2. Verkehrsplanung insgesamt

Bisherige Verkehrsleistung entsprechend zukünftigem Verkehrsaufkommen erweitern (34323-6)

Auswirkungen der neuen Verkehrsplanung auf die umliegenden Wohnquartiere untersuchen (34116-4)

Vermeidung unfallbegünstigende Verkehrsstrukturen (34129-4)

Auftragsverwaltung des Landes Berlin an der Verkehrsplanung beteiligen (34135-5)

Quantitative und qualitative Standards des bisherigen Straßennetzes gewährleisten. (34135-6)

			X	X	X	X	
		X					X
		X	X	X	X	X	
		X	X	X	X	X	
		X	X	X	X	X	
		X		X			X
	X		X	X			
		X					X
		X		X			X

Kurt-Schumacher-Quartier

(Reinickendorf)

Lfd. Nr. 09/15

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 2

2.1 Autobahnanschlussstelle Kurt-Schumacher-Platz zur Bundesautobahn A 111

Anschlussstelle erhalten und darstellen. (34304-1)

Umbau der Anschlussstelle zu einer übergeordneten Straßenverbindung statt Rückbau des Autobahnzubringers und Ausbau der Meteorstraße. (34362-1)

Finanzielle und technische Auswirkungen des Rückbaus der Anschlussstelle für das Land Berlin prüfen. (34137-14)

Anschlussstelle mit Anschluss Kapweg darstellen. (34137-17)

2.2 Meteorstraße

Neue Meteorstraße zur Entlastung der Scharnweberstraße ertüchtigen (34306-2)

Geplante Anbindung der Meteorstraße an den Kapweg überprüfen. (34320-2)

Kein vierspuriger Ausbau der Meteorstraße. (34332-2)

Erforderliches Planfeststellungsverfahren für die neue Meteorstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße beachten. (34137-18)

Begründung zum Ausbau Meteorstraße ergänzen (Ausbaustandards, Funktion für Gefahren-, Schwer- und Großraumtransporte). (34137-9)

2.3 ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr

Angemessene Rad- und Fußwegeverbindungen schaffen (34306-1)

Flächenbedarf für eine Tram-Verbindung im neuen Wohnquartier berücksichtigen. (34331-4)

Bauliche Voraussetzungen für ergänzende ÖPNV-Angebote berücksichtigen (34108-2)

Begründung zur übergeordneten Grünverbindung parallel Kurt-Schumacher-Damm ergänzen (Funktion als Freihaltetrasse für ÖPNV) (34133-5)

Erhöhung der Nachfrage im ÖPNV berücksichtigen. (34136-5)

2.4 Trassenalternativen und Einzelaspekte

Keine Neutrassierung der BAB 111 in Troglage parallel zum BAB-Tunnel. (34306-3)

		X	X	X	X				
		X	X	X	X				
		X							X
		X	X	X	X				
		X		X					
		X							X
		X	X	X					
		X							X
		X							X
		X							X
	X		X	X					

Kurt-Schumacher-Quartier

(Reinickendorf)

Lfd. Nr. 09/15

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 3

Neue Stadtstraße zwischen Autobahnanschlussstelle Seidelstraße der BAB 111 und Kurt-Schumacher-Damm nördlich Cité Pasteur darstellen (34317-1)

X X X X

Verkehrskonzept für die Sternstraßensiedlung erarbeiten. (34327-3)

X X X

Flughafentunnel mit neuer Straßenverbindung überbauen (34331-5)

X X X

Abstandsflächen bei Straßen-, Tunnel- und Brückenbauwerken entsprechend berücksichtigen. (34137-11)

X X X

Zufahrt der Antonienstr. auf die neue ÜHVSt prüfen und entsprechend darstellen. (34137-12)

X X

Autobahnanschlussstelle Eichborndamm als Autobahn bis Scharnweberstraße darstellen (34137-13)

X X X

3. Umweltaspekte

Auswirkungen der Bevölkerungszunahme für die Erholungss- und Naturschutzgebiete Flughafensee und Siedlung Waldidyll beachten. (34338-1)

X X

Bedingungen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigen (34107-1)

X X

Lärmimmissionen beim Wohnungsneubau berücksichtigen (34112-2)

X X

Bodenbelastungen einschließlich Kampfmitteln flächenhaft erkunden. (34116-3)

X X

Umweltbezogene Gesundheitsschutzmaßnahmen auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigen (34122-1)

X X

Bodenbelastungen einschließlich Kampfmitteln nutzungsabhängig erkunden (34133-12)

X X

Aussagen zu Entsiegelungspotentiale im Umweltbericht überprüfen. (34133-13)

X X X

4. Nachfolgende Planungsebenen/ Darstellungssystematik

Erläuterung von Bezeichnungen wie W1 und M2 notwendig. (34338-2)

X X

Kriminalitätsbegünstigende Bau- und Freiraumstrukturen vermeiden (34129-3)

X X

FNP-Änderung unter Vorbehalt der entgeltigen Schließung des Flughafens Tegel (Fachplanungsprivileg) darstellen. (34130-2)

X X

Belange der Berliner Wasserbetriebe berücksichtigen (34131-3)

X X

Bedingungen für Gründungsaufwand von Gebäuden prüfen (34133-11)

X X

Kurt-Schumacher-Quartier

(Reinickendorf)

Lfd. Nr. 09/15

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 4

LV-Anlage Tempelhof (Bauhöhenbeschränkung) berücksichtigen (34135-3)			X				X
Belange der öffentlichen Beleuchtung berücksichtigen (34137-7)			X				X

Abwägungsergebnis und Gründe

Mit der Schließung des Flughafens Tegel, der beabsichtigten Integration dieses Standorts in die Strukturen des Berliner Stadtgebiets und seiner Landschaftsräume ergeben sich vielfältige Potenziale für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Das östliche Flughafengelände bietet aufgrund seiner Nähe zu gewachsenen Strukturen in Reinickendorf und Wedding die Möglichkeit zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers. Hier soll einer der großen und auf breiter Ebene kommunizierten Neubaustandorte der wachsenden Stadt entstehen. Angesichts des anhaltend hohen Siedlungsdrucks und des enormen Bedarfs an Wohnbauflächen in Berlin wird mit der FNP-Änderung durch die Darstellung von Wohnbaufläche W1 in direkter Nähe zum Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz und den Freiräumen der zukünftigen Tegeler Stadtheide dem Ziel der Bereitstellung von zusätzlichen Flächenangeboten entsprochen. Dadurch soll die Funktion Berlins als attraktiver Wohnstandort gestärkt werden.

Bezüglich der Flächenkulisse und weiteren Konkretisierung der Planungsziele sind nach der öffentlichen Auslegung der FNP-Änderung im Jahr 2016 zahlreiche Abstimmungen erfolgt. Dabei haben sich die bisherigen Kernaussagen der Planung bestätigt. Einer zügigen Beschlussfassung der FNP-Änderung steht nichts entgegen. Lediglich für die Bereiche der derzeitigen Sportnutzung am U-Bhf. Scharnweberstraße (Uranusweg) sowie eines möglichen Ersatzstandortes in der Cité Guynemer (Tegel Nord) sind, ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und unabhängig von der Entwicklung des übrigen Schumacher-Quartiers, weiterführende Planungsüberlegungen erforderlich geworden. Beide Flächen werden daher aus der FNP-Änderung Kurt-Schumacher-Quartier (lfd. Nr. 09/15) herausgelöst und in einem eigenständigen FNP-Änderungsverfahren unter dem Titel "Uranusweg" (lfd. Nr. 11/15) weitergeführt. Nachfolgend erfolgt die Stellungnahme ausschließlich für den Bereich der reduzierten FNP-Änderung Kurt-Schumacher-Quartier.

Um dem berlinweit hohen Wohnraumbedarf stärker entsprechen zu können, wurde das bisher im FNP dargestellte Planungsziel eines nutzungsgemischten Stadtteils neu ausgerichtet und der Wohnanteil im geplanten Schumacher-Quartier angemessen erhöht. Die Ausrichtung der Planungsziele an den veränderten Wohnraumbedarf Berlins machte neben einer Änderung des Flächennutzungsplans auch eine Weiterentwicklung des Masterplans Tegel erforderlich.

Die Gesamtkonzeption der Nachnutzungsplanung für das Flughafenareal Tegel bleibt auch bei Erhöhung des Wohnanteils in ihren wesentlichen Bestandteilen, dem Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien (Urban Tech Republic) und dem Landschaftsraum der Tegeler Stadtheide, erhalten. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung des Forschungs- und Industrieparks ist nicht zu befürchten. Beide Planvorhaben (Forschungs- und Industriepark und Wohnquartier) werden auf Ebene der Bauleitplanung unter Einhaltung geltender Rechtsvorgaben aufeinander abgestimmt. In den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren 12-50 a bis 12-50 g (Stand: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Oktober 2016), 12-51 (Stand: frühzeitige Beteiligung im Juni 2015) und 12-62 (Stand: frühzeitige Beteiligung im Oktober 2018) werden die verschiedenen Planungsziele weiter vertieft, wobei auch die immissionsschutzrechtlichen Belange sachgerecht zu bewältigen sind. Mit dem Bebauungsplan 12-62 werden insbesondere die veränderten Zielsetzungen eines erhöhten Wohnanteils im Schumacher-Quartier präzisiert. In den Bebauungsplanverfahren zur weiteren Konkretisierung der Planungsziele erfolgt im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden auch die weitere Einbeziehung aller am Werkstatt- und Konsensverfahren beteiligten Akteure. Der Bezirk Reinickendorf ist in die Planungsprozesse des Gesamtstandortes auf unterschiedlichste Weise eingebunden.

Die Bewertung der Umweltbelange ist förmlicher Bestandteil des FNP-Änderungsverfahrens und dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Ergebnisse der Variantenuntersuchung im Rahmen der Studie "Berlin TXL-

Kurt-Schumacher-Quartier

(Reinickendorf)

Lfd. Nr. 09/15

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 5

Machbarkeitsstudie Wohnen" vom Oktober 2014 sind vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs und der angestrebten Deckung der Wohnungsdefizite zu bewerten und in den Umweltbericht eingeflossen. Nach der öffentlichen Auslegung der FNP-Änderung fand im Jahr 2016 eine Aktualisierung des Landschaftsprogramms (LaPro) statt. Für die FNP-Änderung hatte dies jedoch inhaltlich keine Auswirkungen.

Auf Grund ihrer integrierten Lage zwischen dem Stadtteilzentrum Kurt-Schumacher-Platz, dem geplanten Landschaftsraum der Tegeler Stadtheide und dem geplanten Wohnstandort Schumacher-Quartier soll die Sternstraßensiedlung nicht ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Mit der Nutzungsaufgabe des Flughafens Tegel und dem damit verbundenen Wegfall der Fluglärmbelastung ist die Sternstraßensiedlung hinsichtlich der Nutzungsziele planerisch neu zu bewerten. Sie soll als gemischte Baufläche vielfältigen Nutzungen zugeführt werden, die zur Belebung des Standortes beitragen. Mit der geplanten Darstellungsänderung geht sowohl eine Erhöhung der baulichen Dichte als auch eine Erhöhung des Wohnanteils einher. Die Darstellungsänderung von einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Bestandsbetriebe.

Die Bewältigung der gegenüber einer gewerblichen Baufläche höheren Emissionsbeschränkungen in einer gemischten Baufläche wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Die geplante Dichte der dargestellten Wohnbaufläche W1 ist diesem integrierten, innenstadtnahen Standort angemessen, da unter dem Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ein hoher Wohnungsbedarf in verdichteter Bauweise gedeckt wird. Dies trägt zum Schutz vor weiterem Siedlungswachstum und Neuversiegelungen in den Stadtrandlagen des Landes Berlins bei. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche ist so erfolgt, dass das geplante Schumacher-Quartier am Kurt-Schumacher-Platz direkt an bestehende Stadtstrukturen anbindet. Eine zweite Verknüpfung zu bestehendem Stadtraum ist über den derzeitigen Sportstandort am U-Bahnhof Scharnweberstraße / Uranusweg geplant, welcher Gegenstand des parallelen FNP-Änderungsverfahrens "Uranusweg" (lfd. Nr. 11/15) ist. Zudem ist vorgesehen, die auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorbereiteten Planungen durch Städtebauförderungsmaßnahmen zu begleiten, deren vorrangiges Ziel die Vernetzung des neuen Quartiers mit den umgebenden Bestandsquartieren ist. In den nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind Festsetzungen zu treffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen und die Schaffung kriminalitätsbegünstigender Bau- und Freiraumstrukturen vermeiden.

Der planerische Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB verlangt den Vorrang der Innentwicklung. Die Nachnutzung von Konversionsflächen wird im Sinne einer umweltschonenden Stadtentwicklung grundsätzlich der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen am Stadtrand vorgezogen.

Die zukünftig darzustellende Wohnbaufläche der Dichtestufe W1 nimmt mehr Freiflächen auf dem Flughafengelände in Anspruch als die aktuell dargestellte gemischte Baufläche. Im FNP-Änderungsverfahren sind grundsätzlich verschiedene Belange untereinander abzuwägen. Dem Belang der Wohnbauflächenversorgung wird unter Einhaltung der naturschutzrechtlichen Regelungen und Vorschriften Vorrang eingeräumt. Die erforderliche Kompensation der in Anspruch genommenen Biotope kann vollständig am Standort Tegel, überwiegend im Landschaftsraum, durchgeführt werden. Eine Konkretisierung weiterer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Das Kaltluftentstehungsgebiet auf dem Gelände des Flughafens Tegel wird durch die FNP-Änderung zwar verkleinert, bleibt jedoch in seiner Funktion erhalten. Trotz der geplanten Bebauung soll die Luftaustauschfunktion soweit wie möglich gewahrt bleiben. Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans 12-62 wird hierzu eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt.

Ein Erhalt der Anschlussstelle zur Bundesautobahn (BAB) A 111 würde eine unüberwindbare Barriere zwischen den geplanten Wohnbauflächen und der vorhandenen Siedlungsstruktur darstellen und ist mit dem Ziel, die planerischen Voraussetzungen für ein integriertes Wohnquartier zu sichern, nicht vereinbar. Die Verlegung und der damit verbundene Neubau als Stadtstraße sind planerisch erforderlich, um die Straße in

Kurt-Schumacher-Quartier

(Reinickendorf)

Lfd. Nr. 09/15

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 6

das Siedlungsgefüge zu integrieren und mittels Querungsmöglichkeiten auch für den Rad- und Fußverkehr attraktiv zu gestalten. Sie übernimmt neben der Erschließungsfunktion für das geplante Wohnquartier auch die Anbindung an die Innenstadt. Eine planfeststellungsersetzende Funktion des Bebauungsplans 12-62 im Bereich der neuen Stadtstraße wird angestrebt und derzeit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit der zuständigen Fachabteilung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgestimmt.

Die Darstellung der zur Stadtstraße ausgebauten Meteorstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) ist mit einer hohen Leistungsfähigkeit verbunden. Die im Änderungsbereich dargestellte Lage der Meteorstraße ist Ergebnis einer vielschichtigen Variantenuntersuchung und wird beibehalten. Die Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowie die Sicherstellung unfallvermeidender Verkehrsstrukturen werden im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen behandelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen alle erforderlichen verkehrstechnischen Untersuchungen. Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit sowie die daraus resultierende Konkretisierung des Straßenquerschnitts erfolgen in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Die Auftragsverwaltung des Bundes ist auf den nachfolgenden Planungsebenen in den Verkehrsplanungsprozess einzubeziehen.

Auch dem Planungsziel einer leistungsfähigen und niveaufreien Umfahrung des Tunnel Flughafen Tegel wird mit der Darstellung als ÜHVSt Rechnung getragen. Der Wirtschaftsverkehr ist in den Prognosen und Verkehrssimulationen sowie bei der Planung der Straßenquerschnitte und Knotenpunkte berücksichtigt.

Die A 111 bleibt in ihrer Funktion erhalten. Sie steht auch bei Umsetzung der Planung für den überörtlichen Verkehr zur Verfügung. Eine Verlegung der Autobahn durch die zukünftige Tegeler Stadtheide sowie eine Neutrassierung der Autobahn wurden geprüft und stehen einer Anbindung des geplanten Schumacher-Quartiers an den Landschaftsraum entgegen. Die Art der Darstellung der Anschlussstelle Eichborndamm bzw. Antonienstraße auf die A 111 bzw. auf die neue ÜHVSt ist nicht Teil dieser FNP-Änderung. Die Darstellung ist auf Grund der Generalisierung des FNP bereits ausreichend.

Die Belange der Grundstückseigentümer im Bereich des Straßenumbaus werden im Rahmen von Grundstücksneuordnungen auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt. Auch die finanziellen und technischen Auswirkungen des Rückbaus des Autobahnanschlusses auf das Land Berlin werden erst auf nachfolgenden Planungsebenen zu ermitteln sein.

Eine detailliertere Beschreibung der verkehrsplanerischen Aspekte der FNP-Änderung ist auf Grund der Generalisierung und des Entwicklungsrahmens der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen. Erst im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen werden eine Konkretisierung der Verkehrsplanung und eine detaillierte Umsetzung möglich sein.

Die verkehrsplanerischen Aspekte des Radverkehrs und der möglichen Erschließung durch die Tram sind in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht darstellungsfähig. Die Ermittlung und Bewältigung der zusätzlichen Nachfrage im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Einbindung des Schumacher-Quartiers in das Radwegesystem erfolgen auf den nachfolgenden Planungsebenen bzw. auf der Fachplanungsebene.

Der übergeordnete Grünzug entlang des Kurt-Schumacher-Damms schafft eine durchgehende Freiraumverbindung vom Kurt-Schumacher-Platz zum geplanten Landschaftsraum der Tegeler Stadtheide und, nördlich des Hohenzollernkanals verlaufend, bis zum Tegeler See. Er stellt keine Freihaltetrasse für den schienengebundenen ÖPNV dar.

Es ist vorgesehen, im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Tegel ein Entwicklungskonzept für den Flughafensee zu erarbeiten, welches Lösungen für die Nutzungskonkurrenzen zwischen dem Naturschutz und der Freizeinutzung am Flughafensee und dessen Umgebung aufzeigen soll. Weiterhin werden mit Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts auf den nachfolgenden Planungsebenen Möglichkeiten zur Schaffung quartierseigener Sportflächen geprüft.

Kurt-Schumacher-Quartier

(Reinickendorf)

Lfd. Nr. 09/15

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 7

Eine Darstellung von Abstandsflächen ist in der vorbereitenden Bauleitplanung auf Grund der generalisierten Darstellungen nicht möglich. Die Berücksichtigung von Abstandsflächen zum Tunnel Flughafen Tegel erfolgt im Rahmen der Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen. Hier erfolgt ebenso die Ermittlung von Entsiegelungspotenzialen, die Implementierung umweltbezogener Gesundheitsschutzmaßnahmen, die Konkretisierung der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die Ermittlung und Bewältigung von Bodenbelastungen (z.B. durch Kampfmittel) und die Ermittlung des Gründungsaufwands von Gebäuden.

Vorgenannte Anregungen wurden, ebenso wie die in Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise zur Berücksichtigung der Belange der öffentlichen Beleuchtung, der Luftraumüberwachung (Bauhöhenbeschränkungen) und der Berliner Wasserbetriebe zur Kenntnis genommen. Sie stehen den generalisierten Darstellungen des FNP grundsätzlich nicht entgegen und wurden dem für das Bebauungsplanverfahren zuständigen Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für die weitere Bearbeitung zugeleitet. Entsprechend konkrete Anforderungen sind nicht Teil des Verfahrens der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. im FNP nicht darstellungsfähig und sind daher im Einzelnen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen.

Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB wurde beachtet. In der Begründung ist dargelegt, welche Belange insbesondere berührt sind und wie sie berücksichtigt wurden. Dabei wird dem Belang der Wohnbedürfnisse gem. § 1 Abs. 6 BauGB, konkret dem Wohnungsbedarf und der erforderlichen Schaffung von Wohnraum, besonderes Gewicht eingeräumt.

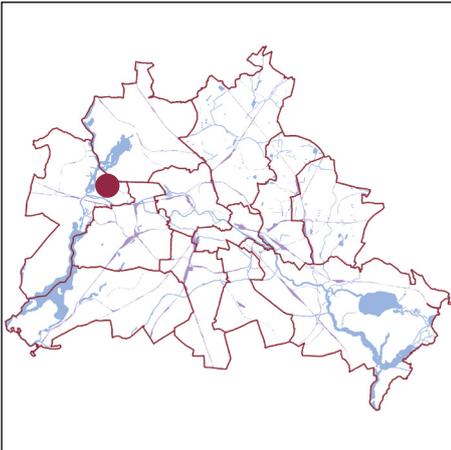
Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm
(Spandau)
Lfd. Nr. 01/16

Blatt 1/16

SenStadtWohn I B 3 (Tel.: 9025 - 1200)

Standardänderung/Parallelverfahren*

Einleitungsbeschluss	26.05.2016
Beteiligung Öffentlichkeit/ Behörden (§ 3 und 4 BauGB)	
- frühzeitige Beteiligung	26.09. - 28.10.2016
- öffentliche Auslegung	28.05. - 29.06.2018
Senatsbeschluss	
Zustimmung Abgeordnetenhaus	
Bekanntmachung im Amtsblatt	



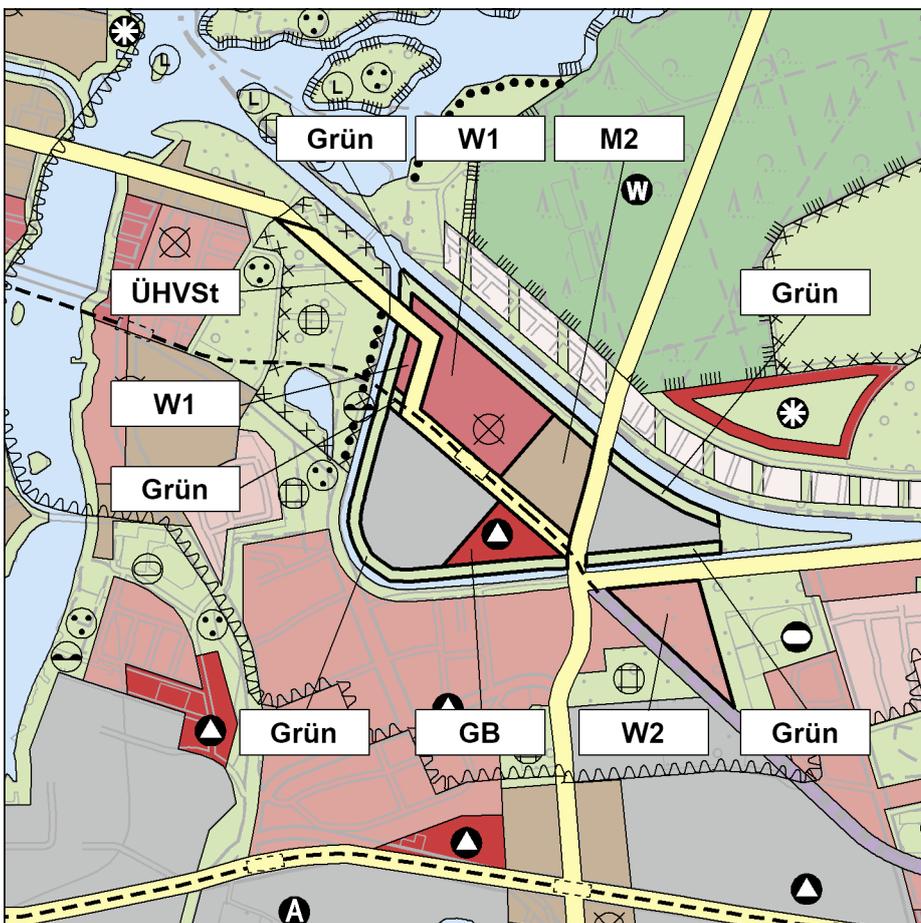
Lage Teilbereich



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand November 2017) 1:50.000



FNP-Änderung (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt) 1:25.000

Begründung

1.1 Planungsanlass und gesamtstädtische Einordnung

Die Änderungsbereiche liegen in den Ortsteilen Siemensstadt und Haselhorst. Der eine, ca. 51 ha große Änderungsbereich ist Teil der Gartenfelder Insel, umgeben vom Alten Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal (ABSSK) und dem Berliner-Spandauer-Schiffahrtskanal (BSK). Ein Teil der gewerblichen Nutzungen ist schon längere Zeit aufgegeben. Die Flächen liegen zu großen Teilen brach und sollen strukturell neu geordnet werden. Südöstlich angrenzend befindet sich am Saatwinkler Damm der zweite Änderungsbereich. Diese ca. 6,5 ha große Fläche, ursprünglich Arbeitnehnergärten, wird als Fläche für Erholungsgärten genutzt.

Beide Flächen liegen im Einzugsbereich der Trasse der stillgelegten Siemensbahn. Die Trasse soll vorbehaltlich notwendiger Untersuchungen wieder aktiviert werden und ist ein wesentliches Element für eine Wohnungsbauentwicklung. Insgesamt ist der Bereich der Gartenfelder Insel Teil des gemeinsamen Entwicklungsraums im Nordwesten zwischen der Altstadt Spandau, der Wasserstadt Oberhavel und dem Ortsteil Haselhorst sowie dem Flughafen Tegel, der nach Schließung zur Ur-

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

ban Tech Republic (UTR) und Tegeler Stadtheide entwickelt werden soll. Der Bereich ist eines der neuen Stadtquartiere für den Wohnungsbau in Berlin, und ist auch Bestandteil des zwischen Senatsverwaltung und Bezirksamt geschlossenen Bündnis für Wohnungsbau (2018). Damit würde der im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 dargestellte Neubaubereich Nr. 22 (Wasserstadt Spandau) ergänzt.

Die FNP-Änderung dient als planerische Grundlage für die erforderliche städtebauliche Neuordnung und trägt dem gesamtstädtischen Planungsziel Rechnung, neue Wohnbaupotentiale zu verwirklichen und so dem steigenden Wohnungsbedarf der wachsenden Stadt gerecht zu werden. Durch die vorrangige Nutzung von erschlossenen, in die Siedlungsstruktur integrierten Flächen wird dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung entsprochen.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung zugunsten von Wohnen erhalten die Planungsziele einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) und die Sicherung einer schienengebundenen Nahverkehrsstraße zur Schaffung eines integrierten Standortes eine höhere Bedeutung als bisher. Damit ändert sich auch der räumliche Bezug des Ziels der Raumordnung Z 1.2 (Regional bedeutsame Festlegung: Autobahnen und übergeordnete Hauptverkehrsstraßen (gemäß FNP-Signatur)).

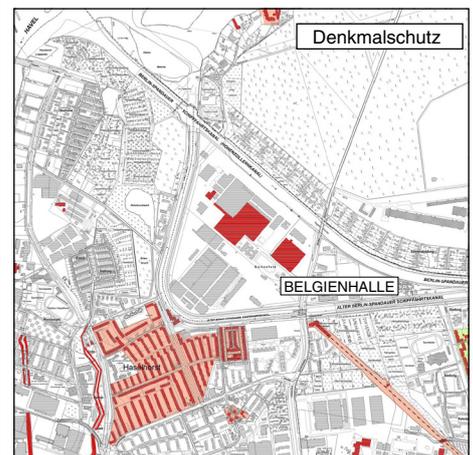
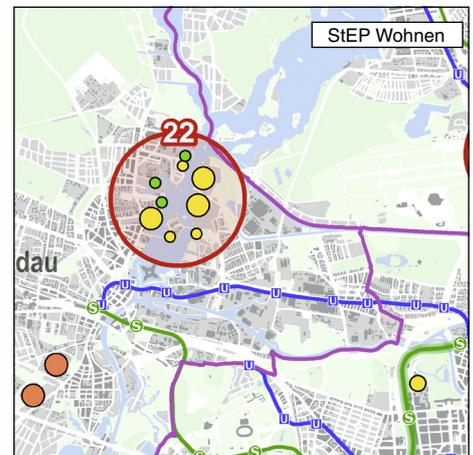
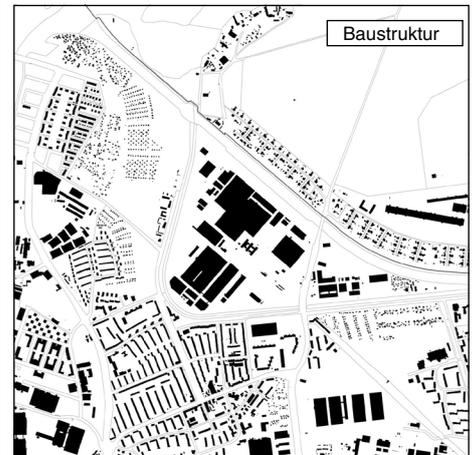
Im StEP Industrie und Gewerbe (Stand 2011) ist der südliche Bereich der Gartenfelder Insel gem. dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) als Fläche mit besonderer Bedeutung für die industriell-gewerbliche Entwicklung Berlins dargestellt, auf der prioritär Nutzungen aus dem produktionsgeprägten Bereich zugelassen werden sollten. Der Bereich der UTR ist für Zukunftstechnologien vorgesehen und im Rahmen des Strukturwandels eröffnet sich die Möglichkeit, auf der Insel Gartenfeld in einem gemischten Quartier anstatt rein gewerblicher auch Wohnnutzungen zu integrieren. Dazu wurde von dem Bezirk ein Werkstattverfahren durchgeführt, das die Grundlage für die derzeitige Bauleitplanung des Bezirks ist. Insgesamt ist die Entwicklung und Neustrukturierung der Gartenfelder Insel ein wichtiger Baustein für das gesamtstädtische Ziel zur Stärkung der Wohnbauentwicklung im Nordwestraum.

turierung der Gartenfelder Insel ein wichtiger Baustein für das gesamtstädtische Ziel zur Stärkung der Wohnbauentwicklung im Nordwestraum.

1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Auf dem Gelände der Gartenfelder Insel befinden sich gewerblich genutzte, teilweise unter Denkmalschutz stehende Hallen, die u. a. durch Stilllegung des ehemaligen Kabelwerks größtenteils nicht mehr für die Produktion sondern für Lagerhaltung oder Logistik genutzt werden. Das Gebiet der FNP-Änderung soll zu einem urbanen Stadtquartier mit der Verbindung von Wohnen und Arbeiten entwickelt werden. Hierfür hat der Bezirk u. a. den Bebauungsplan 5-109 aufgestellt und es wurden verschiedene Untersuchungen beauftragt. Die Inhalte der FNP-Änderung basieren auf dem Ergebnis des gesamten Planungsprozesses. Für den nördlichen Teil der Gartenfelder Insel wird Wohnbaufläche mit der höchsten Dichtestufe (W1) statt gewerblicher Baufläche dargestellt, um die Entwicklung von Wohnnutzungen zu ermöglichen. Die Darstellung des südlichen Teils als gewerbliche Fläche, bleibt teilweise bestehen und entspricht in diesem Teil den Aussagen des StEPs Industrie und Gewerbe zum EpB. Durch den laufenden Planungsprozess hat sich jedoch die Notwendigkeit eines übergeordneten Schulstandorts für Spandau herausgestellt. Dieser soll im südöstlichen Bereich verwirklicht werden. Für eine Sicherung des restlichen gewerblichen Bereichs wurde im Gegenzug auf die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellten gemischten Bauflächen im südlichen Bereich verzichtet. Die Flächenkulisse der EpB-Fläche ist entsprechend zu reduzieren.

Im Bereich der denkmalgeschützten sogenannten Belgienhalle soll eine gemischte Baufläche (M2) dargestellt werden, die eine größere Nutzungsmischung erlaubt. Ein neuer Ufergrünzug um die gesamte Insel soll sowohl die Erreichbar- und Erlebbarkeit des Uferbereiches als auch die Grünvernetzung und Sicherung der Belange des Naturschutzes, wie im Landschaftsprogramm (LaPro) erläutert, gewährleisten.



Ergänzende Planungsunterlagen

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

Im FNP ist bereits die Trasse für eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, die die Verbindung in Richtung Hakenfelde und Siemensstadt sicherstellen soll. Diese ÜHVSt soll zukünftig in mittiger Lage angeordnet werden. Damit wird sowohl die Erschließungs- und Verbindungsfunktion des Quartiers als auch eine Bebauung der attraktiven Wasserlagen ermöglicht. Die Trasse für die schienengebundene Öffentliche Verkehrserschließung (ÖV)-Erschließung soll die Gartenfelder Insel unterirdisch queren. Einerseits wird damit dem regionalplanerischen Ziel der Nutzung der Trasse der stillgelegten Siemensbahn entsprochen, andererseits werden die planerisch entwickelten neuen Potentiale erschlossen. Hierfür wird auf der Gartenfelder Insel ein Bahnhof vorgesehen. Die Trassen der ÜHVSt und die einer schienengebundenen ÖV-Erschließung werden in nachfolgenden Planfeststellungsverfahren präzisiert.

Aufgrund seiner früheren industriellen Nutzung ist der Änderungsbereich der Gartenfelder Insel vollständig im Bodenbelastungskataster als Altlast erfasst. Für eine Wohn- oder Mischnutzung werden auf den nachfolgenden Planungsebenen weitere konkrete Untersuchungen bzw. Neubewertungen erforderlich. Die Fläche ist deshalb mit einem Symbol für einen Altlastenverdacht gekennzeichnet.

Für eine derzeit als Erholungsgärten genutzte Fläche am Saatwinkler Damm hat der Bezirk Spandau den Bebauungsplan 5-107 mit dem Ziel der Verwirklichung eines Wohngebietes mit fast 800 WE aufgestellt. Die für die FNP-Änderung geplante Darstellung als Wohnbaufläche (W2) mit mittlerer Dichte ermöglicht diese geplante Entwicklung und entspricht der Darstellung in der Umgebung.

Die geplanten Wohnbaupotentiale, wie die geplante Bebauung am Saatwinkler Damm / Gartenfelder Straße oder in Realisierung befindliche Vorhaben in der Wasserstadt Oberhavel, erhöhen die Notwendigkeit und Tragfähigkeit eines schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Für eine ausreichende ÖPNV-Erschließung sind zusätzliche ÖPNV-Angebote vor-

zusehen und in der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.

Aus dem erweiterten Wohnungsangebot wird sich ein zusätzlicher Infrastrukturbedarf ergeben. Dieser muss auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Regelungen zu Infrastrukturkosten und Anteil an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen) ist gemäß der Leitlinie anzuwenden.

In allen Änderungsbereichen sind bei der Konkretisierung der Planung die Belange des Lärmschutzes sowie des Natur- und Freiraumschutzes zu berücksichtigen. Auf der Gartenfelder Insel sind darüber hinaus die Belange des Denkmalschutzes und der Altlastenbehandlung relevant. Eine Erneuerung der Uferbefestigung und der Böschungen am ABSSK ist zu ermöglichen. Im Bereich der Rohrbruchwiesen wird die Kennzeichnung für schadstoffgefährdete Böden dem Bodenbelastungskataster angepasst. In diesem Bereich wurden Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tierarten nachgewiesen.

Bis zum Ende des Flugbetriebs des Flughafens Tegel ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet überwiegend in der Fluglärmschutzzone 2 liegt.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht unter Punkt 2 beschrieben. Insgesamt könnten Wohnungen für über 8.000 Einwohner entstehen. Hierfür bedarf es, wie im B-Plan vorgesehen, der Errichtung der notwendigen sozialen Infrastruktur wie z. B. Errichtung einer Grundschule und mehrerer Kindertagesstätten.

* Die Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB) erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit den Bebauungsplänen Nr. 5-109 und Nr. 5-107

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage und Ziel

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zum FNP-Verfahren.

2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Mit der FNP-Änderung soll die Nachnutzung der überwiegend gewerblich genutzten, bereits teils brachgefallenen Insel Gartenfeld für Wohnbauflächen (W1), gemischte Baufläche (M2), Gemeinbedarfsfläche (Schule) und Grünflächen sowie die Siedlungsarrondierung (künftig W2) auf einer derzeit gärtnerisch genutzten Teilfläche südlich des Saatwinkler Damms vorbereitet werden (Aufstellung entsprechender Bebauungspläne 5-107 und 5-109 im Parallelverfahren). Ferner soll die Verkehrsführung und Anbindung nach Nordwesten angepasst, das ÖPNV-Netz unter Reaktivierung der Trasse der stillgelegten Siemensbahn bedarfsgemäß entwickelt und der Uferbereich der Insel Gartenfeld als übergeordneter Grünzug gesichert werden.

Ausführlichere Aussagen zu Inhalten und Planungszielen der FNP-Änderung sind Teil 1 der Begründung zu entnehmen.

2.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Wesentliche Grundlagen sind auf der Ebene des FNP insbesondere die Aussagen der einschlägigen Fachgesetze, des Landschaftsprogramms (LaPro) und Informationen aus dem Umweltatlas sowie spezifische Fachpläne (z. B. Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan). Die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange wird in Kap. 2.5.1 dargelegt (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung).

Im LaPro sind bereits grundlegende Ziele der umweltbezogenen Fachge-

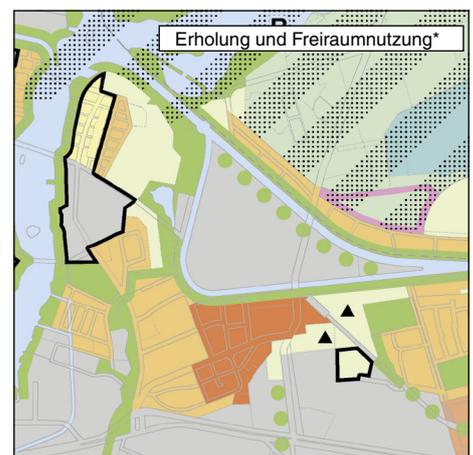
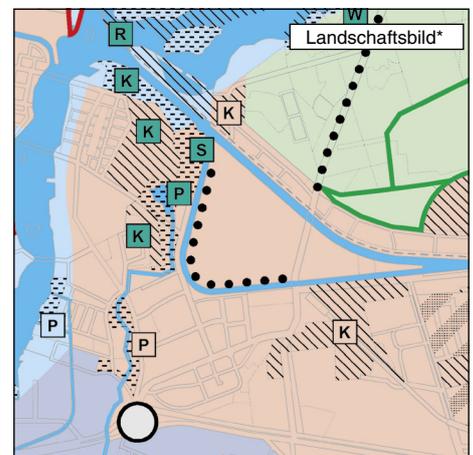
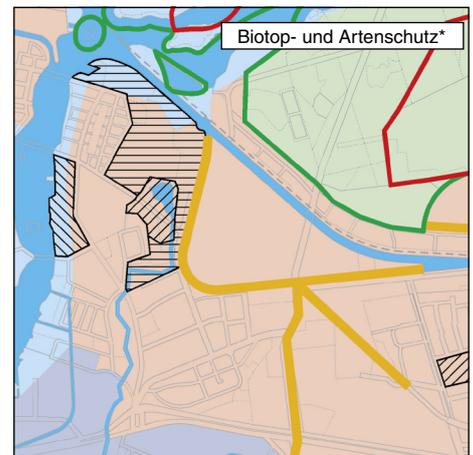
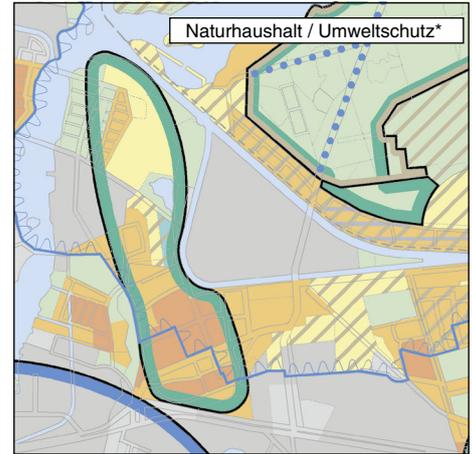
setze und Fachplanungen integriert, beispielsweise aus den gesetzlichen Regelungen zum Natur-, Boden- und Wasserschutz, dem StEP Klima, der Strategie Stadtlandschaft, aus Entwicklungskonzepten der Berliner Forsten, der Gewässerpflege oder der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt, so dass diese nicht immer gesondert aufgeführt werden. Die standardmäßig verwendeten Quellen sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren verzeichnet, fallspezifische Quellen werden im Umweltbericht direkt genannt.

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Für die abiotischen Schutzgüter sind insbesondere die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bodenschutzklausel des BauGB, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Berliner Wassergesetzes (BWG) und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einschließlich seiner Verordnungen zu berücksichtigen.

Die Insel Gartenfeld ist im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz des LaPro als Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel markiert. Bei Nutzungsänderung gem. FNP sieht das LaPro hier die Maßnahmen für die neue Nutzung vor, u. a. sind dies Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen, Vernetzung klimawirksamer Strukturen, Erhalt bzw. Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung sowie die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen.

Die Arbeitnehmergärten am Saatwinkler Damm umfassen Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit, auf denen laut den Planungsinweisen zum Bodenschutz (Umweltatlas) Eingriffe sowie der Nettoverlust an Fläche und Funktionen vorrangig zu vermeiden und – sofern unvermeidlich – in angemessener Weise auszugleichen sind. Die Funktionsfähigkeit bestehender Grün- und Freiflächen soll aus Gründen des Bodenschutzes und der Grundwasser-



Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

neubildung sowie ihrer klimatischen Funktionen erhalten und entwickelt werden.

Der gesamte Änderungsbereich ist Teil des Wasserschutzgebiets Tegel (Zone III A und III B); die Vorgaben der Schutzverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen. Im Plangebiet selbst sind bis auf einzelne Gartenteiche (Arbeitnehnergärten) keine Oberflächengewässer vorhanden, die Insel Gartenfeld wird jedoch vom BSK und dem ABSSK begrenzt und umfasst jeweils ihr inselseitiges Ufer. Das LaPro sieht zur Gewässerentwicklung u. a. die Verbesserung der Wasserqualität – auch durch Reduzierung der Stoffeinträge aus der Regenwasserkanalisation – sowie den Erhalt und die Entwicklung naturnaher Ufer vor.

Die Insel Gartenfeld wird in der Planungshinweiskarte Stadtklima (2015) überwiegend als klimatisch weniger günstig bewertet; es besteht aufgrund des Versiegelungsgrades gemäß StEP Klima prioritärer Handlungsbedarf hinsichtlich des Bioklimas in Gewerbegebieten. Die Bereiche östlich der Gartenfelder Straße werden aufgrund der angrenzenden klimatischen Ausgleichsflächen als günstig eingestuft, wengleich die Gartenfelder Straße bzw. in südlicher Fortsetzung die Paulsternstraße als klimatisch ungünstig vermerkt sind. Die zukünftige Verkehrsanbindung inkl. ÜHVSt westlich des ABSSK tangiert den Bereich des Vorsorgegebiets Klimaschutz, in dem u. a. klimatisch wirksame Freiräume erhalten, Bodenversiegelungen vermieden bzw. ausgeglichen, klimatische Ausgleichsflächen gesichert und Austauschbarrieren vorrangig vermieden werden sollen. Hohe stadtklimatische Bedeutung und daher höchste Schutzwürdigkeit weisen sowohl die Gartenflächen südlich des Saatwinkler Damms als auch die Freiflächen nordwestlich des ABSSK auf (westlichster Abschnitt der zukünftigen ÜHVSt), die gem. Klimamodell Berlin mit den angrenzenden Kleingärten auch Teil eines Leitbahnkorridors über den Tegeler See sind. Maßgeblich ist hier die Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs und der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen

sowie Luftleitbahnen. Bauliche Eingriffe sollten demzufolge äußerst maßvoll und unter Berücksichtigung der Klimafunktionen erfolgen (u. a. weiterhin gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung, Erhöhung der Mikroklimavielfalt). Weitere wichtige Ziele für das Klima umfassen die Erhöhung des Vegetationsanteils, die Emissionsminderung und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)

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

Der Großteil des Änderungsbereichs liegt nach dem Programmplan Biotop- und Artenschutz im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen, in dem es gilt, die Nutzungs- und Strukturvielfalt zu sichern, zusätzliche Lebensräume zu schaffen, örtliche Biotopverbindungen zu entwickeln und wertvolle Strukturen zu erhalten. Vom äußersten westlichsten Teil des Änderungsbereichs (künftige Verkehrsanbindung) wird der Biotopentwicklungsraum der Fluss-Seenlandschaft des LaPro tangiert, dessen Ziele sich vorrangig auf Feucht- und Uferlebensräume beziehen. Die Ufer entlang des ABSSK und die Trasse der stillgelegten Siemensbahn sollen gemäß LaPro als lineare Biotopverbindung erhalten und entwickelt werden. Im Bereich des Rohrbruchteichs und der zukünftigen ÜHVSt handelt es sich um ein Areal, für das die Entwicklung bzw. Sicherung sonstiger, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Flächen und Artenreservoirs vorgesehen ist. Für den Rohrbruchteich selbst und sein direktes Umfeld wird die Pflege bzw. Entwicklung im Sinne sonstiger Eignungsflächen für

den Berliner Biotopverbund angestrebt; der Bereich ist insbesondere im Verbund mit dem ABSSK, dem BSK und der Havel als Lebensraum des Bibers bedeutsam.

Schutzgebiete oder flächenhafte Naturdenkmale befinden sich nicht im Änderungsbereich, die nächstgelegenen Schutzgebiete (LSG, NSG) liegen westlich des Flughafens Tegel (angestrebte Erweiterung gemäß LaPro) sowie nördlich davon (Flughafensee, Jungfernhöhe).

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Für die Schutzgüter sind insbesondere die Zielvorgaben des BNatSchG und NatSchGBln sowie ggf. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Zum Landschaftsbild und zur Erholung enthält das LaPro wichtige Zielaussagen, für Belange des Immissionsschutzes sind die Vorgaben des BImSchG einschließlich seiner Verordnungen und anderen lärmtechnischen Regelwerken (DIN18001, TA Lärm, 16. und 18. BImSchV) sowie die Strategischen Lärmkarten und der Lärmaktions- und Luftreinhalteplan Berlin heranzuziehen.

