

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
I C 35-6142/3-87

Telefon: bei Durchwahl: 90173-3974
intern: (9173-3974)

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 3-87 im Bezirk Pankow, Ortsteil
Prenzlauer Berg

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die nachstehende Verordnung
erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans 3-87 im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Vom 18. August 2025

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom
3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August

2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, in Verbindung mit § 9 Absatz 3 und § 8 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

§ 1

Der Bebauungsplan 3-87 vom 24. März 2025 bestehend aus 2 Blättern für eine Teilfläche des Geländes des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks zwischen Gaudystraße, Cantianstraße, Topsstraße, Eberswalder Straße und Mauerpark im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamts kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und

4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.
- (2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

Begründung zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch siehe **Anlage A**

B. Rechtsgrundlagen:

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

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

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Aus der Planung resultieren keine finanziellen Auswirkungen auf Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen.

D. Gesamtkosten:

Das Gelände des Jahnportparks (Flurstück 101, Flur 319, Gemarkung Prenzlauer Berg) befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, im Fachvermögen der Senatsverwaltung für Inneres und Sport.

Im Zuge der Planungen werden im Bereich des südlichen Eingangs zum Jahnportpark ca. 1.070 m² Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen aus dem Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirks Pankow überplant und als sonstiges Sondergebiet festgesetzt (Teilfläche Flurstück 19 und Teilfläche Flurstück 98, Flur 319, Gemarkung

Prenzlauer Berg). Der Wechsel der Flächen in die jeweiligen Fachvermögen des Bezirksamtes bzw. der Senatsverwaltung für Inneres und Sport soll im Zuge eines Flächentauschs erfolgen. Im Norden des Plangebiets ist neben dem Spielplatz eine weitere Teilfläche des Flurstückes 101 von ca. 680 m² aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen worden, da für diese Fläche keine Planungsabsicht nach den Maßgaben dieses Bebauungsplans besteht.

Die Investitionskosten für die Realisierung der Planungsabsichten auf dem Gelände des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks belaufen sich auf eine Höhe von insgesamt 314.410.000 €. Davon betragen die Kosten für den 1. Bauabschnitt (Abriss altes Stadion) gemäß geprüften 1.-4. Teil-BPU des großen Stadions 20.410.000 € (Kapitel 1250, Titel 70141) und wurden dem Hauptausschuss bereits kommuniziert. Hierin enthalten sind ebenfalls Kosten für die Erstellung von Ersatzsportflächen. Die Kosten für den 2. Bauabschnitt (Neubau des großen Stadions) werden gemäß geprüften Vorplanungsunterlagen mit 175.000.000 € (Kapitel 1250, Titel 70143) angenommen. Die Kosten für den Sportpark (3. Bauabschnitt) werden gemäß geprüftem Bedarfsprogramm auf 119.000.000 € (Kapitel 1250, Titel 70510) beziffert. Die Abrissarbeiten für den 1. Bauabschnitt haben bereits Ende 2024 begonnen.

Im Rahmen der Konsolidierung des Doppelhaushalts 2024/2025 ist der Ansatz des Titels 70143 im Kapitel 1250 in Höhe von 20.000.000 € qualifiziert gesperrt, der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 19. März 2025 (74. Sitzung des Hauptausschusses) einer teilweisen Entsperrung in Höhe von 5.500.000 € zur Beauftragung weiterer Planungsleistungen zugestimmt (Bericht 2026 CP sowie 1707 B). Gemäß Sperrvermerk aus Anlage 9 zu 3. Änderung des Doppelhaushalts 2024/2025 ist zur Entsperrung der Mittel folgende Auflage umzusetzen:

„Kostensenkende Umplanung der Baumaßnahme Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark mit dem Ziel eines maximalen Gesamtmaßnahmenvolumens von deutlich unter 300 Mio. EUR, möglichst unter 250 Mio. EUR.“

Mit dem o.g. HA-Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 11. März 2025 (Rote Nr. 1707 B) reduzieren sich die Gesamtkosten bei der o.g. Gesamtmaßnahme aufgrund der derzeitig geplanten Einsparungen- insbesondere im 3. Bauabschnitt wie folgt:

1. Bauabschnitt	Abriss des alten Stadions und Herrichtung von Sportanlagen	20.410.000 €
2. Bauabschnitt	Neubau des Stadions	175.000.000 €
3. Bauabschnitt	Ertüchtigung des übrigen Geländes (neu)	68.000.000 €
Gesamtkosten		263.410.000 €

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

siehe Ausführung unter D

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 umfasst eine Fläche von ca. 18 ha und umfasst im Wesentlichen den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich die folgenden Flächengrößen (überschlägig ermittelt und gerundet):

	Fläche in ha / m ²
Sondergebiete	ca. 9,70 ha
Flächen für Sportanlagen	ca. 7,66 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,46 ha
Versorgungsflächen	48 m ²
Fläche Geltungsbereich	ca. 17,82 ha

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch die Planungen zur Weiterentwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahnsportparks als inklusiver Sportstandort sind Umweltauswirkungen zu erwarten. So hat die Umsetzung der Planungen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, womit auch Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten sind. Im Zuge der geplanten Bebauung mit einem großen Stadion, einer Multifunktionssporthalle, einem Begegnungszentrum und der weiteren Errichtung von Sportanlagen, werden natürliche Funktionen des Bodens und der Biotope durch eine Zunahme an Versiegelung zurückgehen. Baumbestände gehen durch erforderliche Fällungen verloren, was sich auf das Landschaftsbild auswirkt. Damit reduziert sich auch das klimawirksame Grünvolumen im Gebiet. Es werden Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen durch Gebäudeabrisse und Baumfällungen zurückgehen.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Baumbestand werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Somit werden die mit dem Verlust verbundenen negativen Umweltauswirkungen (Verlust von Lebensstätten, Grünvolumen, Klimawirksamkeit, Luftfilterung und Landschaftsbild) vor Ort ausgeglichen. Darüber hinaus wirken sich Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung von Ballfangzäunen positiv auf die Belange der Schutzgüter und auf die Funktionen des Naturhaushalts aus.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt sind Befestigungen von Wegen und Zufahrten im Plangebiet nur in

wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept beinhaltet, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu verdunsten bzw. zu versickern oder auch in Zisternen zurückzuhalten. Ein großer Anteil soll außerdem zur Bewässerung der Sportanlagen dienen.

Nachteilige zu erwartende Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht und können durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gelöst werden. Der Verlust von Lebensstätten durch die Fällung von Bäumen und den Abriss von Gebäuden wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) u.a. in Form von geeigneten Ersatzkästen kompensiert. Eine Kompensation der Bäume erfolgt durch Nachpflanzungen im Geltungsbereich. Eine bereits beauftragte ökologische Baubegleitung soll die Einhaltung von Schutzmaßnahmen sicherstellen.

I. Zusammenfassende Erklärung:

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch siehe **Anlage B**.

Berlin, 18. August 2025

Christian G a e b l e r

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- **Anlage A:** Begründung zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- **Anlage B:** Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Anlage A

Begründung
zum
Bebauungsplan 3-87
„Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“

für eine Teilfläche des Geländes des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks zwischen Gaudystraße,
Cantianstraße, Topsstraße, Eberswalder Straße und Mauerpark im Bezirk Pankow,
Ortsteil Prenzlauer Berg

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87
(SenStadt 2024 / Digitale farbige TrueOrthophotos 2024)

Stand: März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
TABELLENVERZEICHNIS.....	6
A allgemeiner Teil.....	7
I Planungsgegenstand	7
I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
I.2 Ziele und Zwecke der Planung	8
I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	9
II Ausgangssituation	9
II.1 Beschreibung des Plangebiets	9
II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen...	18
III Entwicklung der Planungsüberlegungen	32
III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte	32
III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept	33
IV Gutachten.....	35
V Planinhalt.....	37
V.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	37
V.2 Art der baulichen Nutzung.....	38
V.3 Maß der baulichen Nutzung.....	47
V.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen.....	54
V.5 Verkehrsflächen	56
V.6 Versorgungsfläche.....	62
V.7 Grünfestsetzungen/ Pflanzbindungen.....	62
V.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	74
V.9 Immissionsschutz.....	75
V.10 Entwässerung.....	90
V.11 Artenschutz	94

V.12	Sonstige Festsetzungen/ Gestaltungsregelungen.....	96
V.13	Nachrichtliche Übernahmen	98
V.14	Hinweise.....	98
V.15	Flächenbilanz.....	98
VI	Verfahren.....	99
VI.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	100
VI.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	102
VI.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	103
VI.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	105
VI.5	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	106
VI.6	Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus.....	110
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	111
VII.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	112
VII.2	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	117
VII.3	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	121
VII.4	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)	123
VII.5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).....	124
VII.6	Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)	125
VII.7	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)	126
VII.8	Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB.....	127
VII.9	Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	128
VII.10	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	129
VIII	Auswirkungen der Planung.....	133
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima.....	133

VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	133
VIII.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	134
VIII.4	Auswirkungen auf den Verkehr.....	135
VIII.5	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und Grünflächen.....	135
B	Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a Satz 2 Nr. 2 BauBG.....	137
I	Einleitung	137
I.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	137
I.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	138
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	156
II.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	156
II.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	193
II.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	227
II.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	253
III	Zusätzliche Angaben	256
III.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	256
III.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	256
III.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	257
III.4	Quellenangaben.....	258
C	Rechtsgrundlagen.....	266
D	Abkürzungsverzeichnis.....	267
E	Anhang	270

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87.....	1
Abbildung 2:	Luftbild mit Stadtstruktur	10
Abbildung 3:	Übersichtskarte mit eingetragenen Denkmalen	17

Abbildung 4:	FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte (Stand: 07.02.2025) – Plangebiet ist rot umkreist	20
Abbildung 5:	Siegerentwurf von O + M Architekten BDA/ LOR Landschaftsarchitekten Otto + Richter	34
Abbildung 6:	Verkehrsqualität Kfz-Verkehr an den untersuchten Knotenpunkten (KP)	59
Abbildung 7:	Unterteilung des Plangebiets in Teilsysteme gemäß Regenwasserbewirtschaftungskonzept	91
Abbildung 8:	Flächenversiegelung im Plangebiet im Bestand	158
Abbildung 9:	Planungshinweise zum Bodenschutz (2020)	161
Abbildung 10:	Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom.....	166
Abbildung 11:	Klimamodell Berlin: Strahlungstemperatur	167
Abbildung 12:	Maximaler Hitzestress im Plangebiet	168
Abbildung 13:	Ausschnitt Biotopverbundplanung im Bezirk Pankow, Karte 6 „Biotopverbund der naturnahen Park- und Grünanlagen“	172
Abbildung 14:	Übersicht Ergebnis Biotoptypenkartierung 2023 mit Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	174
Abbildung 15:	Standorte nach BaumSchVO geschützter und nicht geschützter Bäume	175
Abbildung 16:	Standorte artenschutzrechtlich relevanter Bäume	176
Abbildung 17:	Brutvogelkartierung.....	179
Abbildung 18:	Fledermauskartierung	182
Abbildung 19:	Markante landschaftliche Strukturen im Plangebiet 2023.....	185
Abbildung 20:	Markante landschaftliche Strukturen im Plangebiet 2006.....	186
Abbildung 21:	Flächenversiegelung in der Fläche für Sportanlagen in der Planung	194
Abbildung 22:	Unterteilung des Planungsgebiets in Teilsysteme gemäß Regenwasserbewirtschaftungskonzept	198
Abbildung 23:	Bäume im Plangebiet.....	209

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Tabelle der Verfahrensschritte.....	100
Tabelle 2:	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005	144
Tabelle 3:	Immissionsrichtwerte für Sportlärm nach der 18. BImSchV	144
Tabelle 4:	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.....	145
Tabelle 5:	Immissionsrichtwerte für störende Veranstaltungen nach VeranStLärmVO	146
Tabelle 6:	Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke E_F	146
Tabelle 7:	Immissionsrichtwerte k zur Festlegung der maximal zulässigen Blendung.....	147
Tabelle 8:	Beleuchtungsstärke nach Sportart in der Beleuchtungsklasse III der DIN EN 12193	148
Tabelle 9:	Flächenversiegelung im Bestand des Plangebiets	157
Tabelle 10:	Auflistung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen mit Biotopwert und Flächengröße	173
Tabelle 11:	Im Plangebiet festgestellte Vogelarten	178
Tabelle 12:	Potenziell vorkommende und nachgewiesene Fledermausarten im Plangebiet	180
Tabelle 13:	Versiegelung im Plangebiet nach Durchführung der Planung und Differenz zum Bestand	195
Tabelle 14:	Bedarfsdeckungsgrad und Nutzungsgrad in Abhängigkeit des Regenwasserspeichers.....	199
Tabelle 15:	Gegenüberstellung Biotoptypen in Bestand und Planung	208
Tabelle 16:	Übersicht der artenschutzrechtlich erkennbaren Betroffenheiten von dauerhaften Niststätten/ Quartieren.....	211
Tabelle 17:	Empfohlene Pflanzliste	238
Tabelle 18:	Durch die Planung betroffene nach BaumSchVO geschützte Bäume und ihr jeweiliger Kompensationsbedarf	252
Tabelle 19:	Ersatzbedarf für den Eingriff in den Baumbestand	252

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahnsportpark“ im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, hat eine Fläche von ca. 18 ha und umfasst im Wesentlichen den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark (im Folgenden auch Jahnsportpark genannt). Der Jahnsportpark bildet für zahlreiche Sportvereine und -verbände, Schulen und Hochschulen sowie weitere Sportinteressierte einen bedeutenden Raum für den sportlichen Lehr-, Übungs- und Wettkampfbetrieb.

Der Jahnsportpark und das große Stadion, welches als kombiniertes Fußball- und Leichtathletikstadion dient, weisen erhebliche funktionale Schwächen auf, vor allem hinsichtlich der räumlichen Angebote für den inklusiven Sport. Zudem bestehen im großen Stadion zahlreiche sicherheitsrelevante bauliche Mängel, weshalb das Stadion zum 1. Januar 2021 vorübergehend für den Betrieb geschlossen wurde. Seit Juli 2021 erfolgt ein eingeschränkter Betrieb mit einer kleineren Anzahl Zuschauender.

Die funktionalen und baulichen Mängel des Jahnsportparks sollen mit umfassenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden. Zugleich soll der Sportpark zu einem herausragenden und wegweisenden inklusiven Stützpunkt für den Behindertensport weiterentwickelt und um zahlreiche neue Sportanlagen für Schul- und Vereinssport sowie vereinsungebundenen Sport der Bevölkerung ergänzt werden. Die inklusiven allgemeinen und sportfachlichen Bedarfe lassen sich durch einen Umbau des Bestandes nur unzureichend umsetzen. Daher soll das bestehende große Stadion zurückgebaut und durch einen Neubau am gleichen Standort ersetzt werden.

Zur Konkretisierung der konzeptionellen Vorstellungen sowie zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde für den Jahnsportpark im Jahr 2022 unter Einbeziehung der Stadtgesellschaft und insbesondere der derzeitigen Nutzergruppen ein interdisziplinärer und offener Realisierungswettbewerb durchgeführt, der sich in eine städtebaulich-freiraumplanerische sowie eine hochbauliche Phase gliederte. Der Siegerentwurf von O+M Architekten aus Dresden und LOR Landschaftsarchitekten Otto + Richter aus Dresden bildet die planerische Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Tragende Idee dieses Entwurfes ist eine über das Grundstück in Nord-Südrichtung verlaufende großzügige Erschließungsachse (die sogenannte Plazafläche), an der alle Elemente und Funktionen des Inklusionssportparks angeordnet werden. Es wird dadurch eine klare städtebauliche Ordnung, sowohl der Gebäude als auch der Freiflächen, erzeugt.