Für das Landschaftsbild der Insel Gartenfeld (städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen) sieht das LaPro u. a. den Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche, die Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und die Quartiersbildung durch raumbildende Strukturen sowie die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und begrünter Straßenräume vor. Die entlang des West- und Südufers des ABSSK verlaufenden Lindenreihen werden als für das Landschaftsbild bedeutsame Alleen hervorgehoben. Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung formuliert das Ziel, entlang der nordöstlichen Uferkante der Insel Gartenfeld einen Grünzug anzulegen. Der prägende Charakter der Wald- und Freiflächen im Bereich von Rinnen, Senken und Feuchtgebieten nordwestlich des ABSSK (Bereich künftige Verkehrsanbindung) soll erhalten und entwickelt werden; ferner sind hier die

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

landschafts- und erlebnisbezogenen Ziele der Fluss-Seenlandschaft zu berücksichtigen.

Die gärtnerisch genutzte Teilfläche südlich des Saatwinkler Damms wird im Zusammenhang der umgebenden Kleingartenbereiche mit Entwicklungszielen gemäß dem Gestalttyp der Kleingärten versehen; sie sollen als übergeordnetes Strukturelemente im Sinne landschafts- und siedlungsraumtypischer Grün- und Freiflächen bzw. Vegetationsbestände erhalten werden. Das LaPro sieht ferner die Erstellung eines Entwicklungskonzepts für die von Nutzungsänderung betroffenen Arbeitnehmergärten vor.

Im Änderungsbereich bestehen verkehrsbedingt erhöhte Lärmbelastungen: Das Plangebiet liegt in der Fluglärmschutzzone 2 (1976) bzw. in der Planungszone Fluglärmschutz (1982/84). Von den Bauverböten im Lärmschutzbereich nach dem Lärmschutzgesetz (1971) kann der für Bau- und Wohnungswesen zuständige Fachbereich des Bezirksamtes Ausnahmen zulassen. Mit Inkrafttreten des Widerrufs der Betriebserlaubnis von Berlin Tegel nach Inbetriebnahme des Flughafens Berlin-Brandenburg wird es diese Lärmbetroffenheit so nicht mehr geben. Bis dahin muss die Lärmbelastung bei Bauleitplanverfahren jedoch berücksichtigt werden. Ausgenommen von diesem Widerruf sind die Flugbetriebsflächen der Flugbereitschaft des Bundesverteidigungsministeriums und deren möglicher Weiterbetrieb.

Schutzgutübergreifende Ziele

Der Änderungsbereich liegt jenseits von Suchräumen für Ausgleichsflächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) des LaPro, er gehört auch nicht zum Freiraumverbund des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP-BB) und umfasst keine Überschwemmungsgebiete. Die gegenwärtig gärtnerisch genutzte Teilfläche südlich des Saatwinkler Damms wird nicht im Kleingartenentwicklungsplan geführt. Die künftige Verkehrsanbindung tangiert die KGA Rohrbruchwiesen III nordwestlich des ABSSK, die als „Fiktive Dauerkleingärten (FNP-Grünflächen)“ eingestuft sind.

2.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Realnutzung

Den Hauptanteil des Änderungsbereichs bildet die von industrieller Nutzung geprägte, in weiten Teilen versiegelte Insel Gartenfeld. Darüber hinaus umfasst er die gärtnerisch genutzten Parzellen südlich des Saatwinkler Damms und kleinflächig Anteile der Grün- und Freiflächen nordwestlich der Insel Gartenfeld sowie hier ebenfalls einen kleinen Abschnitt des ABSSK (Querung der Verkehrsanbindung).

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Das Plangebiet liegt geologisch und morphologisch im Berliner Urstromtal, die Bodengesellschaften der Talsandflächen sind jedoch stark anthropogen überprägt: Auf der Insel Gartenfeld herrschen von Aufschüttungen, Abgrabungen und Verdichtungen bestimmte Rohböden (Lockersyrosem, Regosole und Pararendzinen) vor, die zudem umfangreiche Schafstoffbelastungen aufweisen. Ein Ausläufer der sogenannten Rohrbruchwiesen mit torfigen Bildungen ragt im Süden des Änderungsbereichs in das Gebiet hinein, die Flächen sind jedoch weitestgehend versiegelt. Südlich des Saatwinkler Damms sind (mindestens im Oberboden) stark überformte Rostbraunerden, vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden sowie Auffüllungsböden anzutreffen, wengleich es sich um Böden hoher Schutzwürdigkeit handelt. Hier ist auch der Versiegelungsgrad mit bis zu 25 % geringer als im übrigen Änderungsbereich, wo er überwiegend bei etwas über 70 % liegt. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Nutzung der Insel Gartenfeld liegen Verunreinigungen des Bodens, des Grundwassers und des ABSSK vor, weshalb der Standort als Altlast im Bodenbelastungskataster erfasst ist. Darüber hinaus muss mit flächigen Belastungen der Auffüllungsböden aus der ehemaligen Siemens-Produktion gerechnet werden. Zur Gefährdungsabschätzung wurden ergänzende Bodenuntersuchungen auf der Insel Gartenfeld durchgeführt, bei denen weitere lokale Schadstoffbelastun-

gen (Boden, Grundwasser) festgestellt wurden (vgl. parallele Bebauungsplanverfahren). Nördlich des Rohrbruchteichs tangiert ferner eine als Bodenbelastung im FNP eingetragene Hausmülldeponie mit bis zu ca. 6 m Mächtigkeit den westlichsten Abschnitt der angestrebten Verkehrsanbindung (ÜHVSt).

Aufgrund der Lage in den Trinkwasserschutz zonen III A und III B des Wasserwerks Tegel und des gleichzeitig recht hoch anstehenden Grundwassers (3-7 m unter GOK) ergibt sich eine besondere Empfindlichkeit gegenüber möglichen Schadstofffreisetzungen, -verlagerungen oder -verdriftungen. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, jedoch umfasst der Änderungsbereich die inselseitigen Ufer des ABSSK und BSK – letzterer mündet nordwestlich des Gebiets in die nahegelegene Havel im Übergang zum Tegeler See. Die Kanäle (BSK und ABSSK), die die Insel Gartenfeld vollständig umfließen, weisen eine überwiegend mäßige stoffliche Belastung auf.

Stadtklimatisch ist die Insel Gartenfeld aufgrund des hohen Versiegelungsanteils von geringer Bedeutung; die bioklimatische Ausgangssituation ist eher ungünstig, sie besitzt keine Entlastungsfunktionen für angrenzende Wohnnutzungen im Süden und Südwesten und trägt mit seinem geringen Anteil an Vegetationsflächen nicht nennenswert zur Kalt- und Frischluftentstehung bei. Da das Gebiet von Wasserflächen mit umfangreicher Ufervegetation umfasst und nur locker mit Gebäuden bebaut ist, ergibt sich dennoch eine relativ günstige Durchlüftungssituation. Für das Stadtklima von hoher Bedeutung sind hingegen die Gartenflächen südlich des Saatwinkler Damms wie auch die Freiflächen nordwestlich des ABSSK (westlichster Abschnitt der zukünftigen ÜHVSt), die Teil eines Leitbahnkorridors über den Tegeler See sind. Luftschadstoffbelastungen sind vorrangig auf den Straßen- und Flugverkehr zurückzuführen. Die Emissionen des im Gebiet vorhandenen Gewerbes liegen nicht über der innerstädtisch erhöhten Hintergrundbelastung.

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)

Für die Geltungsbereiche der im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungspläne erfolgten Kartierungen des Baum- und Biotopbestands (2015, 2016) sowie faunistische Untersuchungen, letzteres auch für die südwestlich angrenzenden Lebensraumkomplexe des Rohrbruchteichs und der Rhenania-Wiesen (2014, 2015, 2016 und 2017). Der Großteil der Insel Gartenfeld ist durch eine bereits langanhaltende, intensive gewerbliche Nutzung baulich geprägt bzw. weitgehend versiegelt und umfasst nur kleine Grünflächen, die naturschutzfachlich von geringer Bedeutung sind. Gemessen an der Flächengröße ist das Artenspektrum gering, es kommen überwiegend siedlungsangepasste, anspruchslose Tierarten vor. Die Lebensraumeignung wird zudem dadurch stark eingeschränkt, dass die bisher nur über eine vielbefahrene Straße angebundene Insel sehr schwer von Tieren zu erreichen ist (ausgenommen die sehr mobilen Artengruppen der Fledermäuse und Vögel sowie semiaquatisch lebende Tiere wie Biber und Fischotter). Im Gegensatz zu den großflächig versiegelten Bereichen sind die uferbegleitenden Gehölzstreifen am ABSSK und nordöstlichen Abschnitt des BSK sowie die sonstigen Gehölz- und Baumbestände der Insel Gartenfeld jedoch als hochwertig einzustufen: Als Besonderheit hervorzuheben sind die alten Lindenalleen entlang des inselseitigen Kanalufers des ABSSK sowie die Rot- und Eichenallee im mittleren Bereich der Insel und die Alteichen im Nordwesten. Die Baumbestände heimischer Arten mit zumeist hohem Bestandsalter sind fast sämtlich nach BaumSchVO Berlin geschützt. Die sonstigen Gehölzbereiche haben teils Pionierwaldcharakter und stellen eine wertvolle Ergänzung der Ufervegetation dar. Im südöstlichen Eingangsbereich der Gartenfelder Straße gibt es zudem einen ca. 0,46 ha umfassenden Waldbestand nach LWaldG. Die Teilfläche des Änderungsbereichs südlich des Saatwinkler Damms weist die typischen Kleingartenstrukturen angelegter Gartenflächen mit unregelmäßigem, lockerem Laub-,

Nadel- und Obstbaumbestand und vereinzelt markanten Solitäräumen (teils Schutz nach BaumSchVO Bln), Heckenstrukturen und Zierpflanzungen sowie parzellenbezogen bauliche Kleinstrukturen (Lauben, Gartenhäuschen u. ä.) und vereinzelt Folienteiche auf.

Der Baumbestand der Insel Gartenfeld hat insbesondere für Vögel und Fledermäuse sowie Insekten eine hervorgehobene Bedeutung als Lebensraum: Wenngleich keine konkreten Nachweise erbracht werden konnten, kommen mindestens vier der sehr alten Stieleichen im Nordwesten als Lebensräume für xylobionte Käferarten (Eremit, Heldbock) in Frage. Darüber hinaus weisen viele Altbäume Spalten und Risse sowie Specht- und Asthöhlen und damit entsprechendes Brutplatz- bzw. Quartierspotenzial auf. Auch der Gebäudebestand verfügt vereinzelt über potenziell geeignete Strukturen. Das auf der Insel festgestellte, als mittel einzustufende Brutvogelspektrum umfasste 36 im Gebiet brütende und 11 weitere das Gebiet aufsuchende Arten, wobei die uferbegleitenden Gehölzstreifen und die Vegetationsflächen der Gewerbegebiete den Lebensraum-schwerpunkt darstellten. Dementsprechend handelt es sich vorwiegend um gehölzbewohnende, teils frei wie auch höhlenbrütende Arten wie Buntspecht, Fitis, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Girlitz, Kleiber, Mönchsgrasmücke, Schwanzmeise, Star und Waldbaumläufer. Typische Wasservögel wie Blässlalle, Höckerschwan, Haubentaucher und Stockente nutzen die Uferbereiche und Wasserflächen der Kanäle. Als artenschutzrechtlich planungsrelevante Arten wurden Bachstelze, Gartenrotschwanz, Haus- und Feldsperling sowie Star brütend nachgewiesen, besondere Nahrungsgäste sind zudem Eisvogel, Mäusebussard, Turmfalke und Rauchschnalbe.

Trotz des hohen Versiegelungsanteils und des flächenmäßig vergleichsweise geringen Vegetationsanteils ist die Insel Gartenfeld für die Fledermäuse aufgrund strukturreicher Gehölzbestände mit Sommerquartierspotenzial, beleuchteter Wege, spaltenreicher Altbäume und Gebäude und stark strahlender Laternen in den Gewerbearealen sowohl

hinsichtlich des Quartierspotenzials wie auch als Jagdgebiet von hoher Wertigkeit: Dies gilt insbesondere für die nachgewiesenen gebäudebewohnenden Fledermausarten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Braunes und Graues Langohr sowie den baumbewohnenden Großen Abendsegler und die Wasserfledermaus.

Für die Teilfläche südlich des Saatwinkler Damms wurden generell häufige, siedlungsangepasste Brutvogelarten ermittelt, wobei Amsel, Haussperling und Grünfink am häufigsten vorkamen; u. a. wurden auch zwei Reviere des ebenfalls auf der Insel Gartenfeld vorkommenden Girlitzes nachgewiesen. Es bestehen (u. a. aufgrund des großen Nistkastenangebots) zwar Nistmöglichkeiten sowohl für Höhlen- als auch Gebäudebrüter, der Bereich der Arbeitnehnergärten wird für Brutvögel allgemein jedoch nicht als hochwertig eingeschätzt, da Ziergehölze und Rasenflächen mit geringer Lebensraumeignung für Insekten vorherrschen und dementsprechend das Nahrungsangebot für insektenfressende Vögel eher begrenzt ist. Einen Wert als Jagdlebensraum für Fledermäuse hat der Bereich der Arbeitnehnergärten insbesondere in Vernetzung mit dem Bahndamm, wenngleich dieser selbst jeweils kein typisches Quartierspotenzial bietet. Die Zwerg- und Breitflügelfledermaus konnten regelmäßig jagend festgestellt werden, vereinzelt kam auch der Große Abendsegler nahrungssuchend vor.

Wie die Insellage bereits vermuten lässt, besitzt der Änderungsbereich gegenwärtig für die mäßig mobile Artengruppe der Reptilien keine Bedeutung; Zauneidechsen wurden im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nicht festgestellt. Auch auf der Teilfläche südlich des Saatwinkler Damms finden sich kaum geeignete Lebensraumstrukturen. Nachweise gelangen hier ebenfalls nicht, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Trotz der Uferlage ist der Änderungsbereich auch für Amphibien unbedeutend, da die Kanäle nur sehr begrenztes Lebensraumpotenzial zur Fortpflanzung bieten: Bei den Kartierungen konnte lediglich der Teichfrosch auf der Insel Gartenfeld festgestellt werden. Die

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

künstlich angelegten Kleinstgewässer in den Arbeitnergärten kämen zwar als Teillebensraum für Teichmolche in Frage, Vorkommen konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Darüber hinaus können Vorkommen der Artengruppe hier ausgeschlossen werden.

Westlich der Insel Gartenfeld befinden sich jedoch mit den Rhenaniawiesen, dem Rohrbruchteich, den sogenannten Rohrbruchwiesen und dem Grütz-machergraben von Amphibien sowie von Biber und Fischotter besiedelte Lebensräume. In diesem Zusammenhang wird auch das Süd- und Westufer des ABSSK auf der Insel Gartenfeld von Biber und evtl. Fischotter als Teillebensraum einbezogen; hier wurden in Form alter und frischer Fraßspuren und eingefallener Erdbauten zahlreiche Hinweise auf eine Nutzung durch den Biber festgestellt. Wenngleich der Hauptlebensraum (Biberbaue) sich bislang auf die Rhenaniawiesen und den Rohrbruchteich zu konzentrieren scheint, ist es nicht auszuschließen, dass sich Jungtiere im Uferbereich der Insel Gartenfeld ansiedeln könnten. Limitierend wirken hier die Straßen zwischen dem ABSSK und den Rhenaniawiesen, insbesondere das hohe Verkehrsaufkommen auf der Rhenaniastraße stellt eine Gefährdung für querende Biber dar. Der ABSSK selbst hat für den Biber eine wichtige Verbindungsfunktion sowohl zur Havel als auch weiter in die Stadt hinein.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Auf der Insel Gartenfeld sind an Kulturgütern die sogenannte Belgien-Halle, das Kabelwerk-Hallengebäude und das Heizkraftwerksgebäude in die Berliner Denkmalliste eingetragen. Die ehemalige Siemensbahn, welche am südwestlichen Rand der Teilfläche am Saatwinkler Damm verläuft, ist einschließlich des Bahnhofs Gartenfeld als Gesamtanlage geschützt. Als der Insel Gartenfeld südlich unmittelbar gegenüberliegend sind in der Umgebung ferner die Denkmale der Reichsforschungssiedlung Haselhorst und die Weihnachtskirche zu beachten.

Die Teilflächen des Änderungsbereichs stellen sich hinsichtlich des

Landschaftsbildes sehr unterschiedlich dar: Die Insel Gartenfeld ist nicht in die umgebende Siedlungsstruktur eingebunden und mit ihrer zweckmäßigen, großflächigen produktions- und gewerbeorientierten Bebauung aus vorwiegend Verwaltungsgebäuden und Lagerhallen eher von geringer Ortsqualität, wenngleich die denkmalgeschützten Gebäude mit besonderem Wert für die Erkennbarkeit der historischen Entwicklung des Standortes, die markanten Alleen am Kanalufer sowie der teils sehr alte Baumbestand als charakteristische, identitätsstiftende Elemente herauszuheben sind. Die gärtnerisch genutzte Teilfläche südlich des Saatwinkler Damms ist als kleingartentypisch zu beschreiben: Das von meist geraden Wegen strukturierte Ensemble der parzellierten, gepflegten Arbeitnergärten mit eingeschossigen Gartenhäusern und heterogener, kleinteiliger Bepflanzung und einigen prägenden, höheren und älteren Solitärgehölzen hat identitätsstiftenden Wert. Die Flächen erfüllen zudem vorrangig private Erholungsfunktion. Die Insel Gartenfeld ist trotz der besonderen Eignung der Uferbereiche gegenwärtig aufgrund der rein gewerblichen Nutzung nicht für Erholungsnutzungen zugänglich.

Zurzeit wirken verkehrsbedingte Immissionen auf den Änderungsbereich, die aus der Schifffahrt auf dem BSK, dem Flugbetrieb in Tegel sowie dem Kfz-Verkehr insbesondere auf der Gartenfelder Straße bzw. dem Haselhorster Damm/Rhenaniastraße sowie dem Saatwinkler Damm resultieren. Gemäß den schalltechnischen Berechnungen im Zuge der parallel laufenden Bebauungsplanverfahren fällt die Lärmbelastung infolge bestehender Nutzungen relativ gering aus. Nur an der Gartenfelder Straße (östlichster Bereich) werden bezüglich des Kfz- und Schiffsverkehrs die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten (derzeit keine Wohnnutzungen vorhanden). Lärmbedingte Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen auf der Insel Gartenfeld sind insgesamt als unerheblich einzustufen, da die meisten Arbeitsprozesse innerhalb

der Hallen stattfinden und somit vorrangig durch den An- und Zulieferverkehr verursacht werden. Im Änderungsbereich bestehen zwar verkehrsbedingte Luftbelastungen, diese übersteigen jedoch nicht die übliche städtische Hintergrundbelastung, die vor Ort zudem durch die günstige Durchlüftungssituation gemildert wird.

Die vorhandenen Bodenbelastungen auf der Insel Gartenfeld stellen ein potenzielles Risiko für die menschliche Gesundheit dar, es ist angesichts des hohen Versiegelungsgrades und der gegenwärtig wenig sensiblen Nutzungen jedoch derzeit nicht mit Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden – Mensch zu rechnen. Ein kleinflächiger Grundwasserschaden wird hinsichtlich möglicher Risiken für die Trinkwassergewinnung (Wasserschutzgebiet) bereits fachbehördlich überwacht. Darüber hinaus wurden bei jüngsten Untersuchungen im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung weitere Verschmutzungen ermittelt (zwölf Einzelflächen mit Bodenbelastungen im nördlichen und zwei weitere LHKW-Grundwasserschadensbereiche im südlichen Teil der Insel Gartenfeld).

An Sachgütern ist die Bestandsbebauung auf der Insel Gartenfeld sowie der Verlauf einer Richtfunktrasse im Bereich südlich des Saatwinkler Damms zu berücksichtigen

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Durch die FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die erforderliche städtebauliche Neuordnung zur Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers geschaffen werden. Statt rein gewerblich bzw. industriell sollen künftig große Teile der Insel Gartenfeld als Wohnbauflächen W1, gemischte Bauflächen M2 und Schulstandort (Gemeinbedarfsfläche) genutzt werden. Auf derzeit als Erholungsgärten genutzten Flächen sollen Wohnbauflächen W2 entstehen. Das Gebiet wird von Westen über eine ÜHVSt erschlossen bzw. angebunden. Zudem sollen wertvolle Vegetationsbestände der Uferbereiche entlang des ABSSK und BSK erhalten werden und

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

ein neuer übergeordneter Grünzug sowie weitere strukturreiche Freiflächen entstehen.

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der vorgesehenen Planung kann sich nach jetzigem Planungsstand unter Berücksichtigung der Planungsszenarien der parallel aufgestellten Bebauungspläne wie folgt auf die Umwelt auswirken:

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Da die erforderliche Neuversiegelung vorwiegend auf bereits gegenwärtig beanspruchten Flächen der Insel Gartenfeld erfolgen und ein Teil der bisherigen Gewerbestandorte als strukturreiche Grün- und Freiflächen gestaltet werden soll, werden sich hier auch die Bedingungen für die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie das Mikroklima verbessern. Mit Umsetzung der geplanten FNP-Änderung im Sinne der parallel vorbereiteten B-Pläne wird sich der Versiegelungsanteil auf der gewerblich genutzten Insel Gartenfeld um ca. 5 % verringern, während auf der kleineren, gärtnerisch genutzten Teilfläche südlich des Saatwinkler Damms die Beanspruchung von Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit bzw. hoher Schutzwürdigkeit und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand um ca. 50 % ermöglicht wird. Wenngleich es sich hier um durchaus häufige Berliner Böden mit lokal starker anthropogener Prägung der oberen Schichten handelt und jegliche unnötige baubedingte Flächeninanspruchnahme vermieden wird, kann auf dieser Teilfläche den Zielen des La-Pro und der Planungshinweiskarte Bodenschutz nur eingeschränkt entsprechen werden. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung des Quartiers im Sinne der geänderten Zielsetzung (Schwerpunkt Wohnen statt Gewerbe) werden gleichzeitig umfangreich bestehende Gebäude und versiegelte Flächen entsiegelt, wobei die bereits ermittelte Schadstoffbelastung berücksichtigt und ggf. saniert werden muss. Ferner sind im Zuge der Planungskonkretisierung weitere Untersuchungen und ggf. Schutzmaßnahmen

erforderlich, gerade auch bei tiefgreifenderen Baumaßnahmen wie etwa der Herstellung von Retentionsanlagen (erhöhte Empfindlichkeit, Lage im Trinkwasserschutzgebiet). Auch im Rahmen der Konkretisierung der Straßenführung (ÜHVSt) einschließlich der angestrebten ÖPNV-Anbindung über die Insel Gartenfeld nach Westen (Präzisierung der Trassenverläufe in nachfolgenden Planfeststellungsverfahren) sind die im FNP gemäß Bodenbelastungskataster eingetragenen Altlasten (u. a. Hausmülldeponie) zu beachten.

Es sind bei der Quartiersentwicklung neben den im Bodenbelastungskataster erfassten Schäden die im Zuge des B-Planverfahrens festgestellten Verunreinigungen zu beachten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen müssen die Grundsätze des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes beachtet und je nach der konkret angestrebten Nutzung in Abstimmung mit der Fachbehörde weitere Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen sowie eine sachgerechte Entsorgung des belasteten Materials durchgeführt werden. Dies gilt auch bei der Entwässerungsplanung des neuen Stadtquartiers. Eine Sanierung von Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Entwicklung der Flächen wird sich positiv auf den Naturhaushalt auswirken. Nachfolgend können durch die anteilige Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Rahmen von Neuversiegelungen auf den nachfolgenden Planungsebenen weiter verringert werden. Mit der Entwicklung als vorrangig dem Wohnen und ergänzenden sozialen Funktionen dienendes Stadtquartier werden Nutzungen etabliert, die mit einem geringeren neuerlichen Bodenbelastungsrisiko als die gegenwärtigen Nutzungen einhergehen; eine erhöhte nutzungsbedingte Gefährdung des Bodens oder des Grundwassers ist nicht abzuleiten. Es verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden (und damit indirekt ebenfalls keine für das Schutzgut Wasser).

Hinsichtlich der bioklimatischen Situation im Plangebiet lässt sich insgesamt keine signifikante Veränderung durch

Umsetzung der FNP-Änderung ableiten: Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der entsprechend höheren Luftbelastung steht die Schaffung neuer Vegetationsflächen und Gehölzbestände entgegen, zudem ist weiterhin von einer günstigen Durchlüftungssituation auszugehen. Bei der Anordnung der Baukörper ist dazu neben den Aspekten eines lärmrobusten Städtebaus und passiver Schallschutzmaßnahmen der Luftaustausch mit umgebenden Ausgleichsräumen zu gewährleisten (vorzugsweise Ost-West-Ausrichtung der Baufenster bzw. parallel zum BSK). Durch die bauliche Inanspruchnahme gärtnerischer Flächen südlich des Saatwinkler Damms verändert sich das Mikroklima erheblich, jedoch wird gleichzeitig eine Begrünung mit Baumpflanzungen vorgesehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich ist daher insgesamt nicht zu erwarten. Ferner kann durch die Retention anfallenden Niederschlagswassers und Dachbegrünung der Verdunstungsanteil im Gebiet erhöht sowie der Wasserhaushalt insgesamt entlastet werden. Bei Umsetzung der FNP-Änderung sind ebenfalls die positiven Wirkungen der Reduzierung des Versiegelungsgrades auf der Insel Gartenfeld und der (Sanierung bestehender Boden- bzw. Grundwasserbelastungen den nachteiligen Auswirkungen durch Neuversiegelung entgegenzustellen, so dass in der Zusammenschau keine erheblichen Auswirkungen für Boden, Wasser und Klima verbleiben.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)

Mit der FNP-Änderung werden bauliche Entwicklungen zwar vorrangig in bereits intensiv beanspruchten Bereichen vorgesehen, mit der Neuordnung und Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers einschließlich Grünflächen, ergänzender sozialer Infrastruktur und einer angemessenen Verkehrsanbindung sind jedoch Veränderungen der Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere im Änderungsbereich verbunden: Für siedlungsangepasste, anspruchslose Arten bestehen nach Planungsumsetzung auf der Insel Gartenfeld vergleichbare bzw. leicht

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

verbesserte Bedingungen, da sich der vegetationsgeprägte Anteil im Änderungsbereich nicht nennenswert verändert. Vielmehr wird sich die Strukturvielfalt sowie das Lebensraumangebot für Insekten durch eine entsprechende Gestaltung erhöhen und damit auch das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse verbessern. Ein Großteil des besonders wertvollen Vegetationsbestands, welcher entlang der Ufer des ABSSK und teils des BSK in Form von Gehölzbeständen unterschiedlichen Alters und Artenzusammensetzung auf der Insel Gartenfeld besteht, wird als übergeordneter Grünzug und somit sowohl als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als auch als künftiger Erholungsraum gesichert. Angesichts der hier vorkommenden anspruchsvolleren sowie teils in ihren Bestandszahlen rückläufigen, europarechtlich geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Biber) ist bei der Planungskonkretisierung im Besonderen auf die Einhaltung geeigneter Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie eine verträgliche Organisation der verschiedenen Funktionsansprüche an die Freiflächen und den Erhalt der Rückzugsräume für die Tierwelt zu achten. Im Rahmen der Schaffung neuer Grünflächen wird das Habitatpotenzial zwar bereichert, es gehen jedoch auch Wald im Sinne des LWaldG sowie umfangreich teils recht alter, geschützter Baumbestand verloren. Die Verluste stellen erhebliche Beeinträchtigungen sowohl im Sinne der Eingriffsregelung als auch des LWaldG bzw. der BaumSchVO Berlin dar, die in Abstimmung mit den Fachbehörden durch externe forstliche Maßnahmen sowie vorrangig Neupflanzungen im Gebiet kompensiert werden müssen. Im Zuge der Planungskonkretisierung sollten jedoch zunächst die Möglichkeiten zum Erhalt besonderer Einzelbäume mit hohem naturschutzfachlichem und/oder landschaftsbildprägendem Wert geprüft werden. Ferner sind hier teils artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten (s. nachfolgender Abschnitt).

Auf der deutlich kleineren Teilfläche südlich des Saatwinkler Damms wird sich der grüngeprägte Anteil zugunsten bebauter bzw. versiegelter Flächen verringern; die heterogen strukturier-

ten Vegetationsflächen der Arbeitnehnergärten gehen verloren. Auch hier sind geschützte Bäume und Lebensräume geschützter Tierarten betroffen. Das künftige Wohngebiet bietet mit seinen Grün- und Freiflächen ebenfalls in gewissem Rahmen Habitatpotenzial insbesondere für siedlungsaffine Tiere und Pflanzen, jedoch in geringerem Umfang als vor der Siedlungsentwicklung auf den Flächen.

Die angestrebte Verkehrsanbindung der Insel Gartenfeld nach Westen verläuft durch die teils waldartigen Gehölzbestände der sogenannten Rohrbruchwiesen und tangiert die westlich daran angrenzenden KGA Rohrbruchwiesen III). Bezüglich der im FNP dargestellten Verkehrsanbindung lassen sich noch keine weiteren Aussagen zu möglichen Auswirkungen treffen (Präzisierung der Trassenverläufe in nachfolgenden Planfeststellungsverfahren). Es ist voraussichtlich mit Vegetationsverlusten und ggf. Beeinträchtigungen von Lebensräumen zu rechnen. Der Vermeidungsgrundsatz ist im Sinne einer vorrangigen Schonung wertvoller Biotopstrukturen bei der Trassenfestlegung und Ausgestaltung der Straße zu beachten. Insbesondere bezüglich der in diesen Lebensraumkomplexen festgestellten Amphibien- und Bibervorkommen ist zudem auf die Vermeidung des Unfallrisikos sowie die Minderung von Barrierewirkungen und ggf. eine vorsorgende Integration geeigneter Querungshilfen der Verkehrsstraße zu achten. Vorbehaltlich der entsprechenden Planfeststellungsverfahren ist davon auszugehen, dass durch eine geeignete Straßenführung und unter Beachtung entsprechender Schutzvorkehrungen bei der Baudurchführung sichergestellt werden kann, dass den artenschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen wird.

Für die im Änderungsbereich vorkommenden Fledermäuse und Brutvögel sowie die den Uferbereich der Insel Gartenfeld (zumindest gelegentlich) nutzenden Arten Biber und Fischotter sind artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 BNatSchG bei Umsetzung der FNP-Änderung nicht ohne Weiteres auszuschließen, sowohl im Sinne des Individuen- und Populationsschutz-

zes (Tötungs- und Störungsverbot) als auch für ihre (potenziellen) Lebensstätten. Somit sind unter diesem Aspekt unabhängig von aktuellen Nachweisen Gebäudestrukturen und Bäume mit Nist- bzw. Quartierpotenzial sowie die für xylobionte Käfer geeigneten Habitatbäume im Änderungsbereich zu betrachten.

Mit der Neuordnung des Gebiets gehen anteilig strukturreiche Gehölzbestände, kleinflächig Wald und umfangreich geschützter, teils sehr alter Baumbestand verloren (Jagd- bzw. Nahrungshabitate sowie Rückzugsräume, Nist- und Quartierpotenzial für Brutvögel und Fledermäuse), zudem werden bestehende Gebäude abgerissen (Nistpotenzial). Im Sinne der Vermeidung sind durch eine Bauzeitenregelung die Brutzeiträume der Vögel sowie die Reproduktionszeiträume der Fledermäuse von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie Rodungs-, Abriss- und Bauarbeiten auszunehmen. Ganzjährig sind die für Fledermäuse geeigneten Strukturen unmittelbar vor Abriss bzw. Rodung auf aktuellen Besatz zu untersuchen und ggf. im Rahmen einer Umweltbaubegleitung (UBB) geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Die hochwertigen Uferlebensräume werden gemäß der FNP-Änderung erhalten und die neu zu schaffenden Grün- und Freiflächen einschließlich der vorgesehenen Dachbegrünungen strukturreich sowie mit einer für die Insektenfauna förderlichen Pflanzenauswahl gestaltet. Darüber hinaus sind umfangreiche Baumneupflanzungen vorgesehen (Ersatz nach BaumSchVO). Zur Kompensation der Verluste von Nist- und Quartierpotenzialen sind an Bäumen und bestehenden wie neuen Gebäuden für das gegenwärtige Artenspektrum geeignete Nistkästen und Fledermauskästen anzubringen.

Trotz der Sicherung des Ufers als Grünfläche sind auch nach Abschluss der Bauarbeiten hier nachteilige Auswirkungen nicht ausgeschlossen: Im Zuge der großflächig angestrebten Quartiersentwicklung können sich trotz der zusätzlichen strukturreichen Grünflächen im Gebiet durch Erholungsnutzungen und entsprechende Störreize

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

Vergrämungseffekte für anspruchsvollere Tierarten ergeben, die das Ufer der Insel Gartenfeld nutzen (Brutvögel – insbes. die Arten Girlitz und Fitis wegen negativer Bestandstrends – sowie Biber und Fischotter). Mit dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen im Gebiet steigt darüber hinaus im Uferbereich an Verkehrsquerungen das Unfallrisiko für sich bodengebunden fortbewegende Tierarten wie den Biber. Zum Schutz des Bibers sind ggf. bauvorlaufende temporäre Vergrämungsmaßnahmen im Uferbereich durchzuführen und Schutzvorkehrungen an Straßenquerungen in Ufernähe zu treffen. Durch den langfristigen Erhalt der Ufervegetation und geeignete Maßnahmen zur Lenkung der Erholungsnutzungen am Ufer sind hiesige Auswirkungen auf die Tierwelt zu minimieren. Die Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahmen (measures that ensure the Continued Ecological Functionality, sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ist im Rahmen der parallel vorbereiteten B-Plan-Verfahren sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen können mögliche artenschutzrechtliche Konflikte und entsprechende Verbotstatbestände bis auf sechs Brutvogelreviere abgewendet werden. Da die künftigen Freiflächen im zu entwickelnden Wohngebiet südlich des Saatwinkler Damms nicht mit optimaler Lebensraumeignung für den Girlitz gestaltet werden können, ist von einem Verlust der beiden hier festgestellten Reviere auszugehen. Die Neuschaffung von Ersatzlebensräumen für die vier Revierverluste des Fitis und des Girlitz auf der Insel Gartenfeld soll zudem im Rahmen der Entwicklung neuer Grünflächen im Gebiet erfolgen, welche jedoch nicht zeitlich bauvorlaufend hergestellt werden können; die dem Eingriff vorgezogene Umsetzung und Wirksamkeit, wie sie für CEF-Maßnahmen gefordert wird, kann somit nicht gewährleistet werden, wenngleich langfristig die Wiederherstellung von Lebensraumfunktionen für die beiden Arten in der Nähe des Eingriffsortes erreicht wird. Im Rahmen der zu den parallellaufenden Bebauungsplanverfahren 5-109 bzw. 5-107 erstellten artenschutzrechtlichen Prüfungen wurde daher festgestellt, dass trotz der vorgesehenen Maßnahmen von der Erfüllung des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für insgesamt sechs Reviere (Fitis bzw. Girlitz) auszugehen ist und jeweils die Inanspruchnahme einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist. Es wird von der Erfüllung der Voraussetzungen ausgegangen, insbesondere da eine erhebliche Beeinträchtigung der Population nicht zu erwarten ist und die vorgesehenen FCS-Maßnahmen im Gebiet bzw. außerhalb (behördlich abgestimmte Maßnahme im LSG „Rieselfelder Karolinenhöhe“ ca. 4,5 km südwestlich des Änderungsbereichs) geeignet sind, langfristig zur Stabilisierung der Berliner Fitis- und Girlitzbestände beizutragen.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Auf der Insel Gartenfeld wird sich das Landschaftsbild bei Umsetzung der FNP-Änderung im Sinne der parallel vorbereiteten Bebauungspläne von derzeit gewerblich-industriell bzw. teils brachgefallenem Eindruck zu einem durchmischten, modernen Stadtquartier mit gliedernden Grün- und Freiflächen verändern. Die Umstrukturierung derzeit ungeordneter Gewerbeflächen und Brachen, die Gestaltung eines gemischten urbanen Stadtquartiers für Wohnen und Arbeiten mit ergänzenden Nutzungen (Schulstandort, Sport- und Spielflächen) und die Schaffung struktureicher Grünflächen mit Baumpflanzungen werden sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Die prägende Ufervegetation einschließlich der markanten Lindenalleen am ABSSK wird gesichert (übergeordneter Grünzug) und bis auf den in nachfolgenden Planfeststellungsverfahren näher zu bestimmenden Querungsbereich für Brücken erhalten. Im Zusammenhang mit den neuen Freiflächen des Quartiers trägt der künftige Ufergrünzug zur Entwicklung wohnungsnaher Erholungs- und Freiraumnutzungsmöglichkeiten bei, wobei neben der Erreichbarkeit und Erlebbarkeit des Ufers auch die Sicherung seiner Lebensraumfunktionen gewährleistet werden soll.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das typische Ortsbild der bisher kleingärtnerisch genutzten Areale südlich des Saatwinkler Damms wird sich bei Realisierung der Planung allerdings vollständig verändern und künftig stattdessen einem durchgrünten Wohngebietscharakter entsprechen. Mit den Gartenflächen geht auch die Möglichkeit der privaten Erholungsnutzung verloren, im Rahmen der Quartiersgestaltung werden jedoch öffentliche Erholungsflächen neu geschaffen und es können dem Wohnen zugeordnete private Gartenbereiche entstehen. Die Baudenkmale auf der Insel Gartenfeld werden in ihrem Bestand durch die Planung größtenteils gesichert, denkmalgerecht saniert und in die neue Nutzung integriert, weshalb trotz des (unter Auflagen genehmigten) erforderlichen Teilabrisses des Kabelwerk-Hallengebäudes in der Summe keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kulturgütern zu erwarten sind.

Mit Umsetzung der Änderungsplanung sind in der Bauphase zeitlich begrenzte Störungen für die Anlieger (bestehen bleibende Gewerbebetriebe) bzw. Anwohner angrenzender Siedlungsereiche verbunden, es ist jedoch in der Regel nicht mit erheblichen Lärm- und Schadstoffbelastungen zu rechnen. Gegenwärtig finden keine sensiblen Nutzungen auf der Insel Gartenfeld statt, die jedoch im Rahmen der Änderungsplanung ermöglicht werden sollen (Wohnen, soziale Einrichtungen wie Schule, Kita), weshalb das Risiko einer Verstärkung der akustischen, lufthygienischen bzw. bioklimatischen Belastungen zu betrachten ist. Durch die großflächige Entwicklung eines neuen Stadtquartiers ist künftig mit deutlich höherem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Immissionen zu rechnen, wenngleich durch eine autoarme Konzeption mit intensiver Entwicklung des ÖPNV der Anstieg des Kfz-Verkehrs gemindert werden soll.

Die Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen sowohl für Tiere als auch Menschen kann bereits auf konzeptioneller Ebene durch eine diesen Aspekt berücksichtigende Gliederung der Baufelder und Zuordnung wohnergänzender Funktionen im Quartier reduziert und zudem durch Begleitgrün,

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

Querungsmöglichkeiten und verkehrsorganisatorische Maßnahmen verringert werden. Um wiederum interne Konflikte durch die Nutzungsmischung im Quartier zu vermeiden, sind Immissionschutzaspekte bei der städtebaulichen Strukturierung und der konkreten Nutzungsanordnung im Rahmen der Parallelverfahren der Bebauungspläne sowie nachfolgenden Planungsebenen einzubeziehen. Für die künftigen Gewerbenutzungen ist ggf. eine Geräuschkontingentierung vorzusehen.

Auch für die bereits bestehenden, auf das Gebiet einwirkenden verkehrsbedingten Immissionen durch Schiffsfahrts-, Flug-, Straßen- und gewerbebezogenen Lärm muss die Verträglichkeit mit dem geplanten Wohnen und anderen sensiblen Nutzungen auf der nachfolgenden Planungsebene hergestellt werden; u. a. durch konzeptionelle Maßnahmen wie eine lärmabschirmende Bebauung können bestehende sowie neu entstehende Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr von Wohnbereichen und Freiflächen abgeschirmt werden. Im weiteren Planungs- und Konkretisierungsprozess ist zu ermitteln, ob ggf. weitere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Langfristig ist auch von einer erhöhten Immissionsbelastung durch die angestrebte Verkehrsanbindung (ÜHVSt) nach Westen auszugehen, welche ermittelt und ebenfalls durch geeignete Vorsorgemaßnahmen für sensible Nutzungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden müssen (Planfeststellungsverfahren). Hinsichtlich der bioklimatischen Situation im Plangebiet lässt sich insgesamt keine signifikante Veränderung durch Umsetzung der FNP-Änderung ableiten (vgl. Abschnitt abiotische Schutzgüter), auch sind voraussichtlich trotz einer gewissen Immissionsverstärkung in der Summe keine erheblichen lufthygienischen Belastungen mit der angestrebten Entwicklung verbunden. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartiersentwicklung sowie Möglichkeiten des ÖPNV-Ausbaus zur Reduzierung des Individualverkehrs sind im Rahmen der Planungskonkretisierung auf Grundlage der bereits erfolgten Untersuchungen gutachterlich zu begleiten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, die aus vorhandenen Bodenbelastungen und Grundwasserschäden – insbesondere vor dem Hintergrund der erhöhten Empfindlichkeit durch Lage im Einzugsgebiet des Wasserwerks Tegel – bei Nachnutzung entstehen könnten, werden bei der städtebaulichen Entwicklungskonzeption berücksichtigt und im Rahmen der nachfolgenden Planungen durch weitere Untersuchungen, vorsorgende Maßnahmen und ggf. (Teil-)Sanierungen der Schäden in Bereichen künftig sensibler Nutzungen sowie boden- und grundwasserschonende Bauweisen vermieden (vgl. Abschnitt abiotische Schutzgüter). Die Ebene des Flächennutzungsplans erlaubt noch keine konkreten Aussagen zu Art und Menge der zu erwartenden erzeugten Abfälle, die Beseitigung des Abfalls erfolgt gemäß den entsprechenden rechtlichen Vorgaben (vgl. parallele B-Plan-Verfahren). Mit Auswirkungen hinsichtlich Licht, Wärme und Strahlung ist möglicherweise für die angestrebten neuen Wohnnutzungen durch den Verkehr und evtl. die gewerblichen Nutzungen zu rechnen, diese kann jedoch ebenfalls auf FNP-Ebene nicht näher quantifiziert werden und ist auf nachfolgenden Planungsebenen zu bewerten.

Fazit zu möglichen Umweltauswirkungen

Da es sich bei der Insel Gartenfeld gegenwärtig bereits um durchgehend gewerblich genutzte Flächen handelt, wird sich die Durchführung der vorgesehenen Planung hier voraussichtlich überwiegend günstig auf die abiotischen Schutzgüter der Umwelt auswirken: Der Bodenversiegelungsgrad wird abnehmen, im Zuge der Entsiegelungen und Bauvorbereitungen werden bestehende Schadstoffbelastungen anteilig behoben. Auch für siedlungsangepasste, anspruchslose Arten bestehen nach Planungsumsetzung vergleichbare bzw. leicht verbesserte Bedingungen: Die Strukturvielfalt wird insgesamt erhöht, wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere gesichert und das Habitatpotenzial durch neue Grünflächen bereichert, wenngleich teils sehr alter Baumbestand sowie kleinräumig Waldflächen verloren gehen und damit erhebliche Beeinträchtigungen verbun-

den sind. Positiv wirkt sich ebenfalls aus, dass denkmalgeschützte Gebäude überwiegend erhalten bzw. saniert und in die neue Nutzung integriert, das Ortsbild insgesamt aufgewertet und neue Möglichkeiten zur Erholung und Freiraumnutzung geschaffen werden. Den Zielen des LaPro kann für die Insel Gartenfeld im Rahmen der FNP-Änderung im Wesentlichen entsprochen werden, insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsmöglichkeiten sowie der Grün- und Biotopvernetzung. Für die deutlich kleinere Teilfläche der Arbeitnehmergärten südlich des Saatwinkler Damms ergeben sich jedoch überwiegend negative Umweltauswirkungen, da der Versiegelungs- und Bebauungsgrad erhöht wird, anteilig heterogen strukturierte Vegetationsflächen einschließlich geschütztem Baumbestand und damit Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie die privaten Erholungsfunktionen der Gärten und ihre spezifische Ortsprägung verloren gehen. Die auf die jetzigen Strukturen und die besondere Schutzwürdigkeit des hiesigen Bodens ausgerichteten Ziele des LaPro können daher nicht vollumfänglich berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist auf beiden Teilflächen mit unvermeidbaren artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen, die jedoch durch entsprechende Vermeidungs-, Vorsorge- und Schutzmaßnahmen, den Erhalt wertvoller Lebensräume sowie Habitataufwertungen überwiegend abgewendet werden können. Für sechs Brutvogelreviere (vier auf der Insel Gartenfeld und zwei südlich des Saatwinkler Damms) ist allerdings die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung sowie die Umsetzung geeigneter FCS-Maßnahmen innerhalb des Gebiets sowie außerhalb erforderlich.

Der tatsächliche Umfang der möglichen Umweltauswirkungen hängt von den Festsetzungen der für die Umsetzung der Planungsziele angestrebten Bebauungspläne (Parallelverfahren) sowie nachfolgend durchzuführenden Planfeststellungsverfahren (Trassierung schienengebundene ÖV bzw. ÜHVSt) ab. Ggf. sind weitere Untersuchungen vor Umsetzung der Planung erforderlich, um die zu erwartenden Auswir-

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

kungen beurteilen und geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden festlegen zu können (Boden, Grundwasser, Fauna).

Dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch die bedarfsgemäße Entwicklung erschlossener, in die Siedlungsstruktur integrierter und überwiegend bereits baulich beanspruchter Flächen für die Neuschaffung von Wohnraum Rechnung getragen. Die Quartiersentwicklung im Änderungsbereich stellt eine auf gesamtstädtischer wie bezirklicher Verwaltungsebene abgestimmte Ergänzung des im StEP Wohnen 2025 dargestellten Neubaubereichs Nr. 22 (Wasserstadt Spandau) dar. Angesichts der somit gesamtstädtisch gesteuerten Projektentwicklung lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch mit anderen Baupotenzialen im Umfeld kumulierende Effekte der vorliegenden FNP-Änderung ableiten. Allerdings ist der Aspekt insbesondere hinsichtlich einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung auch auf nachfolgenden Planungsebenen in den Blick zu nehmen.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderungsplanung und Beibehaltung der gegenwärtigen baulichen Nutzung würde der Status Quo voraussichtlich zunächst erhalten bleiben und die bestehenden gewerblichen bzw. gärtnerischen Nutzungen (Arbeitnehnergärten) fortgeführt. Im Bereich der Insel Gartenfeld würden die positiven Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch Entsiegelung und Altlastensanierung nicht erreicht werden und keine neuen strukturreichen Grünflächen geschaffen sowie keine neuen Erholungsmöglichkeiten erschlossen. Gleichzeitig blieben die vorhandenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf der Insel sowie die privat genutzten Gärten mit geringem Bodenversiegelungsgrad und heterogener, kleinteiliger Vegetationsstruktur südlich des Saatwinkler Damms vollständig erhalten. Beeinträchtigungen von Waldflächen, Verluste geschützter Bäume, artenschutzrechtliche Konflikte sowie eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens

wären nicht zu erwarten, ebenso entfielen straßenverkehrsbedingt erhöhte Gefährdungen und Barrierewirkungen für Biber und Amphibien bzw. Beeinträchtigungen der Lebensräume der sogenannten Rohrbruchwiesen einschließlich der angrenzenden Kleingärten (Trasse ÜHVSt).

Für den Änderungsbereich wird die planungsrechtliche Ausgangssituation zur Eingriffsbewertung ohne Änderung des FNP und eine konkretisierende verbindliche Bauleitplanung durch den Baunutzungsplan (bzw. diesem entsprechenden B-Plan VIII-B4 für Teilbereich) bestimmt. Bei Verzicht auf die Änderungsplanung und Ausschöpfung des gegenwärtig planungsrechtlich möglichen Bebauungsmaßes könnte die Inanspruchnahme der Insel Gartenfeld noch intensiviert und die Arbeitnehnergärten in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden, was mindestens mit einer – im Fall der Gärten deutlichen – Zunahme der Versiegelung und dem Verlust von Vegetationsstrukturen, wertvoller Baum- und Waldbestände sowie ebenfalls verschiedenen, bei Inanspruchnahme der Ufer massiven artenschutzrechtlichen Konflikten (mind. Vögel, Fledermäuse, ggf. Biber und xylobionte Käfer) einherginge. Eine ergänzende verkehrliche Anbindung der Insel Gartenfeld wäre voraussichtlich auch bei diesem Szenario erforderlich und möglich (separates Planfeststellungsverfahren).

Abgesehen davon, dass somit ohne die FNP-Änderung die Umweltauswirkungen nur bei Erhalt des Status Quo geringer wären, könnte ebenfalls der prioritär bevorzugte Wohnungsbau im Siedlungszusammenhang nicht erfolgen und müsste stattdessen in nicht integrierten Lagen mit umfangreichen Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich weit erheblicheren Umweltauswirkungen umgesetzt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung wären die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen daher voraussichtlich insgesamt umfangreicher als bei Durchführung der vorgesehenen Änderung.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich für den Boden sowie Tiere und Pflanzen erforderlich, wobei diese häufig auch multifunktional wirksam sind, d. h. sich positiv auf mehrere Schutzgüter auswirken. Ausgehend von der planungsrechtlich bereits gegenwärtig möglichen baulichen Inanspruchnahme mit einer Dichte von bis zu 0,9 auf der Insel Gartenfeld bzw. 0,8 im Bereich der Arbeitnehnergärten sind bei Berücksichtigung des Vermeidungsgebots die unvermeidbaren, tatsächlich zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht kompensationspflichtig im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BNatSchG); nicht der Abwägung zugängliche Belange wie artenschutzrechtliche Erfordernisse bleiben davon unberührt. Ungeachtet dessen können dennoch Maßnahmen vorgesehen werden, die sich im Sinne der Minderung tatsächlicher Beeinträchtigungen positiv auf die Schutzgüter auswirken und entsprechend im Folgenden benannt werden.

Aufgrund der generalisierten Darstellungen des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungspläne (hiesig Parallelverfahren) bzw. weiterer Planungsschritte konkret festgelegt werden.

Entsprechende Maßnahmen können sein:

- Minimierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung
- Sanierung von Boden- und Grundwasserbelastungen und fachgerechte Entsorgung belasteter Aushubmaterialien
- Schonender Umgang mit dem Boden bei der Baudurchführung
- Vorsorgender Umgang mit toxischen Stoffen bei der Baudurchführung
- Bauliche Maßnahmen des Grundwasserschutzes
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge (sofern mit

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

Trinkwasserschutzbelangen vereinbar)

- Dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (sofern mit Trinkwasserschutzbelangen vereinbar) bzw. anderweitige naturhaushaltsverträgliche Entwässerung (verzögerte Ableitung durch Schaffung von Retentionsflächen)
- Sicherung der klimatischen Funktionen und des Luftaustauschs durch entsprechende Anordnung und Ausrichtung der Baukörper und eine klimafreundliche Bauweise
- Trassierung der ÜHVSt unter vorrangiger Schonung wertvoller Lebensräume westlich der Insel Gartenfeld und der Uferbereiche
- Einhaltung von Bauzeitenregelungen (Artenschutz, für europ. Brutvögel und Fledermäuse)
- Bauvorlaufende Untersuchungen und ggf. Umweltbaubegleitung (potenzielle Baum-/Gebäudebrutplätze bzw. Quartiere)
- Bauvorlaufende temporäre Vergrämung des Bibers (Insel Gartenfeld) zur Unfallvorbeugung
- Schutzvorkehrungen für den Biber an Straßenquerungen in Ufernähe
- Minimierung des Unfallrisikos für Biber und ggf. weitere Arten der Feuchtlebensräume westlich der Insel Gartenfeld (ÜHVSt)
- Erhalt naturschutzfachlich wertvoller, gliedernder Vegetationsstrukturen (Lebensräume geschützter Arten; Ufervegetation, Alleen, Einzelbäume) und Integration in die Neugestaltung der Freiflächen
- Lenkung der Erholungsnutzung des Ufergrünzugs (Schutz von Lebensräumen störungsempfindlicher Tierarten)
- denkmalgerechter Umgang mit den Bestandsgebäuden durch Sanierung und Integration in die künftige Quartiersstruktur (sofern mit den Planungszielen vereinbar) sowie Berücksichtigung der Denkmalbelange bei Reaktivierung der Siemensbahn
- Vermeidung von Immissionskonflikten bei Nutzungsmischung
- Minderung der verkehrlichen Immissionen durch entsprechende Anordnung und Gliederung der Gebäude (lärmrobuster Städtebau)

unter Berücksichtigung klimatischer Aspekte

- Geräuschkontingentierung der gewerblichen Nutzungen im Gebiet
- Entsiegelungen einschließlich Gebäuderückbau
- Neuschaffung naturhaushaltswirksamer und für die Erholung nutzbarer Vegetationsflächen mit hoher Strukturvielfalt unter vorrangiger Verwendung heimischer Pflanzen (u. a. Förderung der Insektenfauna) und extensiver Freiflächenpflege (wo mit den Nutzungen vereinbar)
- Kompensation von Baumverlusten gemäß BaumSchVO
- Kompensation der Waldverluste durch Erstaufforstung bzw. ökologischen Waldumbau
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Integration von Straßenbegleitgrün bei der Konkretisierung der übergeordneten Verkehrsverbindungen
- Schaffung von Grünverbindungen (Entwicklung des Ufergrünzugs im Sinne der Lebensraum und Erholungsfunktionen)
- Neuschaffung privater Gartenbereiche am Saatwinkler Damm
- Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrs- und ggf. Gewerbelärm
- CEF-Maßnahme: Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für Höhlen- und Nischenbrüter (Nistkästen)
- CEF-Maßnahme: Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für Fledermäuse (Quartierhilfen)
- FCS-Maßnahme: Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für Fitis und Girlitz auf der Insel Gartenfeld (Grün- und Freiflächen)
- FCS-Maßnahme: Aufwertung der Lebensraumeignung für den Girlitz im LSG Rieselfeld Karolinenhöhe

Ggf. werden im Ergebnis der vor Planungsumsetzung durchzuführenden faunistischen Untersuchungen weitere Maßnahmen erforderlich (insbes. bzgl. ganzjährig geschützter Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen sowie bzgl. Amphibien und ggf. Biber und Fischotter der sogenannten Rohrbruchwiesen, Verlauf der ÜHVSt). Zudem sollten die Maßnahmen aus den Fachplanungen berücksichtigt werden,

insbesondere des Lärmaktionsplans 2013-2018, des Luftreinhalteplans 2011-2017, des StEP Klima und des Landschaftsprogramms einschließlich der Hinweise für Neubebauung und Freiraumentwicklung.

2.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächen des Änderungsbereichs bilden eines der zukünftigen neuen Stadtquartiere Berlins, die den dringenden Bedarf an Wohnungen und entsprechender sozialer Infrastruktur decken sollen. Der Bezirk Spandau hat bereits die Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen und erste Beteiligungsschritte durchgeführt, während parallel zum FNP-Änderungsverfahren in Werkstattverfahren und Untersuchungen verschiedene Bebauungs- und Erschließungsvarianten (wie Nutzungsstrukturen oder Lage der ÜHVSt) für die Insel Gartenfeld geprüft wurden. Die vorliegende Variante hat sich unter Abwägung der diversen Belange insgesamt als Vorzugsvariante herauskristallisiert. Das angestrebte Maß an Wohnbauflächen im Rahmen der Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und sozialer Infrastruktur ist der Zielstellung eines gemischten Quartiers angemessen. Durch eine kompakte Quartiersentwicklung wird die notwendige neue ÖPNV-Erschließung wirtschaftlich darstellbar. Zudem kann über die Bebauungsplanverfahren gewährleistet werden, dass ein Teil der neuen Wohnungen im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mit sozialverträglichen Mieten errichtet wird und die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der weiteren Schutzgüter angemessen berücksichtigt werden. Grundlegend andere Entwicklungsalternativen wurden deshalb nicht weiterverfolgt.

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange erfolgte insbesondere durch die Auswertung der einschlägigen Fachgesetze, des Landschaftsprogramms und der Informationen aus dem Umweltatlas, spezifischer Fachpläne, der Bebauungsplanentwürfe 5-107 und 5-109 einschließlich

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm (Spandau) Lfd. Nr. 01/16

Begründung und Umweltberichte sowie vorliegender Untersuchungen jeweils für Teilflächen des Änderungsbereichs – insbes. Ergebnisse der Kartierungen des Baum- und Biotopbestands (2015, 2016), faunistischer Untersuchungen (2014, 2015, 2016 und 2017) sowie zum Verkehr und entsprechenden Immissionen (2016, 2017) – sowie zudem durch die im Rahmen der Beteiligung der einschlägigen Behörden und der Öffentlichkeit erfolgten umweltbezogenen Hinweise.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Weitergehende Informationen zum Verfahren der Umweltprüfung sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren dargelegt. Auf nachfolgenden Planungsebenen sind voraussichtlich weitere Untersuchungen erforderlich (Boden, Grundwasser, Fauna).

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, werden – soweit erforderlich – im Rahmen der nachfolgenden Planung geregelt (Bebauungsplanaufstellungen im Parallelverfahren, nachfolgende Planfeststellungsverfahren) und können im Zuge der regelmäßigen Fortschreibung der Landschaftsplanung überprüft bzw. angepasst werden. Voraussichtlich werden sich derartige Maßnahmen vorrangig auf die vorhandenen Boden- bzw. Grundwasserbelastungen sowie Immissionsschutzvorkehrungen sensibler Nutzungen beziehen.

2.10 Zusammenfassung

Mit der FNP-Änderung soll die Nachnutzung der überwiegend gewerblich genutzten, bereits teils brachgefallenen Insel Gartenfeld für Wohnbauflächen (W1), gemischten Bauflächen (M2), Gemeinbedarfsflächen (Schule) und Grünflächen sowie die Siedlungsarrondierung (künftig W2) auf einer derzeit gärtnerisch genutzten Teilfläche südlich des Saatwinkler Damms vorbereitet werden (Aufstellung entsprechender Bebauungspläne 5-107 und 5-109 im Parallelverfahren). Ferner soll die Verkehrsführung und Anbindung nach

Nordwesten angepasst, das ÖPNV-Netz unter Reaktivierung der Trasse der stillgelegten Siemensbahn bedarfsgemäß entwickelt und der Uferbereich der Insel Gartenfeld als übergeordneter Grünzug gesichert werden.

Da es sich bei der Insel Gartenfeld gegenwärtig bereits um gewerblich genutzte Flächen handelt, wird sich die Durchführung der vorgesehenen Planung hier bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen voraussichtlich überwiegend günstig auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Lebensverhältnisse des Menschen auswirken: Der Bodenversiegelungsgrad wird abnehmen, im Zuge der Entsiegelungen und Bauvorbereitungen werden bestehende Schadstoffbelastungen anteilig behoben. Auch für siedlungsangepasste, anspruchslose Arten bestehen nach Planungsumsetzung vergleichbare bzw. leicht verbesserte Bedingungen: Die Strukturvielfalt wird insgesamt erhöht, wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere gesichert und das Habitatpotenzial durch neue Grünflächen bereichert, wenngleich teils sehr alter Baumbestand sowie kleinräumig Waldflächen verloren gehen und damit erhebliche Beeinträchtigungen verbunden sind. Positiv wirkt sich wiederum aus, dass denkmalgeschützte Gebäude überwiegend erhalten bzw. saniert und in die neue Nutzung integriert, das Ortsbild insgesamt aufgewertet und neue Möglichkeiten zur Erholung und Freiraumnutzung geschaffen werden. Den Zielen des LaPro kann für die Insel Gartenfeld im Rahmen der FNP-Änderung im Wesentlichen entsprochen werden. Für die deutlich kleinere Teilfläche der Arbeitnehmergärten südlich des Saatwinkler Damms ergeben sich jedoch überwiegend nachteilige Umweltauswirkungen, da der Versiegelungs- und Bebauungsgrad erhöht wird, anteilig heterogen strukturierte Vegetationsflächen einschließlich geschütztem Baumbestand und damit Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie die privaten Erholungsfunktionen der Gärten und ihre spezifische Ortsprägung verloren gehen. Auch die auf die jetzigen Strukturen und die besondere Schutzwürdigkeit des hiesigen

Bodens ausgerichteten Ziele des LaPro können daher nicht vollumfänglich berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist auf beiden Teilflächen mit unvermeidbaren artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen, die jedoch durch entsprechende Vermeidungs-, Vorsorge- und Schutzmaßnahmen, den Erhalt wertvoller Lebensräume sowie Habitataufwertungen überwiegend abgewendet werden können. Für sechs Brutvogelreviere (vier auf der Insel Gartenfeld und zwei südlich des Saatwinkler Damms) ist allerdings die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung sowie die Umsetzung geeigneter populationsstützender Maßnahmen innerhalb des Gebiets sowie außerhalb erforderlich.

Die mit der FNP-Änderung vorbereitete westliche Verkehrsanbindung (ÜHVSt) verläuft durch den von Biber und Fischotter sowie von Amphibien genutzten sogenannten Rohrbruchwiesen; hier ergeben sich durch eine neue Hauptverkehrsstraße erhebliche Unfallrisiken für die Fauna sowie mögliche Konflikte durch Lebensraumverluste und Barrierewirkungen. Von den Auswirkungen könnten angesichts der Lebensraumausstattung zudem Vögel und Fledermäuse sowie ggf. weitere Arten der Feuchtlebensräume und dichter Gehölzbestände betroffen sein, die in nachfolgenden Planfeststellungsverfahren zur Trassenkonkretisierung untersucht und im Konfliktfall bewältigt werden müssen. Selbiges gilt für mögliche Beeinträchtigungen der Kleingartennutzungen westlich der sogenannten Rohrbruchwiesen.

Der tatsächliche Umfang der möglichen Umweltauswirkungen hängt von den Festsetzungen der für die Umsetzung der Planungsziele angestrebten Bebauungspläne (Parallelverfahren) sowie nachfolgend durchzuführenden Planfeststellungsverfahren ab. Bei Berücksichtigung der Erfordernisse des Artenschutzes sowie Wald- und Baumschutzes, des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes und des Immissionsschutzes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in der Summe erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen überwiegend vermieden bzw. adäquat im Plangebiet ausgeglichen werden können und

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm
(Spandau)
Lfd. Nr. 01/16

ferner positive Auswirkungen eintreten werden. Ggf. sind weitere Untersuchungen vor Umsetzung der Planung erforderlich, um die zu erwartenden Auswirkungen beurteilen und geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden festlegen zu können (Boden, Grundwasser, Fauna).

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm

(Spandau)

Lfd. Nr. 01/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 1

Stellungnahmen (mit Nummer)

Stellungnahmen (mit Nummer)	Ergebnis		Gründe, soweit nicht berücksichtigt				
	Berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Bedarfsaspekte	Nutzung-/Struktur-/	-standort weniger geeignet / Alternativnutzung / nicht darstellungsfähig/ nicht Teil der Änderung
1. Änderung insgesamt							
Darstellung Wohnbaufläche statt gewerblicher Baufläche (37741-3)			X	X	X		
Gewerbliche Baufläche statt W1 / M2 (37050-3)			X	X		X	
Ablehnung der geplanten Dichte (37788-1)			X	X	X		
Erstellung von Gutachten als Planungsbasis (Verkehr, Umwelt, Einzelhandel) (37515-3)	X			X			X
Begründung ergänzen / überarbeiten (37051-45)	X						X
2. Verkehrsplanung insgesamt							
Erforderlichkeit weiterer Planungen (Brücken) (37002-2)				X			X
Anbindung Fernradweg (37049-8)		X					X
2.1. ÜHVST							
Ablehnung ÜHVSt (37493-2)			X	X			X
Ablehnung gewählte Trassenführung ÜHVSt (37017-9)			X	X			X
Führung der ÜHVSt in Verlängerung Rhenaniastraße (37017-10)			X	X			X
2.2. ÖPNV							
ÖPNV-Anbindung erforderlich (37044-23)	X			X			X
Ablehnung unterirdische S-Bahn Trasse (37049-6)			X	X			X
Tramtrasse statt unterirdische S-Bahn (37816-1)	X			X			X

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm

(Spandau)

Lfd. Nr. 01/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 2

3. Bauflächen / soziale Infrastruktur

Darstellung gemischte Baufläche statt Wohnbaufläche (37025-4)

X X X X

Darstellung M statt W im Bereich Heizkraftwerk (37003-10)

X X X

Ausbau Sozialer Infrastruktur und soziale Mischung (37788-5)

X X X X

4. Natur und Umwelt

Erhalt der Kleingartenanlage / Park (37770-1)

X X X X

zusätzliche Biotop- und Artenschutzuntersuchungen (37051-49)

X X X X

Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beachten (37051-48)

X X X X

bei Gestaltung Straße / Freiflächen auf Biotop- und Artenschutz achten (37051-50)

X X X X

Erhalt Gehölzbestandstreifen des Uferstreifens (37049-5)

X X X X

Darstellung von Waldflächen (37001-7)

X X X X

Bei Bebauung Klimaaspekte beachten (37051-51)

X X X X

Wasserschutzgebiete und Grundwassermessstellen beachten (37053-3)

X X X X

5. weitere Anregungen, Hinweise für die nachfolgende Planungsebene

Anwendung des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" prüfen (37052-19)

X X X X

Schaffung sozialer Infrastruktur (Schule) (37052-6)

X X X X

Beachtung von Bodenbelastung und Baugrund (37283-2)

X X X X

Berücksichtigung der Belange hinsichtl. der Gewässer (37038-7)

X X X X

Berücksichtigung von Durchfahrtshöhen für die Schifffahrt (37044-25)

X X X X

Anforderung an Entwässerung beachten (37051-52)

X X X X

Berücksichtigung der Belange der Bundesnetzagentur (Richtfunkstrecken) (37019-6)

X X X X

Richtfunkstrecke - Hinweis auf Schutzbereich (37000-3)

X X X X

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm

(Spandau)

Lfd. Nr. 01/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 3

Immissionsschutz beachten (Fluglärm) (37012-1)	X				X
Beachtung der Belange der Luftfahrt (37012-3)		X			X
Beachtung der Bauhöhenbegrenzung gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG) (37044-26)		X			X
Berücksichtigung der Belange der Luftraumüberwachung (37046-5)		X			X
Beachtung der Planungsrichtpegel für Liegenschaften der Bundeswehr (37046-6)		X			X

Abwägungsergebnis und Gründe

Mit der FNP-Änderung „Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers geschaffen werden. Hierfür ist geplant, brachliegende gewerbliche Flächen auf der Gartenfelder Insel strukturell im Sinne eines gemischten Quartiers neu zu ordnen und im Bereich des Saatwinkler Damms ehemalige Arbeitnehnergärten zugunsten einer Wohnnutzung umzunutzen. Gleichzeitig soll mit der Schaffung eines übergeordneten Schulstandortes dem dringenden Bedarf in Spandau begegnet werden.

Aufgrund des Bevölkerungswachstums ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Berlin als wachsender Stadt dringend erforderlich. Der Senat von Berlin plant daher die Entwicklung von 11 neuen Stadtquartieren im gesamten Stadtgebiet, darunter den Standort Gartenfeld im Westraum Berlins. Beide Flächen sind Bestandteil des „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021“, das zwischen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Spandau von Berlin geschlossen wurde. Parallel zum FNP-Änderungsverfahren, werden durch den Bezirk Spandau für die Flächen B-Pläne aufgestellt. Die Aufgabe der vormals gewerblich genutzten Flächen erfolgt mit Zustimmung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe.

1. Änderung insgesamt

Das Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers, das sowohl einer gewissen Dichte als auch einer Nutzungsmischung unter Erhalt der Arbeitsplätze und damit Sicherung der gewerblichen Bauflächen bedarf. Dieses Ziel widerspricht dem Wunsch nach einer weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen oder einer Dichtereduzierung. Ebenso widerspricht dieses der Forderung des vollständigen Erhalts der gewerblichen Baufläche. Mögliche Nutzungskonflikte sind im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu klären.

In einigen Stellungnahmen wurden weitere Untersuchungen hinsichtlich des Verkehrs, Einzelhandel oder Umweltschutzbelange gefordert. In der Begründung zu dieser Änderung wird bereits detailliert zu den voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt und den Umgang mit diesen eingegangen. Erst bei der Konkretisierung der Planung werden weitere Untersuchungen zu den Themen erforderlich.

Aufgrund der Hinweise erfolgte eine nochmalige Überprüfung der vorliegenden Ergebnisse. In der Begründung und im Umweltbericht ist bereits für die Planungsebene des FNP auf mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und den Umgang damit eingegangen; die gegenwärtig absehbaren möglichen Konflikte erscheinen durch eine entsprechende Berücksichtigung bei der Planungskonkretisierung lösbar, bzw. können dort detaillierte Festlegungen zu Einzelaspekten getroffen werden.

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm

(Spandau)

Lfd. Nr. 01/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 4

2. Verkehrsplanung insgesamt

Für die Brücken sind weitere Planungen erforderlich, die jedoch ebenso wie mögliche Anbindungen an Radfernwege aufgrund der Darstellungssystematik nicht Bestandteil des FNPs sind, sondern in weiteren Planungen (Planfeststellungsverfahren) und Konzepte (Berliner Fahrradrouthenetz) präzisiert werden.

2.1. Verkehrsplanung – Übergeordnete Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt)

Eine Vielzahl der Stellungnahmen bezog sich auf die Darstellung der Übergeordneten Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) bzw. ihrer Lage. Hierbei werden sowohl Befürchtungen von umweltrelevanten Fragestellungen (Zerstörung / Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt der Rohrbruchwiesen, des Naherholungsgebietes, der Frischluftfunktion, der Kleingärten oder Reduzierung der Grünflächen oder Lärmemissionen und dessen Folgen) als auch verkehrliche Belange (Erhöhung der Verkehre, Verhältnismäßigkeit bzw. Überdimensionierung der Straße, Konkurrenz zu ÖPNV, Kreuzung mit Radwegen, Notwendigkeit zur Einschränkung anderer Straßen) geäußert. Als Lösungsvorschlag wird die Verlegung der ÜHVSt in Verlängerung der Rhenaniastraße vorgeschlagen, da diese aus naturschutzfachlicher- und artenschutzfachlicher Sicht mit Erhalt der Kleingärten eine Vorzugsvariante sei.

Die ÜHVSt ist ein Lückenschluß im westlichen Gebiet und ist sowohl im Straßenplan des Landes Berlin als auch im StEP Verkehr (Planung 2025) enthalten. Hieraus leitet sich Bedarf und Notwendigkeit der ÜHVSt ab. Die Lage der ÜHVSt wurde im westlichen Bereich nur unwesentlich gegenüber der seit Aufstellung des FNPs 1994 rechtsgültig wirksamen Darstellung verändert. Es handelt sich um die grundsätzliche Bestimmung der Trasse für die westliche Anbindung der Insel Gartenfeld. Nach fachlicher Einschätzung unter verkehrlichen, finanziellen und ökologischen Gesichtspunkten ist die dargestellte Trassenführung die wahrscheinlichste und bevorzugteste Variante. Die Führung in Verlängerung der Rhenaniastraße würde sich bei einer Bündelung mit einer ÖPNV Trasse aus städtebaulichen Gründen als schwer umsetzbar erweisen. Entsprechend wird an der abgestimmten Darstellung der ÜHVSt festgehalten.

Für die Planungsebene des FNP wird in der Begründung bereits auf mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und den Umgang damit eingegangen; die gegenwärtig absehbaren möglichen Konflikte erscheinen durch eine entsprechende Berücksichtigung bei der Planungskonkretisierung lösbar, auch bzgl. des besonderen Artenschutzes. Geeignete Varianten zur ÜHVSt im Sinne der vorzugsweise eingriffsärmsten und gleichzeitig zielführendsten Ausgestaltung der Straße und eine endgültige Trassenfestlegung werden im nachfolgenden Planungsverfahren (Planfeststellung) entwickelt. Die möglichen Umweltauswirkungen der Straßenplanung sowie Betroffenheiten bestimmter Lebensräume und Arten einschließlich der Erholungsaspekte werden im Rahmen dieser Konkretisierung ermittelt und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden angemessen berücksichtigt bzw. Konflikte erforderlichenfalls bewältigt.

Sollte entgegen der derzeitigen Einschätzung im Rahmen der Konkretisierung der Straßenplanung und der erforderlichen Variantenüberprüfung trotz Ausschöpfung der Vermeidungsansätze und ggf. planungsintegrierter Maßnahmen ein unüberwindbarer Konflikt mit den Umweltbelangen zutage treten, wäre eine erneute Änderung des FNP zugunsten einer eingriffsärmeren, evtl. südlichen Trassenführung zu prüfen.

2.2. Verkehrsplanung – ÖPNV

In diversen Stellungnahmen wurde die Erforderlichkeit einer ÖPNV-Anbindung gefordert. Einerseits werden die Ziel- bzw. Toleranzwerten der ÖPNV-Erschließungsstandards gem. Berliner Nahverkehrsplan überschritten, andererseits ist aus umweltpolitischen Gründen (Verkehrsvermeidung, -verlagerung, Emissionsgründen) eine ÖPNV-Anbindung erforderlich.

Die Darstellungsmöglichkeit im FNP begrenzt sich aus Darstellungsgründen hierbei auf die Darstellung von (möglichen) S-Bahn-Trassen, Tramtrassen können nicht dargestellt werden.

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm

(Spandau)

Lfd. Nr. 01/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 5

Die Darstellung der ehemaligen Siemensbahn-Trasse (S-Bahn) und ihre Fortführung über die Gartenfelder Insel dient der der Sicherstellung der notwendigen ÖPNV-Anbindung und zeigt die Bedeutung für dieses Stadtquartier. Die Wahl des Verkehrsmittels (Bus, Tram oder S-Bahn), mögliche Trassenfestlegungen - auch ob ober- oder unterirdisch Führung - oder zusätzliche straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen (Beschränkung Parken, Straßensperrung) können nur auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen z.B. durch zusätzliche Untersuchungen, Planfeststellung, Plangenehmigung präzisiert oder festgelegt werden. Sowohl die Verkehrsmittelwahl als auch die Kostenkomponente und mögliche Umweltauswirkungen (Eingriff Altlastenbereiche, Artenschutz etc.) verschiedener Lösungen werden hierbei zu untersuchen sein.

3. Bauflächen / Soziale Infrastruktur

Im Bereich der denkmalgeschützten Belgienhalle soll gemischte Baufläche dargestellt werden. Weiteren, kleinteiligeren Darstellungen kann aufgrund des Maßstabs der Flächendarstellung (3ha) des FNPs nicht entsprochen werden. Die geforderte Entwicklung von Mischgebieten ist aus den geplanten Wohnbauflächen entwickelbar, so dass die geforderte Nutzungsmischung sichergestellt werden kann. Der denkmalgerechte Umgang mit für die Einzelgebäude ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung sicherzustellen.

Mit der Darstellung „Gemeinbedarfsfläche Schule“ wird der Ausbau eines übergeordneten Schulstandortes ermöglicht, innerhalb der Wohnbauflächen können weitere soziale oder schulische Einrichtungen entwickelt werden. Die Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers ist ein zentrales Anliegen bei der Entwicklung der Gartenfelder Insel.

4. Natur und Umwelt

Vielfach wurde der Erhalt der bestehenden Kleingartenanlage insbesondere im Bereich der Rhenaniawiesen gefordert, da durch die ÜHVSt ein Verlust an ökologisch wertvollen Naturflächen, eine Verringerung der Naherholungsflächen und Zerstörung der Kleingartenanlage befürchtet wird. Des Weiteren wird der Erhalt des Gehölzstreifens längs des Ufers, Darstellung von Waldflächen, Berücksichtigung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, Schaffung von Rückzugsräumen und Beachtung des Biotop- und Artenschutzes bei der Straßengestaltung (wie Unterquerungsmöglichkeiten für Amphibien, Naturnahe Freiflächengestaltung) angesprochen.

Bei der Darstellung der ÜHVSt, handelt es sich um die grundsätzliche Darstellung der Trasse aus der keine Dimensionierung oder Lagegenauigkeit abzuleiten ist. Die Kleingartenanlage wird voraussichtlich nur geringfügig von der Trassierung berührt. Eine tatsächliche Betroffenheit ist erst auf Grundlage einer konkretisierten Variantenprüfung der Straße abschätzbar. Bei Beeinträchtigung oder anteiligem Verlust von Parzellen können laut Bezirksinformationen kurzfristig ortsnahe Ersatzangebote bereitgestellt werden

Für die Planungsebene des FNP wird in der Begründung bereits auf mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und den Umgang damit eingegangen. Wie im Umweltbericht zur FNP-Änderung beschrieben, wurde die konkrete Betroffenheit streng geschützter Arten im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans umfassend untersucht und eine Lösungskonzeption für ermittelte Konflikte entwickelt. Die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konfliktslagen erscheint auf der Betrachtungsebene des FNP daher im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene lösbar. Maßnahmen zum Artenschutz und Gestaltungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der Erfordernisse für Arten und Lebensraumfunktionen werden auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt und umgesetzt.

Die Ausgestaltung der Freiflächenanteile, die auch zukünftig die Lebensraumsprüche berücksichtigen, sowie die Umsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden bewältigt. Andere gegenwärtig absehbaren möglichen Konflikte erscheinen durch eine entsprechende Berücksichtigung bei der Planungskonkretisierung lösbar. Ein notwendiger Schutz des Uferstreifens wird durch die Darstellung übergeordneten Grünzuges längs des Ufers

Insel Gartenfeld / Saatwinkler Damm

(Spandau)

Lfd. Nr. 01/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 6

der Gartenfelder Insel auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gesichert, eine Darstellung der Waldflächen ist aufgrund der Größe ausdarstellungssystematischen Gründen nicht möglich, ist aber in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Klimaschutzes, Wasserschutzgebiete oder Bodenbelastungen wird in der Begründung detailliert zu den voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt und den Umgang damit eingegangen.

5. Weitere Anregungen, Hinweise für die nachfolgende Planungsebene

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist gemäß den Leitlinien grundsätzlich anzuwenden (Senatsbeschluss vom 16.06.2015). Die Anwendung erfolgt durch den Bezirk zusammen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf den nachfolgenden Planungsebenen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zu dieser Änderung unter Punkt 1.2 zu finden.

Die in Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise zur Berücksichtigung der Belange der Bundesnetzagentur (Richtfunkstrecken), der Luftraumüberwachung, Belange der Luftfahrt zur Beachtung der Bauhöhenbegrenzung gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG), der Belange hinsichtlich der Gewässer, Durchfahrtshöhen für die Schifffahrt, Beachtung der Planungsrichtpegel der Bundeswehr, Anforderungen an Entwässerung oder Hinweise auf Baugrund wurden zur Kenntnis genommen. Sie stehen den generalisierten Darstellungen des FNP grundsätzlich nicht entgegen und wurden dem Bezirk Spandau für die weitere Bearbeitung zugeleitet. Entsprechend konkrete Anforderungen sind im Einzelnen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen.

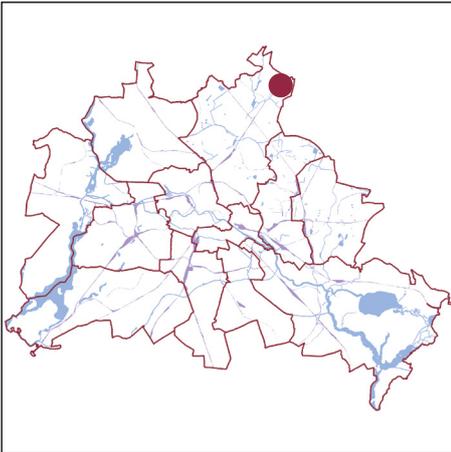
Blatt 1/15

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/98

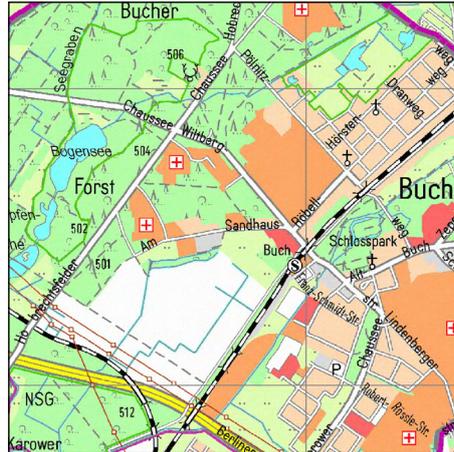
SenStadtWohn I B 2 (Tel.: 9025 - 1271)

Standardänderung § 1 Abs. 8 BauGB

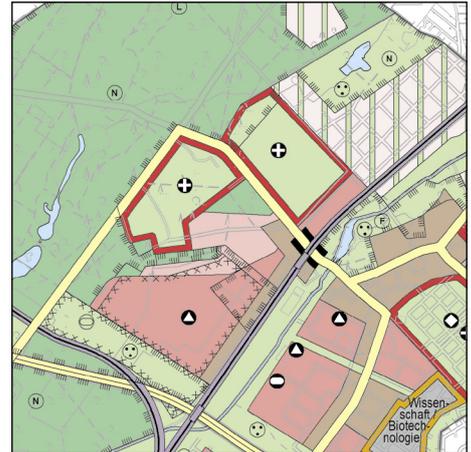
Einleitungsbeschluss	08.01.1998
Beteiligung Öffentlichkeit/ Behörden (§ 3 und 4 BauGB)	
- frühzeitige Beteiligung	16.11. bis 18.12.1998
- öffentliche Auslegung	28.05. - 29.06.2018
Senatsbeschluss	
Zustimmung Abgeordnetenhaus	
Bekanntmachung im Amtsblatt	



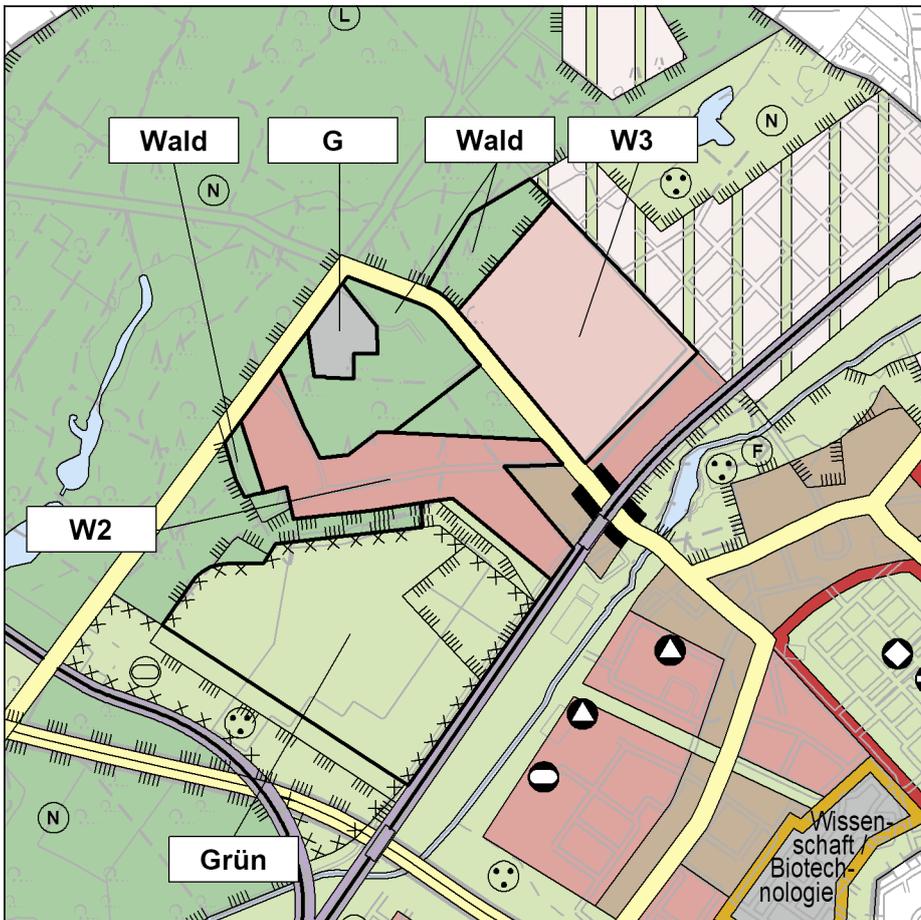
Lage im Stadtgebiet



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand November 2017) 1:50.000



Beabsichtigte FNP-Änderung

1:25.000

Begründung

1.1 Planungsanlass und gesamtstädtische Einordnung

Der Ortsteil Buch blickt auf eine lange Tradition als Gesundheits- und Wissenschaftsort zurück. Dies hat den Stadtteil nachhaltig geprägt. In den letzten Jahren hat sich Buch zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort entwickelt. Er soll durch ein neues Stadtquartier im Einzugsbereich des S-Bahnhofs Buch ergänzt werden.

Der Änderungsbereich Buch V/ Am Sandhaus/ Ehem. Krankenhäuser liegt im Ortsteil Buch, am nördlichen Rand des Bezirkes Pankow. Er wird im Westen durch die Hobrechtsfelder Chaussee, im Süden durch eine Feldfläche als Teil des Landschaftsschutzgebietes Buch, im Osten durch die Gleisstrasse des S-, Regional- und Fernbahnverkehrs mit dem S-Bahnhof Buch und im Norden durch den Verlauf des Pölnitzwegs umgrenzt.

Der gesamte südliche Bereich, als Buch V bezeichnet, ist eine landwirtschaftlich genutzte, aufgrund der Rieselfeldnutzung teilweise schadstoffbelastete Fläche. Auf dieser durch ein Grabensystem entwässerten Fläche liegt nordöstlich die unter Landschaftsschutz stehende Moorlinie „Buch“, südwestlich davon hat sich die Feuchtfäche „Graben 1 Buch“ gebildet. Ent-

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

Blatt 2/15

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98

Stand: 22.10.2018

lang der Hobrechtsfelder Chaussee/ Ecke Wiltbergstraße bis weit in Richtung „Am Sandhaus“ erstrecken sich zwei ehemalige Klinikflächen (ehem. „Regierungs Krankenhaus der DDR“ und ehem. Krankenhaus der Staatssicherheit) die bis 2008 durch Helios-Kliniken genutzt wurden. Durch das Gebiet verläuft in westliche Richtung die Straße „Am Sandhaus“, die unterschiedliche Bebauungsstrukturen mit unterschiedlichen Nutzungen erschließt. Südlich davon liegt die sog. „Waldzunge“ als Teil des Landschaftsschutzgebietes Buch. Zwischen der Straße Am Sandhaus und der Wiltbergstraße, als auch im Grenzbereich zu den ehemaligen Krankenhausstandorten an der Hobrechtsfelder Chaussee befinden sich Waldflächen, die z. T. über alten Baumbestand und Waldbiotope verfügen. Die historischen und denkmalgeschützten Klinikbauten an der Wiltbergstraße, dem sogenannten Ludwig-Hoffmann-Quartier, werden bereits zu Wohnzwecken genutzt und sollen mit Wohnungsbauten erweitert werden.

Der Änderungsbereich liegt im „Naturpark Barnim“. Westlich der Hobrechtsfelder Chaussee liegt das Naturschutzgebiet (NSG) „Bogenseekette und Lietzengrabenniederung“, dass vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Buch“ nahezu vollständig umschlossen wird. Südlich der Bundesautobahn grenzt das NSG „Karower Teiche“ an und nördlich des Pölnitzwegs das NSG „Mittelbruch“, östlich der Gleisanlagen liegt das NSG „Schlosspark Buch und angrenzende Waldfläche“.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 ist die Fläche „Buch V“ als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt (Festlegungskarte 1). Gemäß Ziel 4.5 (Z) ist somit in diesem Bereich die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich.

Die Evaluation der Bevölkerungsprognose für Berlin 2015 – 2030 (Juni 2017) kommt zu dem Ergebnis, dass Berlin bis 2030 voraussichtlich um weitere 181.000 Einwohner wächst. In der Bevölkerungsprognose (Stand 2016) wird im Bezirk Pankow bis 2030 ein überdurchschnittlich starker Bevölkerungszuwachs um 16 % (gegenüber 2015) erwartet; dabei wird im Prognoseraum

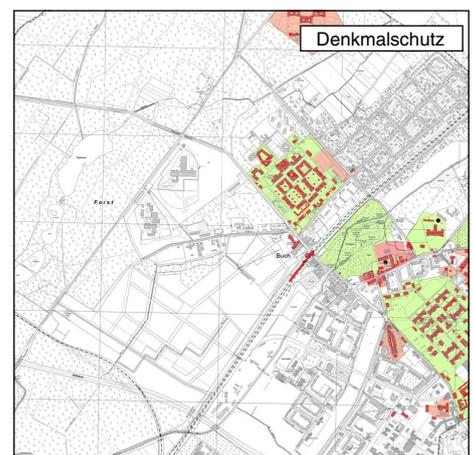
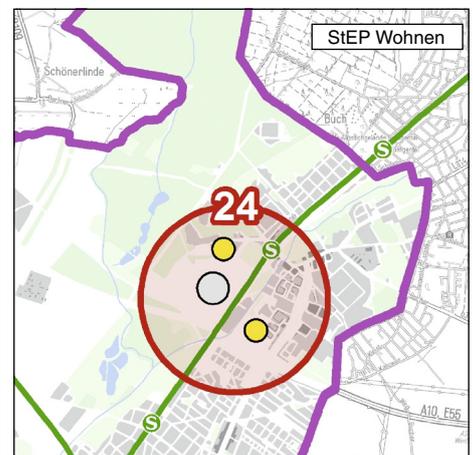
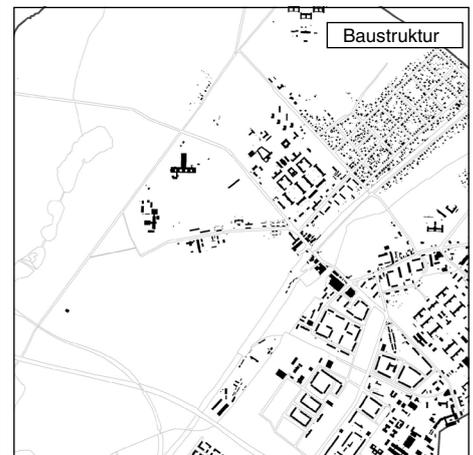
0301 Buch mit einer prozentual noch stärkeren Bevölkerungszunahme gerechnet.

Im Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen 2025 (Stand 2014) ist der Standort Buch als großer Neubaubereich mit einem Wohnungsbaupotenzial von insgesamt 3.200 WE dargestellt. Innerhalb dieses Neubaubereichs sind drei größere Einzelstandorte ausgewiesen: Am Sandhaus (270 WE) und Buch IV (430 WE) – mit einer Realisierungseinschätzung bis 2020 und Buch V (2.500 WE) – Realisierung nach 2025. Aktuell – bis Ende 2018 – wird der StEP Wohnen aktualisiert (StEP Wohnen 2030). In der Wohnungsbaupotenzialstudie des Bezirks (Stand April 2016) wurde in der Bezirksregion Buch ein Wohnbaupotenzial von 6.242 Wohneinheiten ermittelt. Die Fläche Buch V wird jedoch als wenig geeignet eingestuft, so dass unter Abzug dieser Fläche ein Potenzial von insgesamt 3.742 Wohneinheiten verbleibt.