Zur Entwicklung einer Gesamtkonzeption mit Stadion, weiteren Sporthallen und Sportflächen unter Berücksichtigung aller öffentlicher und privater Belange, insbesondere der Themen Immissionsschutz, Verkehr und Ökologie/ Versorgung mit Freiraum, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist demnach begründet.

Der Bebauungsplan 3-87 wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark als drittgrößte Sportstätte Berlins ist von gesamtstädtischer als auch von nationaler und internationaler Bedeutung. Daher hat die Aufstellung des Bebauungsplanes außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung. Infolgedessen führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Verfahren auf der Grundlage des § 9 AGBauGB durch.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorrangige Zielsetzung für den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark besteht in der langfristigen Entwicklung des Gesamtgeländes zu einer Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsstätte von gesamtstädtischer, regionaler, überregionaler, nationaler und internationaler Bedeutung. Das große Stadion und der Sportpark sollen als Leuchtturmprojekt für Inklusion und Barrierefreiheit gestaltet und zur zentralen Berliner Inklusions-Sportstätte für den Behindertensport ausgebaut werden. Darüber hinaus soll dem berlinweit ansteigenden Bedarf an Sportstätten für den Vereins- und Breitensport sowie den Hochschulsport in zentraler Lage Rechnung getragen werden.

Ziel des Bebauungsplans 3-87 ist es daher, die Flächen im Jahn-Sportpark langfristig im Sinne des Siegerentwurfs des in 2022 durchgeführten hochbaulichen und städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs neu zu ordnen und Flächenpotenziale für zukünftige Nutzungen zu schaffen. Insbesondere soll eine nachbarschaftsverträgliche Integration des neuen Stadions mit 20.000 Plätzen für Zuschauende gesichert und dessen multimodale Nutzung ermöglicht werden. Ferner soll der Jahn-Sportpark zukünftig den Inklusionssport und das inklusive Erlebnis der Zuschauenden ermöglichen. Das beinhaltet, dass alle Bereiche des Jahn-Sportparks für alle Menschen ohne fremde Unterstützung barrierefrei zugänglich und nutzbar sein sollen. Neben den ebenerdigen Zugängen zu den Sportangeboten soll die Wegeführung mit audio-visuell-taktilen Leitsystemen ausgestattet werden. Interne Erschließungen und Zugänge zu den Gebäudekörpern und Plätzen für Zuschauende im großen Stadion sind ebenfalls barrierefrei geplant. Der Inklusionssportpark soll einen Raum für Begegnung zwischen Zuschauenden, Sporttreibenden, Freizeitsporttreibenden und der Nachbarschaft schaffen.

Neben den sportfachlichen Belangen, die der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark zu erfüllen hat, dient er in dem dicht bebauten Wohnquartier bereits heute als Grün-, Erholungs- und Freizeitfläche. Zur planerischen Zielsetzung gehört es daher auch, den Sportpark in seiner Bedeutung für Freizeit

und Erholung einerseits und Ökologie und Klima andererseits, zu stärken. Der ökologische Nutzen dieser Flächen in Zeiten des fortschreitenden Klimawandels ist zur Klimaanpassung grundlegend. Dafür gilt es, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die erforderlichen Maßnahmen und Strategien zu erarbeiten und, soweit planungsrechtlich möglich, zu sichern.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das ca. 18 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 3-87 liegt im Südwesten des Bezirks Pankow, östlich des Mauerparks und südlich der Max-Schmeling-Halle. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, Cantianstraße 24, 25/ Falkplatz 1 (Flurstück 101, Flur 319, Gemarkung Prenzlauer Berg). Darüber hinaus sind Teile der unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Cantianstraße (Flurstück 38 tlw.) sowie eine Parkplatzfläche und der südliche Haupteingang zum Jahnsporthaus (Flurstück 19) und Straßennebenflächen der Eberswalder Straße (Flurstück 98 tlw.) in den Geltungsbereich einbezogen, um alle für die geplante Entwicklung erforderlichen Flächen in das Plangebiet einzubeziehen und die Erschließung zu sichern. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Max-Schmeling-Halle, der Gaudystraße bzw. dem Spielplatz an der Gaudystraße, im Osten von der Mitte der Verkehrsflächen der Cantiansstraße, im Süden von der Topsstraße und Eberswalder Straße und im Westen von den Wallanlagen am Mauerpark begrenzt.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das im Bezirk Pankow im Ortsteil Prenzlauer Berg gelegene Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an den Mauerpark, eine hoch frequentierte Grünanlage auf den Flächen der ehemaligen DDR-Grenzanlagen. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Max-Schmeling-Halle, eine Multifunktionshalle, die insbesondere für Sportveranstaltungen zur Verfügung steht, darüber hinaus aber auch für Konzerte genutzt wird. Der Halle ist im Norden der Falkplatz vorgelagert. Die sonstige Nachbarschaft zum Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden durch Blockrandbebauung aus der Gründerzeit gebildet. Im Osten verläuft die Trasse der U-Bahnlinie 2 als Hochbahn. Im Süden verläuft die Eberswalder Straße, auf der die Straßenbahnlinie M 10 verkehrt.

Das Umfeld des Plangebiets ist wesentlich durch seine Gründerzeitbebauung sowie durch eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel geprägt. Stadteilprägende Institutionen in der Umgebung sind in südöstlicher Richtung der Wasserturm, (nord-)östlich die Gethsemanekirche

und die Eliaskirche, südlich die Zionskirche sowie die vier berlinweit bekannten Brauereistandorte Pfefferberg, Bötzw-Brauerei, Königsstadtbrauerei und Schult heiß-Brauerei, die zu Standorten der kulturellen und sozialen Infrastruktur umgenutzt wurden. Prägende Grünanlagen und Plätze in der direkten bzw. näheren Umgebung sind im Westen der angrenzende Mauerpark und der Volkspark Humboldthain, im Norden der Falk- und Arnimplatz, im Osten der Helmholzplatz und im Süden der Jüdische Friedhof und der Volkspark am Weinberg sowie die Platzanlagen Kollwitzplatz, Teutoburger Platz und Arkonaplatz.

Das Gelände des heutigen Jahn sportparks wurde im 19. Jahrhundert militärisch genutzt. Bereits Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die militärische Nutzung jedoch aufgegeben und es entstand die erste Spielstätte des Fußballvereins Hertha BSC. Nachdem die Stadt Berlin 1912 große Flächenanteile aufkaufen konnte, war der Grundstein für die zukünftige Entwicklung einer Spiel- und Sportanlage gelegt. Nach dem Zweiten Weltkrieg, anlässlich der Weltjugendfestspiele 1951, entstand der sogenannte „Berliner Sportpark“, der 1952 den Namen Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark erhielt. Herzstück dieser Anlage war und ist das kombinierte Fußball- und Leichtathletikstadion mit einer Kapazität für 20.000 Zuschauende. Hervorzuheben ist dabei der aus Trümmerschutt aufgeschüttete umlaufende Wall, auf dem die ansteigenden Zuschauerränge gegründet sind. Das Stadion wurde in den folgenden Jahrzehnten mehrfach erweitert und modernisiert.



Abbildung 2: Luftbild mit Stadtstruktur
(SenStadt 2024 / Digitale farbige TrueOrthophotos 2024)

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Der JahnSPORTpark verzeichnet gegenüber anderen Berliner Sportanlagen eine weit überdurchschnittliche Auslastung durch vielfältige sportliche Nutzungen wie Fußball, Leichtathletik, Tennis, Basketball und Beachvolleyball sowie kulturelle Nutzungen. Er bietet zahlreichen Sportvereinen und -verbänden, Schulen und Hochschulen sowie weiteren Sportinteressierten Raum für den sportlichen Lehr-, Übungs- und Wettkampfbetrieb. Zudem bietet die Sportanlage auch für den vereinsungebundenen Freizeitsport vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die stärkste räumliche Prägung erhält die Sportanlage durch das sogenannte große Stadion, ein kombiniertes Fußball- und Leichtathletik-Stadion mit einer Kapazität von 20.000 Sitzplätzen. Es ist mit Rasenspielfeld und acht 400-Meter-Rundlaufbahnen nach dem Olympiastadion und dem Stadion an der Alten Försterei das drittgrößte Stadion Berlins. Die Stahlbetonkonstruktion der umlaufenden Sitztribünen ist auf aufgeschüttetem Trümmerschutt gegründet. Das Stadion schließt im Osten mit einem viergeschossigen Tribünengebäude und auskragender Tribünenüberdachung ab. An allen vier Ecken des Stadions stehen hinter den Tribünen Flutlichtmasten. Auch diese prägen die Außenwirkung des Stadions bzw. JahnSPORTparks insgesamt, sind jedoch nicht mehr funktionstüchtig und nicht mehr wartungsfähig.