Im Stadtentwicklungsplan StEP Industrie und Gewerbe (Stand 2011) ist der Standort Buch als Standort der Wissenschaft und Forschung mit gesamtstädtischer Bedeutung gekennzeichnet.

Im Stadtentwicklungsplan StEP Zentren (Statusbericht 2016) ist am S-Bhf. Buch (Wiltbergstr.) ein Ortsteilzentrum ausgewiesen, das mit entsprechender Signatur auch im FNP dargestellt ist. Davon abweichend sieht das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Zentrum Buch einen Entwicklungsspielraum für ein Stadtteilzentrum vor. Dieser bezirkliche Vorschlag ist eingehend geprüft worden und wird in der Aktualisierung zum StEP Zentren 2030 aus fachlichen Gründen nicht aufgegriffen, so dass das Zentrum Buch auf gesamtstädtischer Ebene weiterhin als Ortsteilzentrum eingestuft wird.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro; 2016) hebt die besondere Bedeutung des Areals für das Klima, Biotopverbund, Flora und Fauna sowie für den Artenschutz hervor. Mit seinen naturschutzfachlichen Inhalten bietet es eine wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan (Pkt.2).



Ergänzende Planungsunterlagen

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98

Stand: 22.10.2018

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) liegt seit dem 29. März 2011 vor. Bei der Bearbeitung 2017 wurden die Karten des übergeordneten Straßennetzes von Berlin (Bestand und Planung 2025) aktualisiert. Der Änderungsbereich ist mit der nördlich verlaufenden Wiltbergstraße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden – Richtung Westen an die L 1135, die in südliche Richtung eine Verbindung zur Berliner Innenstadt gewährleistet sowie zur Bundesautobahn A 114. In nordöstlicher Richtung besteht eine Verbindung über die L 313 und L 200 an die BAB A 11.

Südlich des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung die BAB A 10 ohne direkte Anschlussstelle. Nördlich der BAB A 10 ist in der Karte Planung 2025 eine Ergänzungsstraße (Verlängerung Max-Burghardt-Str. in Richtung Westen bis zur Hobrechtsfelder Chaussee) aufgenommen. Diese ist eine Voraussetzung für die Entwicklung des sog. Baufeldes Buch IV und der Brunnengalerie und zur Entlastung der Wiltbergstraße und der Karower Chaussee hinsichtlich der Verkehre von/zur BAB sowie in Richtung Stadtzentrum.

Östlich des Änderungsbereichs verläuft die Bahntrasse der Stettiner Bahn (S-Bahn, Regional- und Fernbahn); über den S-Bahnhof Buch besteht ein direkter S-Bahnanschluss in die Berliner Innenstadt sowie nach Bernau. Südlich des Plangebiets verläuft zudem die Regionalbahntrasse nach Wandlitz, zu der ein Anschluss über Karow besteht.

Um die künftige Entwicklung für den Ortsteil Buch sowohl als Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandort als auch zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort planerisch zu unterlegen, wurde 2001 ein Masterplan erarbeitet der 2003 aktualisiert wurde (Profil Berlin-Buch, 2005). In den Folgejahren wurde für den Entwicklungsraum Nordostraum ein Planwerk erarbeitet, dass als Vertiefungsraum die Bedeutung und die Qualität des Ortsteils Buch als gesamtstädtischen Zukunftsstandort heraushebt (Planwerk Nordostraum Berlin, 2006).

Masterplan und Planwerk Nordostraum gehen für den FNP-Änderungsbereich von einer nutzungsstrukturel-

len Entwicklung aus: Ausbau des Ortskerns an der Wiltbergstraße und um den S-Bahnhof zu einem lebendigen Zentrum mit Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur und Gastronomie, als „Spange“ zu der östlich gelegenen Siedlungshälfte, die in attraktiver landschaftlicher Lage vorhandenen Flächen für eine Stadterweiterung langfristig, bei entsprechender Entwicklung der Nachfrage in Anspruch zu nehmen, die landschaftlichen Potenziale zu nutzen und zu bewahren, die Klinikbauten von Ludwig Hoffmann zu erhalten.

Zusätzlich zu den Naturschutzgebieten „Mittelbruch“ und „Karower Teiche“ wurden zum Schutz der Landschaft und Natur Verordnungen für die „Landschaft in Buch“ und das Naturschutzgebiet „Bogenseekette und Lietzengraben-niederung“ und für das Naturschutzgebiet „Schlosspark Buch und angrenzende Waldfläche“ erlassen. Diese wurden nachrichtlich in den FNP übernommen. Die Fläche der geschützten Moorlinie ist Bestandteil der Grünflächendarstellung.

1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Mit dem schnellen Wachstum der Stadt, der Bevölkerungsprognose und dem daraus folgenden Wohnungsbedarf hat eine Entwicklung eingesetzt, mit der die Flächenreserven in der bereits dicht bebauten Innenstadt nahezu ausgeschöpft werden. Die Strategie, den Bedarf durch die zusätzliche Entwicklung neuer Quartiere zu decken, muss umgesetzt werden. Für Berlin wurden daher neue große Wohnungsbaustandorte (2016) definiert, darunter auch der Standort Buch. Zur Klärung der Rahmenbedingungen wurde eine Rahmenplanung erarbeitet, die im Wesentlichen die Grundlage für die Fortführung der FNP-Änderung in der geänderten Darstellung ist.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 155 ha auf 7 Teilflächen.

Westlich der Bahn war ursprünglich die Entwicklung des sog. Baufeldes Buch V für verdichteten Wohnungsbau vorgesehen. Dieser offene Bereich ist landwirtschaftlich genutzt und hat, mit Ausnahme der Moorlinie, einen mittleren

bis mittelhohen Biotopwert. Aufgrund der Einstufung im Wohnbaukonzept des Bezirks Pankow (2016), die Fläche eigne sich nur gering für den Wohnungsbau, und den weiteren im Ortsteil Buch bestehenden Potenzialen verfolgt der Entwurf der FNP-Änderung die Darstellung einer Wohnbaufläche auf Buch V nicht weiter. Die sich im Laufe der Jahre im Uferbereich vergrößerte Moorlinie und eine sich weiter westlich bildende Feuchtwiese „Graben 1 Buch“ sind wichtige Lebensräume von Fauna und Flora. Diese sind in funktionalräumlichem Zusammenhang zu den bereits bestehenden Landschafts- und Naturschutzgebieten zu sehen. Die besonderen landschafts- und naturräumlichen Qualitäten der halboffenen Landschaften müssen erhalten werden (s. Pkt. 2.). Mit Aufgabe der Wohnbaufläche W2 ist die Entwicklung einer Gemischten Baufläche M2 entlang der Gleisanlage hinfällig. Deshalb sind für diese Flächen keine Bebauungen mehr vorgesehen. Die beabsichtigte FNP-Darstellung ist Grünfläche und liegt in der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption im Ausgleichsraum der beiden Achsen des Berliner Freiraumsystems. Sie ist nicht formeller Bestandteil der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption ermöglicht allerdings Handlungsspielräume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung.

Als Ersatz für die Aufgabe der Wohnbauflächen sollen nördlich des LSG Buch Bauflächen in einer kompakteren Dichte entwickelt werden. Zwei verwaltungsintern favorisierte Siedlungsmodelle wurden im Rahmen der Umweltprüfung auf ihren Eingriff in die Umwelt bewertet (s. Pkt. 2.).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Waldbiotope und Einhaltung der Pufferzone zum LSG Moorlinie soll im Bereich bereits bestehender Siedlungsansätze an der Straße Am Sandhaus und unter Einbezug von brach liegenden und versiegelten Teilflächen des ehemaligen Krankenhauses ein neues Wohnquartier entstehen. Durch die Nachnutzung der Flächen des ehem. Krankenhauses wird die Inanspruchnahme von Waldflächen minimiert und hochwertige Waldbereiche können er-

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98

Stand: 22.10.2018

halten werden. Um eine sinnvolle Quartiersentwicklung zu erreichen, kann aber auf eine Inanspruchnahme von Waldflächen nicht vollständig verzichtet werden. Die beabsichtigte FNP-Darstellung Wohnbaufläche W2 (GFZ bis zu 1,5) statt Wohnbaufläche W3, Gemeinbedarfsfläche und Gemischte Baufläche M2 öffnet einen Entwicklungsspielraum für die Realisierung von ca. 2.400 – 3.000 Wohneinheiten.

Auf versiegelten und bebauten Flächen des Geländes des ehemaligen Regierungskrankenhauses soll die Option einer Gewerbenutzung ggfs. als Dependence des biomedizinischen Campus bestehen. Die FNP-Darstellung Gewerbe statt Gemeinbedarfsfläche würde dafür die planerische Grundlage schaffen.

Auf Teilflächen der ehem. Krankenhausstandorte hat sich ein waldähnlicher Baumbestand entwickelt, die nicht mehr für eine Bauflächeninanspruchnahme herangezogen werden. Diese Flächen sollen einer Renaturierung zugeführt und sind in der FNP-Änderung als Wald dargestellt.

Der ehemalige Krankenhausstandort nördlich der Wiltbergstraße wurde aufgegeben. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble wurde sukzessive im Bestand zu einem Wohnquartier mit ca. 500 Wohnungen entwickelt und soll im nördlichen Bereich mit ca. 300 Neubauwohnungen erweitert werden. Nordwestlich daran grenzt das LSG Buch mit einer Waldfläche an. Die dargestellte Gemeinbedarfsfläche soll daher als Wohnbaufläche W3 und Wald geändert werden.

Ein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur muss auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist gemäß der Leitlinie anzuwenden.

1.3 Verfahrensablauf und Schlussfolgerungen

- Einleitung FNP-Änderung 1998

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren 05/98 „Buch V“ wurde am 08. Januar 1998 eingeleitet. Planungsanlass war die gesamtstädtische Ziel-

setzung der Eigenheiminitiative 2000 und der Bauausstellung Berlin 1999 für die Erweiterung des Ortsteils Buch in einem beabsichtigten Bebauungsverfahren XIX-35 festzusetzen. Das Änderungserfordernis bestand insbesondere in der Abgrenzung zwischen Bau- und Freiflächen und der differenzierteren Dichtestruktur für rund 2500 Wohneinheiten.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung/ Beteiligung der Planungsträger 1998

In der verwaltungsinternen Vorabstimmung wurde der Vorentwurf der FNP-Änderung aufgrund der für erforderlich gehaltenen Flächen für eigentumsfähige Wohnformen und der weiterentwickelten Nutzungsvorstellungen und beabsichtigten Festsetzungen des im Verfahren stehenden Bebauungsplans angepasst. Für die Durchführung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung bei zeitgleicher Beteiligung der Planungsträger vom 16.11.-18.12.1998 wurden zwei Alternativen zur Diskussion gestellt: Alternative A sah unter Rücknahme einer großen Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche eine Waldfläche vor, die Wohnbaufläche W2 wurde nach Westen erweitert und die Wohnbaufläche W3 in ihrer Breite angepasst und mit einer „landschaftlichen Prägung“ modifiziert. In der Alternative B wurde die Wohnbaufläche W3 mit „landschaftlicher Prägung“ bis an die Hobrechtsfelder Chaussee verlängert. Im Ergebnis der Abwägung aller Anregungen und Bedenken, vor dem Hintergrund der ungeklärten Nutzung der Krankenhäuser, der zu diesem Zeitpunkt nicht hinreichenden Wohnungsnachfrage und des ökologischen Wertes der Moorlinse schien es nicht sinnvoll, die FNP-Änderung fortzuführen. Seitdem wurde die Flächennutzungsplanänderung 05/98 nicht weiter verfolgt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden 2018

Die Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt hat in den vergangenen Jahren weiter zugenommen. Mit dem steigenden Wohnraumbedarf besteht eine erhöhte Dringlichkeit zur Schaffung neuer Wohnbauflächen. Buch ist einer der großen Wohnungsneubaustandorte, der planerisch vorbereitet

und entsprechend der Zielsetzungen des Senats als eines der neuen Stadtquartiere zügig entwickelt werden soll. Um dafür die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, soll das FNP-Änderungsverfahren fortgeführt werden.

Die nun vorliegende FNP-Darstellung weicht in Teilen vom letzten Stand des FNP-Verfahrens ab (Frühzeitige Bürgerbeteiligung 1998). Aufgrund einer Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2004 sind im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erarbeitet worden.

Die FNP-Änderung aktiviert im Wesentlichen eine der großen Neubauflächen Berlins in landschaftlich reizvoller Lage (Naturpark Barnim) mit direkter Anbindung an die Innenstadt über den S-Bahnhof Buch. Wohnquartiersentwicklung einschließlich eines Gewerbebestandes soll überwiegend durch die Verdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen bzw. durch die Nachnutzung bereits bebauter Flächen (ehemalige Krankenhauskomplexe) erfolgen; für eine sinnvolle Siedlungsstruktur ist jedoch die anteilige Inanspruchnahme von kleineren Waldflächen nicht zu vermeiden. Gleichzeitig sollen umfangreich Wald- und Offenlandflächen mit hohem Wert für Natur und Landschaft erhalten und langfristig gesichert werden.

**Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/98**

Stand: 22.10.2018

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage und Ziel

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zum FNP-Verfahren.

2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Die FNP-Änderung aktiviert im Wesentlichen eine der großen Neubauf Flächen Berlins mit direkter Anbindung an die Innenstadt über den S-Bahnhof Buch. Der Wohnungsneubau (kleinflächig auch Gewerbeflächen) soll durch die Verdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen bzw. durch die Nachnutzung bereits bebauter Flächen erfolgen. Der ehemalige Krankenhausstandort nordöstlich der Wittbergstraße ist als Wohnbaufläche W3 vorgesehen und soll mit Neubauwohnungen ergänzt werden (nordöstlicher Änderungsbereich). Ein weiteres künftiges Quartier soll sich vom S-Bahnhof entlang der Straße Am Sandhaus bis zur Hobrechtsfelder Chaussee nach Norden bzw. Nordwesten erstrecken (mittlerer Änderungsbereich). Der Bereich ist aktuell im FNP als Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Gemeinbedarfswfläche sowie teilweise als Wald ausgewiesen. Die Darstellung soll zum Großteil aufgrund der vorhandenen Waldbiotope in Wald und auf den bereits im Bestand versiegelten bzw. bebauten Bereichen des ehemaligen Regierungskrankenhauses in Wohn- bzw. Gewerbenutzung geändert werden. Gemäß der FNP-Änderung ist dieser Bereich als Wohnbaufläche W2 Wohneinheiten vorgesehen. Der südliche Änderungsbereich war ursprünglich für den verdichteten Wohnungsbau vorgesehen. Dieser offene Bereich wird landwirtschaftlich genutzt, außerdem befinden sich hier empfindliche und wertvolle Feuchtbiotopkomplexe (Moorlinse mit Grabensystem). Dieser insbesondere im Zusammenhang mit angrenzenden Schutzgebieten bedeutende Lebensraum für Pflanzen und Tiere soll erhalten bleiben, weshalb der gesamte

südliche Bereich in die FNP-Darstellung Grünfläche geändert werden soll. Weitere Einzelheiten sind Teil 1 der Begründung zu entnehmen.

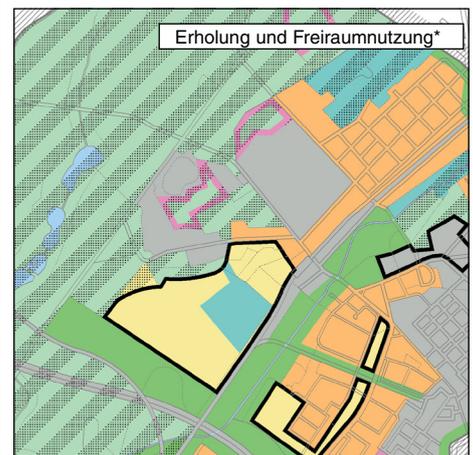
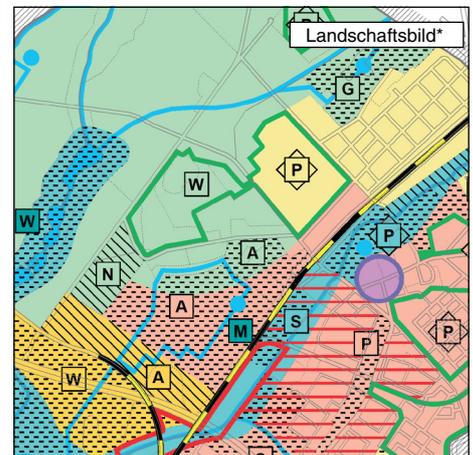
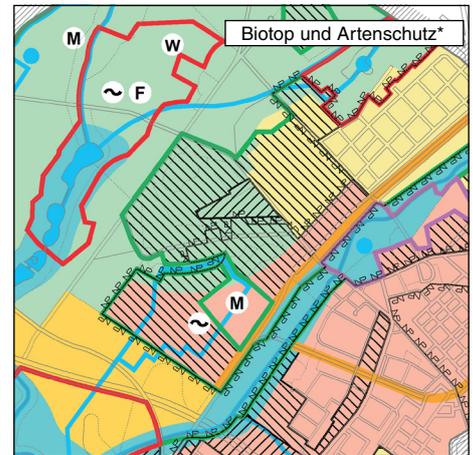
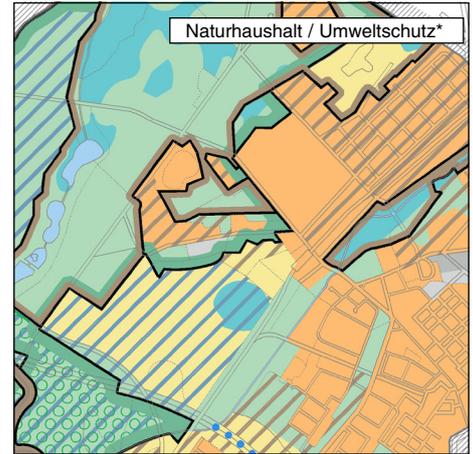
2.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Wesentliche Grundlagen sind auf der Ebene des FNP insbesondere die Aussagen der einschlägigen Fachgesetze, des LaPro und Informationen aus dem Umweltatlas sowie spezifische Fachpläne (z. B. Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan). Die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange ergibt sich aus Kap. 5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Im LaPro sind bereits wesentliche Ziele der umweltbezogenen Fachgesetze und Fachplanungen integriert, beispielsweise aus den gesetzlichen Regelungen zum Natur-, Boden-, Wasser-, dem StEP Klima, der Strategie Stadtlandschaft, aus Entwicklungskonzepten der Berliner Forsten, der Gewässerpflege oder der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt, so dass diese nicht immer gesondert aufgeführt werden. Die standardmäßig verwendeten Quellen sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren verzeichnet, fallspezifische Quellen werden im Umweltbericht direkt genannt.

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Für die abiotischen Schutzgüter sind insbesondere die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bodenschutzklausel des BauGB, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Berliner Wassergesetzes (BWG), und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einschließlich seiner Verordnungen zu berücksichtigen.

Die ehemaligen Krankenhauskomplexe im nordöstlichen und mittleren Änderungsbereich sind im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz (NU) des Landschaftsprogramms (LaPro) überwiegend als Siedlungsfläche, sowie anteilig als Grün- und Freiflächen definiert; eine kleine Industrie- und Gewerbefläche befindet sich im Süden der



* Teilpläne des LaPro 1:50.000
Stand: 1. Ausgabe 2016

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98

Stand: 22.10.2018

Straße Am Sandhaus. Der landwirtschaftlich genutzte Bereich im südlichen Änderungsbereich ist als Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau dargestellt und wurde ehemals als Rieselfeld genutzt. Darin eingebettet liegt das Feuchtgebiet der Moorlinse.

Der mittlere Änderungsbereich enthält zum Teil sonstige Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit; Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion sollen hier vermieden bzw. minimiert werden durch vorsorgenden Bodenschutz im Zuge baulicher Inanspruchnahme und ggf. bodenkundliche Baubegleitung; Bei grundwasserbeeinflussten Böden wäre ebenfalls die Minimierung von Grundwasserabsenkungen zu beachten.

Der Boden im Änderungsbereich ist gemäß der Planungshinweiskarte Bodenschutz des Umweltatlases Berlins überwiegend unversiegelt, auf den gegenwärtig bebauten Flächen ist maximal ein Versiegelungsgrad von 40 % zu finden. Der nördliche und südliche Änderungsbereich weist überwiegend nur eine geringe Schutzwürdigkeit des Bodens auf, der mittlere Änderungsbereich hingegen verfügt über Boden von mittlerer und hoher sowie kleinteilig höchster Schutzwürdigkeit (gemäß Realnutzungskarte des Umweltatlases gegenwärtig Brachfläche, Mischbestand aus Wiesen, Gebüsch, Bäumen; derzeit als Wohnbaufläche W3 im FNP dargestellt, künftig Wohnbaufläche W2). Für die Böden höchster Schutzwürdigkeit sollen Eingriffe im Grundsatz nicht zugelassen werden, da die Funktion des Bodens nicht ausgleichbar ist. Bei hoher Schutzwürdigkeit des Bodens sollen Eingriffe vorrangig vermieden werden.

Das im LaPro verzeichnete Vorsorgegebiet Klima erstreckt sich nordwestlich des historischen Krankenhauses sowie über den mittleren Änderungsbereich. Darüber hinaus ist der Planungshinweiskarte Stadtklima zu entnehmen, dass die südlichen Freiflächen bis zur Straße Am Sandhaus die höchste Schutzwürdigkeit der klimatökologischen Situation und der Wald im mittleren Änderungsbereich eine hohe Schutzwürdigkeit aufweisen. Die Siedlungsflächen des Plangebiets

sind als günstig bis überwiegend weniger günstig bewertet; für den östlichen Siedlungsbereich der Straße Am Sandhaus ist von einer geringen Vulnerabilität bezüglich des Stadtklimas auszugehen.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)

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

Im Landschaftsprogrammplan Biotop- und Artenschutz ist die südliche Teilfläche als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung, der mittlere sowie nordwestliche Teil des Änderungsbereichs anteilig als waldgeprägter Raum und die nördliche Teilfläche überwiegend als Obstbaumsiedlungsbereich definiert. Westlich des Änderungsbereichs liegt das LSG Buch, welches auch Teil des Freiraumverbunds des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP-BB) ist: Es erstreckt sich über die Moorlinse und ragt im Nordwesten in das Plangebiet. Gemäß Schutzgebietsverordnung muss es als Landschaftsschutzgebiet gepflegt und erhalten werden.

Bezüglich der Biotopvernetzung besitzen das Moor und das Grabensystem im Süden eine bedeutsame gewässerbezogene Vernetzungsfunktion für die biologische Vielfalt. Außerdem ist für einen Großteil des Änderungsbereichs gemäß LaPro eine Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und zukünftigen Siedlungsflächen zu berücksichtigen. Bei dem Moor bzw. den Feucht- und Frischwiesen, den temporären Kleingewässern und sonstigen Feuchtgebieten im Änderungsbereich handelt es sich um im LaPro vermerkte bedeutende Einzelbiotope.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

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

Auch im Sinne des Landschaftsbildes sieht das LaPro Ziele für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung (südlicher Änderungsbereich), die waldgeprägten Räume (mittlere und nordwestliche Teilfläche) und den Obstbaumsiedlungsbereich (nördliche Teilfläche) vor. Die Grün- und Freifläche im Süden besitzt prägende und gliedernde Wirkung für das Gebiet. Die ehemaligen Krankenhauskomplexe südwestlich und nordöstlich der Wiltbergstraße sind als Infrastrukturf lächen mit prägendem Vegetationsbestand eingestuft. Die Grünanlagen des nordöstlich der Wiltbergstraße gelegenen ehemaligen Krankenhauses sind aufgrund ihrer historischen Gestaltungsmerkmale im LaPro hervorgehoben und entsprechen dem Gestalttyp einer Parkanlage. Zu den kultur- und naturlandschaftlich prägenden Strukturen gehören der Moorbereich mit den Freiflächen entlang der Rinnen, Senken und Feuchtgebiete sowie die Gräben und das Kleingewässer (Moorlinse). Weitere wichtige Gestalttypen im Änderungsbereich sind Offene Landwirtschaft bzw. Ackerbrache, Moor und Wald.

Gemäß dem Programmplan Erholung und Freiraumnutzung (LaPro EF) ist der bebaute Bereich im Osten der Straße Am Sandhaus bzgl. der Freiflächenversorgung der geringsten Dringlichkeitsstufe IV zugeordnet. Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist überwiegend in Orientierung am Bestand als sonstige Freifläche im Nutzungswandel markiert und mit entsprechenden Zielen zur Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen belegt. Der Bereich der Moorlinse ist als Feldflur/Wiese charakterisiert. Der Wald im Nordwesten sowie im mittleren Änderungsbereich ist gemäß LaPro ne-

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98

Stand: 22.10.2018

ben den naturschutzfachlichen Qualitäten auch wegen seiner Erholungsfunktion von Bedeutung: Es gilt den vielfältigen, mehrstufigen, standortgerechten Wald zu sichern und zu erhalten, störende und untypische Nutzungen auszulagern und die Erholungsnutzung zu integrieren und zu lenken. Darüber hinaus zählen die Waldflächen zum Naherholungsgebiet mit gesamtstädtischer Bedeutung/Regionalpark, die jedoch nördlich des denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhauses sowie südlich des ehemaligen Krankenhauskomplexes an der Hobrechtsfelder Chaussee nur eingeschränkt öffentlich nutzbar sind; hier sollten öffentliche Erholungsnutzungen gefördert werden.

Straßen- und Schienenverkehr sind die Hauptemissionsquellen für die erhöhte Lärmbelastung im Planungsgebiet (Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex 2017, Umweltatlas Berlin), die überwiegend im südlichen Randbereich durch den Verkehr auf der A10 und im südöstlichen Randbereich durch die S-Bahn auftreten. Der umgebende Verkehr steht teils in Konflikt mit der Zielsetzung eines „Ruhigen Gebiets“ (im Sinne der Umgebungslärmrichtlinie der EU) im Bereich der Moorlinie.

Schutzgutübergreifende Ziele

Das Areal liegt in den prioritären Suchräumen der Naherholungsgebiete und Freiraumachsen (südöstlicher Änderungsbereich) für Ausgleichsflächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) des LaPro. Abgeleitet aus den der GAK zugrunde liegenden Zielsetzungen der vier Programmpläne des LaPro stellen der Nordwesten des Änderungsbereichs und die Moorlinie prioritäre Flächen für Ausgleichspotential dar, und zwar vorrangig in Gestalt von Maßnahmen, die vielfältige, standortgerechte Mischwälder und für die Natur wertvolle Offenlandschaften mit ihren Strukturelementen wie Baumreihen, Alleen, Hecken oder andere Elemente entwickeln und Feuchtgebiete stabilisieren sowie Ufer von Gewässern (z. B. auch Gräben) aufwerten.

2.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Realnutzung

Der ehemalige Krankenhausstandort nordöstlich der Wiltbergstraße ist in der Karte „Reale Nutzung“ des Umweltatlases noch überwiegend als Gemeinbedarfs- und Sondernutzung ausgewiesen, er wurde jedoch mittlerweile für Wohnnutzungen entwickelt. Der westlich des ehemaligen Krankenhauses gelegene Bereich sowie der Süden und Südwesten der Wiltbergstraße umfasst vorwiegend großzügige Waldflächen sowie Park- und Grünflächen, Brachflächen (Mischbestand aus Wiesen, Gebüsch, Bäumen) und Wohnnutzungen. Der unversiegelte Süden des Änderungsbereichs stellt sich derzeit als Ackerland bzw. Ackerbrache mit gliedernden Landschaftselementen einschließlich Gräben, Feuchtwiesenbereichen und dem Gewässer der Moorlinie dar.

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Das Plangebiet ist überwiegend unversiegelt. Nur in den Siedlungsbereichen der ehemaligen Krankenhauskomplexe sowie entlang der Straße Am Sandhaus liegt der Versiegelungsgrad höher (max. 40 %). Im mittleren Plangebiet und entlang der Bahntrasse kommen Böden mit hoher und Böden mit höchster Schutzwürdigkeit (kleinteilig) vor (anteilig Vorsorgegebiet Boden bzw. Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit gemäß LaPro). Hervorzuheben sind hier die Niedermoor-Bodengesellschaften mit einer hohen Bedeutung der Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften – insbesondere die als Moorlinie bezeichnete Niedermoorfläche (südlicher Änderungsbereich, ehemaliges Riesefeld) – sowie die teils vergleyten Braunerden mit einer hohen Bedeutung für die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts.

Das südliche Plangebiet bis zur Straße Am Sandhaus wurde früher überwiegend zur Abwasserverrieselung genutzt. Für annähernd den gesamten mittleren und nördlichen Änderungsbereich liegen Hinweise im Bodenbelastungskataster vor; es sind entspre-

chende Untersuchungen auf den nachfolgenden Planungsebenen erforderlich. Auch in Hinblick auf mögliche Wasserbelastungen oder -verunreinigungen sind die altlastenverdächtigen Flächen vor Bodeneingriffen zu analysieren.

Der lokale Wasserhaushalt wird im Wesentlichen von den bodenkundlichen Besonderheiten bestimmt. Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Der Änderungsbereich ist besonders gut mit Kaltluft versorgt, da alle unbebauten Grünflächen des Gebiets einen überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom aufweisen und die bebauten Flächen innerhalb des Kaltlufteinwirkungsbereichs liegen.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)

Der nordwestliche und mittlere Änderungsbereich wird maßgeblich durch Wald mit überwiegend altem Baumbestand geprägt, der Süden durch die offene Ackerlandschaft mit der Moorlinie. Neben vereinzelt Gebäudeflächen sind im Nordosten Garten- bzw. Freiflächenbereiche mit Alleen zu finden. Der Änderungsbereich besitzt daher insgesamt eine überwiegend hohe Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Barnim und grenzt an das LSG „Buch“ an; darüber hinaus befinden sich weitere Naturschutzgebiete im Umfeld. Das Gebiet selbst umfasst diverse nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Biotopcodierungen in Klammern):

- Nordöstliche Teilfläche (nördl. Wiltbergstraße): Brennessel-Schwarzerlenwald (081038)
- Zwei Bereiche südwestlich der Wiltbergstraße (jeweils am äußersten Randbereich der Teilflächen): Schatzenblumen-Buchenwald (081711)
- Südliche Teilfläche (Nordrand; südlicher Anteil der nördlich gelegenen „Waldzunge“): Eichenmischwälder bodensaurer Standorte (08190), teils grundwasserbeeinflusst (08191), Brennessel-Schwarzerlenwald (081038)
- Südliche Teilfläche (südwestlicher Bereich): von Binsen dominierte

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98

Stand: 22.10.2018

Grünlandbrache feuchter Standorte (051315)

- Südliche Teilfläche (Moorlinse): perennierende, naturnahe, unbeschattete Kleingewässer (Sölle, Kolke, Pfuhe etc., < 1 ha; 02121) und div. Röhrichte bzw. Verlandungsmoore (0451202, 0451902, 0451102), Weidengebüsche nährstoffreicher (eutropher bis polytropher) Moore und Sümpfe (Gehölzdeckung > 50 %; 0456232), ältere Bestände von Gebüschen nasser Standorte (älter 10 Jahre; 0710101) sowie weitere typische feuchtegeprägte Begleitbiotope (051413, 02230) und von Binsen dominierte Grünlandbrachen feuchter Standorte (051315, 0513151)

Insbesondere der nordwestlich des historischen Krankenhauses großflächig vorkommende geschützte Brennessel-Schwarzerlenwald ist als Besonderheit hervorzuheben. Auch hinsichtlich der biologischen Vielfalt kommt dieser Fläche eine hohe Bedeutung als Lebensraum zu, z. B. für Vögel und Insekten. Im angrenzenden Bereich des historischen Krankenhauses sind neben den freistehenden Gebäuden zahlreiche Garten- bzw. Freiflächen und Allee-bäume zu finden. Die Flächen weisen Lebensraumeignung sowohl für freibrütende Vogelarten als auch Höhlen- bzw. Gebäudebrüter und Fledermäuse auf.

Südöstlich der Wiltbergstraße befindet sich überwiegend ein mehrschichtiger Mischwald mit zahlreichen alten Bäumen mit Höhlen, stehendem bzw. liegendem Totholz und vereinzelt Sukzessionsflächen. Daraus ergibt sich eine hohe Lebensraumeignung für Höhlenbrüter und Totholzbewohner. Neben den Waldlebensräumen sind in dem Bereich auch Brachflächen und vereinzelte Gebäude mit den dazugehörigen Erschließungen vorhanden.

Für den mittleren Änderungsbereich und die nordöstlich daran angrenzenden Flächen wurden europäische Brutvogel- und Fledermausarten kartiert. Mit dem Neuntöter wurde eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen, als Arten der Roten Listen von Deutschland und/oder Berlin wurden Baumpieper, Pirol, Star und Wendehals vorgefunden, ferner die Arten Bachstelze, Gartenrotschwanz,

Goldammer, Grauschnäpper und Haus-sperling (Arten der Vorwarnlisten).

Es wurden insgesamt 10 der 18 in Berlin vorkommenden Fledermausarten nachgewiesen. Zahlreiche Rufnachweise auf der angrenzenden Fläche (Waldzunge) belegen sowohl die hohe Anzahl an Individuen der Lokalspopulation als auch die Wichtigkeit des Lebensraums einschließlich der Offenlandbereiche als Jagdhabitat. Die häufigsten Arten waren Zwergfledermaus, Abendsegler und Braunes Langohr.

Der südliche Änderungsbereich wurde hinsichtlich des Artenvorkommens untersucht, um hier die Möglichkeit einer LSG-Erweiterung, eines Flächenpools im Sinne der Eingriffsregelung und einer Vernetzung für den Biotopverbund zu prüfen (Natur + Text 2017). Bei dieser Teilfläche handelt es sich größtenteils um eine konventionell bewirtschaftete Ackerlandschaft mit Grünlandbiotopen und wenigen Bäumen, Gebüschen und ruderalen Ackerrandstreifen. Bedeutende Lebensräume sind die Moorlinse mit einem Röhrichtgürtel und ihrem ganzjährig vernässten Kernbereich mit Flutrasengesellschaften, die Gräben mit ihrer Verbindungsfunktion zu anderen Wasserflächen (z. B. Karower Teiche) und die Waldbereiche nördlich der Ackerfläche.

Von herausragender und überregionaler Bedeutung ist die Moorlinse mit ihrem Brut- und Rastbestand von Wasservögeln. Eine größere Zahl hochgradig gefährdeter, in Berlin eigentlich ausgestorbener Arten und solcher, die nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, können hier relativ störungsfrei brüten.

Bei der Brutvogelerfassung 2016 konnten Baumpieper, Braunkehlchen, Feldlerche, Feldschwirl, Löffelente, Pirol, Star, Sumpfrohrsänger, Teichhuhn, Wendehals und Wiesenschafstelze als Brutvogelarten der Roten Listen von Berlin und/oder Deutschland nachgewiesen werden. Bachstelze, Drosselrohrsänger, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Grauschnäpper, Kuckuck, Rothalstaucher, Wasserralle und Zwergtaucher sind als Arten der Vorwarnliste vertreten. Hinzu kommen Neuntöter, Rohrweihe und Rohrdom-

mel als Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Bei den im Bereich der Moorlinse untersuchten Amphibien wurde in den letzten Jahren ein stetig abnehmender Bestandstrend beobachtet (2016 konnte nur noch der Teichfrosch nachgewiesen werden). Möglicher Grund kann die intensive landwirtschaftliche Nutzung in den letzten Jahren nahe der Moorlinse sein. Aufgrund der eher strukturarmen Ackerlandschaft beschränkt sich das Vorkommen der Zauneidechse (Anhang I EU-VO und RL B und DE) auf den nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich sowie den südlichen Bereich der Waldzunge. Das Vorkommen der Ringelnatter (Vorwarnliste) wurde im Bereich der Moorlinse und entlang der Gräben nachgewiesen. Die Schmetterlingsfauna ist eher als durchschnittlich zu bezeichnen.

Im Änderungsbereich kommen streng bzw. besonders geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG vor. Auf allen Teilflächen des Änderungsbereichs und in der direkten Umgebung wurden zahlreiche europäische Vogel- und Fledermausarten festgestellt (Natur + Text 2017) oder werden aufgrund der Biotopausstattung erwartet. Einige Zauneidechsen wurden im Randbereich des südlichen Planungsgebiets nachgewiesen. In direkter Nachbarschaft zum Änderungsbereich südwestlich der Wiltbergstraße wird zudem ein Heldbockbaum am Rand der geschützten Buchenwaldbestände vermutet.

Nordöstlich und südwestlich der Wiltbergstraße kommen Waldflächen gemäß § 2 LWaldG vor. Diese sind mit den umliegenden Wäldern verbunden.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs ist im Wesentlichen durch die Wald- und Offenlandbereiche sowie die markanten Bestandsbauten geprägt: Sämtliche ehemalige Krankenhausanlagen im Änderungsbereich sind als zusammenhängende Infrastrukturflächen mit prägendem Vegetationsbestand erkennbar. Das in den 1910er Jahren von Ludwig Hoffmann konzipierte ehemalige Städtische Klinikum Buch nordöstlich der Wiltbergstraße besteht aus

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98

Stand: 22.10.2018

zahlreichen großen Gebäuden mit großzügigen, formal architektonisch angelegten Freiräumen, die durch Alleen, Baumreihen und Hecken strukturiert und separiert sind. Die Gartenbereiche sind durch ein symmetrisch angelegtes System aus Wegachsen gegliedert, die Hauptwege stellen bedeutende Sichtachsen dar. In den 1950er Jahren wurde die mittlerweile unter Denkmalschutz stehende Anlage in Teilen durch Franz Ehrlich weiterentwickelt. Das historische denkmalgeschützte Krankenhaus wird mittlerweile für Wohnzwecke denkmalgerecht genutzt. Der im LaPro als Obstbaumsiedlungsbereich charakterisierte Standort besitzt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und ist als Parkanlage mit historischen Gestaltungsmerkmalen zu erhalten und zu schützen. Nördlich des historischen Krankenhausgeländes befinden sich weitere Nachkriegsbauten zur Wohnnutzung (Plattenbauweise), die von geringem Landschaftsbildwert sind.

Die Teilflächen des Änderungsbereichs entlang der Hobrechtsfelder Chaussee umfassen mehrschichtigen Mischwald mit alten Bäumen. Der Charakter wechselt zwischen dichtem und offenem Baumbestand, welcher durch die Gebäudekomplexe (ehem. Regierungskrankenhaus bzw. Krankenhaus der Staatssicherheit der DDR) unterbrochen wird. Die Vegetationsbestände verfügen über einen hohen Landschaftsbildwert, die bebauten Flächen im mittleren Änderungsbereich sind im Kontrast dazu deutlich weniger wertvoll.

Das südliche Plangebiet bestimmt der offene Charakter mit weitläufigen Blickbeziehungen über die Acker- und Moorflächen einschließlich Grabensystem (Graben 1 Buch, Zickzack-Graben). Der Weg entlang der S-Bahn (Kleine Wiltbergstraße) wird von Erholungssuchenden genutzt, um Natur- und insbesondere Vogelbeobachtungen im südlichen Änderungsbereich zu genießen. Die Aussichtsplattform am Moor bietet dafür eine unverstellte Sicht über die gesamte Freifläche und das Kleingewässer der Moorlinie. Im Westen des Änderungsbereichs liegt eine kleine Referenzfläche für die Naturwaldentwicklung.

An Sachgütern sind die Bestandsbau-

ten einschließlich ihrer Infrastruktur und die öffentlichen Verkehrswege zu nennen; zudem ist die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung im Änderungsbereich zu berücksichtigen. Eine kulturelle Bedeutung besitzt hier der denkmalgeschützte historische Klinikkomplex (Ludwig-Hoffmann-Quartier) nordöstlich der Wiltbergstraße.

Die erhöhte Lärmbelastung (> 65 bis 75 L_{DEN}) im Änderungsbereich wird durch den Verkehrslärm der südwestlich gelegenen BAB A10 und durch die S-Bahn im südöstlichen Umfeld verursacht, ferner wirkt der Verkehr auf der Wiltbergstraße und der Hobrechtsfelder Chaussee in die Randbereiche des Änderungsbereichs hinein.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die FNP-Änderung sieht zum einen die Zurücknahme von Siedlungsflächendarstellungen auf naturschutzfachlich und landschaftlich hochwertigen Flächen zugunsten ihrer Sicherung als Grün- bzw. Waldflächen vor. Zum anderen ist die umfangreiche Nachnutzung bereits bebauter Bereiche für Wohnen und einen Gewerbestandort beabsichtigt: Die gegenwärtig als Gemeinbedarfs- bzw. Wohnbaufläche (W3) und gemischte Baufläche dargestellten Areale sollen anteilig verdichtet bzw. neubebaut und künftig als Wohnbauflächen (W2 und W3) dargestellt werden. Mit der Nachnutzung und -verdichtung bereits beanspruchter und gut in das ÖPNV-Netz eingebundener Siedlungsflächen trägt die FNP-Änderung dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung und wirkt damit der Inanspruchnahme weiterer, bislang unbebauter Flächen im Außenbereich entgegen. Sie trägt so zur Verringerung entsprechender weiterer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei. Mit der Änderung des FNP wird darüber hinaus die Voraussetzung geschaffen, große Freiflächen (Waldflächen und Offenland) für den Natur- und Landschaftsschutz sowie für (verträgliche) Erholungsnutzungen zu sichern. Somit kann hier den Zielen des LaPro entsprochen werden.

Die Durchführung der vorgesehenen Planung kann sich im Einzelnen wie folgt auf die Umwelt auswirken:

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Südwestlich der Wiltbergstraße, im Bereich des ehemaligen Regierungskrankenhauses sowie entlang der Straße Am Sandhaus ist bereits während der Planumsetzung mit umfangreichen Eingriffen in den Boden zu rechnen. Durch die Bebauung und Versiegelung wird auch langfristig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima) beeinträchtigt: Die FNP-Änderung ermöglicht insbesondere in den bereits gegenwärtig anteilig bebauten Bereichen eine Erhöhung des Versiegelungsanteils von 22 % bzw. 38 % auf ca. 45 % bei den Wohnbauflächen (W2 und W3) und von 42 % auf ca. 80 % bei der Gewerbefläche. Dies betrifft kleinteilig Böden mit einer hohen Schutzwürdigkeit auf der geplanten Gewerbefläche sowie randlich das Vorsorgegebiet Boden (Wohnbaufläche an der Straße Am Sandhaus), von der rund die Hälfte auf sonstigen Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit sowie Böden mit höchster (kleinteilig im Osten) und hoher Schutzwürdigkeit liegt. Auf Böden der höchsten Schutzwürdigkeit sollen Eingriffe grundsätzlich nicht zugelassen werden; durch eine entsprechende Berücksichtigung der hohen Bodenwertigkeit bei der Baufeldanordnung können Eingriffe auf nachfolgenden Planungsebenen vermieden und durch eine flächensparende Entwicklungskonzeption sowie die anteilige Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge negative Auswirkungen durch Versiegelung auf den nachfolgenden Planungsebenen weiter verringert werden. Voraussichtlich sind verbleibende erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (und damit indirekt ebenfalls Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts) im Plangebiet kompensierbar, entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der Planungskonkretisierung festzulegen.

Den negativen Auswirkungen gegenüber steht der Erhalt des Bodens im restlichen Plangebiet durch die umfangreiche künftige FNP-Darstellung als Wald und Grünfläche; die Zielset-

**Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/98**

Stand: 22.10.2018

zungen des LaPro für das Vorsorgegebiet Boden bzw. für Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit sowie das Vorsorgegebiet Klima können somit hier umgesetzt werden. Im mittleren sowie im nordwestlichen Änderungsbereich könnten zudem auch Flächenentsiegelungen, u. a. durch den Abriss von Bestandsbauten, als Kompensationsmaßnahmen gemäß GAK umgesetzt werden.

Fast im gesamten Änderungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen, weshalb vor Entwicklung des Geländes für sensible Nutzungen Boden- und bei entsprechendem Verdacht bzw. Befund Grundwasseruntersuchungen erforderlich sind. Um eine Gefährdung im Zuge baubedingter Bodeneingriffe auszuschließen, können Schutz- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Eine Sanierung von Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Entwicklung der Fläche würde sich positiv auf den Naturhaushalt auswirken. Im Umgang mit Altlasten ist das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Eine Verlagerung von Schadstoffen im Rahmen von Baumaßnahmen ist zu vermeiden, ebenso ist ggf. durch entsprechende Nutzungsvorgaben dafür Sorge zu tragen, dass betriebs- bzw. nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen vermieden werden. Durch die Rieselfeldnutzung südlich der Straße Am Sandhaus liegen Bodenbelastungen vor; da die Berieselung jedoch bereits vor gut 30 Jahren aufgegeben wurde und die Flächen keiner Siedlungsnutzung zugeführt werden sollen (künftig Grünfläche im FNP), sind hier keine planungsbedingten Veränderungen zu erwarten.

Für den Wasserhaushalt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Boden wirken sich ebenfalls positiv auf den Wasserhaushalt aus. Ferner sollten neben einer flächensparenden Entwicklungskonzeption für befestigte, nicht überbaute Flächen möglichst wasser- und luftdurchlässige Bodenbeläge gewählt werden.

Die FNP-Änderung sieht die großflächige Entwicklung von Wald- und Grünflächen vor. Deshalb kann vom Erhalt der bedeutenden stadtklimatischen Funktion einschließlich des überdurchschnittlichen Kaltluftvolumenstroms ausgegangen werden. Mit Umsetzung der künftig möglichen baulichen Entwicklung nordöstlich der Wiltbergstraße, entlang der Straße Am Sandhaus und kleinteilig an der Hobrechtsfelder Chaussee können sich Auswirkungen auf die mikroklimatischen Funktionen und bioklimatischen Bedingungen ergeben: Auf Teilflächen kann es zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen (Kaltluftentstehung; Luftaustausch) kommen, welche jedoch durch Maßnahmen wie Gebäudebegrünung, eine klimaangepasste Baukörperausrichtung und der Vermeidung von Austauschbarrieren verringert werden können, so dass keine erheblichen Eingriffe verbleiben. Im Zuge der Konkretisierung der Planung sind entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen, um die Anforderungen des LaPro sowie des StEP Klima zu erfüllen.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)

Gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung werden mit der geplanten Änderung durch großflächige Grünflächen- und Waldausweisungen einschließlich der Sicherung gesetzlich geschützter Wald-, Offenland- und Moorbiotope umfangreiche Lebensraumverluste von Pflanzen und Tieren vermieden. Die Zielsetzungen des LaPro zur Sicherung und Entwicklung der Biotopvernetzungsfunktion (auch in Zusammenhang mit den Schutzgebieten im Umfeld) und der bedeutsamen Elemente von Moor-, Feucht- und Gewässerlebensräumen werden hier berücksichtigt.

Die mit der FNP-Änderung künftig ermöglichte Flächeninanspruchnahme wurde unter Berücksichtigung der besonderen Wertigkeiten von Natur und Landschaft in verschiedenen Varianten des Flächenzuschnitts und Nutzungsspektrums geprüft (s. hierzu auch 2.7), um insbesondere erhebliche Auswirkungen auf die besonders empfindlichen Strukturen zu verringern. Beeinträchtigungen geschützter Biotope kön-

nen nunmehr vollständig vermieden werden: Die randlich in künftige Wohnstandorte hineinragenden wertvollen Waldbestände an der Wiltbergstraße sind durch entsprechende Maßnahmen auf nachfolgenden Planungsebenen vollständig von Bebauung auszunehmen. Die Neugestaltung bestehender Siedlungsbereiche und die anteilige Nutzungsänderung in Bauflächen (Wohnen im Norden der Wiltbergstraße und entlang der Straße Am Sandhaus, kleinteilig Gewerbe an der Hobrechtsfelder Chaussee) ist dennoch mit negativen Veränderungen für die Pflanzen und Tiere gegenüber dem gegenwärtigen Zustand verbunden: Bereits in der Bauphase werden Vegetationsbestände entfernt und gehen anteilig dauerhaft verloren, für die eine entsprechende naturschutzfachlich anrechenbare Kompensation zu leisten ist. Da sich trotz umfangreicher Erwägung schonender Planungsvarianten eine städtebaulich sinnvolle Quartiersentwicklung nicht vollständig ohne Inanspruchnahme von nach LWaldG als Wald einzustufender Vegetationsbestände (Gesamtumfang voraussichtlich bis zu 4 ha) erreichen lässt, ist die Flächenentwicklung auch mit den Berliner Forsten abzustimmen (Waldumwandlung und entsprechende Kompensation erforderlich).

Aufgrund des geplanten Wohnungsneubaus ist allgemein mit einer deutlichen Erhöhung der Nutzungsintensität auf den geplanten Wohnbauflächen zu rechnen, die voraussichtlich auch auf die benachbarten Freiflächen wirken wird; ohne begleitende Steuerung der Erholungsnutzungen kann es zur Veränderung der Lebensräume (u. a. Vegetationsstruktur und -zusammensetzung) und einer Störung der Tierwelt (Scheuchwirkung, Vergrämung) kommen. Mit erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete im Umfeld ist jedoch auch angesichts der Lage im Landschaftsraum des sich weit nach Brandenburg erstreckenden Naturparks Barnim nicht zu rechnen, sofern bei der Gebietsentwicklung eine ausgewogene Freiraumversorgung und -vernetzung berücksichtigt wird. Vorsorgende Maßnahmen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Nutzungsintensivie-

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98

Stand: 22.10.2018

zung innerhalb des Änderungsbereichs (z. B. Flächenschonung, Nutzungsausschluss, Besucherlenkungskonzepte, etc.) zum Schutz der Lebensräume und Arten sind auf der nachfolgenden Planungsebene zu realisieren.

Die Bauflächen nördlich der Wiltbergstraße, entlang der Straße Am Sandhaus und kleinteilig an der Hobrechtsfelder Chaussee bieten Quartierpotentiale für Fledermäuse und europäische Brutvogelarten. Um einen Verstoß gegen Zugriffsgebote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden. Je nach Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung der Planung sind aktuelle faunistische Bestandserhebungen durchzuführen. Durch eine Bauzeitenregelung ist die Vogelbrutperiode von Bau-, Fäll- und Abrissarbeiten auszuschließen, um eine Beeinträchtigung von Brutstätten, Individuen oder Gelegen zu vermeiden. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist durch unmittelbar vor geplanten Bau- bzw. Abrissarbeiten durchzuführende Untersuchungen geeigneter Strukturen für Fledermäuse in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden sicherzustellen, dass keine aktuell genutzten Quartiere betroffen sind und Individuen zu Schaden kommen. Bei unvermeidbarem dauerhaftem Verlust von Nistmöglichkeiten bzw. Quartierpotentialen ist Ersatz zu schaffen (unabhängig von der aktuellen Nutzung ganzjährig geschützte Lebensstätte) und so dafür zu sorgen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätte ohne zeitlichen Bruch und in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang gewahrt bleibt (CEF-Maßnahmen – measures that ensure the Continued Ecological Functionality, sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes: Integration von Nisthilfen bzw. Fledermauskästen bei Neubebauung bzw. Neupflanzungen). Je nach den durch die Flächeninanspruchnahme verursachten Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen (z. B. Nahrungsflächen) sind ggf. weitere Maßnahmen zum Erhalt eines funktionsfähigen Lebensraums vorzusehen. Da im südlichen Änderungsbereich (nordwestlich-nördlich der Moorlinse und im südli-

chen Bereich der Waldzunge) die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte streng geschützte Zauneidechse festgestellt wurde und angesichts der Lebensraumausstattung des übrigen Änderungsbereichs ein Vorkommen nicht ohne Weiteres auszuschließen ist, sind in Abstimmung mit der Fachbehörde vor Umsetzung der Planung ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. Bei Vorkommen von Amphibien oder Reptilien oder entsprechender Lebensraumeignung konkreter Eingriffsflächen ist eine Schutzzäunung der Flächen (Verhinderung des Einwanderns) sowie eine Umweltbaubegleitung (UBB) vorzusehen, um Individuenverluste oder Beschädigungen der Gelege (Reptilien) zu vermeiden.

Da faunistische Untersuchungen bisher nur auf Teilflächen stattfanden, ist die mögliche Betroffenheit in weiteren Bereichen und ggf. weiterer Arten noch nicht abschließend zu beurteilen; je nach Ergebnis der vor Umsetzung der Planung für die Bauflächen und ihr unmittelbares Umfeld zu vervollständigenden faunistischen Erkenntnisse können daher weitere Maßnahmen nötig werden. Angesichts der Größe und Ausprägung des Änderungsbereichs und der angestrebten Entwicklung erscheint der Erhalt der Lebensräume einschließlich der Naherholungsfunktion für die vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten und andere Arten wie beispielsweise die Zauneidechse bei Umsetzung der angestrebten Planung möglich; es ist allerdings notwendig, diese Aspekte bei der Gebietsentwicklung auf nachfolgenden Planungsebenen einzubeziehen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abzuwenden.

Die näheren Festlegungen zur Maßnahmengestaltung erfolgen jeweils auf den nachfolgenden Planungsebenen in Abstimmung mit der Fachbehörde.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der geplanten Wald- und Grünflächen ist festzustellen, dass im Zuge der Planänderung überwiegend mit positiven Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion zu rechnen ist und

erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, da diese Bereiche mit ihren landschaftsbildprägenden Elementen der Kultur- und Naturlandschaft langfristig bestandsgemäß erhalten werden sollen. Auch der Zielsetzung des LaPro, öffentliche Erholungsnutzungen in den Waldbereichen südlich des ehemaligen Krankenhauskomplexes an der Hobrechtsfelder Chaussee zu entwickeln und den Erholungswert der Freiräume im Änderungsbereich zu fördern, kann hier entsprochen werden. Die historische und denkmalgeschützte Krankenhausanlage einschließlich ihrer Freiraumstrukturen und prägenden Gestaltung bleibt ebenfalls erhalten.

Da die Neubebauung nordöstlich der Wiltbergstraße ausschließlich jenseits des ehemaligen Krankenhauses (Städtisches Klinikum Buch) vorgesehen ist, können direkte Beeinträchtigungen der hochwertigen Anlage im Sinne des Landschaftsbildes und der Kulturgüter ausgeschlossen werden. Bei entsprechender Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes im Zuge der Gebietsentwicklung sind auch im Sinne des Umgebungsschutzes weder für das kulturelle Erbe noch für etwaige Sachgüter erhebliche Risiken erkennbar oder Beeinträchtigungen abzuleiten.

Die an der Hobrechtsfelder Chaussee vorgesehene Nachnutzung als Gewerbestandort beinhaltet teilweise waldgeprägte Räume; allerdings tritt diese Prägung bereits im Bestand aufgrund der vorhandenen kompakten Bebauung deutlich in den Hintergrund. Das hier sige Erscheinungsbild wird sich durch eine gewerbliche Nachnutzung zwar verändern, es ist jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Gesamteindrucks und damit des Landschaftsbildes auszugehen. Die waldgeprägten Räume an der Hobrechtsfelder Chaussee und entlang der Straße Am Sandhaus werden derzeit divers genutzt, weshalb das Landschaftsbild in diesem Bereich von unterschiedlicher Qualität ist. Bei Entstehung eines neuen Wohngebiets kann daher von einer teilweisen Verbesserung des Landschaftsbildes in den bereits beanspruchten Bereichen durch eine siedlungsgemäße Bebauung mit anspre-

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98

Stand: 22.10.2018

chendem Ortsbild ausgegangen werden.

Durch die geplante Quartiersentwicklung ist voraussichtlich mit einem höheren PKW-Verkehrsaufkommen auf der Wiltbergstraße, der Hobrechtsfelder Chaussee und der Straße Am Sandhaus und dementsprechend einer Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung im Änderungsbereich zu rechnen. Für den Immissionsschutz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretere Untersuchungen durchzuführen und ggf. Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen zu prüfen und vorzusehen. Mit Auswirkungen hinsichtlich Licht, Wärme und Strahlung ist zu rechnen, diese lassen sich jedoch ebenfalls auf FNP-Ebene nicht näher bestimmen und müssen auf den nächsten Planungsebenen quantifiziert und bewertet werden. Auch Aussagen über mögliche einzusetzende Techniken und Stoffe können auf Ebene des FNP noch nicht getroffen werden.

Aufgrund der realisierbaren Wohneinheiten ist ebenfalls mit einer deutlichen Erhöhung der Abfallmengen zu rechnen. Konkrete Aussagen zu Art und Menge der künftig zu erwartenden erzeugten Abfälle sind auf den nachfolgenden Ebenen zu treffen, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist dies nicht möglich. Die Beseitigung des Abfalls ist gemäß den Vorgaben der entsprechenden Gesetze und Verordnungen vorzusehen.

Der Vorrang der Innenentwicklung wird beachtet, da eine Nutzungserweiterung auf bereits bebauten Flächen erfolgt. Kumulative Wirkungen aufgrund weiterer Bauflächenpotenziale sind im direkten Umfeld des Änderungsbereichs derzeit nicht zu erkennen. Gemäß StEP Wohnen (2014) ist südlich des Änderungsbereichs eine nachrangige Wohnungsbaupotentialfläche dargestellt. Genaue Aussagen zur weiteren baulichen Flächeninanspruchnahme und zum Zeitpunkt der Realisierung sind derzeit nicht möglich. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Ebenen ist der Aspekt kumulierender Auswirkungen ggf. erneut in den Blick zu nehmen; es sind ggf. darauf ausgerichtete Vermei-

dungs- und Minderungsmaßnahmen vorzusehen.

Fazit zu möglichen Umweltauswirkungen

Auf den gemäß FNP-Änderung vorgesehenen Freiflächen (Grünfläche im südlichen Plangebiet und den verstreut liegenden Waldflächen) ist nicht mit negativen Umweltauswirkungen zu rechnen, da der gegenwärtige Zustand erhalten bzw. weiterentwickelt werden soll. Hier ist eine landschaftsverträgliche Entwicklung des Erholungspotenzials unter Einbeziehung des Umfeldes (u. a. Lage im Naturpark Barnim) anzustreben. Negativen Auswirkungen, die aus dem möglichen verstärkten Nutzungsdruck auf die Flächen im Sinne eines höheren Bedarfs an Erholungsräumen für das neue Stadtquartier resultieren können, muss im Rahmen der Planungskonkretisierung durch eine angemessene Lenkung und Verknüpfung mit dem angrenzenden Landschaftsraum, ggf. Nutzungsausschluss naturschutzfachlich besonders wertvoller Flächen sowie die Integration geeigneter Erholungsmöglichkeiten in Wohnnähe entgegengewirkt werden.

Wesentliche Ziele der Landschaftsplanung für den Raum können auch auf den künftigen Bauflächen bei der Konkretisierung der Planung berücksichtigt werden. Bei den geplanten Wohn- und Gewerbeflächen hängt der konkrete Umfang der möglichen Umweltauswirkungen von den Festsetzungen der für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Bebauungspläne ab. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Klima- und Immissionsschutzes können viele nachteilige Umweltauswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter sowie die menschliche Gesundheit vermieden werden. Die FNP-Änderung ermöglicht dennoch auf den geplanten Wohnbauflächen und der Gewerbefläche erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft, im Einzelnen die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild einschließlich der Erholungsfunktionen, die jedoch voraussichtlich adäquat im Plangebiet ausgeglichen werden können. Durch den im Ergebnis der Variantenerwägung optimierten Änderungsbereichszuschnitt und eine da-

mit ausschließlich auf Flächen außerhalb der besonders wertvollen Bereiche (Randbereich des LSG Buch sowie ebenfalls randlich tangiertes geschütztes Biotop) ermöglichte Bebauung können diesbezügliche Beeinträchtigungen auf der nachfolgenden Planungsebene vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind ebenfalls weitestgehend durch Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie ggf. nach Konkretisierung der Planung festzulegende CEF-Maßnahmen (voraussichtlich innerhalb des Änderungsbereichs) abwendbar. Der Umgang mit dem zu erwartenden, nicht vollständig zu vermeidenden Verlust von Waldflächen gemäß § 2 LWaldG ist mit den Berliner Forsten abzustimmen; es sind Kompensationsmaßnahmen für die erforderliche Waldumwandlung zu leisten, die voraussichtlich mindestens anteilig außerhalb des Änderungsbereichs – vorrangig auf Flächen der GAK – umzusetzen sind. Hierzu wurden bereits im Rahmen eines Waldentwicklungskonzepts (Natur + Text 2017) Potenzialflächen im Umfeld sowie kleinteilig im Gebiet identifiziert, auf die bei der Planungskonkretisierung bei entsprechender Eignung in Abstimmung mit der Fachbehörde zurückgegriffen werden sollte.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können voraussichtlich mit Hilfe von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet bewältigt werden. Bezüglich der Tierwelt und ggf. vorhandener Bodenbelastungen sind weitere Untersuchungen vor Umsetzung der Planung erforderlich, um die konkreten Auswirkungen beurteilen und geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden festlegen zu können.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderungsplanung könnten die großflächigen Krankenhausstandorte im Wald weiterhin einschließlich der nördlich an den historischen Krankenhausstandort anschließenden Waldflächen (großflächig Biotopschutz) als Gemeinbedarfsflächen genutzt und die Bebauung unter Wahrung des vegetationsgeprägten Cha-

**Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/98**

Stand: 22.10.2018

racters und Berücksichtigung der Denkmalbelange auch noch verdichtet werden; die Etablierung von Wohn- und Gewerbenutzungen wäre indes hier nicht möglich. Stattdessen könnte eine deutlich größere, naturschutzfachlich wie landschaftlich teils sehr hochwertige Fläche (einschließlich des gesamten südlichen Teilbereichs) für Wohnnutzungen sowie Mischnutzungen entlang der S-Bahntrasse in Anspruch genommen werden, was zu erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter führen würde. Ggf. wären hier neben umfangreichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Natur- und Artenschutzes auch Lärmschutzmaßnahmen für die Neubebauung zu berücksichtigen. Aufgrund des Nutzungsdrucks wäre durch die umfangreiche Bebauung zudem mit möglichen Konflikten für Natur und Landschaft (Beeinträchtigung empfindlicher Lebensräume, Veränderung der Artenzusammensetzung, Vergrämung störungssensibler Arten) auch über den Änderungsbereich hinaus zu rechnen. Insbesondere die sowohl von Norden als auch von Süden unmittelbar an die Waldzunge (LSG; teils geschützte Biotope) heranrückende Bebauung könnte zur Konfliktverschärfung beitragen (z. B. Inanspruchnahme von Nahrungsflächen). Die in jedem Fall zu erwartenden massiven artenschutzrechtlichen Konflikte ließen sich zudem angesichts der umfangreichen Lebensraumverluste voraussichtlich nicht ohne Weiteres im Plangebiet lösen; evtl. wäre auch ein Funktionserhalt der Lebensstätten in Zweifel zu ziehen und eine Ausnahme erforderlich. Ebenso wären der vollständige Verlust bzw. mindestens Beeinträchtigungen geschützter Biotope sowie ggf. des Schutzgebiets nicht vermeidbar (ebenfalls Ausnahme bzw. Befreiung erforderlich). Ohne die Änderungsplanung würde ein Großteil der Waldflächen und offenen Landschaftsteile nicht gesichert; sie könnten nicht im Sinne der ruhigen, landschaftsverträglichen Erholung entwickelt werden. Auch die Landschaftsbildqualität würde bei Verzicht auf die FNP-Änderung ebenfalls deutlich beeinträchtigt, da eine großflächige Bebauung von Freiräumen ermöglicht würde. Der Vorrang der Innenentwicklung würde in beiden

Entwicklungsszenarien berücksichtigt, wengleich die FNP-Änderung die Sicherung hochwertiger Wald-, Offenland- und Moorflächen höher gewichtet und die ermöglichte Flächeninanspruchnahme für die Quartiersentwicklung zugunsten der Umweltbelange deutlich stärker einschränkt. In beiden Fällen ist mit der Entwicklung großer Wohngebiete zu rechnen und einer damit einhergehenden Erhöhung der Lärm- und Luftbelastung durch zunehmenden PKW-Verkehr, wobei durch die deutlich umfangreichere Flächeninanspruchnahme nach gegenwärtiger FNP-Darstellung mit erheblicheren diesbezüglichen Veränderungen zu rechnen wäre.

Bei Verzicht auf die Planänderung wären die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen somit voraussichtlich insgesamt deutlich umfangreicher als bei der Durchführung der vorgesehenen Änderung.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich für fast alle Schutzgüter erforderlich, wobei diese häufig auch multifunktional wirksam sind, spricht sich positiv auf mehrere Schutzgüter auswirken. Auf Grund der generalisierten Darstellungen des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungspläne bzw. weiterer Planungsschritte konkret festgelegt werden.

Entsprechende Maßnahmen können sein:

- Minimierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge
- Sanierung von Boden- und ggf. Grundwasserbelastungen
- Schonender Umgang mit dem Boden bei der Baudurchführung
- Vorsorgender Umgang mit toxischen Stoffen bei der Baudurchführung
- Dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

- Sicherung des Luftaustauschs durch entsprechende Anordnung und Ausrichtung der Baukörper sowie Anordnung und Gestaltung von Freiflächen
- Berücksichtigung und Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume und Luftleitbahnen bei der Konkretisierung der Gebietsentwicklung
- Sicherung der Böden mit höchster Schutzwürdigkeit durch entsprechende Anordnung und Ausrichtung der Baukörper (Ausschluss von Bebauung)
- Einhaltung von Bauzeitenregelungen (Artenschutz, z. B. für Vögel, Fledermäuse)
- Bauvorlaufende Untersuchungen und ggf. ökologische Baubegleitung (z. B. potentielle Baum-/Gebäudebrutplätze bzw. Quartiere, Schutzzäunung Amphibien, Reptilien)
- Erhalt naturschutzfachlich wertvoller Vegetationsflächen (einschließlich geschützter Biotope und Waldbestände)
- Planungsanpassung zugunsten ökologisch wertvoller Flächen (Flächenschonung, Nutzungsausschluss durch Baufeldanordnung, etc.)
- Minderung der Immissionskonflikte mittels Gebietsgliederung bzw. lärmrobusten Städtebaus, Anordnung und Gliederung der Gebäude, Verkehrslenkungs- (Lärm, Luftschadstoffe) und Lärmschutzmaßnahmen
- Berücksichtigung bedeutender bzw. identitätsstiftender Sichtbeziehungen
- Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der Denkmale und Sicherung von Denkmalen durch Integration in die neue Nutzung (historischer Klinikkomplex)
- Entsiegelungen einschließlich Rückbau ungenutzter Bauwerke
- Aufwertung von Böden (ggf. erhöhter Kompensationsfaktor) und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere z. B. durch Extensivierung der Bewirtschaftung, Wiedervernässung, Aufforstung...
- Neuschaffung und Vernetzung naturschutzfachlich wirksamer, strukturreicher und für die Erholung nutzbarer Vegetationsflächen mit hoher Strukturvielfalt unter vorrangiger Verwendung heimischer Pflanzen und extensiver Freiflächenpflege (wo mit den Nutzungen vereinbar)

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98

Stand: 22.10.2018

- Erstaufforstung und naturnahe Waldentwicklung, u. a. auf Flächen der GAK bzw. Ausgleichsflächen des Waldentwicklungskonzepts (Natur + Text 2017)
- Kompensation von Baumverlusten gemäß BaumSchVO
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Schaffung von Grünverbindungen zur Freiflächenvernetzung im Rahmen der Konkretisierung der Gebietsentwicklung (u. a. mit angrenzenden Erholungsräumen)
- CEF-Maßnahme: Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für Höhlen- und Nischenbrüter (Nistkästen)
- CEF-Maßnahme: Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für Fledermäuse (Quartierhilfen)

Ggf. werden im Ergebnis der vor Planungsumsetzung durchzuführenden faunistischen Untersuchungen weitere Maßnahmen erforderlich. Zudem sollten die Maßnahmen aus den Fachplanungen berücksichtigt werden, insbesondere des Lärmaktionsplans 2013-2018, des Luftreinhalteplans 2011-2017, des StEP Klima und des Landschaftsprogramms einschließlich der Hinweise für Neubebauung und Freiraumentwicklung.

2.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der beabsichtigten FNP-Änderung sollen u. a. bisherige Bauflächendarstellungen in großem Umfang zurückgenommen und damit dem naturschutzfachlich und landschaftlich hochwertigen Bestand Rechnung getragen werden. Um dem Wohnungsbedarf in Berlin trotz Aufgabe der gegenwärtigen Darstellung von Wohnbauflächen im südlichen Änderungsbereich weiterhin gemäß StEP Wohnen am Standort Buch gerecht zu werden, sollen nördlich der Waldzunge des LSG Buch Bauflächen mit kompakterer Dichte ermöglicht werden. Hierzu wurden zwei verwaltungsintern favorisierte Siedlungsmodelle mit unterschiedlichen Flächenzuschnitten (Lage, Ausdehnung und Größe) hinsichtlich der jeweils zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verglichen; im Ergebnis wurde als dritte Variante die nunmehr

angestrebte Darstellung der Wohnbauflächen entwickelt, mit der sowohl ein größerer Abstand zu den empfindlichen Offenlandbereichen (Umfeld Moorlinse) eingehalten wird als auch eine deutlich reduzierte Inanspruchnahme von Wald sowie die gänzliche Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Biotope erreicht werden kann. Mit dieser Planungsoptimierung werden Beeinträchtigungen für die Umweltbelange somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung weitreichend vermieden und unvermeidbare Konflikte frühzeitig berücksichtigt.

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte insbesondere durch die Auswertung der Bestandsaussagen und Bewertungen des Landschaftsprogramms, des Umweltatlases, des Lärmaktionsplans und der Gutachten zur Waldentwicklung, der Moorlinse sowie Flora und Fauna von Natur + Text 2017. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

Weitergehende Informationen zum Verfahren der Umweltprüfung sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren dargelegt. Auf nachfolgenden Planungsebenen sind voraussichtlich weitere Untersuchungen erforderlich.

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, sind – soweit erforderlich – im Rahmen der zu entwickelnden Bebauungspläne festzulegen bzw. in städtebaulichen Verträgen zu regeln und können im Zuge der regelmäßigen Fortschreibung der Landschaftsplanung überprüft bzw. angepasst werden.

2.10 Zusammenfassung

Die FNP-Änderung aktiviert im Wesentlichen eine der großen Neubauf Flächen der Stadt Berlin in landschaftlich reizvoller Lage (Naturpark Barnim) mit direkter Anbindung an die Innenstadt über den S-Bahnhof Buch. Die Wohnquartiersentwicklung einschließlich eines Gewerbestandortes soll überwiegend durch die Verdichtung bereits be-

stehender Siedlungsstrukturen bzw. durch die Nachnutzung bereits bebauter Flächen (ehemalige Krankenhauskomplexe) erfolgen; für eine sinnvolle Siedlungsstruktur ist jedoch die anteilige Inanspruchnahme von Wald nicht zu vermeiden. Gleichzeitig sollen umfangreich Wald- und Offenlandflächen mit hohem Wert für Natur und Landschaft erhalten und langfristig gesichert werden.

Der nordwestliche und mittlere Änderungsbereich wird maßgeblich durch Wald mit überwiegend altem Baumbestand geprägt, der Süden durch die offene Ackerlandschaft mit der Moorlinse und weiteren gliedernden Landschaftselementen einschließlich Gräben und Feuchtwiesenbereichen. Der ehemalige Krankenhauskomplex des historischen Klinikums Buch wurde mittlerweile bereits für Wohnnutzungen entwickelt, die beiden anderen ehemaligen Krankenhausgelände innerhalb der großzügigen Waldareale westlich der Wiltbergstraße sind brachgefallen. Die Böden des Gebiets sind weitgehend unversiegelt bis auf die ehemaligen Krankenhauskomplexe sowie entlang der Straße Am Sandhaus. Im mittleren Plangebiet und entlang der Bahntrasse kommen Böden mit hoher bzw. kleinflächig höchster Schutzwürdigkeit vor; insbesondere die Niedermoorstandorte im Süden sind hier hervorzuheben (Moorlinse). Gleichzeitig wurde gerade dieser Bereich lange zur Abwasserrieselung genutzt und ist entsprechend als belastet einzustufen. Für das übrige Gebiet liegt ebenfalls Bodenbelastungsverdacht vor.

Der Änderungsbereich besitzt insgesamt eine überwiegend hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, u. a. kommen neben den Feuchtbioptypen auch gesetzlich geschützte Ausprägungen von Waldbiotopen vor. Das Tierartenspektrum wurde auf Teilflächen bereits untersucht, wonach ein breites Artenspektrum europäischer Vögel sowie weiterer Waldarten erfasst wurde, darunter 10 Fledermausarten. Von herausragender und überregionaler Bedeutung ist die Moorlinse mit ihrem Brut- und Rastbestand an Wasservögeln, während sie für Amphibien eine deutlich untergeordnete Rolle spielt.

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/98

Stand: 22.10.2018

Vereinzelte wurden im südlichen Änderungsbereich zwar Reptilien nachgewiesen, aber auch diesbezüglich ist die Lebensraumeignung beschränkt.

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs ist im Wesentlichen durch die Wald- und Offenlandbereiche sowie die markanten Bestandsbauten geprägt.

Das in den 1910er Jahren von Ludwig Hoffmann konzipierte ehemalige Städtische Klinikum Buch nordöstlich der Wiltbergstraße steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Auch die Vegetationsbestände des ehemaligen Krankenhauses verfügen über einen hohen Landschaftsbildwert, die bebauten Flächen im mittleren Änderungsbereich sind im Kontrast dazu deutlich weniger wertvoll. Vorbelastungen bestehen in Form von Verkehrslärm der südwestlich gelegenen BAB A10 und der S-Bahn im südöstlichen Umfeld.

Die FNP-Änderung sieht neben der Zurücknahme von Bauflächendarstellungen auf naturschutzfachlich und landschaftlich hochwertigen Flächen zugunsten ihrer Sicherung als Grün- bzw. Waldflächen die umfangreiche Nachnutzung bereits bebauter Bereiche für Wohnen und einen Gewerbestandort vor. Damit gehen trotz einer flächensparenden Konzeption und anteiliger Entsiegelungen unvermeidlich Neuversiegelungen, Vegetationsverluste (einschließlich der Betroffenheit von Wald) sowie Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen u. a. für streng geschützte Fledermausarten sowie europäische Vogelarten einher. Zur bestmöglichen Vermeidung möglicher Umweltauswirkungen erfolgte eine umfangreiche Prüfung geeigneter Planungsvarianten, aus der schlussendlich diejenige mit den geringsten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgewählt wurde, die dennoch eine zielführende Quartiersentwicklung ermöglicht. So können Eingriffe in geschützte Biotope sowie das LSG Buch vollständig vermieden werden und die unvermeidliche Inanspruchnahme von Waldflächen und besonders wertvollen Böden auf ein Mindestmaß reduziert werden. Dennoch sind für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere einschließlich der forstrechtlichen Kompensationsansprüche und der arten-

schutzrechtlichen Erfordernisse umfangreiche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die auf den nachfolgenden Planungsebenen sowohl innerhalb des Änderungsbereichs als auch darüber hinaus (Waldausgleich) in Abstimmung mit den Fachbehörden festgelegt werden müssen.

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/98

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 1

Stellungnahmen (mit Nummer)	Ergebnis		Gründe, soweit nicht berücksichtigt				
	Berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Nutzung-/ Struktur-/ Bedarfsaspekte	-standort weniger geeignet	Alternativnutzung /	nicht darstellungsfähig / nicht Teil der Änderung
1. gesamte Änderung							
Ablehnung der Änderung (37909-4)		X	X	X			
übermäßige, unverhältnismäßige Belastung der Anwohner bei Realisierung der Änderung (37854-8)	X		X	X			
2. Wohnbauflächen							
Ablehnung/ Anpassung der Wohnbaufläche W2 (37034-4)	X		X	X			
keine zusätzliche Wohnbaufläche (37222-1)		X	X	X	X		
Anzahl der Wohneinheiten bei dargestellter W2 zu hoch (37041-2)		X	X	X			
Wald statt W3 (37034-3)	X		X				
Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes durch heranrückende Wohnbebauung (37854-5)	X		X	X			
3. Frei- und Grünflächen/ Wald							
keine vollständige Aufgabe der Wohnbaufläche W2 auf Buch V (37017-2)	X		X	X			
Eignung der geplanten Grünfläche (ehem. Wohnbaufläche W2 südl. Buch V) für gesamtstädtische Kompensation von Eingriffen nach dem BauGB sowie Naturschutzbelange prüfen (37017-3)	X		X	X			
Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen (37059-5)	X		X	X			
Ablehnung Erweiterung des LSG Buch (37017-4)	X						
Ablehnung Ausbau der Straße Am Sandhaus (37034-5)	X		X	X			X
Waldflächen erhalten (37854-10)	X		X	X			
Waldflächen in LSG "Bucher Forst" im FNP darstellen (37034-7)		X	X				X

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 2

Klärung der forstrechtlichen Kompensation (37034-6)

			X	X	X
--	--	--	---	---	---

4. Gewerbliche Baufläche

Sonderbaufläche mit gewerblichen Charakter und Zweckbestimmung
"Wissenschaft/Biotechnologie" statt gewerbliche Baufläche (37036-1)

			X	X	X
--	--	--	---	---	---

Wald statt gewerbliche Baufläche (37059-2)

			X	X	X	X
--	--	--	---	---	---	---

5. soziale Infrastruktur

Erweiterung der Infrastruktur im OT Buch (durch Bevölkerungswachstum) (37854-3)

		X				X
--	--	---	--	--	--	---

Einrichtungen sozialer Infrastruktur berücksichtigen (37052-7)

		X		X		X
--	--	---	--	---	--	---

Erhaltung der Flächen für den Archäologie- und Abenteuerspielplatz Moorwiese,
den Naturerfahrungsraum Wilde Welt und des Waldkindergartens (37294-1)

		X		X		X
--	--	---	--	---	--	---

6. Verkehr

Ausbau und Erweiterung des ÖPNV (37060-4)

		X		X	X	X
--	--	---	--	---	---	---

Erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Wohnbaurealisierung beachten (37060-3)

		X		X	X	
--	--	---	--	---	---	--

7. FNP-Darstellung und -Verfahren

Aussetzung des Verfahrens bis Infrastruktur bereitsteht (37854-9)

			X	X	X	
--	--	--	---	---	---	--

Rechtliche Anforderungen zur sachgerechten Durchführung der Umweltprüfung
nach BauGB prüfen (37017-1)

X						
---	--	--	--	--	--	--

Korrektur der Darstellung/ nachrichtl. Übernahmen (Abgrenzung LSG; Entfall von
Symbolen; Wasserfläche) (37017-5)

		X		X		X
--	--	---	--	---	--	---

textliche Änderung (Begründungstext und Umweltbericht) (37044-7)

		X		X		
--	--	---	--	---	--	--

8. weitere Hinweise

Anpassung der Einzelhandelskonzentration (37059-8)

			X	X		
--	--	--	---	---	--	--

Kennzeichnung eines Freileitungsbereichs beidseitig der Trasse (37000-2)

			X			X
--	--	--	---	--	--	---

keine Beeinträchtigung Luftraumüberwachung: max. Bauhöhe 123,5 m N.N.
(37013-5)

			X			X
--	--	--	---	--	--	---

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 3

Berücksichtigung der Belange der Bundesnetzagentur (Richtfunkstrecken) (37019-7)			X				X
Beachtung der Bauhöhengrenzen gem. Luftfahrtgesetz (37044-11)			X				X
Sicherheit im öffentlichen Raum (37854-6)			X	X	X		X
Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen (37854-4)		X		X			X
Berücksichtigung Abwasserpumpwerk in der Höhe W2 (Hobrechtsfelder Chaussee) (37053-4)		X					X
Schichtenwasserproblematik beachten (37831-2)		X		X			X
Bundesimmissionsschutz ändern (37854-7)			X				X

Abwägungsergebnis und Gründe

Das FNP-Verfahren 05/98 wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung im November-Dezember 1998 zwischenzeitlich ausgesetzt. Im Mai-Juni 2018 erfolgte, mit nunmehr aktualisierten Planungszielen, die öffentliche Auslegung. Dazu sind insgesamt 37 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange sowie Bürgern eingegangen. Die vorgetragenen Hinweise beziehen sich insbesondere auf die Abgrenzung und Nutzungsart der Bauflächen, die Dichte der Wohnbauflächen, die erforderliche soziale Infrastruktur, die Freiflächen und den Wald sowie die äußere und innere Erschließung. Diese Hinweise wurden ausgewertet und die Belange mit den gesamtstädtischen sowie den örtlichen Anforderungen abgeglichen.

1. Gesamte Änderung

Die Attraktivität Berlins und das Bevölkerungswachstum sind in den letzten Jahren ungebrochen gestiegen. Infolge dessen ist der Wohnungsmarkt in der gesamten Stadt sehr angespannt. Mit der FNP-Änderung „Buch V/ Am Sandhaus/ ehem. Krankenhäuser“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers geschaffen werden.

Neben den Wohnungsbaupotenzialen in der Innenstadt ist die Entwicklung neuer Stadtquartiere auch in der äußeren Stadt notwendig um das Wachstum Berlins sozial ausgewogen zu gestalten und nachhaltig die Versorgung mit ausreichend und günstigem Wohnraum zu sichern. Der Senat von Berlin plant daher die Entwicklung von 11 neuen Stadtquartieren im gesamten Stadtgebiet, darunter den Standort Buch im Nordostraum Berlins.

Zudem hat das Abgeordnetenhaus von Berlin mit seinem Beschluss 18/0858 vom 08. März 2018 betr. „Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere“ den Senat aufgefordert, u.a. das neue Stadtquartier Buch mit ca. 54 ha planerisch vorzubereiten und mit der Umsetzung schnellstmöglich zu beginnen bzw. zu vollenden.

Um diesem Auftrag nachzukommen, wurde diese Flächennutzungsplan-Änderung (Lfd. Nr. 05/98) wieder aufgenommen und in modifizierter Darstellung im Mai-Juni 2018 öffentlich ausgelegt.

Der nun vorliegende FNP-Entwurf weicht in wesentlichen Teilen von dem im Januar 1998 eingeleiteten Änderungsentwurf ab. Das Planungsziel ist zwar weiterhin die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohnungsbau, jedoch unter der Prämisse einer Rücknahme und Konzentration der Wohnbauflächendarstellung, dem Erhalt der landschafts- und naturräumlichen Situation sowie der Umnutzung von Brachflächen für eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund einer Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) im

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 4

Jahr 2004 sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet worden.

Planerisches Ziel der FNP-Änderung ist die Aktivierung und Integration von Wohnungsbaupotenzialen ergänzend zu vorhandenen Siedlungsstrukturen mit Anbindung an den S-Bahnhof Buch sowie die Nachnutzung und Revitalisierung brachgefallener Areale unter Berücksichtigung der naturräumlichen Qualitäten im Ortsteil Buch.

Einige Stellungnahmen lehnen die FNP-Änderung insgesamt ab und beziehen sich vor allem auf die Lage und Abgrenzung der dargestellten Bauflächen sowie die Dichtestufe der Wohnbaufläche. Das zum Teil geforderte Ausweichen auf andere Standorte in der Stadt stellt angesichts der zunehmenden Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt und damit der Dringlichkeit, neue Wohnbauflächen zu schaffen, keine echte Alternative dar, weil nicht auf eine Potenzialfläche zugunsten einer anderen verzichtet werden kann. Vielmehr sind alle geeigneten Flächen zu mobilisieren, insbesondere jene, die eine zeitnahe Inanspruchnahme versprechen.

Die FNP-Änderung folgt dem gesamtstädtischen Planungsziel, geeignete Flächenpotenziale für den Wohnungsbau, aber auch für gewerbliche Nutzungen zu mobilisieren. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden damit die erforderlichen planerischen Grundlagen geschaffen, auf der nachfolgenden Planungsebene diese Flächenpotenziale für die wachsende Stadt flexibel und sukzessive entwickeln zu können. Gleichzeitig wird damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

In zahlreichen Stellungnahmen insbesondere aus der örtlichen Nachbarschaft stößt die Planung und Nutzung der Flächenpotenziale für Wohnzwecke auf Skepsis bis hin zu einer Ablehnung dieser Bauvorhaben. Dies wird u.a. mit der unzureichend vorhandenen Infrastruktur begründet. Darüber hinaus wird das Wachstum der Stadt und die Bevölkerungszunahme in Berlin-Pankow im Vergleich zu anderen Stadtgebieten als übermäßige und unverhältnismäßige Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Ortsteils Buch empfunden.

Zur Deckung des dringend benötigten Wohnungsbedarfs sind allerdings die vorhandenen Potenziale in allen Entwicklungsräumen der Gesamtstadt zu aktivieren. Die größten Potenziale bietet der Bezirk Pankow im nordöstlichen Entwicklungsraum, aber auch im südöstlichen Entwicklungsraum im Bezirk Treptow-Köpenick und im westlichen Entwicklungsraum in den Bezirken Spandau und Reinickendorf liegen Potenzialen für die kurz-, mittel-, oder langfristige Inanspruchnahme. Bei allen Flächen müssen die Themen Erschließung und Ausstattung mit Wohnfolgeeinrichtungen, wie soziale Infrastruktur, wohnungsnaher Grünflächen und Nahversorgung systematisch mitgeplant werden und auch Verbesserungen im Bestand berücksichtigt werden.

Der Bezirk Pankow ist als Wohnstandort stark nachgefragt. Der Standort Buch erfüllt durch seine naturräumliche Lage, den direkten Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz, als Wissenschafts- und Gesundheitsstandort und durch die Verknüpfung mit benachbarten Gebieten die Voraussetzungen, das neue Stadtquartier als lebendiges Quartier zu entwickeln. Angesichts der wachsenden Stadt ist die Umsetzung der Planung vorrangiges gesamtstädtisches Ziel.

Eine Einstellung des FNP-Änderungsverfahrens kommt vor diesem Hintergrund nicht in Frage, denn die Umsetzung der gesamtstädtischen Planungsziele ist wegen der erhöhten Wohnungsnachfrage dringend geboten. Mit der FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Umsetzung in der verbindlichen Bebauungsplanung geschaffen werden.

2. Wohnbauflächen

Gesamtstädtisches Planungsziel ist es, langfristig vorgehaltene Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren, um den dringenden Bedarf an Wohnraum decken zu können.

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 5

Im Bereich der FNP-Bauflächendarstellung für die sog. Potenzialfläche Buch V kommt das Wohnbaukonzept des Bezirks Pankow jedoch auf Grund der schwierigen Erschließungssituation und der naturräumlichen Gegebenheiten zu der Bewertung einer geringen Eignung für den Wohnungsbau. Die FNP-Änderung konzentriert sich deshalb auf die bereits bestehenden Potenziale, modifiziert die Bauflächendarstellung und verfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich Buch V nicht weiter. Der Begründungstext wurde im Punkt 1.2 diesbezüglich redaktionell angepasst.

Zugunsten von Grünflächen und unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes „Moorlinse“ soll im Sinne des flächensparenden Bauens die Wohnbaufläche W2 (GFZ bis zu 1,5) entlang der Straße Am Sandhaus entwickelt werden. Der Flächenzuschnitt orientiert sich einerseits an vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie an den bereits versiegelten Flächen der ehem. Krankenhausgelände. Flächenhafte Schutzansprüche und Verbindungsfunktionen von Flora und Fauna müssen konkret im Zusammenhang mit einem Bebauungskonzept geprüft und ggf. auf der nachfolgenden Planungsebene gesichert werden.

Für die Berechnung der Wohneinheiten auf der Wohnbaufläche W2 wurde die Bruttobaulandfläche von 27 ha, abzüglich 30% für Grün-, Freiflächen und Erschließung (Nettobaulandfläche), einer möglichen GFZ von 1,5 und der angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100m² zugrunde gelegt. Auf dieser Grundlage ist die Realisierung von rd. 2.800 WE möglich. Bei der konkreten baulichen Ausgestaltung muss die GFZ aber nicht voll ausgenutzt werden. Es können auch verschiedene Wohntypen zur Umsetzung kommen, um auf die unterschiedlichen Wohn- und Lebensverhältnisse der künftigen Bewohner bedarfsgerecht zu reagieren. Die Zahl der Wohneinheiten kann daher variieren. Die FNP-Darstellung eröffnet einen Entwicklungsspielraum für die Realisierung von 2.400-3.000 Wohnungen.

Zusätzlich sind Wohnungsbaupotenzialflächen im Ludwig-Hoffmann-Quartier (7,7 ha Wohnbaufläche W3; GFZ 0,8) mit rd. 300 Wohnungen vorhanden. Das neue Stadtquartier Buch umfasst auch im FNP dargestellte Bauflächen, die nicht Teil der Änderung sind. Dies sind Flächen wie Buch IV (8,0 ha Wohnbaufläche W2; GFZ 1,5) mit ca. 900 Wohnungen und weitere 900 Wohnungen auf den Flächen der sog. Brunnengalerie (8 ha Gemischte Baufläche).

Im Rahmen der Umweltprüfung/Eingriffsfolgenabschätzung für den Bereich der FNP-Änderung wurde ermittelt, dass auch bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächenpotenziale durch bauliche Nutzungen den Schutzgütern der Umwelt auf den nachfolgenden Planungsebenen durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen angemessen Rechnung getragen werden kann.

3. Frei- und Grünflächen/ Wald

Die Aufgabe der Wohnbauflächen im Bereich Buch V zugunsten einer Grünflächendarstellung und dem Erhalt der vorhandenen naturräumlichen Qualitäten ist ein wesentlicher Bestandteil der FNP-Änderung. Die Flächen des neuen Stadtquartiers Buch setzen sich dementsprechend aus Wohnbau-, Gewerbe- und gemischten Bauflächen westlich (ca. 39 ha) und östlich (ca. 16 ha) der Bahnanlage zusammen, das zusätzlich von großen Grünflächen (ca. 50 ha) ergänzt wird.

Die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung von insgesamt 4.500 bis 5.000 Wohnungen im Stadtquartier Buch sind auch mit Aufgabe der Potenzialfläche Buch V zugunsten einer Grünfläche gegeben. Nach den grundsätzlichen Leitlinien für die zügige Entwicklung der neuen Stadtquartiere sind diese u.a. als grün geprägte Quartiere zu entwickeln, die die Versorgung der Bevölkerung mit Freiflächen garantieren. Die FNP-Änderung trägt zur Umsetzung dieses Entwicklungszieles bei.

Diese neue Grünfläche liegt im gesamtstädtisch bedeutsamen Ausgleichssuchraum der beiden Achsen des Berliner Freiraumsystems. Diese zeichnen sich durch das große Potenzial aus, Naturhaushalt und Landschaftsbild aufzuwerten. Die Fläche ist jedoch kein formeller Bestandteil der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption. Die Flächen bieten dennoch Möglichkeiten für Maßnahmen des Ausgleichs im Rahmen der Bauleitplanung. Der Begründungstext wurde diesbezüglich im Punkt 1.2 (Ziele, Zwecke und wesentliche

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 6

Auswirkungen) redaktionell überarbeitet.