Neben dem großen Stadion befindet sich im Nordosten ein 2013 errichtetes kleines Stadion mit Naturrasenspielfeld und Wettkampfbahn mit ca. 500 Stehplätzen und dazugehörigem Funktionsgebäude. Westlich angrenzend an das kleine Stadion befindet sich eine Naturwiese, welche überwiegend durch die Anwohnenden genutzt wird. Daran schließen sich südlich fünf Tennisplätze an. Der Südosten des JahnSPORTparks ist von zwei Kunstrasen-Großspielfeldern, zwei DFB-Minifeldern, drei Basketballfeldern, vier Beachvolleyballfeldern, einem Tennis-Belag-Mehrzweckfeld und einer Sportwiese geprägt. Diese Anlagen wurden zwischen 2016 – 2019 (teil-) erneuert. Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich das so genannte „Haus der Fußballkulturen“, das kulturelle Nutzungen beherbergt.

Das Zentrum des JahnSPORTparks wird durch ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, ein zweigeschossiges Umkleidehaus sowie ein Heizhaus gebildet. Darüber hinaus steht an der Cantianstraße ein eingeschossiger Barackenbau.

Der JahnSPORTpark insgesamt und insbesondere das große Stadion weisen erhebliche bauliche und funktionale Schwächen auf, vor allem hinsichtlich der räumlichen Angebote für den inklusiven Sport. Im großen Stadion bestehen zudem zahlreiche sicherheitsrelevante bauliche Mängel, aufgrund derer das gesamte Stadion aktuell nur eingeschränkt betrieben wird. Zeitweilig wurde untersucht, inwiefern die Mängel am großen Stadion durch Bau- und Sanierungsmaßnahmen behoben werden können. Da die inklusiven sportfachlichen Bedarfe sich durch einen Umbau des Bestandes jedoch nur unzureichend umsetzen lassen, soll das bestehende Stadion zurückgebaut und durch einen Neubau am gleichen Standort ersetzt werden.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Max-Schmeling-Halle, eine der größten Veranstaltungshallen in Berlin. Da sie verkehrstechnisch eng mit dem JahnSPORTpark verknüpft ist, prägt sie auch die städtebauliche Situation auf dem Gelände der Sportanlage.

Die Sportanlagen sind eingebettet in Rasenflächen, die sowohl schul- und vereins-sportlich als auch individuell zum Sport und zur Naherholung genutzt werden. Prägend für den Charakter des JahnSPORTparks ist der überwiegend alte Baumbestand. Baumreihen begleiten teilweise die asphaltierten Wege und fassen die Sportareale ein. Insgesamt finden sich auf dem Gelände 39 verschiedene Baumarten. Wiederkehrende Arten sind Ahorn, Feld- und Spitzahorn, die den Hauptbaumbestand südlich des Stadions ausmachen, sowie Pyramidenpappeln, die das kleine Stadion und zum Teil die westlich angrenzende Rasenfläche rahmen. Die Fläche zwischen dem kleinen Stadion im Norden und den südlichen Kunstrasenplätzen ist mit einem Baumhain aus Platanen bestanden. Darüber hinaus steht auf der Ost-West-Achse zwischen Cantianstraße und dem großen Stadion eine Bronzestatue auf einem drei Meter hohen Sockel. In den Randbereichen ist das Gelände durch kleinere Laubgebüsche geprägt.

Insgesamt wird das Gelände des JahnSPORTparks durch eine Zaunanlage eingefasst, die im Norden an der Gaudystraße/ Max-Schmeling-Halle, im Osten an der Cantianstraße und im Süden an der Topsstraße jeweils über Zugänge für den Fuß- und Radverkehr verfügt.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände des JahnSPORTparks befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, im Fachvermögen der Senatsverwaltung für Inneres und Sport (Flurstück 101, Flur 319, Gemarkung Prenzlauer Berg). Die Straßenflurstücke sowie angrenzende Wege- und Parkplatzflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin, im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Pankow (Flurstücke 19, 38 und 98, Flur 319, Gemarkung Prenzlauer Berg).

II.1.4 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der JahnSPORTpark ist über die Schönhauser Allee im Osten und die vierspurige Eberswalder Straße im Süden an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Auch die im Westen verlaufende Brunnenstraße ist eine übergeordnete Straßenverbindung. Die nördlich des JahnSPORTparks verlaufende Gleimstraße ist Teil des Ergänzungsnetzes.

Das Gelände des Jahnsportparks ist nicht für die Öffentlichkeit befahrbar. Im Süden, am Haupteingang, befindet sich eine durch einen versenkbaren Poller gesicherte Zufahrt für auf dem Gelände Beschäftigte und zufahrtsberechtigte Gäste.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird sowohl räumlich als auch zeitlich sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkte stellen dabei die U-Bahn-Station Eberswalder Straße der in Nord-Süd-Richtung verkehrenden Linie U2 unmittelbar im Kreuzungspunkt Eberswalder Straße/ Schönhauser Allee sowie die U-Bahnstationen Bernauer Straße und Voltastraße der ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verkehrenden Linie U8 westlich des Mauerparks dar. Am etwas weiter entfernt gelegenen Bahnhof Gesundbrunnen im Norden besteht darüber hinaus Anschluss an die S-Bahnlinien der Ringbahn, die Nord-Südlinien der S-Bahn sowie den Fern- und Regionalverkehr. Auch am Bahnhof Schönhauser Allee im Nordosten besteht Anschluss an die S-Bahnlinien der Ringbahn. Darüber hinaus verkehren in der Eberswalder Straße die Straßenbahnen der Metro-Linie M10, in der Schönhauser Allee die Metro-Linie M1 und in der Pappelallee die Straßenbahnlinie 12, die sich am U-Bahnhof Eberswalder Straße kreuzen. Zwischen der Eberswalder Straße und des großen Stadions befindet sich eine Straßenbahnwendeschleife mit zwei anfahrbaren Bahnsteigen. Die Straßenbahnen fahren von Osten in die Wendeschleife ein und verlassen sie wieder Richtung Osten.

Das Gelände des Jahnsportparks kann zudem mit der Buslinie N2 über die Haltestelle „Milastraße“ östlich des Plangebiets entlang der Schönhauser Allee sowie mit der Buslinie 247 über die Haltestelle „Wolliner Straße“ südwestlich entlang der Bernauer Straße erreicht werden.

Das ÖPNV Angebot wird, was die U-Bahn und Straßenbahn betrifft, perspektivisch entsprechend den Vorgaben des Nahverkehrsplans ausgeweitet werden, so dass damit auch weiteren Steigerungen der Verkehrsnachfrage in diesem Raum perspektivisch Rechnung getragen werden kann.

Fuß- und Radverkehr

Mit dem Fahrrad kann der Jahnsportpark über den westlich gelegenen Radfernweg Berlin-Usedom durch den Mauerpark und nördlich über die Hauptverbindungs-Tangentialroute TR2 entlang der Gleimstraße erreicht werden. In der Gleimstraße ist zudem die Einrichtung einer Fahrradstraße beabsichtigt. Im Osten (Cantianstraße) und Süden (Eberswalder Straße) verlaufen weitere Routen des Rad-Ergänzungsnetzes.