Eine gutachterliche Studie im Auftrag des Bezirks Pankow sieht die Flächen um das LSG der „Moorlinse“ grundsätzlich als Ausgleichs- und Ersatzfläche im Rahmen des Vollzugs der Eingriffsregelung als geeignet an. Zusätzlich ist zudem die südlich von Buch V (nicht im FNP-Änderungsbereich) im LSG Buch liegende Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet. Der FNP Berlin stellt keine Ausgleichs- und Ersatzflächen dar, der Hinweis kann daher nicht berücksichtigt werden bzw. ist nicht Teil der Änderung. Die Moorlinse ist Bestandteil der Grünflächendarstellung.

Wald

Durch die FNP-Änderung bleiben bereits vorhandene große zusammenhängende Waldbereiche erhalten. Die Sicherung dieser Flächen erfolgt mit der FNP-Darstellung „Wald“. Die flächenhafte Darstellung der Wohnbaufläche W2 als Siedlungsband ist Resultat einer Prüfung zur Eingriffsminimierung von Umweltbelangen. Ein gänzlicher Verzicht auf die Inanspruchnahme von Waldbeständen innerhalb der Wohnbaufläche kann zugunsten einer sinnvollen Siedlungsentwicklung und deren Erschließung jedoch nicht ausgeschlossen werden. Waldbaumbestand kann auch Bestandteil der Wohnbaufläche sein. Der Umgang mit Waldbeständen muss auf der nachfolgenden Planungsebene konkretisiert werden.

In die im Entwurf dargestellte Wohnbaufläche W3 ragt mit einem Waldbestand ein kleiner Teil des Landschaftsschutzgebietes Buch. Aufgrund der an den Grundzügen der Planung orientierten Darstellungssystematik des FNP erfolgt die nachrichtliche Übernahme von FFH-, Landschafts- und Naturschutzgebieten jedoch generalisiert und folgt nicht der exakten Abgrenzung der Schutzgebiete. Diese sind im Rahmen der Konkretisierung auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Die nunmehr in die Darstellung Waldfläche aufgenommenen Flächen liegen nicht im LSG „Bucher Forst“. Sollte eine Erweiterung des LSG "Bucher Forst" durch Verordnung erfolgen, wird der FNP diese nachrichtlich übernehmen.

Im Hinblick auf die erforderliche forstrechtliche Kompensation wurden im Gutachten „Waldentwicklungskonzept Berlin-Buch“ erste Aussagen zum Umfang getroffen, aber noch nicht abschließend geklärt. Der Erhalt von Waldbeständen muss auf der nachfolgenden Planungsebene mittels einer städtebaulichen Konzeption und einer sinnvollen Siedlungsstruktur konkretisiert und geklärt werden. Dazu wird das Bezirksamt Pankow ein Bebauungsplanverfahren einleiten, in das die Berliner Forsten als Träger öffentlicher Belange einbezogen werden. In diesem Zusammenhang sind, im Falle einer erforderlichen Waldumwandlung, alle rechtlichen Anforderungen nach dem Landeswaldgesetz zu berücksichtigen. Waldflächen mit örtlicher Bedeutung können grundsätzlich aus den Nutzungsdarstellungen des FNP entwickelt werden, wenn sie diesen zugeordnet und mit ihrer Funktion vereinbar sind.

4. Gewerbliche Baufläche

Die Lage der neuen Stadtquartiere zeichnen sich durch ihre gute Anbindung zu den Arbeitsplätzen der gesamten Stadt aus, sie sollen aber auch selbst über Arbeitsplätze verfügen. Dies trifft auf den Ortsteil Buch, als Zentrum der Berliner Gesundheitswirtschaft, besonders zu. Planungsziel ist daher, den Wissenschafts- und Biotechnologiestandort Buch mit dem neuen Stadtquartier sowohl als attraktiven Wohn- als auch als Arbeitsstandort zu ergänzen.

Die bereits versiegelte Fläche des ehemaligen Regierungskrankenhauses ist mit der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Hobrechtsfelder Chaussee direkt an das öffentliche Straßennetz und an den ÖPNV angebunden und prädestiniert Gewerbe aufzunehmen. Die Fläche bietet sowohl Möglichkeiten für Erweiterungen des Campus Berlin Buch als auch für Ansiedlungen anderer Unternehmen. Eine Darstellung als Sonderbaufläche mit einer Zweckbestimmung würde den Nutzungscharakter vorwegnehmen und die Entwicklungsmöglichkeiten einschränken. Die Stellungnahme wird daher bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt, ihr wird allerdings nicht gefolgt.

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 7

Dem Alternativvorschlag, die Fläche für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen oder zur Renaturierung als Waldausgleich vorzusehen, kann vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Planungsziels nicht ebenfalls nicht gefolgt werden. Da die Fläche bereits versiegelt bzw. teilweise bebaut ist sind die nachteiligen Umweltauswirkungen weitaus geringer als bei der Inanspruchnahme einer unbebauten Fläche.

5. Soziale Infrastruktur

Wie bei der Entwicklung anderer Flächen, die für den Wohnungsbau gut geeignet sind, muss auch hier eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur geschaffen werden.

Nach den Leitlinien der Entwicklung der neuen Quartiere soll die zeitgleiche Schaffung und Bereitstellung der für die Quartiere erforderlichen sozialen Infrastruktur sowie die Behebung von Defiziten benachbarter Gebiete bei der sozialen Infrastruktur erfolgen. Unterstützend wirkt dabei die verbindliche Anwendung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung, das den Eigentümer/Projekträger bindet, sich an den Kosten zu beteiligen.

Im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Buch werden bereits Maßnahmen und Investitionen zur Sicherung der sozialen Infrastruktur geleistet. Für das östlich des Bahndammes gelegene Gebiet konnten bereits Mittel des Förderprogramms Stadtumbau in bestehende öffentliche Infrastruktureinrichtungen investiert werden, weitere Maßnahmen sollen folgen. Mit dem Senatsbeschluss S-1391/2016 vom 18.8.2016 zur Erweiterung der Förderkulisse wurden die Brachflächen westlich der S-Bahn-Trasse und der Straße Am Sandhaus für den dringend benötigten Wohnungsbau einbezogen. Berlin nutzt hier den Stadtumbau im Kontext des Wohnungsneubaus, um verstärkt begleitende Maßnahmen zur Anpassung der sozialen und öffentlichen Infrastruktur sowie des Wohnumfeldes zu fördern.

Bereits vorhandene soziale Einrichtungen wie der Archäologie- und Abenteuerspielplatz Moorwiese, der Naturerfahrungsraum Wilde Welt und des Waldkindergartens, Grundschulen, Jugendfreizeiteinrichtungen und die Montessorie-Gemeinschaftsschule sind Gemeinbedarfseinrichtung und als Regelfall (abhängig von Bedeutung und Größe) aus Wohnbauflächen und Gemischte Baufläche M2 entwickelbar.

Der konkrete Bedarf an zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen die aus dem neuentstehenden Quartier resultieren, muss auf den nächsten Planungs- und Genehmigungsebenen ermittelt und berücksichtigt werden.

6. Verkehr

In den Stellungnahmen werden auch vielfach Bedenken hinsichtlich der Kapazität und Belastbarkeit der verkehrlichen Infrastruktur geäußert. Das Plangebiet der FNP-Änderung ist allerdings an das übergeordnete Straßennetz durch die Straßenzüge Hobrechtsfelder Chaussee und Wiltbergstraße direkt angebunden bzw. in Weiterführung der Straßen besteht eine Anbindung an das Umland, einen Anschluss an die Bundesautobahn und in Richtung Innenstadt. Für den Wohnungsbaustandort östlich der Bahn ist die Planung der verlängerten Max-Burghardt-Straße eine Option zur Entlastung der Wiltbergstraße und die Erschließung des Quartiers.

Eine schienengebundene Anbindung des Gebiets besteht mit der S-Bahnlinie S 2 über den S-Bahnhof Buch mit der Innenstadt und der Stadt Bernau bei Berlin. Mehrere Buslinien verkehren im Ortsteil Buch und erschließen die umliegenden Siedlungsgebiete. Die gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz ist ein Kriterium für die Auswahl dieses Standorts als neues Stadtquartier.

Mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers entstehen Erfordernisse der wachsenden Stadt. Im Rahmen der Daseinsvorsorge ist ein ausreichendes Angebot bei Bus und Bahn durch den Aufgabenträger (Land Berlin) sicherzustellen. Welches ÖPNV-Angebot erforderlich und angemessen ist, legt der Nahverkehrsplan (NVP) fest.

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 8

Zukunftsorientierte Mobilitätsangebote und Verkehrsinfrastruktur müssen im Einklang mit den Ansprüchen der nachhaltigen Stadtentwicklung gestaltet werden. Bei der weiteren Planung ist die grundsätzliche Leitlinie „Umsetzung nachhaltiger Mobilität“ anzuwenden.

Darüber hinausgehende verkehrliche Belange bzw. verkehrliche Auswirkungen müssen im Rahmen von Untersuchungen ermittelt werden. Konkrete Maßnahmen sind auf der verbindlichen Planungs-/Genehmigungsebene festzulegen.

7. FNP- Darstellungen und –Verfahren

Die mehrfach vorgetragene Forderung einer Aussetzung des Verfahrens bis eine ausreichende Infrastruktur bereitsteht ist nicht zielführend. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan (siehe hierzu auch Punkt 6 und 7) schafft überhaupt erst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers. Erst die geänderte FNP-Darstellung setzt den planerischen Rahmen, den konkreten Bedarf und die Maßnahmen zur Schaffung der Infrastruktur auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange fest und zwar nur soweit, wie es angemessener Weise verlangt werden kann. Die Gemeinde im Kontext der Vorschriften des BauGB ist die Trägerin der kommunalen Planungshoheit als subjektives Recht im Rahmen des Selbstverwaltungsrechts. Dieses Recht nimmt für den FNP das Abgeordnetenhaus wahr (nach Vorlage durch SenSW). Die Naturschutzbehörden sind demgegenüber Träger öffentlicher Belange. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurden im Umweltbericht umfangreich und nach gegenwärtigem Wissensstand ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die nachrichtliche Übernahme des LSG Buch südlich des Planungsraums Buch V wird berücksichtigt. Die Symbole „Sport“ und „Park“ liegen nicht im Änderungsbereich, sind damit für das Planungsziel nicht abwägungsrelevant.

Die "Moorlinse" liegt in einer Grünfläche mit der Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt eines Landschaftsschutzgebietes. Diese Darstellung ist für die Sicherung des Gewässers ausreichend.

Textliche Änderungen (Begründungstext und Umweltbericht)

Eingegangene Hinweise zu Punkt 1.1 und 2.3, 2.4, 2.5.1, 2.9 und 2.10 wurden ganz oder teilweise in der textlichen Begründung berücksichtigt, die jedoch keinen Einfluss auf das Planungsziel haben.

Die Streichung der unter Punkt 1.2 genannten Rahmenplanung hat für die FNP-Änderung keine Relevanz. Sie ist, auch wenn es sich um eine interne Bearbeitung handelt, eine Grundlage für die FNP-Änderung. Die unter Punkt 2.4 angewendeten Lagebeschreibungen des Mischwaldes kann aufgrund der generalisierten Darstellung des FNP nicht durch eine Lagebezeichnung mittels Grundstücksnummer ersetzt werden. Die Änderung des Umweltberichts unter 2.6 hinsichtlich der Nennung des „StEP Mobilität und Verkehr“ ist nicht erforderlich, da er als Fachplanung einzuordnen ist. Ebenso wird der Hinweis, dass „eine Altlastenbeseitigung keine Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft darstellt“ und „der Rückbau ungenutzter Bauwerke“ als solche gewertet werden kann, nicht berücksichtigt. Bei der Altlastenbeseitigung handelt es sich um eine Vorsorgemaßnahme, als solche ist sie auch im Umweltbericht aufgelistet.

8. weitere Hinweise

Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept weicht in der Einstufung des Ortskerns an der Wiltbergstraße vom StEP Zentren ab. Aus fachlichen Gründen wird eine Höherstufung zu einem Stadtteilzentrum auf gesamtstädtischer Ebene auch bei der Fortschreibung des StEP Zentren nicht erwogen. Trotz der vorgesehenen Entwicklung des neuen Stadtquartiers werden die Kriterien für eine Herausstufung zu

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 9

einem Stadtteilzentrum nicht erfüllt.

Die in den Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise zu Anforderungen des Luftverkehrs und der Luftsicherheit sowie der Bundesnetzagentur in Bezug auf die Richtfunkstrecken wurden zur Kenntnis genommen. Sie stehen den generalisierten Darstellungen des FNP nicht entgegen. Die in einigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise zur Infrastrukturanlagen/-trassen/-belegungen sowie zur Schichtenwasserproblematik, zur Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen, zur Sicherheit im öffentlichen Raum wurden zur Kenntnis genommen. Sie stehen den generalisierten Darstellungen des FNP grundsätzlich nicht entgegen und werden dem Bezirk Pankow von Berlin als Information für die Bearbeitung der Bebauungspläne zugeleitet. Entsprechende konkrete Anforderungen sind dann im Einzelnen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen.

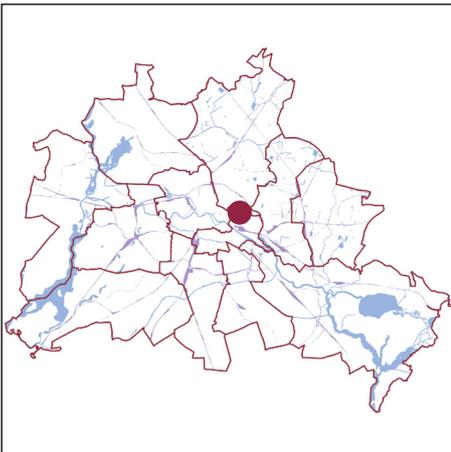
Landsberger Allee / Friedenstraße
(Friedrichshain-Kreuzberg)
Lfd. Nr. 02/16

Blatt 1/10

SenStadtWohn I B 2 (Tel.: 9025 - 1271)

Standardänderung § 1 Abs. 8 BauGB

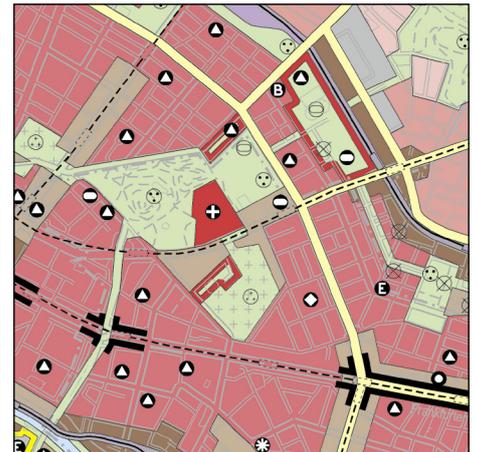
Einleitungsbeschluss	26.05.16
Beteiligung Öffentlichkeit/ Behörden (§ 3 und 4 BauGB)	
- frühzeitige Beteiligung	26.09. - 28.10.16
- öffentliche Auslegung	11.09. - 13.10.17
Senatsbeschluss	
Zustimmung Abgeordnetenhaus	
Bekanntmachung im Amtsblatt	



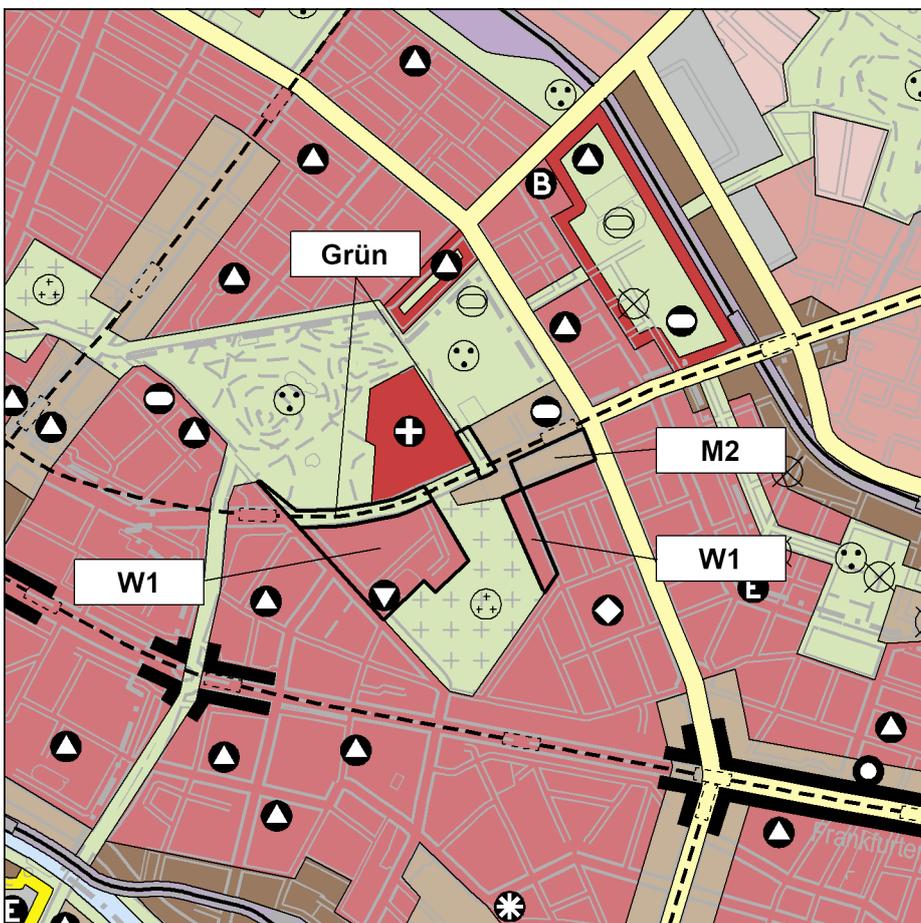
Lage im Stadtgebiet



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand November 2017) 1:50.000



FNP-Änderung (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt) 1:25.000

Begründung

1.1 Planungsanlass und gesamtstädtische Einordnung

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zeichnet sich in den Stadtquartieren an der Landsberger Allee und Friedenstraße seit einigen Jahren eine Nutzungsintensivierung mit deutlich höheren Wohnungsanteilen auf verfügbaren Potenzialflächen und in den Bestandsquartieren ab. Diese im gesamtstädtischen Interesse stehende Wohnraumentwicklung soll planerisch konkretisiert und räumlich arrondiert werden.

Anlass für die FNP-Änderung war daher die Schaffung planerischer Grundlagen für eine Reihe von Wohnungsbauvorhaben. Darüber hinaus sollen Entwicklungsmöglichkeiten für gemischte Nutzungen im bezirklichen Nahversorgungszentrum beidseitig der Landsberger Allee eröffnet und konzentriert sowie die Freiraumbezüge zwischen den bestehenden Grünflächen Volkspark Friedrichshain/ Neuer Hain und den Friedhöfen südlich der Landsberger Allee verdeutlicht werden. Die FNP-Änderung präzisiert die gesamtstädtisch angestrebte räumliche Entwicklung für ein größeres Wohnungsangebot. Sie greift lokal geänderte Nutzungsanforderungen auf, modifiziert entsprechend die Nutzungsdarstellungen im Zusammenhang mit

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

Landsberger Allee / Friedenstraße (Friedrichshain-Kreuzberg)

Lfd. Nr. 02/16

angrenzenden Grünflächen und schafft damit die Grundlage für stadtplanerisch erforderliche Neuordnungen und Umstrukturierungen.

1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Für Berlin wird ein dynamischer Anstieg der Bevölkerungszahlen prognostiziert (Prognose 2015-2030). Um Berlins Status als attraktiven Wohnstandort zu halten und zu stärken, erfordert dieser Anstieg ein deutlich vergrößertes Angebot an Wohnraum. Planungsziel ist daher die Aktivierung innerstädtischer, gut erschlossener Potenzialflächen für den Wohnungsbau durch die Nachnutzung bzw. die Umnutzung und Verdichtung bestehender Baustrukturen sowie freier Grundstücksflächen. Darüber hinaus sind die übergeordneten Freiraumverbindungen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsanforderungen zu sichern und zu stärken.

An der Landsberger Allee stellt der StEP Wohnen 2025 ein großes mittelfristiges Wohnungsbaupotenzial mit über 500 Wohneinheiten dar, das die reale und geplante Bautätigkeit auf dem ehemaligen Böhmischen Brauhaus-Brauereigelände an der Pufendorfstraße widerspiegelt. Auf der südlich angrenzenden, im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil an der Distelmeyerstraße wurden im Rahmen der Innenentwicklung in den vergangenen Jahren ebenfalls einige Wohnungsbauprojekte realisiert; u. a. wurde das ehemalige Schwesternwohnheim zum Wohnen nachgenutzt.

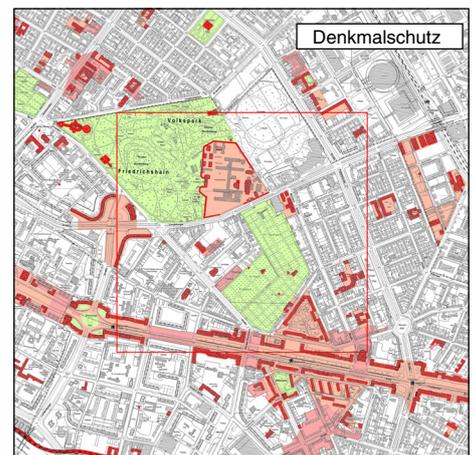
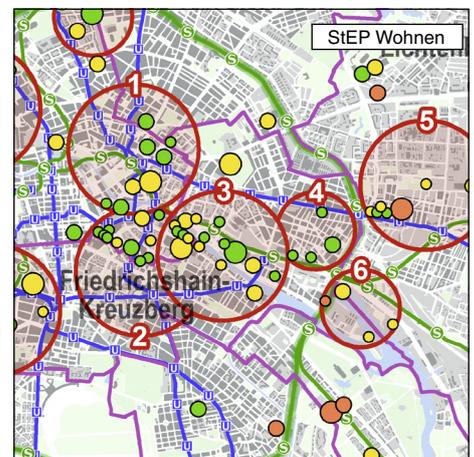
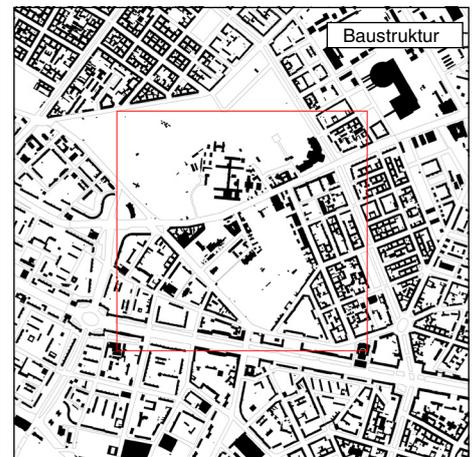
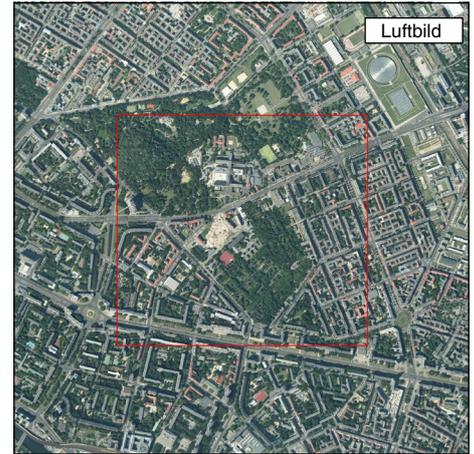
Die Darstellung Wohnbaufläche W1 für die genannten Flächen greift diese konkreten Entwicklungen auf. Sie eröffnet eine überwiegende Wohnnutzung, die mit kleinflächigen, nicht störenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, mit lokalen Einrichtungen sozialer Infrastruktur und mit Grün- und Freiflächen verträglich ist. Daneben trägt sie auch der gewünschten Nachnutzung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude (ehemaliges Brauereihaus, Auferstehungskirche) Rechnung. Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen an der

Distelmeyerstraße/ Friedenstraße, die Auferstehungskirche (Umwelt-Forum), eine Kita und eine derzeit gesperrte, ungedeckte Sportanlage sind aus der geplanten FNP-Darstellung Wohnbaufläche W1 entwickelbar. Die auch kulturell genutzte Kirche wird zusätzlich mit dem Symbol „Kultur“ dargestellt. Das bestehende, mit dem Wohnen verträgliche Internat der Schwerhörigenschule fügt sich funktional in die Kategorie einer Wohnnutzung ein.

Die gleiche Entwicklung gilt auch für den Bereich der Richard-Sorge-Straße. Auf der südlichen Teilfläche der ehemaligen, denkmalgeschützten Patzenhofer-Brauerei sowie angrenzenden Brachflächen wurden in den Vorjahren bereits ausschließlich Wohngebäude realisiert (Bebauungsplan-Verfahren V-VE 2). Im FNP werden diese Bereiche zukünftig ebenfalls als Wohnbaufläche W1 dargestellt.

Parallel zur bereits bestehenden gemischten Baufläche M2 nördlich der Landsberger Allee stellt der FNP zukünftig auch südlich der Landsberger Allee eine gemischte Baufläche M2 dar. Damit wird dem bezirklichen Zentrenkonzept von 2012 und der aktuellen Fortschreibung von 2017 Rechnung getragen, welches beiderseits dieses Straßenabschnitts ein Nahversorgungszentrum verortet. Auf der südlichen Straßenseite, im Bereich der derzeitigen Darstellung Wohnbaufläche W1, haben sich bereits mehrere Nahversorger etabliert. Auf der nördlichen Teilfläche der ehemaligen Patzenhofer-Brauerei an der Richard-Sorge-Straße sind weitere Wohnungsneubauten, aber auch Gewerbe und Kultureinrichtungen geplant (Bebauungsplan V-VE 2-1).

Das angrenzende Bauvorhaben einer Baugruppe mit rund 40 Wohneinheiten und Gewerberäumen (Bebauungsplan-Verfahren 2-45VE) auf einer ehemaligen Friedhofsfläche an der Landsberger Allee wird ebenfalls als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Die Darstellung im FNP wird hierfür im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst. Alle relevanten Belange wurden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens geprüft und eine Vereinbarkeit mit den Grundzügen des FNP sichergestellt.



Landsberger Allee / Friedenstraße (Friedrichshain-Kreuzberg) Lfd. Nr. 02/16

Aus der Darstellung gemischte Baufläche M2 lassen sich unter anderem auch stärker lärmaffine Nutzungen entwickeln. Der erforderliche Lärmschutz an der verkehrsintensiven Straße kann leichter eingehalten und Wohnnutzungen können besser abgeschirmt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu dieser FNP-Änderung wurden zwei weitere Standorte dargestellt, mit dem Ziel diese vorrangig für den Wohnungsbau und ggf. entsprechenden Infrastruktureinrichtungen zu entwickeln, die nun nicht länger Gegenstand der FNP-Änderung sind: Für das ehemalige Sport- und Erholungszentrum (SEZ) gab es eine neue Nutzungskonzeption, nachdem verschiedene Bemühungen, den Sport- und Freizeitstandort zu reaktivieren, erfolglos geblieben sind. Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde jedoch die Planungsalternative, die eine deutlich größere bauliche Inanspruchnahme vorsah, zugunsten des Freiflächenerhalts verworfen. Nunmehr verfolgt das Bebauungsplanverfahren 2-43 Festsetzungen, die aus der gegenwärtigen Darstellung hinsichtlich ihrer Nutzungsart und Abgrenzung entwickelt werden können.

Daneben gab es Überlegungen, in Übereinstimmung mit dem Konzept des evangelischen Friedhofsverbands Berlin Stadtmitte nicht länger benötigte Friedhofsflächen im südlichen Bereich des St. Georgen-Parochial-Friedhofs II für den Wohnungsbau zu nutzen und im FNP als Wohnbauflächen darzustellen. Diese Planung wurde nach der frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung nicht weiter verfolgt.

Mit der Darstellung von Grünzügen in symbolischer Breite soll die Vernetzung der Freiraumbeziehungen zwischen dem Volkspark Friedrichshain/ Neuer Hain und den Friedhofsflächen südlich der Landsberger Allee stärker hervorgehoben werden. Daher werden die Landsberger Allee zwischen Friedenstraße und Virchowstraße sowie die Virchowstraße selbst als übergeordnete Grünzüge dargestellt, ohne ihre Funktionsfähigkeit entsprechend dem Berliner Straßengesetz einzuschränken.

Aus dem erweiterten Wohnungsangebot wird sich ein zusätzlicher Infrastrukturbedarf ergeben, der auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden muss. Das Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist gemäß der Leitlinie anzuwenden.

Gegebenenfalls sind erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen für neue Wohnnutzungen gegenüber Verkehrs-, Gewerbe- oder Sportplatzemissionen auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zum FNP-Verfahren.

2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Planungsziel ist die Aktivierung innerstädtischer, gut erschlossener Potenzialflächen für den Wohnungsbau und gemischter Nutzungen an Landsberger Allee und Friedenstraße durch die Umnutzung und Verdichtung bestehender Baustrukturen (z. B. ehem. Brauereigelände) sowie freier Grundstücksflächen.

Zudem soll die übergeordnete Freiraumvernetzung zwischen Volkspark Friedrichshain/ Neuer Hain und den Friedhöfen an der Landsberger Allee verdeutlicht werden. Folgende neue Darstellungen sind vorgesehen: Wohnbaufläche W1 entlang Landsberger Allee und Friedenstraße, gemischte Baufläche M2 südlich der Landsberger Allee sowie Grünzüge entlang der Landsberger Allee und der Virchowstraße.

Eine Teilfläche ist Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Auf Grundlage des B-Planverfahrens 2-45 VE erfolgt in diesem Bereich eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung (im Zusammenhang mit der angrenzenden M2-Fläche). Diese Fläche ist entsprechend gekennzeichnet.

Ausführlich sind die Inhalte und Planungsziele der FNP-Änderung in Teil 1 der Begründung dargelegt.

2.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Wesentliche Grundlagen sind auf der Ebene des FNP insbesondere die Aussagen der einschlägigen Fachgesetze, des Landschaftsprogramms und Informationen aus dem Umweltatlas sowie spezifische Fachpläne (z. B. Lärmak-

Landsberger Allee / Friedenstraße (Friedrichshain-Kreuzberg) Lfd. Nr. 02/16

tionsplan, Luftreinhalteplan). Die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange ergibt sich aus Kap. 2.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Im Landschaftsprogramm sind bereits wesentliche Ziele der umweltbezogenen Fachgesetze und Fachplanungen integriert, beispielsweise aus den gesetzlichen Regelungen zum Natur-, Boden-, Wasserschutz, dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima, der Strategie Stadtlandschaft, aus Entwicklungskonzepten der Berliner Forsten, der Gewässerpflege oder der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt, so dass diese nicht immer gesondert aufgeführt werden. Die standardmäßig verwendeten Quellen sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren verzeichnet, fallspezifische Quellen werden im Umweltbericht direkt genannt.

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Für die abiotischen Schutzgüter sind insbesondere die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bodenschutzklausel des BauGB, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Berliner Wassergesetzes (BWG), des Baugesetzbuches (BauGB), des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einschließlich seiner Verordnungen und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zu berücksichtigen.

Fast der gesamte Änderungsbereich ist im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz (NU) des Landschaftsprogramms (LaPro) als Siedlungsgebiet markiert. Das LaPro sieht hier angesichts bioklimatisch belasteter Siedlungsflächen (StEP Klima) einen Handlungsbedarf zur Anpassung an den Klimawandel. Weitere Anforderungen an die Siedlungsgebiete sind Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen und die Umsetzung kompensatorischer Maßnahmen bei Verdichtung

In geringem Umfang gibt es im Übergangsbereich zu den Friedhofsflächen Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit, auf denen Beeinträchtigungen natürlicher Bodenfunktionen und der Ar-

chivfunktion weitgehend vermieden bzw. minimiert werden sollen.

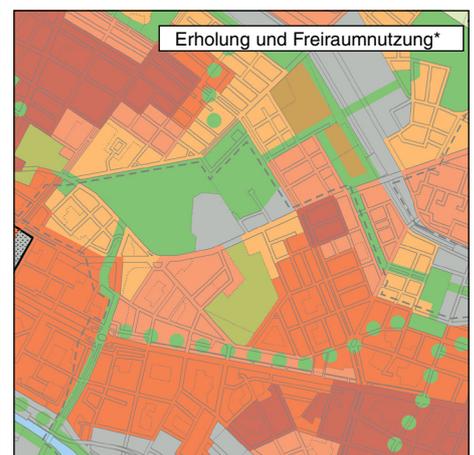
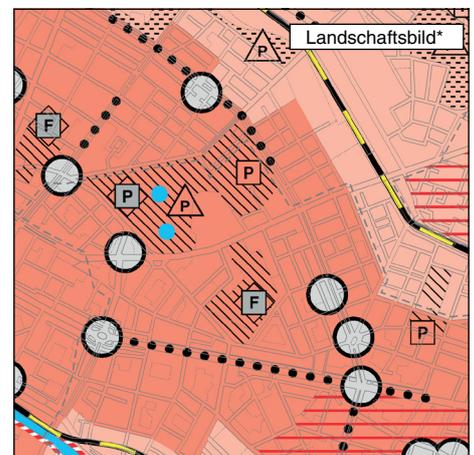
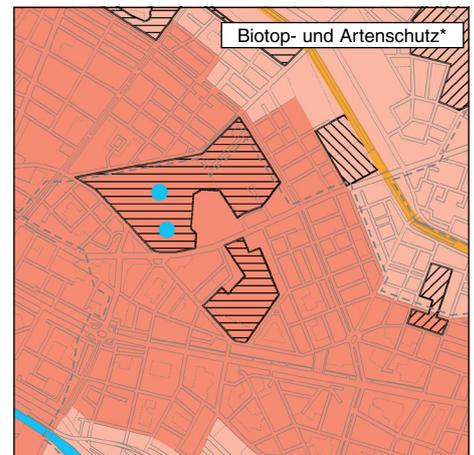
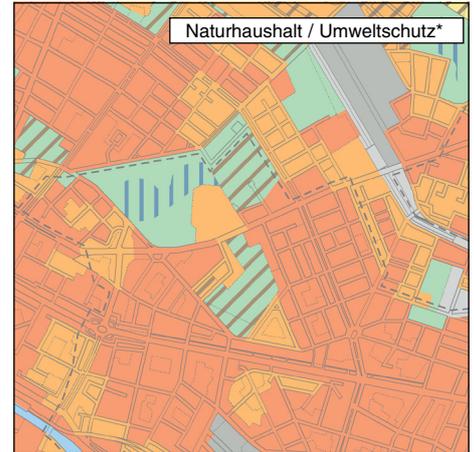
Der Änderungsbereich liegt nicht im Vorsorgegebiet Grundwasser und umfasst keine Wasserschutzgebiete.

Der gesamte Änderungsbereich liegt jedoch im Vorsorgegebiet Klima. Wegen der sehr hohen klimatischen Bedeutung vorhandener Freiflächen und gleichzeitig der Nähe zu klimatisch wenig günstigen, verdichteten Innenstadtkartiere sind insbesondere folgende Ziele des Programmplans Naturhaushalt/Umweltschutz des Landschaftsprogramms, des StEP Klima und des Umweltatlases von Bedeutung: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Erhalt/Entlastung/Vernetzung von Freiflächen, Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs, dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen, Erhöhung des Vegetationsanteils und Emissionsminderung sowie Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung und Umsetzung kompensatorischer Maßnahmen bei Verdichtung.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)

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

Der Änderungsbereich liegt laut LaPro-Programmplan Biotop- und Artenschutz (BA) im städtisch geprägten Stadtentwicklungsraum des Innenstadtbereichs, in dem es gilt, Freiflächen zu erhalten, unnötige Bodenversiegelung zu beseitigen, bauliche Verdichtung zu kompensieren, zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen und die Ziele der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt zu fördern. Für den Biotop- und Artenschutz wird



Landsberger Allee / Friedenstraße (Friedrichshain-Kreuzberg) Lfd. Nr. 02/16

auf den bestehenden Freiflächen im LaPro im Sinne der Biotopvernetzung die Entwicklung bzw. Sicherung sonstiger, für die biologische Vielfalt bedeutender Flächen und Artenreservoirs angestrebt.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind insbesondere die Zielvorgaben des BNatschG und NatschGBIn sowie die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Zum Landschaftsbild und zur Erholung enthält zudem das LaPro wichtige Zielaussagen.

Für den Innenstadtbereich (gesamter Änderungsbereich) strebt der LaPro-Programmplan Landschaftsbild (LB) an, begrünte Straßenräume zu erhalten und zu entwickeln, landschaftsbildprägende Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen zu betonen sowie bei baulicher Verdichtung qualitativ hochwertig gestaltete Freiräume zu schaffen. Zudem sind Erhalt und Entwicklung siedlungsraumtypischer Grün- und Freiflächen bzw. Vegetationsbestände – speziell des gartendenkmalgeschützten Friedhofs mit historischen Gestaltungsmerkmalen – und kultur- und naturlandschaftlich geprägter Strukturen als Ziele formuliert.

Der LaPro-Programmplan Erholung und Freiraumnutzung (EF) formuliert für alle Wohnquartiere im Änderungsbereich das Ziel, die Nutzungsmöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume zu erhöhen. Der überwiegende Teil der Wohngebiete im Änderungsbereich liegt im Nordwesten der Friedhofsflächen und ist mit der Dringlichkeitsstufe III als unterversorgt eingestuft. Hier sollen Grün- und Freiflächen vernetzt, Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum verbessert und die Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume verbessert werden. Für die Quartiere südöstlich des Friedhofs stellt das LaPro die Stufe II zur Verbesserung der Freiraumversorgung dar, in der zusätzlich durch Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen die Erschließung vorhandener Freiflächen sowie die Entwicklung und Qualifizierung weiterer

quartiersbezogener Flächen gestärkt werden soll. Auf den übrigen Teilflächen östlich des Friedhofs und südlich der Landsberger Allee (Stufe IV) sollen Eingriffe durch bauliche Veränderungen beschränkt und die Verbindung zum Landschaftsraum verbessert werden. Im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung soll der private Freiraumanteil erhöht werden. Für die Friedhofsflächen wird vorgesehen, diese über geeignete Nutzungskonzepte für ruhige Erholungsformen zu qualifizieren. Für eine verbesserte Vernetzung der Freiräume wird insb. die Entwicklung von Wegeverbindungen angestrebt. Die Darstellung eines Grünzuges im Verlauf der Virchowstraße verdeutlicht diesen Zusammenhang.

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung, in dem für eine gute Lufthygiene und zum Schutz der menschlichen Gesundheit die Minderung von Emissionen und der Erhalt von Freiflächen sowie die Erhöhung des Vegetationsanteils bedeutsam ist. Im Sinne des Schutzes der menschlichen Gesundheit sind gesetzliche Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub einzuhalten, dies ist auch Ziel des Berliner Luftreinhaltplans. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus dem BlmschG, Rechtsverordnungen und anderen lärmtechnischen Regelwerken (DIN 18001, TA Lärm, 16. und 18. BImSchV) ggf. weitere maßgebliche Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte. Zudem enthält der Lärmaktionsplan Berlin Schwellenwerte für den Umgang mit Umgebungslärm.

Schutzgutübergreifende Ziele

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des prioritären Suchraums „Innenstadt“ für Ausgleichsflächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) des LaPro und stellen einen der vorrangigen Bereiche für Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen dar. Die hier relevanten Ziele sind insbesondere die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität von Freiräumen und Infrastrukturf lächen. Die Erschließung vorhandener, aber noch nicht allgemein nutzbarer Freiflächen und ihre Vernetzung, Flächenentsiegelung und Begrünung

und die Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna. Die Ziele für die Innenstadt entsprechen denen der Strategie Stadtlandschaft: Qualitätsvolle Freiräume und Straßenzüge, die als Grün- und Freiräume Aufenthaltsqualität besitzen, sollen die Stadt aufwerten. Der überwiegende Teil der Änderung ist Bestandteil des Ausgleichspotenzialraums, wo vorrangig Maßnahmen schwerpunkte der einzelnen Programmpläne für Kompensationszwecke umgesetzt werden sollten.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Freiraumverbundes des LEP B-B.

2.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Realnutzung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um bebaute bzw. ehemals bebaute Innenstadtk Quartiere mit zum Teil hoher Dichte und zum anderen um bestehende Grünflächen. Im westlichen Bereich umfassen die Änderungsf lächen einen Abschnitt der Landsberger Allee und sind südlich davon überwiegend geprägt durch Wohnquartiere und das aufgegebene Gelände der ehem. Böhmisches Brauerei. Im Süden liegt das Umweltforum in der Auferstehungskirche und ein derzeit nicht genutzter Sportplatz.

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Der Versiegelungsgrad in den Bauflächen beträgt zwischen 50-85 %, für die Grün- und Freiflächen liegt er zwischen 5 und 30 %.

Bei den Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit im gering versiegelten Bereich der Friedhofsflächen sowie im mäßig versiegelten Bereich des Umweltforums handelt es sich um Geschiebesandflächen auf Geschiebemergel im Randbereich der Barnim-Hochfläche. Die Böden der restlichen Teilflächen sind überwiegend Aufschüttungsböden aus Sand-, Bau- und Trümmerschutt.

Nördlich der Landsberger Allee liegen großflächige Altlastenverdachtsflächen, ebenso in einigen der Änderungsf lächen südlich der Landsberger Allee angrenzend an die Friedhofsflächen und im Bereich des ehem. Böhmisches Brauereigeländes, die teils

Landsberger Allee / Friedenstraße (Friedrichshain-Kreuzberg) Lfd. Nr. 02/16

bereits weitergehend untersucht wurden. Es sind demnach lokale Boden- und ggf. Grundwasserverunreinigungen nicht auszuschließen.

Die zusammenhängenden Friedhofsflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete von sehr hoher Bedeutung für das Stadtklima angrenzender belasteter Siedlungsräume.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen, Tiere)

Die Lebensräume in den Teilflächen des Änderungsbereichs umfassen im Wesentlichen Wohn- und Mischbebauung, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, Verkehrsflächen sowie kleinräumige Grün- und Freiflächen, darunter eine entwidmete Friedhofsfläche.

Aufgrund der Lage und Biotopausstattung des Änderungsbereichs sowie der hier vorhandenen Strukturen kann das Vorkommen streng geschützter Schmetterlinge, Totholz besiedelnder Käferarten und Reptilien wie der Zauneidechse sowie an Gewässer gebundener Arten ausgeschlossen werden.

Für einzelne Abschnitte erfolgten im Zuge laufender Bebauungsplanverfahren zur Einschätzung der Lebensraumfunktionen Biotoptypenkartierungen sowie faunistische Untersuchungen zu Vorkommen besonders und streng geschützten Arten. Demzufolge hat die größtenteils beräumte Fläche der ehem. Böhmisches Brauerei (Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-2) nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum mit geringer Empfindlichkeit bezüglich des Schutzgutes Flora und Fauna. Bei den faunistischen Untersuchungen (Brutvögel und Fledermäuse) wurden Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Blau- und Kohlmeise, Amsel, Grünfink als Brutvögel festgestellt, jedoch keine Fledermausquartiere. Ein Vorkommen der häufigen Zwergfledermaus wurde teils jedoch als wahrscheinlich eingeschätzt.

Auch im Bereich der FNP-Berichtigung wurden bei Untersuchungen im Mai 2015 lediglich Amsel und Grünfink festgestellt; Quartiere oder Bäume mit Fledermausquartierspotenzial bestehen nicht. Südlich der historischen Bauwerke der Patzenhofer Brauerei (Plangebiet V-VE 2-1) erstreckt sich eine Ruderalfläche auf Sekundärstandorten,

teilweise gesäumt durch mehrschichtige Gehölze und Bodendecker. Im Zuge von Ermittlungen im Jahr 2014 konnten hier keine Reviere von Säugetieren, Brutvögeln oder Fledermäusen festgestellt werden. Ebenso kann das Vorkommen von Reptilien und Lurchen aufgrund der Biotopstruktur und Lage des Untersuchungsgebietes nahezu ausgeschlossen werden, da keine Vernetzung der Fläche mit anderen Lebensräumen vorhanden ist.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Der Änderungsbereich wird durch die Landsberger Allee als zentrale Verkehrsachse, die südlich der Straße gelegenen, teils eingezäunten bzw. als Stellfläche genutzten oder weitgehend beräumten Flächen sowie die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Darüber hinaus sind auch die Friedhöfe und der Volkspark landschaftsbildprägend. Die Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Freiräume sind an vielen Stellen gegenwärtig eingeschränkt.

Für den Änderungsbereich sind mehrere Denkmale verzeichnet:

- ehemalige Patzenhofer Brauerei Landsberger Allee/ Ecke Richard-Sorge-Straße
- Evangelische Auferstehungskirche in der Friedensstraße
- ehem. Böhmisches Brauhaus in der Friedensstraße
- Friedhöfe II und V der Ev. Georgen-Parochial-Kirchengemeinde sowie Friedhof der Ev. St. Petri-Luisenstadt-Kirchengemeinde (Gartendenkmale)
- städtisches Krankenhaus am Friedrichshain

Südlich der Pufendorfstraße befindet sich außerdem ein archäologisches Verdachtsgebiet.

Das Ortsbild ist geprägt durch die für die Identifikation und Orientierung im Stadtraum bedeutsamen denkmalgeschützten Gebäude und die angrenzenden großen Freiflächen. Ebenso prägend sind die großen Verkehrsstrassen mit geringer Aufenthaltsqualität. Die gemäß Lärmkartierung teils erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm wirken sich nachteilig aus.

Insbesondere Landsberger Allee und Petersburger Straße einschließlich be-

stehender Tramlinien sowie Teile der Friedenstraße erzeugen erhebliche Lärmbelastungen.

Die lufthygienische Situation im Straßenraum ist überwiegend durch eine mäßige bis teilweise, an Abschnitten der Landsberger Allee auch erhöhte verkehrsbedingte Luftbelastung durch PM10- und NO₂-Konzentration gekennzeichnet. Für 2015-2020 wird eine Erhöhung der verkehrsbedingten Luftbelastung prognostiziert; gegenüber der Landsberger Allee könnte es insbesondere auf den Friedhofsflächen wetterabhängig zu einer Luftbelastung durch Stickoxide kommen.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Der FNP soll insbesondere eine Nutzungsänderung zugunsten einer höheren Wohnnutzung im Umfeld der Landsberger Allee ermöglichen. Dazu sollen die bisher als gemischte Bauflächen (M2) dargestellten Teilflächen westlich der Richard-Sorge-Straße, östlich der Friedenstraße sowie die südlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil als Wohnbauflächen (W1) dargestellt werden. Die Virchowstraße zwischen Krankenhaus und ehemaligem SEZ sowie die Landsberger Allee zwischen Friedensstraße und Naherholungszentrum sollen als Grünverbindungen in symbolischer Breite dargestellt werden, um die Verknüpfung der Freiflächen deutlicher zu machen.

Die FNP-Änderung trägt mit der Aktivierung innerstädtischer Baupotenziale dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung. Die Nachnutzung vorhandener und gut in das ÖV-Netz eingebundener Siedlungsflächen wirkt damit der Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen im unerschlossenen stadträumlichen Außenbereich entgegen und trägt zur Vermeidung entsprechender Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei.

Die Durchführung der vorgesehenen Planung kann sich nach jetzigem Planungsstand wie folgt auf die Umwelt auswirken:

Landsberger Allee / Friedenstraße (Friedrichshain-Kreuzberg) Lfd. Nr. 02/16

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Während der Planumsetzung ist durch Ab- und Auftrag, Bodenbewegungen und Verdichtungen bereits mit umfangreichen Eingriffen in den Boden zu rechnen, die nach Abschluss der Bauarbeiten nutzungsbedingt durch Bebauung und Versiegelung auch langfristig auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima) wirken. Mit der FNP-Änderung wird eine kompakte urbane Bebauung angestrebt. Vor allem im Bereich der Brachflächen werden Bauvorhaben zu Bodenversiegelung führen. Demgegenüber stehen Flächenentsiegelungen u. a. durch Abriss von Bestandsbauten. Durch die anteilige Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge können negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert werden.

Im Bestand ist mit einzelnen lokalen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Um eine Gefährdung im Zuge baubedingter Bodeneingriffe auszuschließen, können im Rahmen der Umsetzung Schutz- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Vorfeld der weiteren Planungen zur Bebauung des Geländes können daher ggf. Untersuchungen der relevanten Bereiche hinsichtlich eventueller Boden- bzw. Grundwasserbelastungen erforderlich werden. Eine Sanierung von Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen im Zuge der Entwicklung der Fläche würde sich positiv auf den Naturhaushalt auswirken. Im Umgang mit Altlasten ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Eine Verlagerung von Schadstoffen im Rahmen von Baumaßnahmen ist zu vermeiden, ebenso ist durch entsprechende Nutzungsvorgaben dafür Sorge zu tragen, dass betriebsbedingte Bodenverunreinigungen vermieden werden.

Mit Realisierung baulicher Vorhaben können sich Auswirkungen auf klimatische Funktionen und bioklimatische Bedingungen ergeben. Diese können sowohl nachteilig als auch positiv sein: Auf kleinen Teilflächen kann es zu einer Veränderung der klimatischen Funktionen (Kaltluftentstehung, Luft-

austausch) kommen, die durch Maßnahmen wie Gebäudebegrünung und Baukörperausrichtung oder Vermeidung von Austauschbarrieren vermindert werden können. Im Zuge der Konkretisierung der Planung sind entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen, um die Anforderungen des LaPro sowie des StEP Klima zu erfüllen.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere):

Bauvorbereitend können Vegetationsbestände verloren gehen, z. B. durch Baufeldfreimachung.

Mit der Umsetzung der Zielstellungen des FNP wird sich das Plangebiet in seiner Lebensraumausstattung zwar teilweise verändern, angesichts der derzeit eher geringen Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist hier jedoch überwiegend nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu rechnen. Nutzungsbedingt sind keine nennenswerten Veränderungen im Vergleich zur gegenwärtigen Situation für die biotischen Schutzgüter zu erwarten.

Kleinteilig kann die im Bereich der FNP-Änderung angestrebte bauliche Inanspruchnahme zu Veränderungen von Lebensräumen führen, für die eine entsprechende Kompensation erforderlich wird.

Vorliegende faunistische Untersuchungen weisen auf eine Lebensraumeignung für Gebäude- und Freibrüter hin. Hinsichtlich der Gebäudebrüter sowie der Freibrüter ergibt sich aus dem Artenschutzrecht die Pflicht zur Beachtung bauzeitlicher Beschränkungen – nur außerhalb der Brutzeit bzw. der Vegetationsperiode dürfen danach Baumaßnahmen durchgeführt werden. Da aufgrund der umfangreichen Potenziale in und an Gebäudekomplexen nie ausgeschlossen werden kann, dass sich zum Zeitpunkt der geplanten Bau- bzw. Abrissarbeiten dort Fledermausquartiere oder Brutstätten befinden, muss unmittelbar vor Eingriffen eine Untersuchung stattfinden, um Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vorzubeugen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden sicherzustellen, dass keine

Individuen, Brutstätten oder darin befindliche Gelege von Nischenbrütern zu Schaden kommen. Bei den Brutplätzen der im Gebiet festgestellten Höhlen- und Gebäudebrüter handelt es sich um ganzjährige geschützte Niststätten. Bei unvermeidbarem dauerhaftem Verlust von Nistmöglichkeiten und mangelnder Eignung der künftigen Gebäude für eine Brutnutzung ist dafür zu sorgen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätte ohne zeitlichen Bruch und in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang gewahrt bleibt (Integration von Nisthilfen).

Da grundsätzlich Quartiersnutzungen durch Fledermäuse im Plangebiet möglich erscheinen, ist vor Umsetzung der Planung eine Kontrolle geeigneter Strukturen auf Quartiere durchzuführen (weiterer Untersuchungsbedarf auf der konkreten Planungs- und Genehmigungsebene). Bei positivem Befund ist die Funktionsfähigkeit der Lebensstätte einschließlich Nahrungsflächen zu erhalten bzw. ebenfalls Ersatz zu schaffen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu vermeiden.

Angesichts der Größe und Ausprägung des Änderungsbereichs und des Umfeldes erscheint bei Umsetzung der angestrebten Planung der Erhalt der Nahrungshabitatfunktion für die vorkommenden Vogelarten möglich; es ist allerdings notwendig, diese Aspekte bei der Gebietsentwicklung einzubeziehen, um Verbotstatbestände abzuwenden.

Die Bestimmung der zeitlichen Abfolge sowie nähere Festlegungen zur Maßnahmengestaltung erfolgen auf den nachfolgenden Planungsebenen in Abstimmung mit der Fachbehörde.

Durch die Darstellung der Grünzüge wird der Zusammenhang der Freiräume in symbolischer Breite verdeutlicht. Die verkehrliche Funktionsfähigkeit der Landsberger Allee wird dadurch nicht eingeschränkt. Die Darstellung soll die stadt- und landschaftsplanerischen Zielsetzungen der Vernetzung der Grünflächen untereinander stärker hervorheben. Für die geplante Qualifizierung der Zugänglichkeit und der Biotopvernetzung über das grünpähte Krankenhausareal sind entspre-

Landsberger Allee / Friedenstraße (Friedrichshain-Kreuzberg) Lfd. Nr. 02/16

chende Maßnahmen vorzusehen, z. B. durch Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Innenentwicklung partiell ändern. Insgesamt wird der Bereich im Zuge einer Bebauung eine gestalterische Aufwertung erfahren, z. B. durch gärtnerische Gestaltung von Grundstücksflächen.

Die Fortentwicklung des gesamten Bereichs rund um die brachliegenden Brauereigelände und deren Reaktivierung wird sich positiv auf das Landschaftsbild und das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers auswirken. Das geplante Vorhaben auf dem Friedhof an der Landsberger Allee (FNP-Berichtigung) ist bereits landschaftsplanerisch und denkmalpflegerisch positiv abgestimmt.

Auf den weiteren Planungsebenen sind denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zuge der Planänderung überwiegend mit positiven Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen ist; erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Auch für die Erholung und Freiraumnutzung wird sich die Durchführung der Planung in der Gesamtbetrachtung voraussichtlich nicht nachteilig auswirken. Durch die FNP-Berichtigung wird zwar geringfügig der Freiflächenbestand verringert. Aufgrund der geringen Größe und der derzeitigen Nutzung dieser Fläche (Wege, Stellplätze und Wirtschaftsflächen) wird die Funktion bzw. Bedeutung für Erholung und Freiraumnutzung nicht wesentlich verändert.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wird es im Bereich der Änderungsflächen voraussichtlich zu positiven wie auch nachteiligen Auswirkungen kommen: Während der Bauphase ist zeitweise mit Störungen für die Anwohner und Anlieger zu rechnen. Für erhebliche Veränderungen der verkehrs- oder nutzungsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen durch Umsetzung der Planung ergeben sich keine konkreten Hinweise.

Wegen der teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte für Lärmschutz im Städtebau nach der DIN 18005 werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen zu prüfen sein. Dies gilt auch für die Berücksichtigung anlagebedingter Immissionen.

Bei entsprechender Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes im Zuge der Gebietsentwicklung sind weder für das kulturelle Erbe noch für Sachgüter erhebliche Risiken erkennbar.

Konkrete Aussagen zu Art und Menge der künftig zu erwartenden erzeugten Abfälle sind auf den nachfolgenden Ebenen zu treffen, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist dies nicht möglich. Die Beseitigung des Abfalls ist gemäß den Vorgaben der entsprechenden Gesetze und Verordnungen vorzusehen.

Mit Auswirkungen hinsichtlich Licht, Wärme und Strahlung ist zu rechnen, diese lassen sich jedoch ebenfalls auf FNP-Ebene nicht näher bestimmen und müssen auf den nächsten Planungsebene quantifiziert und bewertet werden. Auch Aussagen über mögliche einzusetzende Techniken und Stoffe können auf Ebene des FNP noch nicht getroffen werden.

Der Vorrang der Innenentwicklung wird beachtet, da eine Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen erfolgt.

Kumulative Wirkungen aufgrund weiterer Bauflächenpotenziale im Umfeld des Änderungsbereichs sind nicht auszuschließen, z. B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen. Auch bezüglich des Stadtklimas und des Biotopverbunds sind kumulative Wirkungen möglich. Genaue Aussagen zur baulichen Flächeninanspruchnahme und zum Zeitpunkt der Realisierung dieser Flächen sind derzeit nicht möglich. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Ebenen ist der Aspekt kumulierender Auswirkungen in den Blick zu nehmen; es sind ggf. darauf ausgerichtete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorzusehen.

Fazit zu möglichen Umweltauswirkungen

Der konkrete Umfang der möglichen Umweltauswirkungen hängt von den Festsetzungen der für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Bauungspläne ab. Bei Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, des Arten- und Biotopschutzes und des Bodenschutzes kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen voraussichtlich vermieden bzw. adäquat im Plangebiet ausgeglichen werden können. Diese lassen sich erst konkret insbesondere bzgl. des Artenschutzes, des Stadtklimas, ggf. vorhandener Bodenbelastungen sowie der zu erwartenden Immissionen auf den nachfolgenden Planungsebenen bestimmen. Ggf. sind weitere Untersuchungen vor Umsetzung der Planung erforderlich, um die konkreten Auswirkungen beurteilen und geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden festlegen zu können. Wenn es erforderlich werden sollte, dann sind auch externe Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderungsplanung und Beibehaltung der gegenwärtigen baulichen Nutzung würde der Status Quo erhalten bleiben. Die Rahmensetzung für den dringend erforderlichen und in die Siedlungsstruktur integrieren Wohnungsbau könnte jedoch nicht in der vorgesehenen Form erfolgen. Ebenso könnte die bessere Verbindung der Grünflächen untereinander sowie deren qualitative Aufwertung nicht so deutlich herausgestellt werden. Da an dieser Stelle im Stadtgebiet nur geringe Zielkonflikte vorliegen, bietet die geänderte Nutzungsdarstellung eine ausgewogene Synthese aus geordneter und integrierter Siedlungsentwicklung und Freiraumsicherung.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich für fast alle Schutzgüter erforder-

Landsberger Allee / Friedenstraße (Friedrichshain-Kreuzberg) Lfd. Nr. 02/16

derlich. Auf Grund der generalisierten Darstellungen des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich konkret erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungspläne bzw. weiterer Planungsschritte festgelegt werden, beispielsweise zum Lärmschutz.

Entsprechende Maßnahmen können sein

- für die abiotischen Schutzgüter:

- Minimierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung
- Sanierung von Boden- und Grundwasserbelastungen
- Schonender Umgang mit dem Boden bei der Baudurchführung
- Vorsorgender Umgang mit toxischen Stoffen bei der Baudurchführung
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge
- Dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet
- Sicherung des Luftaustauschs durch entsprechende Anordnung und Ausrichtung der Baukörper sowie Anordnung und Gestaltung von Freiflächen
- Entsiegelungen
- Schaffung naturhaushaltswirksamer Grün- und Freiflächen

- für die biotischen Schutzgüter

- Einhaltung von Bauzeitenregelungen (Vögel, Fledermäuse)
- bauvorlaufende Untersuchungen und ggf. ökologische Baubegleitung
- Kompensation von Baumverlusten gemäß BaumSchV
- Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für Höhlen- und Nischenbrüter (Nistkästen)
- Aufwertung der Lebensräume für Flora und Fauna im Innenstadtbereich durch Förderung der Strukturvielfalt und Verwendung heimischer Pflanzen
- Dach- und Fassadenbegrünungen (Maßnahmen auch wirksam für abiotische Schutzgüter und das Landschaftsbild)

- für das Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter:

- Minderung der Immissionskonflikte mittels Gebietsgliederung, lärmrobusten Städtebaus, Anordnung und Gliederung der Gebäude, Verkehrslenkungs- (Lärm, Luftschadstoffe) und Lärmschutzmaßnahmen
- Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der Denkmale und Sicherung von Denkmalen durch Integration in die neue Nutzung
- Erhalt, Neuschaffung und Vernetzung für die Erholung nutzbarer Grün- und Freiflächen sowie klimatisch wirksamer Freiräume und Luftleitbahnen (Maßnahmen auch naturhaushaltswirksam)

Zudem sollten die Maßnahmen aus den Fachplanungen berücksichtigt werden, insbesondere des Lärmaktionsplans 2013-2018, des Luftreinhalteplans 2011-2017, des StEP Klima und des Landschaftsprogramms mit den Hinweisen zur Gestaltung der Räume.

2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den Flächen der FNP-Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zudem besteht ein direktes Planungserfordernis. Es handelt sich bereits um Bauflächen, die jetzt hinsichtlich ihrer Nutzungseignung und -art präzisiert werden, nach Aufgabe der Brauereinutzungen durch Nachnutzung der brachliegenden Flächen mit dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Missstände. Insofern bieten, auch angesichts der großen Wohnungsnachfrage, andere Standorte keine Alternative. Vorrangig ist die Stabilisierung und Qualifizierung dieses Stadtraumes im Rahmen einer integrierten Entwicklung (Innenentwicklung, Freiraumvernetzung, Nutzung des vorhandenen Erschließungsnetzes und der Infrastruktur).

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte insbesondere durch die Auswertung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsprogramms, des Umweltatlases, des Lärmaktionsplans und bekannter vorliegender Studien (für Teilflächen Biotopkartierung, faunistische Untersuchungen). Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

rigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

Darüber hinaus wurden die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen ausgewertet.

Weitergehende Informationen zum Verfahren der Umweltprüfung sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren dargelegt. Auf nachfolgenden Planungsebenen sind voraussichtlich weitere Untersuchungen erforderlich.

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, werden – soweit erforderlich – im Rahmen der zu entwickelnden Bebauungspläne festzulegen bzw. in städtebaulichen Verträgen zu regeln sein und können im Zuge der regelmäßigen Fortschreibung der Landschaftsplanung überprüft bzw. angepasst werden.

2.10 Zusammenfassung

Die FNP-Änderung soll unter Berücksichtigung der übergeordneten Freiraumvernetzung insbesondere einen höheren Wohnnutzungsanteil im Umfeld der Landsberger Allee und damit auf gut erschlossenen innerstädtischen Flächen ermöglichen. Sie trägt damit dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung. Der Änderungsbereich umfasst neben Innenstadtquartieren einschließlich zweier aufgegebenen Brauereigelände und Baudenkmale Verkehrsflächen sowie kleinere Grünflächen und einen derzeit nicht genutzten Sportplatz.

Es liegen überwiegend Aufschüttungsböden aus Sand, Bau- und Trümmerschutt vor, für die Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Der Versiegelungsgrad der Bauflächen beträgt zwischen 50% und 85%, für die Grün- und Freiflächen liegt er zwischen 5% und 30%. Der Wert der Änderungsflächen für den Naturhaushalt ist gegenwärtig als eingeschränkt zu bezeichnen, die angrenzenden zusammenhängenden Friedhofsflächen sind jedoch Kaltluftentstehungsgebiete von sehr hoher Bedeutung für das Stadtklima. Für einzelne Abschnitte des

Landsberger Allee / Friedenstraße
(Friedrichshain-Kreuzberg)
Lfd. Nr. 02/16

Änderungsbereichs erfolgten Biotoptypenkartierungen sowie faunistische Untersuchungen, wonach das Plangebiet keine besonderen Lebensraumfunktionen erfüllt. Es wurde insgesamt ein siedlungstypisches Brutvogelspektrum festgestellt, Fledermäuse konnten nicht nachgewiesen werden, ein Quartierpotenzial besteht lediglich in Teilbereichen. Für weitere Artengruppen ist das Gebiet ebenfalls unbedeutend. Von den Straßen im Betrachtungsraum gehen Lärm- sowie Luftbelastungen aus.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Verkehrsachsen Landsberger Allee und Friedenstraße, die angrenzenden, teils brach gefallenen Bauflächen, die Friedhöfe und den Volkspark. Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Freiräume sind an vielen Stellen gegenwärtig eingeschränkt.

Durch Neuversiegelungen sind Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten, wobei anteilig durch Entsiegelungen auch Verbesserungen zu erwarten sind. Auf kleinen Teilflächen kann es zu Beeinträchtigungen der klimatischen Funktionen (Kaltluftentstehung, Luftaustausch) kommen, welchen durch die Integration von Vegetationsflächen, Gebäudebegrünung und eine klimaoptimierte Baukörperausrichtung entgegengewirkt werden kann. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind mögliche Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Angesichts der derzeit eher geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden die kleinflächigen Vegetationsverluste durch entsprechende Freiflächengestaltung und ggf. Aufwertungsmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen, Nisthilfen) als im Plangebiet kompensierbar angesehen, sofern die Belange des besonderen Artenschutzes bei der Planumsetzung berücksichtigt werden. Die Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist dabei durch eine vollständige aktuelle Begutachtung der Quartierpotenziale für Fledermäuse sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten von Vögeln und eine Bauzeitenregelung sicherzustellen.

Die FNP-Änderung wird sich für das Landschaftsbild sowie die Erholung und Freiraumnutzung positiv auswirken; erhebliche Veränderungen der ver-

kehrs- oder nutzungsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen sind mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht verbunden. Aufgrund der bereits gegenwärtig belasteten Lärmsituation sind jedoch ggf. geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen. Die Baudenkmale sollen im Rahmen der Planungskonkretisierung unter Berücksichtigung der entsprechenden Schutzvorgaben in die neue Nutzung einbezogen werden.

Die konkreten Auswirkungen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen vertieft zu beurteilen und die Zielsetzungen der Landschaftsplanung bei der Planumsetzung zu berücksichtigen, beispielsweise im Rahmen der Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minderungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Landsberger Allee / Friedenstraße
(Friedrichshain-Kreuzberg)
Lfd. Nr. 02/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 1

Stellungnahmen (mit Nummer)	Ergebnis			Gründe, soweit nicht berücksichtigt					
	Berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Bedarfsaspekte	Nutzung-/Struktur-/	-standort weniger geeignet	Alternativnutzung/	nicht darstellungsfähig/ nicht Teil der Änderung
1. Friedhofsflächenentwicklung									
Berücksichtigung der Friedhöfe bei allen zukünftigen Entwicklungen ohne Neuversiegelungen und baulichen Verdichtungen (36021-2)	X						X	X	
Aufgabe der Signatur "Planung, sonstige Nutzung langfristig" im Friedhofsentwicklungsplan (parallel zur FNP-Änderung) (36023-1)			X						X
2: Bauflächen, Freiflächen und Straßen									
Gemischte Baufläche M2 Landsberger Allee 48: Erhalt des Friedhofcharakters mit niedriger Bebauungsdichte und Integration vorhandener Gehölze (36021-3)	X								X
Wohnbauflächen W1: Erschließung und Förderung möglicher Potenziale zur Freiraum- und Biotopvernetzung (36021-1)		X							X
Wohnbaufläche W 1 Landsberger Allee/ Friedestraße: direkt an der Landsberger Allee Darstellung eines Misch- oder Urbanen Gebiets (36026-2)		X	X			X			
keine Darstellung der Landsberger Allee als Grünfläche (36017-6)		X	X	X					
Stärkere Förderung der Biotopvernetzung zwischen Friedhöfen und angrenzendem Volkspark (36021-4)		X							X
3. Weitere Hinweise									
Anpassung der Begründung und des Umweltberichts bezüglich der Denkmale und archäologischen Verdachtsgebiete (36035-1)	X								X
Berücksichtigung und Sicherung der Denkmale und des archäologischen Verdachtsgebiets bei der weiteren Planung (36035-2)		X							X
Berücksichtigung der Belange der Bundeswehr (36002-2)		X							X
Berücksichtigung der Belange der Berliner Wasserbetriebe (36012-2)		X							X
Berücksichtigung der Belange der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin (36017-5)		X							X

Landsberger Allee / Friedenstraße

(Friedrichshain-Kreuzberg)

Lfd. Nr. 02/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 3

Ein flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht auf den nachfolgenden Planungsebenen auch eine bessere Integration vorhandener Gehölze sowie die Erschließung und Förderung weiterer Potentiale für die Freiraum- und Biotopvernetzung. In den o. g. Bebauungsplanverfahren wurde diesen Forderungen Rechnung getragen.

Der Bereich Landsberger Allee/ Friedenstraße wird - entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für diesen Raum - insgesamt als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Aus den im FNP dargestellten Planungsgrundzügen lassen sich im Rahmen der konkretisierenden Planung Lösungen entwickeln, die der jeweiligen örtlichen Situation angemessen sind. Die geforderte Nutzungsdifferenzierung mit einem Misch- oder Urbanen Gebiet für eine Teilfläche direkt an der Landsberger Allee kann daher auf den nachfolgenden Planungsebenen geprüft und umgesetzt werden. Beide Baugebietskategorien sind aus der FNP-Darstellung Wohnbaufläche W1 als Regelfall entwicklungsfähig.

Der FNP beschränkt den Darstellungsumfang des Straßennetzes auf Bundesautobahnen und übergeordnete Hauptverkehrsstraßen. Örtliche Hauptverkehrsstraßen wie die Landsberger Allee und sonstige Straßen werden in der Farbkategorie der angrenzenden Flächen dargestellt und sind grundsätzlich aus ihnen entwickelbar (AV FNP, Teil A, 10.3).

Vor diesem Hintergrund dient die Darstellung eines Abschnitts der Landsberger Allee als Grünzug dazu, die Freiraumbeziehungen zwischen den Großgrünflächen Volkspark Friedrichshain, Neuer Hain und den südlich angrenzenden Friedhofsflächen zu stärken und als Grundzug der Planung in diesem Raum zu verdeutlichen. Eine Entwicklung als Grünfläche in Verbindung mit der Aufgabe oder Beschränkung der Straßenverkehrsnutzung ist nicht Ziel der FNP-Änderung. Vielmehr werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planerischen Voraussetzungen für einer Verbesserung der Freiraum-, Querungs- und Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum sowie der Wege- und Biotopverbindungen zwischen den angrenzenden Großgrünflächen geschaffen, ohne dass die Landsberger Allee in ihrer Funktionsfähigkeit gemäß Berliner Straßengesetz eingeschränkt wird.

Konkrete Maßnahmen wie Anpflanzungen sind Aufgabe der nachfolgenden Planungsebenen.

3. Weitere Hinweise

Die Aussagen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege in Begründung und Umweltbericht wurden geprüft und entsprechend ergänzt.

Da die Hinweise zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, der Berliner Wasserbetriebe, der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlins sowie der Bundeswehr die nachfolgenden Planungsebenen betreffen, werden Kopien dieser Schreiben an das zuständige Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg weitergeleitet.

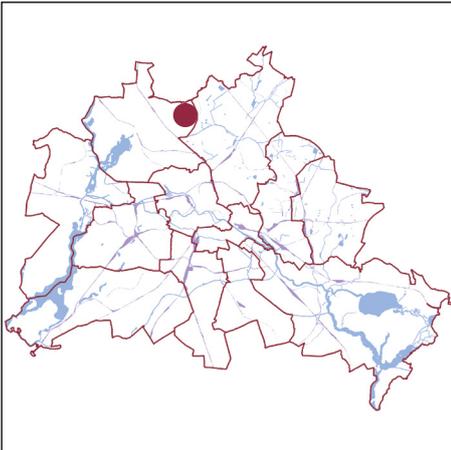
Blatt 1/11

**Alter Bernauer Heerweg
(Reinickendorf)
Lfd. Nr. 03/12**

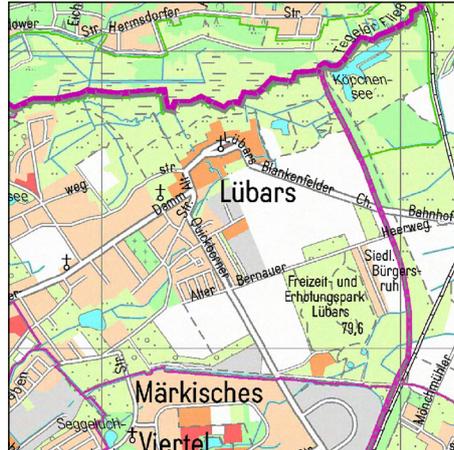
SenStadtWohn I B 3 (Tel.: 9025 - 1200)

Standardänderung § 1 Abs. 8 BauGB

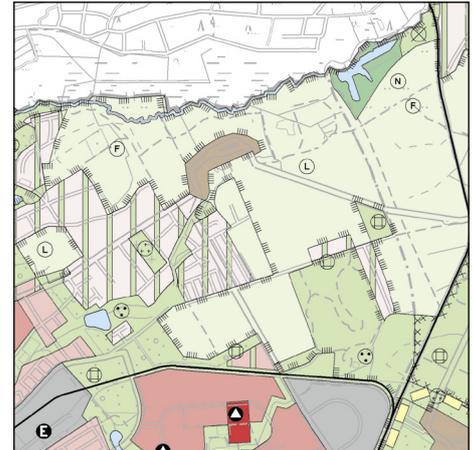
Einleitungsbeschluss	01.11.2012
Beteiligung Öffentlichkeit/ Behörden (§ 3 und 4 BauGB)	
- frühzeitige Beteiligung	07.01. - 11.02.2013
- öffentliche Auslegung	28.05. - 29.06.2018
Senatsbeschluss	
Zustimmung Abgeordnetenhaus	
Bekanntmachung im Amtsblatt	



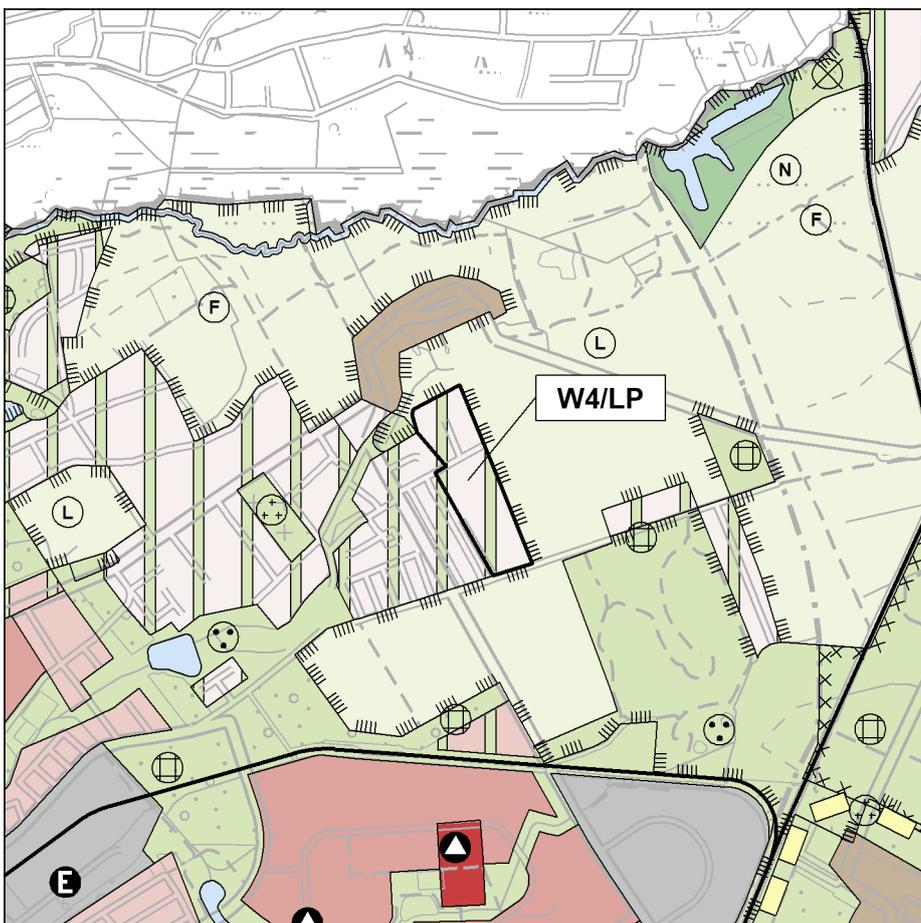
Lage Teilbereich



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand November 2017) 1:50.000



FNP-Änderung (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt) 1:25.000

Begründung

1.1 Planungsanlass und gesamtstädtische Einordnung

Der Änderungsbereich nördlich des Alten Bernauer Heerwegs liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Lübars im Bezirk Reinickendorf. Das ungefähr 10 ha große Plangebiet befindet sich im Bereich südlich des denkmalgeschützten Dorfkerns. Die städtebaulich homogene Umgebung im westlichen Anschluss des Änderungsbereichs ist durch locker bebaute, grünteprägt gezeichnet. Im Norden, Osten und Süden wird der Änderungsbereich durch die unter Landschaftsschutz stehende landschaftliche Kulturlandschaft „Lübarser Feldflur“ (LSG 40) begrenzt.

Die Grundstücke wurden seit den Nachkriegsjahren landwirtschaftlich für Gartenbau und Geflügelzucht genutzt und liegen heute überwiegend brach. Die Flächen sollen städtebaulich geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel der FNP-Änderung ist die Schaffung von Entwicklungsperspektiven für eine verträgliche Nachnutzung der aufgegebenen Landwirtschaftsbetriebe sowie die städtebauliche Neuordnung der Flächen. Die FNP-Änderung sichert die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbauflächen und leistet dadurch

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

Alter Bernauer Heerweg (Reinickendorf) Lfd. Nr. 03/12

einen Beitrag zur Entwicklung eines attraktiven und nachhaltigen Siedlungsbereichs im Ortsteil Lübars.

Aufgrund seiner stadträumlich attraktiven Lage eignet sich die Fläche besonders für lockeren Wohnungsbau. Über mehrere Buslinien ist der Änderungsbereich mit dem ÖPNV-Netz verknüpft und bindet darüber hinaus an das gesamtstädtische S- und U-Bahnnetz an. Die Lübarser Feldflur bietet ein attraktives naturräumliches Erholungspotenzial.

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 stellt im Änderungsbereich ein mittelfristiges Wohnungsbaupotenzial mit 250 bis unter 500 Wohneinheiten dar. Eine Konkretisierung dieses Entwicklungsziels erfolgt im Rahmen dieser FNP-Änderung und der parallel aufzustellenden Bebauungspläne.

1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Ziel der Änderung des FNP ist die Nachnutzung brachgefallener landwirtschaftlicher Produktionsflächen und die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung attraktiver Wohnnutzungen unter Beachtung der landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Flächenmonitorings wird das Areal in drei Teilbereichen als kurz-, mittel- und langfristiges Wohnungsbaupotenzial eingestuft.

Im Parallelverfahren zur FNP-Änderung sichert der Bezirk die geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit den bezirklichen Bebauungsplänen 12-49a-c.

Die vormals landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen sind derzeit untergenutzt und bedürfen eines neuen Nutzungsziels. Die FNP-Änderung dient dem Ziel einer verträglichen Nachnutzung im Einklang mit den umliegenden Wohngebieten und Landschaftsbereichen. Die Lagegunst im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsbereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung. Zusätzlich

dient das Vorhaben auch dem gesamtstädtischen Ziel des Landes Berlin's verstärkt Wohnraum zu schaffen, um den Bedarfen der wachsenden Stadt gerecht zu werden. Das derzeitige Baukonzept sieht die Errichtung von 115 Wohneinheiten vor. Geplant ist die Errichtung eines durchgrünten Wohnquartiers mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Grundlage des Wohnbauvorhabens ist ein vom Bezirk Reinickendorf erarbeitetes städtebauliches Konzept.

Der FNP wird im gesamten Änderungsbereich statt landwirtschaftlicher Fläche zukünftig eine Wohnbaufläche der Dichtstufe W4 mit landschaftlicher Prägung (W4/LP) darstellen.

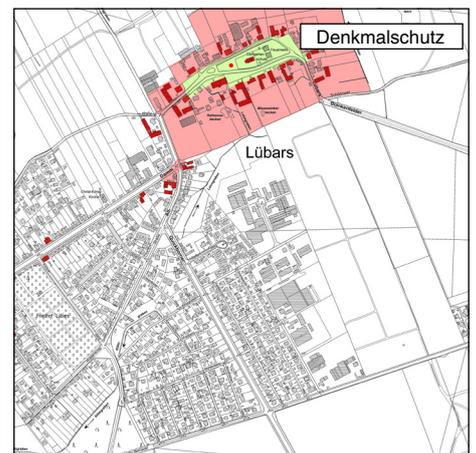
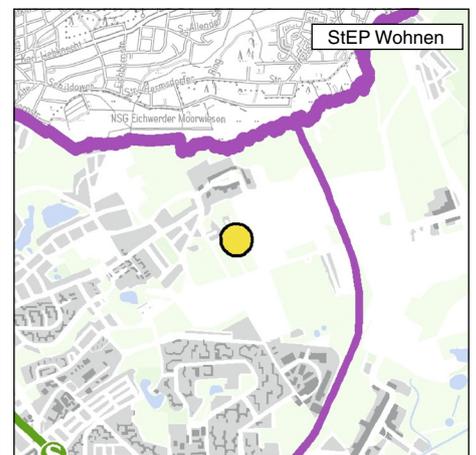
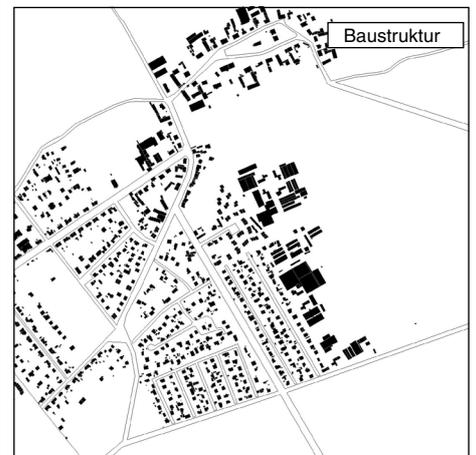
Ein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur muss auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Regelungen zu Infrastrukturkosten und Anteil an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen) ist gemäß der Leitlinie anzuwenden.

Ausgehend von diesen Zielen und Zwecken wird durch die FNP-Darstellung mit folgenden wesentlichen Auswirkungen gerechnet: Durch die Nachnutzung der landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbaustandort wird der Siedlungsbereich des Ortsteils Lübars arrondiert und ein verträglicher Übergang in den Landschaftsraum geschaffen.

Des Weiteren trägt das Wohnungsbauvorhaben zur Entlastung des Wohnungsmarktes im Bezirk Reinickendorf und ganz Berlins bei. Durch die Schaffung individualisierten Wohnungsbaus wird weiterer Raum für familienorientiertes Wohnen geschaffen. Dadurch wird mittelfristig auch der innerstädtische Geschosswohnungsbau entlastet.

Durch die Entwicklung des Wohnbaustandortes wird eine überwiegende Entsiegelung der Fläche erreicht. Diese führt zu einer Aufwertung der klimatischen Situation und der Freiraumqualität im Änderungsbereich sowie zu einer verträglichen Einbindung der Fläche in die benachbarten Grünräume.

Durch die Schaffung neuer Wohnungen



Alter Bernauer Heerweg (Reinickendorf) Lfd. Nr. 03/12

ist u. a. mit einem vermehrten Infrastrukturbedarf und zusätzlicher Verkehrsnachfrage zu rechnen. Dies muss auf den nachfolgenden Planungsebenen genauer ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden.

Mit der Durchführung der Planung sind voraussichtlich auch Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Diese werden im Rahmen des Umweltberichtes unter Pkt. 2. dargestellt.

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage und Ziel

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zum FNP-Verfahren.

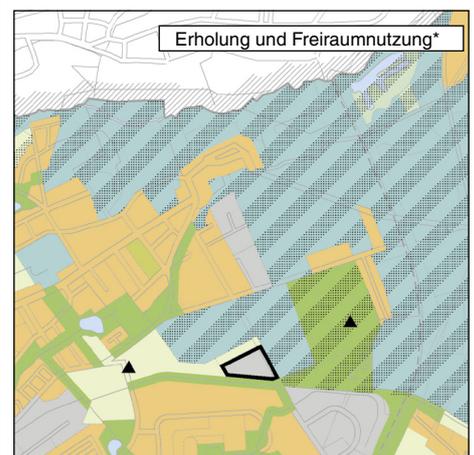
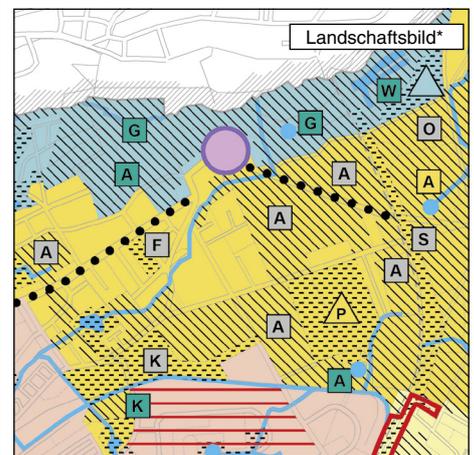
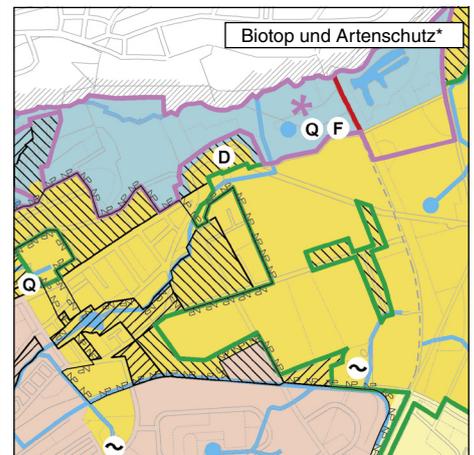
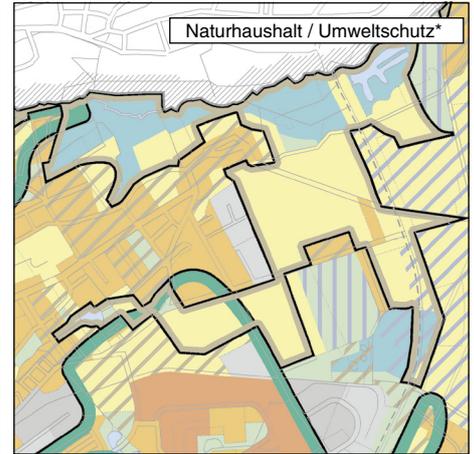
2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Mit der FNP-Änderung soll die Darstellung der gegenwärtig durch landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Betriebe genutzten Flächen der Lübarser Siedlerstellen als künftige Wohnbaufläche der Dichtestufe W4 mit landschaftlicher Prägung (W4/LP) vollzogen werden. Um dem Bedarf nach Wohnungsbauflächen auf landschaftsverträgliche Weise nachzukommen, sollen im Änderungsbereich kleinteilige Wohnnutzungen unter Berücksichtigung des angrenzenden Freiraumes der Lübarser Felder ermöglicht werden. Auf der Grundlage der Darstellung als Wohnbaufläche mit geringer städtebaulicher Dichte wird neben einer lockeren Bebauung auch ein großer Anteil erholungswirksamer unversiegelter Flächen ermöglicht und an den angrenzenden Landschaftsraum angebunden (Aufstellung bezirklicher Bebauungspläne 12-49a-c im Parallelverfahren).

Ausführlichere Aussagen zu Inhalten und Planungszielen der FNP-Änderung sind Teil 1 der Begründung zu entnehmen.

2.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Wesentliche Grundlagen sind auf der Ebene des FNP insbesondere die Aussagen der einschlägigen Fachgesetze, des Landschaftsprogramms (LaPro) und Informationen aus dem Umweltatlas sowie spezifische Fachpläne (z. B. Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan). Die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange wird in Kap. 2.5.1 dargelegt (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durch-



Alter Bernauer Heerweg (Reinickendorf) Lfd. Nr. 03/12

führung der Planung).

Im LaPro sind bereits grundlegende Ziele der umweltbezogenen Fachgesetze und Fachplanungen integriert, beispielsweise aus den gesetzlichen Regelungen zum Natur-, Boden- und Wasserschutz, dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima, der Strategie Stadtlandschaft, aus Entwicklungskonzepten der Berliner Forsten, der Gewässerpflege oder der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt, so dass diese nicht immer gesondert aufgeführt werden. Die standardmäßig verwendeten Quellen sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren verzeichnet, fallspezifische Quellen werden im Umweltbericht direkt genannt.

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Für die abiotischen Schutzgüter sind insbesondere die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bodenschutzklausel des BauGB, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Berliner Wassergesetzes (BWG) und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einschließlich seiner Verordnungen zu berücksichtigen.

Der gesamte Änderungsbereich ist im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz des LaPro als Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel markiert. Bei Nutzungsänderung gem. FNP sieht das LaPro hier Maßnahmen für die neue Nutzung als Siedlungsgebiet vor. Diese beinhalten u. a. Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen, Vernetzung klimawirksamer Strukturen, Erhalt bzw. Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung sowie die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen.

Im südlichen Drittel des Änderungsbereichs am Alten Bernauer Heerweg befinden sich Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit, auf denen laut den Planungshinweisen zum Bodenschutz (Umweltatlas) Eingriffe sowie der Nettoverlust an Fläche und Funktionen (weitestgehend) zu vermeiden oder in angemessener Weise auszugleichen sind. Im übrigen Änderungsbereich sind Bö-

den geringer Schutzwürdigkeit anzutreffen, für die die allgemeinen Anforderungen des Bodenschutzes gelten und Bodenfunktionen zu verbessern bzw. wiederherzustellen sind, soweit dies mit den Planungszielen vereinbar ist. Der Bereich der ehemaligen Bezirksgärtnerei wird im Kataster der Entsiegelungspotenziale des Landes Berlin geführt (Stand Februar 2013).

Der Änderungsbereich umfasst keine Wasserschutzgebiete. Im Gebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, im näheren Umfeld verläuft nördlich der Lehmgraben.

Für Freiflächen mit höchster klimatischer Bedeutung in der Nähe zu klimatisch wenig günstigen, verdichteten Bereichen sind einige Ziele des LaPro, des StEP Klima und des Umweltatlases von besonderer Bedeutung. Dazu zählen der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume sowie deren Entlastung und Vernetzung, die (dauerhafte) Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs und der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen. Weitere wichtige Ziele umfassen die Erhöhung des Vegetationsanteils, die Emissionsminderung und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung.

Sowohl das südliche Drittel des Änderungsbereichs als auch das angrenzende LSG Lübarser Felder bzw. der Naturpark Barnim weisen laut Planungshinweiskarte Stadtklima eine sehr hohe Bedeutung für die Klimafunktion und damit die höchste Schutzwürdigkeit auf. Bauliche Eingriffe sollten demzufolge äußerst maßvoll und unter Berücksichtigung der Klimafunktionen erfolgen (u. a. weiterhin gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung, Erhöhung der Mikroklimavielfalt). Die klimaökologische Situation wird für die mittlere Teilfläche des Änderungsbereichs als weniger günstig und für die nördliche Teilfläche jenseits des Stichwegs Quickborner Straße als ungünstig bewertet. Bei den westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnbebauungen handelt es sich zudem um Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Vulnerabilität bezüglich des Stadtklimas.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)

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

Der gesamte Änderungsbereich und seine Umgebung liegen im kulturlandschaftlich geprägten Raum, in dem im Sinne des Biotop- und Artenschutzes gemäß LaPro u. a. die Dorf-Feldflur-Zusammenhänge zu erhalten bzw. wiederherzustellen, die typische Begleitflora der Dörfer gezielt zu entwickeln sowie die kulturlandschaftliche Prägung und die wertvollen Biotope bei der Entwicklung von Naherholungsgebieten und Parkanlagen zu berücksichtigen sind.