Das Gelände des Jahnsportparks selbst ist über drei Zugänge zu betreten bzw. mit dem Fahrrad zu befahren, im Norden an der Gaudystraße/ Max-Schmeling-Halle, im Osten an der Cantianstraße und im Süden an der Topsstraße. Der nördliche Eingang wird bei Veranstaltungen

in der Max-Schmeling-Halle geschlossen, wodurch die fußläufige Erschließung des Sportparks aus Norden dann entfällt.

Ruhender Verkehr

Derzeit gibt es auf dem Gelände des Jahnportparks eine PKW-Stellfläche an der Nord-Süd-Durchquerung. Temporär wird bei Veranstaltungen auch die Rasenfläche im Norden als Stellplatzfläche genutzt. Insgesamt wird damit eine Anzahl von ca. 350 PKW-Stellplätzen erzeugt, die den Bedarf an Stellplätzen bei Veranstaltungen sowie des Behindertensportverbandes abdecken.

Am südlichen Haupteingang befindet sich ein Vorplatz, auf dem Reisebusse halten. Zudem befindet sich an der Topsstraße eine öffentliche Parkplatzanlage mit 100 Parkplätzen. Eine weitere öffentliche Parkplatzanlage mit 130 Parkplätzen liegt an der Eberswalder Straße innerhalb der Straßenbahnwendeschleife.

Die Straßen im Umfeld des Jahnportparks unterliegen der Parkraumbewirtschaftung. Dort befinden sich weitere straßenbegleitenden Parkplätze für Besucher, die gebührenpflichtig sind.

Für Fahrräder stehen auf dem Gelände des Jahnportparks derzeit 39 Fahrradbügel zur Verfügung. Auch an den umliegenden Nahverkehrshaltestellen befinden sich Fahrradbügel.

II.1.5 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Ebenso ist das Gelände von Fernmelde, Gas- und Stromleitungen erschlossen.

Entlang der Eberswalder Straße, Topsstraße, Cantianstraße und Gaudystraße verlaufen Trinkwasserversorgungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe, welche im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung stehen. Über Hausanschlüsse ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 bereits an das Trinkwassernetz angeschlossen. Die Berliner Kanalisation entwässert die Innenstadtbereiche im Mischsystem. Entsprechend verlaufen in der Gaudy-, Tops- und Eberswalder Straße die Mischwasserleitungen. Zusätzlich sind auf dem Grundstück des Jahnportparks (im Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsachse) zwei weitere übergeordnete Abwasserdruckrohrleitungen sowie zwei Mischwasserkanäle vorhanden, worüber die Gebäude im Plangebiet unmittelbar angeschlossen werden. Diese sind leitungsrechtlich gesichert und im Grundbuch zugunsten der Berliner Wasserbetriebe mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) verzeichnet.

Das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird derzeit in die Kanalisation eingeleitet. Der Vorplatz sowie die Dachfläche der im Norden angrenzenden Max-

Schmeling-Halle bilden eine Ausnahme, da diese in einen Regenwasserspeicher am Falkplatz entwässern.

Weiterhin befinden sich Gasleitungsabschnitte mit einem Betriebsdruck > 4 bar westlich der bestehenden Großspielfelder sowie im Süden des Plangebiets. Diese Gasleistungen erfordern zum Teil einen Schutzstreifen von 4,0 m.

Auf dem Gelände des Jahnsporthparks befindet sich ein Heizhaus, welches das Tribünengebäude des großen Stadions mit Wärme versorgt. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht nicht. Der nächstgelegene Anschluss befindet sich in ca. 350 m Entfernung in der Gleimstraße.

Im Rahmen einer „Energetischen Betrachtung des Gesamtgeländes unter Einbeziehung der angrenzenden Max-Schmeling-Halle“ wurden 2017 Varianten zur Energieversorgung der baulichen Anlagen im Jahnsporthpark durchgeführt. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass eine gemeinsame Nahwärmeversorgung aller Gebäude des Sportparks und der Max-Schmeling-Halle über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) die wirtschaftlichste und ökologisch sinnvollste Variante ist. Das BHKW der Max-Schmeling-Halle wurde nach Erstellung der Untersuchung bereits erneuert und ist heute bedarfsgerecht ausgelegt. Dennoch ist ein späterer Anschluss der Halle nicht ausgeschlossen.

II.1.6 Boden/ Altlasten

Die Geländehöhen im Plangebiet variieren um ca. 4 m. Dabei liegt der Bereich des großen Stadions bei ca. 53,0 m über NHN und fällt in Richtung Osten im Bereich des kleinen Stadions auf ca. 49,2 m über NHN ab.

Für das Gelände des Bebauungsplans 3-87 wurde im Jahr 2014 eine orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass unter einer sehr stark variierenden Mächtigkeit von Auffüllungen aus Trümmerschutt Sande und Geschiebelehme/-mergel anstehen. Besonders im Westen zum Mauerpark und zur ehemaligen Grenzanlage der Berliner Mauer entstehen durch die anthropogenen Ablagerungen starke Höhenunterschiede im Gelände. Die darunterliegenden Sande liegen trogartig auf Geschiebemergelschichten auf. Darunter schließen wiederum Sande an. Die Sande werden im Bodengutachten als fein- bis mittelkörnige enggestufte Sande mit unterschiedlichen Anteilen an Schluff klassifiziert und gemäß DIN 18130-1 allgemein als durchlässig bezeichnet. Damit ist die Möglichkeit der Versickerung im Plangebiet grundsätzlich gegeben.

Die Sande dienen hier als Grundwasserleiter, die Geschiebemergelschichten als Grundwassernichtleiter. Durch die trogförmig in den Geschiebemergelschichten liegenden Sande wird ein sogenannter schwebender Grundwasserleiter (Schichtenwasserleiter) gebildet, der stark

von meteorologischen Einflüssen geprägt wird. Zwei Bohrungen, die dem Umweltatlas zu entnehmen sind, zeigen Schichtenwasser bis 2,6 m bzw. bis 4,6 m unter der Geländeoberkante, so dass eine Relevanz für die Regenwasserbewirtschaftung besteht.

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand liegt zwischen 34,4 m über NHN und 36,4 m über NHN. Das bedeutet einen minimalen Flurabstand von ca. 13 m. Das Grundwasser stellt für die Versickerungsfähigkeit daher kein Hindernis dar.

Für die Einschätzung der Schadstoffbelastung in den Böden wurden für die aufgefüllten Schichten orientierende chemische Untersuchungen durchgeführt. Nahezu alle Mischproben werden nach LAGA der Zuordnungsklasse > Z2, nur eine Mischprobe der Zuordnungsklasse Z1 zugeordnet. Maßgebend für diese Zuordnungen sind die Überschreitungen der Sulfatkonzentrationen im Eluat. Es ergaben sich aber auch Überschreitungen bei Quecksilber im Feststoff und Σ PAK sowie Benz(a)pyren. Diese Ergebnisse sind typisch für Trümmerschuttablagerungen. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung näher zu bewerten.

Eine Kampfmittelauswertung hat ergeben, dass sich unterhalb des Trümmerschutts Löschteiche sowie Verdachtspunkte für Kampfmittel befinden.

II.1.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 befindet sich die archäologische Fundstelle 759, bei der bereits zahlreiche vor- und frühgeschichtliche sowie neuzeitliche Funde geborgen werden konnten. Alle Bodeneingriffe sind daher frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

Des Weiteren befindet sich am westlichen Rand des Plangebiets das überlieferte Teilstück der „Hinterlandmauer“. Es ist Teil der ehemaligen innerstädtischen Grenzanlage „Berliner Mauer“ (Obj.-Dok.-Nr. 09040273, T, 004), die von 1961 bis 1989 Berlin in einen Ostteil (DDR) und einen Westteil (BRD) teilte. Das Teilobjekt „Hinterlandmauer“ ist denkmalrechtlich geschützt. Das Großbauwerk der Grenzanlage wies einen breiten „Todesstreifen“ mit zahlreichen Sperr- und Überwachungselementen auf. Die ca. drei Meter hohe „Hinterlandmauer“ bildete aus Ostberliner Sicht das erste feste Sperrelement des komplexen Grenzanlagen-Systems und verstellte zugleich den Blick auf den Todesstreifen.

Als Teil der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage der Berliner Mauer und um die gesamtstädtische Bedeutung dieser zu würdigen, gilt für die Planungen des Jahnsporthparks, dass erforderliche Neubauten einen Mindestabstand zur „Hinterlandmauer“ einhalten müssen. Die

Gesamtanlage der Berliner Mauer stellte während der Teilung Deutschlands (1961 - 1989) ein Grenzbefestigungssystem dar und wurde Symbol des Konfliktes im Kalten Krieg. Der Fall der Berliner Mauer am 9. November 1989 führte zum Zusammenbruch der SED-Diktatur und zur Auflösung der DDR sowie zur staatlichen Einheit Deutschlands, wodurch die Bedeutung der Gesamtanlage und ihre denkmalgeschützten Teilabschnitte begründet sind.

Weitere Denkmäler gibt es innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht, jedoch in näherer Umgebung zum Plangebiet:

Südlich des Plangebiets befindet sich in der Topsstraße die Gedenkstätte „Einsame Pappel“. Eine Gedenktafel markiert den Ort, an dem 1848 die erste große Demonstration der Berliner Werktätigen stattfand. Vor den Toren der Stadt Berlin befand sich an dieser Stelle ein Exerzierplatz der preußischen Armee, der sich für solche Massenkundgebungen eignete. Weitere, südlich des Plangebiets gelegene Denkmäler sind das Mietshaus Schönhäuser Allee 140, erbaut im Jahr 1912 sowie das Postamt an der Eberswalder Straße, welches zwischen 1913 und 1915 errichtet wurde.

Östlich des Plangebiets befindet sich die Hochbahnanlage Schönhäuser Allee. Der zwischen 1911 und 1913 errichtete „Magistratsschirm“ entspricht in seiner baulichen Erscheinung einem Viadukt und wird von der U-Bahnlinie 2 befahren. Nordöstlich liegt die Brauerei Groterjan, welche im Jahr 1896 errichtet wurde. Die Brauerei ist bereits seit 1978 stillgelegt und wird heute von Industrie und Gewerbe genutzt

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der „Gleimtunnel“, ein 1904 fertiggestelltes niveaufreies Kreuzungsbauwerk von der Gleimstraße und den Gleisen der Berliner Nordbahn. Der Tunnel war während der Deutschen Teilung von den Anlagen der dort verlaufenden Berliner Mauer versperrt. Der „Gleimtunnel“ unterquert heute den Mauerpark und verbindet das Gleimviertel mit dem Brunnenviertel.



Abbildung 3: Übersichtskarte mit eingetragenen Denkmälern
(Geoportal Berlin/ Denkmalkarte Berlin, Stand 29.06.2022)

II.2 **Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

II.2.1 **Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich in diesem Bebauungsplanverfahren aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294). Deren Ziele und Grundsätze sind im Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplans 3-87 im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschaft-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen (§ 3 Abs. 1). Weiterhin sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3). Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) kommen ferner der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Funktionsschwächen eine erhöhte Bedeutung zu. Weiterhin sollen gemäß § 6 Abs. 3 die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von u.a. Erholungsgebieten erhalten werden sowie siedlungsbezogene Freiräume, die der Erholung dienen, gesichert und entwickelt werden.

Im LEP HR wird Berlin innerhalb der zentralörtlichen Gliederung die Funktion als Metropole zugewiesen. Entsprechend dem raumordnerischen Ziel 3.4 sind *„in der Metropole (sind) die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken.“*

Der LEP HR stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 gemäß Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gilt. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 (Innenentwicklung und Funktionsmischung) vorrangig *„unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“* Daneben sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt

werden. Entsprechend der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 11. November 2020 ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP)¹ enthält regionalplanerische Festlegungen und ersetzt eine gesonderte Regionalplanung in Berlin. Diese betreffen die in der textlichen Darstellung Nr. 1 enthaltenden Festlegungen des FNP, deren räumlicher Bezug durch die Darstellungen des FNP bestimmt wird und zu beachten ist.

Der FNP Berlin in der derzeitigen Fassung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 eine Grünfläche mit den Lagesymbolen „Sport“ (Zweckbestimmungen in Freiflächen) dar. Diese Fläche ist Teil der westlich angrenzenden und sich von Norden nach Süden streckenden übergeordneten Grünfläche mit den Lagesymbolen Parkanlage (Mauerpark und Falkplatz) und Sport (Max-Schmeling-Halle und weitere Sportanlage). Östlich, entlang der im FNP dargestellten übergeordneten Hauptverkehrsstraße Schönhauser Allee mit oberirdisch verlaufender U-Bahn einschließlich Bahnhof an der Ecke Eberswalder Straße, ist eine gemischte Baufläche (M2) mit Einzelhandelskonzentration (Stadtteilzentrum Schönhauser Allee) dargestellt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Eberswalder Straße, im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die nördliche und südliche Umgebung des Plangebiets stellt der FNP als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar. Der Geltungsbereich befindet sich darüber hinaus innerhalb des Vorranggebiets für die Luftreinhaltung. Maßnahmen der Luftreinhaltung sind zu beachten.

Nach Auswertung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans 3-87 mit seinen beabsichtigten Festsetzungen konkretisiert und differenziert. Die geplanten Festsetzungen eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Stadion und Multifunktionssporthalle im Westen und einer Fläche für öffentliche Sportanlagen im Osten sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

¹ Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 7. Februar 2025 (ABl. S. 441).

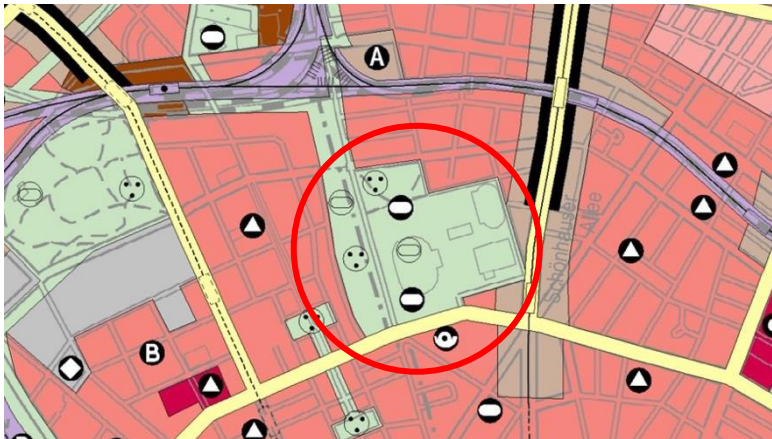


Abbildung 4: FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte (Stand: 07.02.2025) – Plangebiet ist rot umkreist

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Für das gesamte Stadtgebiet Berlins wurden im Sinne des § 246 Abs. 4 BauGB fünf Stadtentwicklungspläne (StEP) erarbeitet, die anhand von Darstellungen von Maßnahmenarten, -räumen und ggf. zeitlichen Stufungen die räumliche Entwicklung des Stadtgebiets beinhalten. In Berlin sind sie über § 4 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) geregelt und werden vom Berliner Senat beschlossen. Rechtlich sind diese Stadtentwicklungspläne städtebauliche Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und somit bei der Aufstellung des Bebauungsplans 3-87 im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Jeder der fünf StEP widmet sich einem spezifischen räumlichen Planungsgegenstand bzw. Fachthema.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

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

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

- Intelligente (kompakt, grün, komfortabel und lebenswert) Weiterentwicklung Berlins und dadurch Senkung des CO₂-Ausstoßes
- Konsequente Nutzung von Neu- und Weiterbau von Wohn-, Misch- und Gewerbequartieren für Klimaschutz und -anpassung
- Abkühlen der Stadt mit blau-grünen Maßnahmen

- Klimagerechte Qualifizierung der Grünflächen für Tag und Nacht
- Sicherung und Nutzung von Wasser als kostbare Ressource für die klimaoptimierte Stadt
- Vorsorge gegen Überflutung, Reduzierung der Gewässerbelastung und attraktive und biodiverse Gestaltung der Gewässerräume
- Regionale Ausgestaltung von Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

- Klimaanpassung und integrierte Stadtentwicklung
- Hitzeangepasste Stadtentwicklung
- Wassersensible Stadtentwicklung

Der Jahnsporthpark wird im StEP Klima 2.0 als Grün- und Freifläche dargestellt, für die speziell das Leitbild der Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen am Tag und in der Nacht gilt. Im Handlungsansatz 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung optimieren“ wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit Grünfläche mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld bezeichnet und liegt darüber hinaus zum Teil innerhalb eines Schwerpunktraumes für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung. Im Handlungsansatz 5 „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ wird insbesondere der nördliche und östliche Teil des Plangebiets als lokal sehr hoch durch Überflutung gefährdet eingeschätzt.