Schutzgebiete oder flächenhafte Naturdenkmale befinden sich nicht im Änderungsbereich. Die im Norden, Osten und Süden unmittelbar angrenzenden Schutzgebiete (LSG Lübarser Felder, Naturpark Barnim) bilden auch im Sinne der Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Rückzugsraum.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

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

Der LaPro-Plan Landschaftsbild sieht für den kulturlandschaftlich geprägten Raum des Änderungsbereichs Aufwertungen beispielsweise in Form der Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie im Erhalt bzw. der

Alter Bernauer Heerweg (Reinickendorf) Lfd. Nr. 03/12

Wiederherstellung typischer Gestaltelemente der Dorfbereiche. Der angrenzende Naturpark Barnim ist ein Naherholungsgebiet mit gesamtstädtischer Bedeutung, nördlich des Lehmgrabens ist der historische, denkmalgeschützte Siedlungskern Lübars als zu erhaltende Struktur hervorgehoben.

Im LaPro-Plan Erholung und Freiraumnutzung ist der Änderungsbereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren gekennzeichnet, alle umgebenden Wohnbebauungen sind hinsichtlich der Freiraumversorgung der geringsten Dringlichkeitsstufe IV zugeordnet. Als Ziele werden die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen, die Entwicklung von Wegeverbindungen und Konzepten für die Erholungsnutzung sowie die Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen formuliert. Weitere wesentliche zielführende Maßnahmen sind die Anlage von Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung, Baumpflanzungen auf dazu geeigneten Flächen und die Dach- und Fassadenbegrünung.

Im Sinne des Schutzes der menschlichen Gesundheit sind gesetzliche Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub einzuhalten, wie es auch der Berliner Luftreinhalteplan anstrebt. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus dem BImSchG, Rechtsverordnungen und anderen lärmtechnischen Regelwerken (DIN 18005, TA Lärm, 16. und 18. BImSchV) ggf. weitere maßgebliche Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte. Zudem enthält der Lärmaktionsplan Berlin Schwellenwerte für den Umgang mit Umgebungslärm.

Im Änderungsbereich bestehen keine erhöhten Lärmbelastungen oder sonstige Vorbelastungen für die menschliche Gesundheit. Die vorhandenen Verkehrsgeräusche weisen geringe Werte weit unterhalb relevanter Schwellenwerte auf: Tagsüber liegen diese gemäß Strategischer Lärmkarte (Gesamtlärmindex) unterhalb von 50 dB(A) und nachts unter 45 dB(A). Ein kleiner nördlicher Teil des Änderungsbereichs ist gemäß den Zielen des Lärmaktionsplans (im Sinne der Umgebungslärm-

richtlinie der EU) Teil des Ruhigen Gebiets Nr. 4, welches im betrachteten Bereich dem Naturpark Barnim entspricht und somit ebenfalls östlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzt. Für diese Bereiche wird unter anderem der Schutz vor Verlärmung und Zerschneidung sowie die Vermeidung des Hineinwachsens von Siedlungen als Ziel formuliert.

Schutzgutübergreifende Ziele

Das Areal liegt innerhalb des prioritären Suchraums der Naherholungsgebiete für Ausgleichsflächen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) des LaPro. Die hier bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorrangig in den Blick zu nehmenden Ziele betreffen die Stärkung der Erholungsfunktionen, die Förderung von Mischwaldentwicklung und gliedernder Landschaftselemente sowie die Erhaltung von Offenlandschaften und ggf. Feuchtgebieten. Der Änderungsbereich gehört nicht zum Freiraumverbund des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP-BB).

2.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Realnutzung

Bei den Flächen des Änderungsbereichs handelt es sich überwiegend um (versiegelte) Baumschul- bzw. Gartenbauflächen und ähnliche betriebliche bzw. gewerbliche Nutzungen. Der Änderungsbereich umfasst die etwa 10 ha großen Lübarser Siedlerstellen, welche seit den 1960er Jahren landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt wurden; noch großflächig vorhandene und nur teilweise in Nutzung befindliche Gewächshäuser zeugen von der damaligen Nutzung. Heute ist das Gesamtgebiet durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Es beinhaltet Wohnnutzungen, überwiegend aufgegebenen gewerblichen Gärtnerflächen und einem Pferdehof.

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Das Plangebiet liegt geologisch und morphologisch auf der pleistozänen Barnim-Hochfläche, einer eiszeitlichen Grundmoräne (Gletschergrundablagerungen). Im südlichen Drittel der Fläche

(angrenzend an den Alten Bernauer Heerweg) sind verschiedene Braunerden mit mittlerer Schutzwürdigkeit anzutreffen, im restlichen Bereich herrschen Lockersyroseme, Regosole und Pararendzinen vor, die sich aus Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt entwickelt haben. Böden besonderer Leistungsfähigkeit bzw. sehr hoher Schutzwürdigkeit sind nicht vorhanden. Der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich liegt überwiegend bei ca. 45%, im mittleren Drittel (östlich des Stichwegs des Alten Bernauer Heerwegs) sind es ca. 60%. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Plangebiets wurden zur Gefährdungsabschätzung auf Teilflächen orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt (vgl. parallele Bebauungsplanverfahren). Im Ergebnis ist festzustellen, dass Prüfwerte für eine Wohnnutzung nicht überschritten werden und Gefährdungen weder für den Naturhaushalt noch die menschliche Gesundheit im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung abzuleiten sind. Das Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Wasser ist hier dementsprechend als gering einzuschätzen. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete innerhalb des Änderungsbereichs und seiner Umgebung, auch natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im näheren Umfeld befindet sich der nördlich gelegene Lehmgraben.

Für den Luftaustausch des gesamtstädtischen Klimas bedeutende Luftleit-, Ventilations- oder Kaltluftleitbahnen bzw. Kaltluftabflüsse oder Leitbahnkorridore verlaufen nicht im Änderungsbereich. Er umfasst den Siedlungsrandbereich und grenzt unmittelbar an die offene Lübarser Feldflur an, die klimatisch als besonders günstig zu bewerten ist und der die höchste klimatische Schutzwürdigkeit zugewiesen wird. Im Zusammenhang mit diesem klimatisch günstigen Raum wird auch das südliche Drittel des Änderungsbereichs am Alten Bernauer Heerweg (Baumschul- bzw. Gartenbauflächen) der höchsten Schutzwürdigkeit zugeordnet, während die Einstufung für die mittleren und nördlichen Flächen des

Alter Bernauer Heerweg (Reinickendorf) Lfd. Nr. 03/12

Änderungsbereichs ungünstiger ausfällt. Die schlechtere Bewertung des nördlichen Teilbereichs kann allerdings vor dem Hintergrund der positiven Wirkung des Umlands angesichts der tatsächlichen Flächennutzung relativiert werden. Zusammenfassend kann die klimatische Situation im Änderungsbereich somit dennoch überwiegend als günstig bis mäßig belastet bewertet werden.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)

Der Änderungsbereich umfasst im nördlichen und mittleren Drittel (beidseitig Stichweg Quickborner Straße) Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit hohem Grünflächenanteil sowie Baumschul- bzw. Gartenbauflächen im südlichen Drittel. Besondere Biotop sind nicht vorhanden; auf den unversiegelten Flächen dominieren ruderales Stauden- und Grasfluren. In Reihen angeordnete Zierstrauchpflanzungen (hauptsächlich nicht heimische Arten) sind Relikte des ehemaligen Gartenbaubetriebes, die wenigen vorhandenen Einzelbäume sind überwiegend nicht heimische Arten (vor allem Obst- und Nadelgehölze); randlich sind auch Baumreihen und Heckenabschnitte mit heimischen Gehölzen zu finden. Die Flächen sind für die biologische Vielfalt insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Es handelt sich ausschließlich um anthropogen überformte Lebensräume mit eingeschränktem Wert, die sowohl faunistisch als auch floristisch verarmt sind. Angesichts der Lebensraumausstattung des Gebiets ist ein anspruchsloses, siedlungstypisches Kleinsäuger-, Insekten- und Vogelartenspektrum zu erwarten. Im Zusammenhang mit der angrenzenden Feldflur ist die Nutzung durch ein breiteres Artenspektrum als Teillebensraum sowie das sporadische Aufsuchen der Flächen durch Wild und weitere typischer Arten der Feldflur (z. B. Kaninchen, Feldhase) möglich.

Für weite Teilbereiche des Gebiets (Geltungsbereiche der B-Pläne 12-49a und c) erfolgten im Frühjahr/Sommer 2016 sowohl eine terrestrische Biotopkartierung als auch faunistische Erfassungen. Innerhalb des Änderungsbereichs wurden insgesamt 20 Brutvogel-

arten erfasst, von denen 19 Arten mindestens randlich ein Revier im Gebiet haben. Mit der in den Stallungen im südlichen Änderungsbereich brütenden Rauchschnalbe (19 Brutpaare) wurde eine nach Roter Liste in Berlin gefährdete Art sowie mit der in Gebäuden im nördlichen Änderungsbereich sowie am südöstlichen Gebietsrand nistenden Bachstelze eine Art der Vorwarnliste Berlins festgestellt. Ihre Brutbestände zeigen einen deutlich abnehmenden Trend, ebenso wie die der vorkommenden Brutvögel Feldsperling und Girlitz, wobei letzterer als Nahrungsflächen vermutlich vorrangig die angrenzende Feldflur aufsucht. Ferner nutzen weitere Höhlen- bzw. Nischenbrüter das Gebiet, deren Niststätten ganzjährig geschützt sind. Nachweise von Fledermausquartieren konnten im Gebiet bisher nicht erbracht werden, wenngleich jagende Fledermäuse bei Dämmerung von Anwohnern im westlich angrenzenden Siedlungsraum beobachtet wurden. Altbäume mit Quartiereignung sind nicht vorhanden, eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse wurde nicht festgestellt. Allgemein scheint das Gebiet derzeit keine vollwertige Lebensraumeignung für Fledermäuse aufzuweisen. Für Amphibien bietet der Änderungsbereich ebenfalls kein vollwertiges Lebensraumpotenzial. Für Reptilien wie die Zauneidechse nutzbare Strukturen sind zwar im nördlichen Gebietsteil (Saumbereiche) vorhanden, weshalb ein Vorkommen zumindest dort nicht völlig auszuschließen ist, konkrete Hinweise oder Nachweise eines Vorkommens der Zauneidechse konnten allerdings nicht erbracht werden.

Es befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete, geschützte Biotop oder Wald nach LWaldG innerhalb des Änderungsbereichs; angrenzend erstreckt sich das LSG Lübarser Felder und der Naturpark Barnim.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Der Planungsraum ist als Übergangsbereich vom besiedelten zum landschaftlich geprägten Raum zu charakterisieren: Siedlungstypische Strukturen sind beispielsweise Dorfbereiche

mit Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen. Typische kulturlandschaftliche Elemente des Landschaftsraumes sind ackerbauliche Flächen und Hecken, Feldgehölze, Gräben und Kleingewässer. Der Änderungsbereich umfasst die etwa 10 ha großen sogenannten Lübarser Siedlerstellen, welche seit den 1960er Jahren landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt wurden. Heute weist das Gesamtgebiet eine heterogene Nutzungsstruktur auf: Westlich angrenzend befinden sich Wohnbebauungen im Einzel- bzw. Reihenshausstil. Im mittleren Teil des Änderungsbereichs liegen die Stallanlagen einer früheren Geflügelfarm sowie ein brach gefallener Gartenbaubetrieb. Im Osten und Süden geht das Gebiet in die ackerbaulich genutzten Lübarser Felder über und im Norden fällt das Gelände in Richtung einer kleinen Niederung ab. Hier erfolgt eine Grünlandnutzung, unter anderem durch Beweidung.

Wenngleich einige Gebäude der Wohnnutzung dienen, steht die Bebauung doch überwiegend in Zusammenhang mit gewerblichen Zwecken wie z. B. Gärtnereibetrieben oder einem Pferdehof, während andere Bereiche einschließlich der Gebäude brachliegen. Das Ortsbild prägen vorrangig die noch großflächig vorhandenen und nur teilweise in Nutzung befindlichen Gewächshäuser. Die ca. 40 m hohe Sendemastanlage nördlich des Stichwegs Quickborner Straße stellt für das nähere Umfeld eine erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigung dar. Ein Übergang zur umgebenden Landschaft wird nur durch die teils vorhandenen gliedernden linearen Landschaftselemente (Baumreihen, Hecken) gebildet.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Denkmalsbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden, nördlich liegt das Denkmalensemble des historischen Siedlungskerns von Lübars.

Gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren wirken nicht auf den Änderungsbereich oder sein näheres Umfeld. Luftbelastungen übersteigen nicht die übliche städtische Hintergrundbelastung, es ist aufgrund seiner Randlage in dieser Hinsicht eher begünstigt. Temporär

Alter Bernauer Heerweg (Reinickendorf) Lfd. Nr. 03/12

kommt es zu lärmbedingten Beeinträchtigungen in den westlich und südwestlich angrenzenden Wohngebieten durch noch bestehende gewerbliche Nutzungen im Änderungsbereich, die jedoch als unerheblich einzustufen sind. Verkehrsgläusche treten von den umliegenden Straßen lediglich unterhalb heranzuziehender Orientierungswerte auf.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Durch die FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Wohnnutzung unter Berücksichtigung landschaftlicher Belange des Freiraumes geschaffen werden. Dazu soll der FNP künftig statt Landwirtschaftsfläche eine Wohnbaufläche der Dichtestufe W4 mit landschaftlicher Prägung (W4/LP) darstellen. Die angestrebte offene gartenbezogene Wohnbebauung in geringer Dichte ermöglicht eine dem Umfeld verträgliche Gestaltung der Siedlungskante, die die typischen Elemente des örtlichen Landschaftsbildes aufnehmen und eine Pufferzone zum LSG ermöglichen soll.

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Da es sich gegenwärtig bereits um durchgehend betrieblich bzw. gewerblich genutzte Flächen handelt, wird sich Durchführung der vorgesehenen Planung voraussichtlich überwiegend günstig auf die Umwelt auswirken. Die Bodenversiegelung wird abnehmen, die Strukturvielfalt erhöht, das Ortsbild aufgewertet und neue Möglichkeiten zur Erholung und Freiraumnutzung geschaffen. Den Zielen des LaPro kann im Rahmen der FNP-Änderung im Wesentlichen entsprochen werden.

Die Durchführung der vorgesehenen Planung kann sich nach jetzigem Planungsstand wie folgt auf die Umwelt auswirken:

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Mit Umsetzung der geplanten FNP-Änderung wird sich der Versiegelungsanteil im Gebiet sich von bisher durchschnittlich 50% auf voraussichtlich 30 – 40% deutlich verringern, wodurch sich

auch die Bedingungen für die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie für das Mikroklima verbessern. Der Standort der ehemaligen Bezirksgartnerei an der Quickborner Straße wird bereits im Kataster der Entsiegelungspotenziale (inkl. Gebäuderückbau) geführt, welches im Rahmen der Neugestaltung der Flächen umgesetzt werden kann. Böden mittlerer Schutzwürdigkeit im südlichen Drittel des Änderungsbereichs werden im Zuge der Umgestaltung sowohl ver- als auch entsiegelt, so dass in der Summe hier keine negativen Auswirkungen verbleiben. Durch die anteilige Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Rahmen von Neuversiegelungen auf den nachfolgenden Planungsebenen weiter verringert werden. Es verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden (und damit indirekt ebenfalls für das Schutzgut Wasser).

Teile des Änderungsbereichs wurden bereits auf Bodenbelastungen untersucht, denen im Ergebnis ein für die angestrebten Nutzungen unerhebliches Konfliktpotential zugewiesen wurde. Um dies auch für die übrigen Flächen feststellen zu können, sind im Vorfeld der Planumsetzung weitere Untersuchungen hinsichtlich eventueller Boden- bzw. Grundwasserbelastungen und – bei entsprechendem Befund – ggf. bauvorlaufende Sanierungen erforderlich. Eine Sanierung von Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Entwicklung der Flächen würde sich positiv auf den Naturhaushalt auswirken.

Die FNP-Änderung sieht die Darstellung einer Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung (W4/LP) und damit geringer Dichte auf den gegenwärtig bereits baulich beanspruchten Gewerbe- und Brachflächen vor, so dass hier vom Erhalt der bedeutsamen stadtklimatischen Funktionen ausgegangen werden kann. Bei der Freiraumgestaltung sollten die diesbezüglichen Zielsetzungen besondere Beachtung erfahren, um Kaltluftleitfunktionen auch zukünftig zu sichern. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur wird die lokalen Kaltluftvolumenströme nicht erheblich

behindern, es erfolgt im Gegenteil eine Beseitigung lokaler Austauschbarrieren (Gewächshäuser, Stallanlagen). Zudem ergibt sich voraussichtlich eine Verbesserung der lokalklimatischen Situation durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades und neue Freiflächen. Hier kann die örtliche bioklimatische Situation durch begrünte Randstreifen, Baumpflanzungen auf den unbebauten Grundstücksteilen und Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung positiv beeinflusst werden. Aus im Zuge der Wohnnutzung zu erwartendem stärkerem Kfz-Verkehr und entsprechend geringfügig erhöhten Luftschadstoff-Emissionen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)

Gegenüber der bisher im FNP dargestellten Landwirtschaftsfläche werden nach Umsetzung der geplanten Änderung (Entwicklung für Wohnnutzungen) ähnliche Lebensraumverhältnisse für Pflanzen und Tieren angenommen, wie sie tatsächlich gegenwärtig vorherrschen. Gegenwärtig dominieren großflächige vegetationslose Flächen (im Bereich des Pferdehofes), ruderales Staudenfluren und nicht einheimische Gehölze (Relikte ehemaliger Gartenbaubetriebe) das Gebiet. Randlich sind auch Baumreihen und Heckenabschnitte zu finden, die das Gebiet strukturell bereichern und nach Möglichkeit erhalten und in die Neugestaltung einbezogen werden sollen. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades, die Neuschaffung struktureicher Freiflächen und ihre Vernetzung mit dem Umfeld ergeben sich positive Auswirkungen sowohl auf die abiotischen als auch auf die biotischen Schutzgüter. Mit der Neugestaltung und Nutzungsänderung der Flächen sind Veränderungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere verbunden, die neben positiven Auswirkungen jedoch kleinräumig auch Beeinträchtigungen mit sich bringen können: Bereits in der Bauphase werden sowohl auf den künftig baulich zu entwickelnden als auch als Grünfläche zu gestaltenden Flächen Vegetationsbestände entfernt, die außerhalb der neu zu schaffenden Freiflächen anteilig dauerhaft verloren ge-

Alter Bernauer Heerweg (Reinickendorf) Lfd. Nr. 03/12

hen (neue Versiegelungen, Überbauung mit Wohngebäuden). Zudem werden Bestandsgebäude abgerissen, die Nistpotential für Gebäudebrüter bieten (aktuelle Nutzung u.a. durch Rauchschwalben im südlichen Änderungsbe- reich). Der auf der nachfolgenden Pla- nungsebene vorgesehene Grünsteifen entlang der Grenze zum benachbarten LSG/Naturpark Barnim (im FNP durch die Darstellung landschaftlicher Prä- gung berücksichtigt) bietet Möglichkei- ten zur Biotop- und Lebensraument- wicklung bzw. Vernetzung von Biotop- verbundflächen.

Durch entsprechende Maßnahmen für die im Gebiet ansässigen, anpassungs- fähigen und siedlungstypischen Vogel- arten (sowie möglicherweise darüber hinaus aufgrund der Lebensraumaus- stattung zu erwartende Tierarten) kann das durchgrünte Wohnquartier mit sei- nen Freiflächen mit Bäumen, Hecken- strukturen und offenen Bereichen auch nach Planumsetzung Lebensraumfunk- tionen in vergleichbarem Umfang wie gegenwärtig erfüllen. Es ist allerdings ergänzend notwendig, ein ausreichen- des Angebot an Niststätten bei der Ge- bietsentwicklung einzubeziehen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abzuwenden. Durch eine Bauzeitenregelung ist die Vogelbrut- periode von Bau-, Fäll- und Abrissar- beiten auszuschließen, um eine Beein- trächtigung von Brutstätten, Individuen oder Gelegen zu vermeiden. Bei unver- meidbarem dauerhaftem Verlust von Nistmöglichkeiten in Gebäuden ist Er- satz zu schaffen und so dafür zu sor- gen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätte ohne zeitlichen Bruch und in unmittelbarem räumlichem Zusam- menhang gewahrt bleibt (CEF-Maß- nahmen: Integration von Nisthilfen bei Neubebauung). Ferner sollten vor bau- licher Entwicklung des Änderungsbe- reichs weitere faunistische Untersu- chungen durchgeführt werden (bisher nur Teilflächen untersucht), um mögliche Beeinträchtigungen abschließend bewerten und frühzeitig vermeiden bzw. ausgleichen zu können. Dies be- trifft beispielsweise auch bauvorlau- fende Untersuchungen des nördlichen Änderungsbereichs bzgl. ihrer aktuellen Lebensraumfunktion für Reptilien

(Zauneidechsen; ggf. Schutzzäunung) sowie eine Untersuchung der Be- standsgebäude auf Fledermausquar- tierpotential bzw. -nutzung unmittelbar vor Abriss der Gebäude. Das Untersu- chungsspektrum sowie die Umsetzung der beschriebenen und ggf. weiteren erforderlichen Maßnahmen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen mit den Fachbehörden abzustimmen.

Bei Umsetzung der artenschutzrechtli- chen Vorsorge- und Kompensations- maßnahmen im Gebiet ist zusammen- fassend festzustellen, dass angesichts der hier derzeit eher geringeren Wertig- keit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und der angestrebten strukturei- chen, durchgrünten Siedlungsentwick- lung in Verknüpfung mit der umgeben- den Feldflur insgesamt keine erhebli- chen Beeinträchtigungen verbleiben, sondern vielmehr mit positiven Auswir- kungen auf Pflanzen und Tiere zu rech- nen ist.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Landschaftsbild wird sich bei Um- setzung der geplanten FNP-Änderung voraussichtlich überwiegend positiv verändern. Durch die bedarfsgerechte Nachnutzung der überwiegend brach- liegenden Flächen (u. a. ehemaligen Bezirksgärtnerei) erfolgt eine dem Ortsbild angemessene Siedlungsarron- dierung in geringer Dichte und eine baulich abgestufte Neugestaltung der Siedlungskante zur angrenzenden Of- fenlandschaft. Durch Neuschaffung und Vernetzung der künftigen Freiflächen untereinander sowie mit dem Umfeld (Naturpark Barnim) werden auch örtli- che Erholungs- und Freiraumnutzungs- möglichkeiten verbessert. Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunk- tionen ist insgesamt ausschließlich mit positiven Auswirkungen durch die Planänderung zu rechnen. Trotz des bereits gegenwärtig gewerblich gepräg- ten Erscheinungsbilds (Gewächshäu- ser, Gärtnereibetrieb) der zu entwi- ckelnden Fläche können sich allerdings nach Einschätzung der Fachbehörde durch die angestrebte Wohnnutzung im vorgesehenen Umfang Beeinträchti- gungen des nördlich gelegenen denk- malgeschützten Ensembles des Dorf- kerns Alt-Lübars ergeben. Bei der orts-

bildverträglichen Planungskonkretisie- rung sind die Denkmalbelange in Ab- stimmung mit der Fachbehörde einzu- beziehen.

Mit der Umsetzung der geplanten neuen Nutzungen sind üblicherweise kurzzeitige Störungen für die Anwohner und Anlieger verbunden (Bauphase), es ist jedoch in der Regel nicht mit er- heblichen betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen bei Umsetzung der Änderungsplanung zu rechnen. Durch die künftige Wohnbebauung wird voraussichtlich dauerhaft zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr verursacht; auf- grund der geringen Größenordnung an neuen Wohneinheiten und dem damit verbundenen zusätzlichen planungsbe- dingten Verkehr sind bei entsprechen- der Einbindung in das bestehende Ver- kehrsnetz auf nachfolgender Planungs- ebene erhebliche zusätzliche Lärmbe- lastungen für das Plangebiet und sein Umfeld vermeidbar. Dabei ist auch das sehr geringe Ausgangsniveau der Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Durch die Aufgabe des bestehenden Gewerbes entfällt zudem die gegen- wärtig wiederkehrende betriebs- und gewerbebedingte Geräuschbelastung der umliegenden bestehenden Wohn- nutzung.

Wenngleich der nördliche Teil des Än- derungsbereichs innerhalb eines Ruhigen Gebiets liegt, für welches das Hin- einwachsen von Siedlungen vermieden werden soll, wird durch die FNP-Ände- rung kein neuer Konflikt erzeugt, da es sich gegenwärtig bereits um Siedlungs- flächen handelt und diese nach Ände- rung nicht über die bereits beanspruch- ten Flächen hinausreichen werden. Die verkehrlichen Auswirkungen sowie Möglichkeiten des ÖPNV-Ausbaus zur Reduzierung des Individualverkehrs werden insbesondere vor dem Hinter- grund des im Lärminderungsplan de- finierten Ruhigen Gebiets im Rahmen der Planungskonkretisierung (Bebau- ungspläne) untersucht.

Durch die geplante Gestaltung eines breiten Streifens als Grünfläche und die Dichteabstufung zum Landschaftsraum werden die ausgleichenden Wirkungen auf das Stadtklima und die Freihaltung von Kaltluftleitbahnen dauerhaft gesi- chert, auch sind voraussichtlich keine

Alter Bernauer Heerweg (Reinickendorf) Lfd. Nr. 03/12

erheblichen zusätzlichen lufthygienischen Belastungen mit der Siedlungsarrondierung verbunden. Durch bauvorlaufende Bodenuntersuchungen und ggf. erforderliche Sanierung werden Risiken für den Menschen im Zusammenhang mit vermuteten Bodenbelastungen vermieden.

Die Ebene des Flächennutzungsplans erlaubt noch keine konkreten Aussagen zu Art und Menge der zu erwartenden erzeugten Abfälle. Dies wird auf nachfolgenden Planungsebenen zu ermitteln sein, die Beseitigung des Abfalls erfolgt gemäß den entsprechenden rechtlichen Vorgaben. Mit Auswirkungen hinsichtlich Licht, Wärme und Strahlung ist möglicherweise für die Siedlungsarrondierung am Alten Bernauer Heerweg zu rechnen, diese kann jedoch ebenfalls auf FNP-Ebene nicht näher quantifiziert werden und ist auf der nächsten Planungsebene zu bewerten.

Fazit zu möglichen Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der angestrebten FNP-Änderung wird voraussichtlich überwiegend positive Auswirkungen für die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts und das Landschaftsbild zur Folge haben, da die geplante Nutzungsänderung zu einem Wohnungsbaustandort eine deutliche Reduzierung der tatsächlichen Versiegelung bewirken kann und ein durchgrüntes Wohnquartier mit einer geordneten Siedlungskante zur Feldflur entstehen soll (Aufwertung des Ortsbildes und der Freiraumnutzungsmöglichkeiten). Der geplante Grünstreifen im Übergangsbereich zum LSG sowie die angrenzenden, nicht überbaubaren Anteile der Grundstücksflächen wirken klimatisch ausgleichend und tragen dazu bei, Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere und Erholungsmöglichkeiten für den Menschen zu sichern. Nicht durch vorsorgende Maßnahmen vermeidbare nachteilige Umweltauswirkungen können sich hier im Zusammenhang mit der Umgestaltung insbesondere durch kleinflächige Vegetationsverluste und im Sinne des besonderen Artenschutzes durch den Abriss von Bestandsgebäuden ergeben. Aufgrund der Umnutzung zu einem Wohn-

quartier ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, woraus jedoch voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Belastungen abzuleiten sind.

Wesentliche Ziele der Landschaftsplanung für den Raum wie die Gewährleistung des Kaltluftaustausches, die Vermeidung von Bodenversiegelungen und die Entwicklung und Verbesserung der Erholungseignung können bei der Konkretisierung der Planung berücksichtigt werden. Der tatsächliche Umfang der möglichen Umweltauswirkungen hängt von den Festsetzungen der für die Umsetzung der Planungsziele beabsichtigten Bebauungspläne ab. Bei Berücksichtigung der Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes, des vorsorgenden Bodenschutzes und des Immissionsschutzes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. adäquat im Plangebiet ausgeglichen werden können und ferner positive Auswirkungen eintreten werden. Ggf. sind weitere Untersuchungen vor Umsetzung der Planung erforderlich, um die zu erwartenden Auswirkungen beurteilen und geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden festlegen zu können (Boden, Fauna, Verkehr).

Dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch die Nachnutzung zum großen Teil brachliegender, gewerblich geprägter Flächen für die Neuschaffung von Wohnraum Rechnung getragen. Angesichts dessen und der gegenwärtigen Flächenausprägung ist nicht von negativen, sich mit anderen baulichen Entwicklungen im Umfeld kumulierenden Auswirkungen der vorliegenden FNP-Änderung auszugehen.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderungsplanung und Beibehaltung der gegenwärtigen baulichen Nutzung würde der Status Quo erhalten bleiben und die Rahmenseitigung für den dringend erforderlichen, an die bestehende Siedlungsstruktur angepassten Wohnungsbau könnte nicht in der angestrebten landschaftsverträglichen Form erfolgen. Die unangemessene städtebauliche Situa-

tion mit teilweise leerstehender, verfallender Bausubstanz und brach liegenden Flächen würde voraussichtlich dauerhaft bestehen bleiben. Entsiegelungen fänden nicht statt – außer evtl. im Bereich des ehemaligen Gärtnerstandortes, welcher als Entsiegelungspotential im Kataster des Bezirks erfasst ist und ggf. als Kompensationsmaßnahme anderer Vorhaben herangezogen werden könnte.

Die vorhandenen Brutnutzungen durch Gebäudebrüter würden voraussichtlich nicht beeinträchtigt, gleichzeitig würden auch keine neuen strukturreichen Grünflächen mit Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere sowie weitere Nistmöglichkeiten an Gebäuden geschaffen. Eine öffentliche Freiraumnutzung könnte auf den Flächen weiterhin nicht stattfinden, auch würden die Verbindungen der Freiräume untereinander sowie mit der umgebenden Feldflur (Naturpark Barnim) weder für die Erholung noch den Biotopverbund verbessert. Schlussendlich unterbliebe auch der das Landschaftsbild aufwertende Rückbau bestehender Baulichkeiten und die Ausbildung einer klaren Siedlungskante unter Berücksichtigung einer Pufferung zur LSG-Grenze sowie der klimatisch wie optisch förderlichen Abstufung der Bebauungsdichte zur Feldflur. Bei Verzicht auf die Planänderung wären die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen somit voraussichtlich insgesamt umfangreicher als bei Durchführung der vorgesehenen Änderung.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich für den Boden sowie Tiere und Pflanzen erforderlich, wobei diese häufig auch multifunktional wirksam sind, sprich sich positiv auf mehrere Schutzgüter auswirken. Aufgrund der generalisierten Darstellungen des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungspläne bzw. weiterer Planungsschritte

Alter Bernauer Heerweg (Reinickendorf) Lfd. Nr. 03/12

konkret festgelegt werden.

Entsprechende Maßnahmen können sein

- Minimierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung
- Sanierung von Boden- und ggf. Grundwasserbelastungen
- Schonender Umgang mit dem Boden bei der Baudurchführung
- Vorsorgender Umgang mit toxischen Stoffen bei der Baudurchführung
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge
- Dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Sicherung des Luftaustauschs durch entsprechende Anordnung und Ausrichtung der Baukörper sowie Anordnung und Gestaltung von Freiflächen
- Einhaltung von Bauzeitenregelungen (Artenschutz, mind. für europ. Brutvögel)
- Bauvorlaufende Untersuchungen und ggf. ökologische Baubegleitung (z. B. potentielle Baum-/Gebäudebrutplätze bzw. evtl. Quartiere, ggf. Reptilien)
- Erhalt naturschutzfachlich wertvoller, gliedernder Vegetationsstrukturen (Baumreihen, Hecken) und Integration in die Neugestaltung der Freiflächen
- Entsiegelungen einschließlich Gebäuderückbau (u.a. ehem. Bezirksgärtnerei)
- Neuschaffung naturhaushaltswirksamer und für die Erholung nutzbarer Vegetationsflächen mit hoher Strukturvielfalt unter vorrangiger Verwendung heimischer Pflanzen und extensiver Freiflächenpflege (wo mit den Nutzungen vereinbar) und Vernetzung der Freiräume (u. a. mit angrenzenden Lebens- u. Erholungsräumen)
- Kompensation von Baumverlusten gemäß BaumSchV
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Kompensation von Baumverlusten gemäß BaumSchV
- Schaffung von Grünverbindungen zur Freiflächenvernetzung im Rahmen der Konkretisierung der Gebietsentwicklung (u. a. mit angrenzenden Erholungsräumen)
- CEF-Maßnahme: Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung

für Höhlen- und Nischenbrüter (Nistkästen)

- CEF-Maßnahme (ggf. erforderlich): Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für Fledermäuse (Quartierhilfen)

Ggf. werden im Ergebnis der vor Planungsumsetzung durchzuführenden faunistischen Untersuchungen weitere Maßnahmen erforderlich. Zudem sollten die Maßnahmen aus den Fachplanungen berücksichtigt werden, insbesondere des Lärmaktionsplans 2013-2018 (Ruhige Gebiete), des Luftreinhaltplans 2011-2017, des StEP Klima und des Landschaftsprogramms einschließlich der Hinweise für Neubebauung und Freiraumentwicklung.

2.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich umfasst eine vorrangig durch Obstbau und Geflügelzucht geprägte, bereits baulich genutzte Flächen, die einer städtebaulichen Neuordnung und Nachnutzung zugeführt werden sollen. Aufgrund der mittlerweile überwiegend erfolgten Nutzungsaufgabe besteht ein direktes Planungserfordernis. Der StEP Wohnen 2025 weist für den Bereich der Lübarser Siedlerstellen einen Einzelstandort für Wohnungsneubau mit einer mittelfristigen Realisierungsperspektive bis zum Jahr 2020 aus; dieser Zielstellung wird mit der vorgesehenen FNP-Änderung entsprochen. Angesichts des absehbar anhaltend hohen Wohnraumbedarfs innerhalb der stark wachsenden Stadt Berlin kann auf die mit der FNP-Änderung angestrebte Nachnutzung als Wohnungsbaustandort nicht verzichtet werden. Grundlegend andere Entwicklungsalternativen wurden aufgrund der geringen Bedeutung der landwirtschaftlichen Produktion in Berlin, der von Wohnnutzungen geprägten Struktur des Ortsteils Lübars und der im angestrebten Entwicklungsansatz angemessen berücksichtigten Lage am geschützten Landschaftsraum nicht weiter verfolgt.

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange erfolgte insbesondere durch die Auswertung der einschlägi-

gen Fachgesetze, des Landschaftsprogramms und der Informationen aus dem Umweltatlas, spezifischer Fachpläne und vorliegender Untersuchungen für Teilflächen des Änderungsbereichs (Biotopkartierung 2016, faunistische Untersuchungen 2016, Bodenuntersuchungen 2014) sowie zudem durch die im Rahmen der bisherigen Beteiligung der einschlägigen Behörden und der Öffentlichkeit erfolgten umweltbezogenen Hinweise.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Weitergehende Informationen zum Verfahren der Umweltprüfung sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren dargelegt. Auf nachfolgenden Planungsebenen sind voraussichtlich weitere Untersuchungen erforderlich (vermutete Bodenbelastung, Fauna).

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, werden – soweit erforderlich – im Rahmen der nachfolgenden Planung geregelt (Bebauungsplanaufstellungen im Parallelverfahren) und können im Zuge der regelmäßigen Fortschreibung der Landschaftsplanung überprüft bzw. angepasst werden.

2.10 Zusammenfassung

Mit der FNP-Änderung soll der bislang als Landwirtschaftsfläche dargestellte Stadtrandbereich der ehemaligen Lübarser Siedlerstellen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten künftig als Wohnbaufläche der Dichtestufe W4 mit landschaftlicher Prägung (W4/LP) dargestellt werden. Der Änderungsbereich umfasst die gegenwärtig überwiegend gewerblich durch landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Betriebe genutzten bzw. brachliegenden Flächen angrenzend zur Feldflur des Naturpark Barnim, die aktuell für die biologische Vielfalt insgesamt untergeordnete Bedeutung haben: Es handelt sich ausschließlich um anthropogen überformte Lebensräume mit eingeschränktem Wert, die bereits etwa zur Hälfte versiegelt bzw. bebaut sowie teils durch die langjährigen Nutzungen

Alter Bernauer Heerweg (Reinickendorf) Lfd. Nr. 03/12

belastet (Altlastenverdacht) und sowohl faunistisch als auch floristisch verarmt sind. Das bei Untersuchungen auf Teilen der Fläche festgestellte Artenspektrum ist erwartungsgemäß als anspruchslos und siedlungstypisch zu beschreiben; besondere Biotope sind nicht vorhanden, auf den unversiegelten Flächen dominieren ruderales Stauden- und Grasfluren, die Gehölzbestände setzen sich überwiegend aus nicht heimischen Arten zusammen. Die vorhandenen Baulichkeiten bieten einigen Höhlen- bzw. Nischenbrütern Lebensraum. Für Fledermäuse haben sie nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine vollwertige Quartierseignung, Altbäume mit Quartiereignung sind ebenfalls nicht vorhanden. Mit der in den Stallungen im südlichen Änderungsbe- reich brütenden Rauchschnalbe (19 Paare) wurde eine nach Roter Liste in Berlin gefährdete Art sowie mit der in Gebäuden im nördlichen Änderungsbe- reich sowie am südöstlichen Gebiets- rand nistenden Bachstelze eine Art der Vorwarnliste Berlins festgestellt. Ihre Brutbestände zeigen einen deutlich ab- nehmenden Trend, ebenso wie die des im Gebiet vorkommenden Feldsper- lings und Girlitzes.

Um dem Wohnungsbedarf auf ortsbild- verträgliche Weise in der Standort- lage nachzukommen, ist eine Sied- lungsarrondierung mit geringer Dichte durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit großzügigen Grundstückszuschnitten vorgesehen. Wesentliche Ziele der Landschaftsplanung für den Raum wie die Gewährleistung des Kaltluftaustau- sches, die Vermeidung von Bodenver- siegelungen und die Entwicklung und Verbesserung der Erholungseignung können bei der Konkretisierung der Planung berücksichtigt werden. Die Umsetzung der FNP-Änderung wird vor- aussichtlich überwiegend positive Aus- wirkungen für die abiotischen Kompo- nenten des Naturhaushalts und das Landschaftsbild zur Folge haben, da die Nutzungsänderung zu einem Woh- nungsbaustandort eine deutliche Redu- zierung der tatsächlichen Versiegelung bewirken kann und bei lagegerechter Ausgestaltung ein durchgrüntes Wohn- quartier mit einer geordneten Sied- lungskante zur Feldflur entstehen soll

(Aufwertung des Ortsbildes unter Be- rücksichtigung historischer Dorfstruktu- ren im Umfeld (Lübars) und der Frei- raumnutzungsmöglichkeiten). Nicht durch vorsorgende Maßnahmen ver- meidbare nachteilige Umweltauswir- kungen können sich hier im Zusam- menhang mit der Umgestaltung durch kleinflächige Vegetationsverluste und im Sinne des besonderen Artenschut- zes durch den Abriss von Bestandsge- bäuden ergeben.

Der tatsächliche Umfang der möglichen Umweltauswirkungen hängt von den Festsetzungen der für die Umsetzung der Planungsziele beabsichtigten be- zirklichen Bebauungspläne 12-49a, 12- 49b und 12-49c ab (Parallelverfahren). Ggf. sind weitere Untersuchungen vor Umsetzung der Planung erforderlich, um die zu erwartenden Auswirkungen beurteilen und geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden festlegen zu können (Boden, Fauna). Da es sich gegenwärtig bereits um durchgehend betrieblich bzw. gewerb- lich genutzte Flächen handelt, kann bei Berücksichtigung der Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes, des vorsor- genden Bodenschutzes und des Im- missionsschutzes davon ausgegangen werden, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. adäquat im Plangebiet ausgeglichen werden können und sich die Durchfüh- rung der vorgesehenen Planung vor- aussichtlich überwiegend günstig auf die Umwelt auswirken wird: Die Boden- versiegelung wird abnehmen, die Strukturvielfalt wird erhöht, das Ortsbild aufgewertet und neue Möglichkeiten zur Erholung und Freiraumnutzung ge- schaffen. Den Zielen des LaPro kann im Rahmen der FNP-Änderung im We- sentlichen entsprochen werden.

Alter Bernauer Heerweg

(Reinickendorf)

Lfd. Nr. 03/12

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 1

Stellungnahmen (mit Nummer)	Ergebnis			Gründe, soweit nicht berücksichtigt			
	Berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Bedarfsaspekte	Nutzung-/Struktur-/standort weniger geeignet	Alternativnutzung / nicht darstellungsfähig / nicht Teil der Änderung
Ablehnung der FNP-Änderung (37264-1)			X	X	X		
Begründung und Umweltbericht hinsichtlich Denkmalschutz ergänzen (37025-1)	X						
Artenschutz beachten (37884-2)	X						
Anwendung des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" prüfen. (37052-18)	X						X
Ausbau der ÖPNV-Infrastruktur (37058-1)	X						X
Schaffung sozialer Infrastruktur (37052-4)			X				X
Ablehnung der Variante 2 des Erschließungskonzepts zum Bebauungsplan (37321-1)			X				X
Berücksichtigung der Belange der Bundesnetzagentur (Richtfunkstrecken) (37019-4)			X				X
Berücksichtigung der Belange Luftraumüberwachung (37046-3)			X				X

Abwägungsergebnis und Gründe

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Schaffung von Entwicklungsperspektiven für eine verträgliche Nachnutzung sowie die städtebauliche Neuordnung überwiegend brach gefallener Flächen nördlich des Alten Bernauer Heerwegs vorbereitet.

Dabei soll die angrenzende, gering verdichtete Siedlungsstruktur ebenso berücksichtigt werden, wie die Lage an der unter Landschaftsschutz stehenden landwirtschaftlichen Kulturlandschaft "Lübarser Feldflur".

Die FNP-Änderung sichert die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbauflächen und leistet dadurch einen Beitrag zur Entwicklung eines nachhaltigen Siedlungsbereichs im individuellen Wohnungsbau. Dieser bietet ein Entlastungspotenzial für die stark nachgefragten Wohnungen im innerstädtischen Geschosswohnungsbau und stärkt die Funktion Berlins als attraktiver Wohnstandort. Des Weiteren befindet sich der Änderungsbereich auf einer bereits baulich genutzten Fläche. Seine Nachnutzung leistet einen Beitrag zur effektiven Flächennutzung und hilft, die Neuversiegelung von Flächen zu begrenzen.

Überdies ist der Änderungsbereich mit dem Entwicklungsziel eines gering verdichteten, grüneprägten Wohngebietes ein mit dem Bezirksamt Reinickendorf abgestimmtes Wohnungsbaupotenzial im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025.

Alter Bernauer Heerweg

(Reinickendorf)

Lfd. Nr. 03/12

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 2

Die Nichtdurchführung der FNP-Änderung stünde der Umsetzung abgestimmter Wohnungsbaupotenziale in der wachsenden Stadt entgegen. Der anhaltend hohe Siedlungsdruck ist von gesamtstädtischer Bedeutung und macht eine Fortführung des Änderungsverfahrens notwendig.

Die im Rahmen der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes geforderten Änderungen und Ergänzungen an den denkmalschutzrelevanten Aussagen der Begründung und des Umweltberichts sowie die einzelne Stellungnahme, welche eine Anregung zu Belangen des Artenschutzes formuliert hat, wurden geprüft und entsprechend der fachlichen Einschätzung im Änderungsblatt berücksichtigt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den denkmalgeschützten Dorfkern sowie auf den Artenschutz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und ggf. zu bewältigen.

Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs zur Reduzierung des Individualverkehrs ist nicht Teil des FNP-Änderungsverfahrens. Die Notwendigkeit eines Ausbaus der ÖPNV-Infrastruktur kann erst auf der nachfolgenden Planungsebene bzw. auf Fachplanungsebene ermittelt und bewältigt werden.

Die Bewältigung des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs an sozialer Infrastruktur erfolgt auf Basis des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung in der verbindlichen Bauleitplanung. Ein Verweis auf die Schaffung von sozialer Infrastruktur im Rahmen des Berliner Modells in der verbindlichen Bauleitplanung befindet sich bereits in der Begründung zu dieser Änderung (Pkt 1.2).

Die geäußerten Bedenken bzgl. der Erschließungsvarianten sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und aufgrund der Generalisierung des FNPs nicht in der vorbereitenden Bauleitplanung zu bewältigen. Die in Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise zur inneren Erschließung der geplanten Wohnbaufläche, zur Berücksichtigung der Belange der Bundesnetzagentur und der Luftraumüberwachung (Bauhöhenbeschränkungen) wurden zur Kenntnis genommen. Sie stehen den generalisierten Darstellungen des FNP grundsätzlich nicht entgegen und wurden dem Bezirk Reinickendorf für die weitere Bearbeitung zugeleitet. Entsprechend konkrete Anforderungen sind im Einzelnen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen.

Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB wurde beachtet. In der Begründung ist dargelegt, welche Belange insbesondere berührt sind und wie sie berücksichtigt wurden. Dabei wird dem Belang der Wohnbedürfnisse gem. § 1 Abs. 6 BauGB, konkret dem Wohnungsbedarf und der erforderlichen Schaffung von Wohnraum, besonderes Gewicht eingeräumt