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

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

Der StEP MoVe steht vor dem Hintergrund einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität und weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Eines der vorrangigen Ziele ist es, den Anteil des Umweltverbunds

am Gesamtverkehr von heute 74 % auf 82 % (30 % Fußverkehr, 29 % ÖPNV, 23 % Radverkehr) im Jahr 2030 zu erhöhen.

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

Der Bebauungsplan 3-87 entspricht der auf Seite 14 der Anlage „Maßnahmenkatalog“ des StEP MoVe genannten infrastrukturellen Maßnahme I 11 – Programm „Barrierefreie öffentliche Räume“. Weitere konkrete Infrastrukturmaßnahmen, die im StEP MoVe berücksichtigt sind, bestehen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Senat von Berlin hat am 3. September 2024 den StEP Wirtschaft 2040 beschlossen, der damit den bisherigen StEP Wirtschaft 2030 ersetzt. Insgesamt 14 Leitlinien beschreiben die langfristige Grundausrichtung und Agenda für die räumliche Zukunft der Wirtschaft in Berlin. Ziel des StEP Wirtschaft 2040 ist die Flächensicherung und -entwicklung der Berliner Wirtschaft. Dabei sind klimaschützende und -angepasste Flächenqualifizierung und effiziente Flächennutzung in Form einer baulichen Verdichtung die zentralen Handlungsansätze des StEP Wirtschaft. Der StEP Wirtschaft 2040 setzt die wirtschaftspolitischen Ziele des Masterplans Industriestadt Berlin 2022 – 2026 in die räumliche Planung um und stellt die flächenbezogenen Voraussetzungen für eine weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins dar.

In der Karte „Gesamtstädtische Entwicklung“ werden die Ziele des StEP Wirtschaft und des StEP Wohnen integriert dargestellt, um dem Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht zu werden. Danach sollen bestehende Freiräume, zu denen auch der Jahnsporthauspark gezählt wird, mit all seinen Funktionen für Erholung, Natur und Klima gesichert und weiterqualifiziert werden.

In der Karte „Räumliches Leitbild“, in der die Ziele des StEP Wirtschaft 2040 auf den Stadtraum bezogen dargestellt werden, wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 keine Bedeutung zugewiesen.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) wurde vom Senat von Berlin am 3. September 2024 beschlossen und ersetzt damit den StEP Wohnen 2030.

Mit dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040 wird die Planungsgrundlage für die Neubau- und Bestandsentwicklung von Wohnungen in Berlin bis zum Jahre 2040 erarbeitet. Er benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den

geplanten Neubau sowie für die Bestandsentwicklung von Wohnungen. Die Herausforderung für das Land Berlin besteht weiterhin darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Angebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu gestalten. Er zeigt daher die größeren Flächenpotentiale in der Stadt, auf denen Wohnungsneubau stattfinden kann, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang des Wohnungsneubaus und zu seiner Verteilung in der Stadt. Der StEP Wohnen 2040 ist darüber hinaus Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung. Neben der Schaffung von mehr und bezahlbarem Wohnraum bestehen die Ziele des StEP Wohnen 2040 in der perspektivischen Flächenvorsorge und der Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie der Entwicklung klimagerechter Quartiere und der Bereitstellung bedarfsgerechter Infrastrukturen.

Wie bereits im Kapitel II.2.3.3 beschrieben wird der Jahnportpark in der Karte „Gesamtstädtische Einordnung“, die sowohl die Ziele des StEP Wirtschaft als auch des StEP Wohnen integriert darstellt, als bestehender Freiraum abgebildet, deren Funktionen zu sichern und weiter zu qualifizieren sind.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der StEP Zentren 2030 ersetzt den StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält rahmengebende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur, um sowohl die Zentren als auch ein angemessenes ergänzendes Versorgungsnetz zu sichern und zu stärken. Die Umsetzung des StEP Zentren 2030 erfolgt in erster Linie im Rahmen bezirklicher Planverfahren und durch die sukzessive Fortschreibung der bezirklichen Zentrenkonzepte. Als Rahmen setzendes informelles Instrument unterstützt der StEP Zentren 2030 eine transparente und einheitliche Stadtentwicklungsplanung in den zwölf Bezirken Berlins. Dadurch trägt er zur Investitionssicherheit auf dem Handelsimmobilienmarkt bei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 grenzt entsprechend der Darstellung zur Zentrenhierarchie unmittelbar an das Stadtteilzentrum Schönhauser Allee an. Der Zentrumsbereichskern Alexanderplatz befindet sich als nächstgelegener Zentrumsbereich etwa 3 km südlich des Jahnportparks. In der Karte zum Handlungsbedarf wird für das angrenzende Stadtteilzentrum Schönhauser Allee ein geringer bis mittlerer Handlungsbedarf dargestellt. Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte gibt es in der Nähe des Plangebiets nicht.

II.2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

II.2.4.1 BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 liegt nicht innerhalb eines Schwerpunktraumes. Das Planvorhaben der Modernisierung des Jahnsporthparks entspricht jedoch insbesondere der zweiten Einzelstrategie „Mit Kunst, Kultur, Kreativität und Sport Kräfte freisetzen“. Diese Strategie beinhaltet u.a. durch den Sport Inklusion sowie Talente zu fördern und eine Verbindung verschiedenster Bevölkerungsgruppen zu schaffen (vgl. BerlinStrategie 3.0, 2021, S. 29). Das Ziel des Planvorhabens, den Jahnsporthpark zu einem Inklusionssportpark zu entwickeln, entspricht dem Sinn dieser Strategie. Zudem sieht die Planung vor, den Jahnsporthpark in seiner Bedeutung und Funktion als Frei- und Grünfläche für Freizeit und Erholung zu stärken, was der Strategie 5 „Wo Stadt und Grün gemeinsam wachsen“ entgegenkommt. Grundlegend für diese Strategie ist eine qualifizierte Innenentwicklung, die auf lange Sicht der Sicherung und qualitätsvollen Erneuerung vorhandener Parks und Freianlagen dient (vgl. BerlinStrategie 3.0, 2021, S. 56).

II.2.4.2 Gesamtkonzept Berliner Mauer

Am 20. Juni 2006 hat der Berliner Senat das „Gesamtkonzept zur Erinnerung an die Berliner Mauer: Dokumentation, Information und Gedenken“ beschlossen. Das Konzept verfolgt das Ziel, mithilfe räumlicher Ankerpunkte entlang des historischen Verlaufes der Berliner Mauer die Geschichte der deutschen Teilung im öffentlichen Straßenraum sichtbar und erlebbar zu machen. Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Gedenken an die Opfer der Berliner Mauer und der Teilung Deutschlands sowie der Verantwortung, einen Beitrag zur Erinnerungskultur und Aufarbeitung der Vergangenheit zu leisten. Das Konzept beinhaltet u.a. die Erweiterung der Gedenkstätte Berliner Mauer in der Bernauer Straße, des U-Bahnhofs Brandenburger Tor als zeitgeschichtliches Portal, den Ausbau

zahlreicher Denkzeichen und Gedenkorte sowie die Umsetzung künstlerischer Markierungen ehemaliger Grenzübergänge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 wird vom Gesamtkonzept Berliner Mauer nicht direkt berührt. Er grenzt jedoch im Westen an den Mauerpark an, welcher sich im Einzugsgebiet des Handlungsfeldes Bernauer Straße befindet. Der Gesamtzusammenhang der Bernauer Straße mitsamt Mauerpark sollen gemäß dem Gesamtkonzept stärker betont und für die Besuchenden deutlich erfassbar gemacht werden. Als ehemaliger Grenzstreifen zwischen Prenzlauer Berg und Wedding gilt die heute viel frequentierte Grünanlage als Gedenkstandort.

II.2.4.3 Lärminderungsplanung/ Lärmaktionsplan 2019-2023

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 wurde am 23. Juni 2020 vom Berliner Senat beschlossen und ist als Teilbereich der Lärminderungsplanung in Berlin einzuordnen. Dem derzeitigen Plan gingen der Lärmaktionsplan Berlin 2008 sowie der Lärmaktionsplan 2013-2018 voraus, deren bewährte Maßnahmenkataloge weiterhin Anwendung finden. Ziel des Lärmaktionsplans 2019-2023 ist es, mithilfe eines umfassenden Arbeitsprogrammes die Lärmbelastung für die Bevölkerung in Berlin im Sinne des Gesundheitsschutzes zu verringern. Als größter Lärmverursacher wird in der Stadt Berlin der Verkehr - bestritten durch verschiedene Verkehrsmittel - identifiziert. Anhand unterschiedlicher Handlungsfelder und Maßnahmen soll der Aktionsplan auf gesamtstädtischer Ebene umgesetzt werden. Zentrale Elemente sind die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, ruhige Gebiete, städtische Ruhe- und Erholungsräume und das Verhalten im Straßenverkehr.

Mit den nahe gelegenen S-Bahngleisen im Norden sowie den im Westen und Süden das Plangebiet zum Teil unmittelbar begrenzenden Straßen Schönhauser Allee (96a) und Eberswalder Straße, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 in räumlicher Nähe zu verschiedenen Lärmquellen des Verkehrs. Aus der strategischen Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) „Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft)“ von 2022 lassen sich die entsprechende Werte ablesen. Die Lärmkartierung macht deutlich, dass die benannten Lärmquellen jedoch wenig Einfluss auf das Plangebiet ausüben. Lediglich die Eberswalder Straße südlich des Plangebiets sowie die östlich des Plangebiets verlaufende Schönhauser Allee haben mit Werten von bis zu 74 dB(A) direkten Einfluss auf die Lärmbelastung im Plangebiet, so dass in den Randbereich innerhalb des Plangebiets Werte bis zu 64 dB(A) (ausgehend von der Eberswalder Straße) und 69 dB(A) (ausgehend von der Schönhauser Allee) erreicht werden können. Die Gleimstraße nördlich des Plangebiets - jedoch nicht unmittelbar angrenzend - weist Lärmwerte bis zu 64 dB(A) auf.

Aus der strategischen Lärmkarte L_N (Nacht-Lärmindex 22-6 Uhr) „Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft)“ von 2022 lässt sich ablesen, dass entlang der Eberswalder Straße in der Nacht Pegel

bis zu 69 dB(A) - größtenteils jedoch bis zu 55 dB(A) - erreicht werden, wobei die Lärmbelastung innerhalb des Plangebiets Werte bis zu maximal 59 dB(A) aufweist. Entlang der Schönhauser Allee werden Werte von bis zu 69 dB(A) erreicht. An der Südostecke innerhalb des Plangebiets liegen die Werte ausgehend von der Schönhauser Allee bei bis zu 64 dB(A). In der Gleimstraße liegen die Nachtwerte bei Pegeln von bis zu 59 dB(A), überwiegend jedoch bis zu 54 dB(A). Aus dem in der Handreichung enthaltenden Bewertungssystem der strategischen Lärmkarten und dem tatsächlichen Einflussgebiet der nahegelegenen Lärmquellen geht hervor, dass im Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittelmäßige Lärmbelastung resultiert.

Um zusätzlich Einheitlichkeit und Rechtssicherheit bei der Aufstellung von Bauleitplänen sicherzustellen, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros den „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ erarbeitet, der zum „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ fortgeschrieben wurde. Der Leitfaden gibt Auskunft über die Vorgehensweise bei der Bewertung von Lärmsituationen und stellt die rechtlichen Rahmenbedingungen dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-87 ist der Leitfaden insbesondere zu den Regelungen zum Sport- und Freizeitlärm zu berücksichtigen. Zudem ist eine entsprechende lärmtechnische Untersuchung zu erarbeiten, die Aussagen zu den Auswirkungen der Planung sowie zu der Lärmsituation innerhalb des Plangebiets trifft und entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen empfiehlt, um möglichen Lärmkonflikten mit der Umgebung zu begegnen.

II.2.4.4 Luftreinhalteplan 2018 - 2025

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde am 23. Juli 2019 vom Berliner Senat verabschiedet. Obgleich bereits umfangreiche Maßnahmenpakete und Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umgesetzt worden sind, werden weiterhin europaweit verbindliche Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) überschritten. Um eine nachhaltige Luftverbesserung in der Stadt Berlin zu erreichen, identifiziert der Luftreinhalteplan 2018 - 2025 weitere Maßnahmen aus den Bereichen Verkehr, Wärmeversorgung, Industrie und Gewerbe sowie der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung, welche die bisherigen Maßnahmen des ersten Luftreinhalteplans sowie seine 1. Fortschreibung ergänzen. Die Maßnahmen dienen insbesondere der Reduzierung von Stickstoffdioxid in der Luft, das besonders an den Hauptverkehrsstraßen gemessen wird.

Die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub werden in Berlin teilweise überschritten, womit erhöhte Gefahren für die Gesundheit der Bevölkerung verbunden sind. Der Grenzwert für die Belastung im Jahresmittel für Feinstaub PM₁₀ liegt bei 40 µg/m³, wobei der Grenzwert von 50 µg/m³ für das Mittel über 24 Stunden bis zu 35-mal im Jahr überschritten werden darf. Für Feinstaub PM_{2,5} liegt der Grenzwert im Jahresmittel bei 25 µg/m³ und für Stickstoffdioxid (NO₂) bei

40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, wobei dieser bei einem Grenzwert im Mittel von einer Stunde von 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bis zu 18-mal im Jahr überschritten werden darf.

In den Jahren zwischen 2011 und 2018 ist eine Tendenz erkennbar, nach der die Überschreitungen der Tagesgrenzwerte leicht sinken. Unter Berücksichtigung der Umsetzung weiterer Maßnahmen ist zu erwarten, dass sich die Tendenz einer sinkenden Belastung durch Luftschadstoffe in den kommenden Jahren fortsetzt. In diesem Sinne legt der Luftreinhalteplan 2018 - 2025 verschiedene Zukunftsperspektiven und den Vorschlag einer Luftreinhaltestrategie 2030 vor.

Die das Plangebiet unmittelbar einfassenden Straßen gehören nicht zu den besonders hoch belasteten Straßen Berlins, so dass im Luftreinhalteplan keine speziellen lokalen Maßnahmen zur Verringerung des Schadstoffausstoßes vorgesehen werden. Im weiteren Umfeld des Plangebiets wurde einzig in einem Teilstück der Danziger Straße, zwischen dem Knotenpunkt Schönhauser Allee/Eberswalder Straße und der Lychener Straße, eine erhöhte Belastung (für das Szenario 2020) für PM10 und NO2 abgeleitet. Mit einem Wert von 38,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, liegt der Wert dabei nur knapp unter dem Grenzwert von 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

II.2.4.5 Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung (SIIP)

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

Die SIIP enthält Grundsätze für Bezirks- und Senatsverwaltungen und umfasst verschiedene ineinandergreifende Handlungsfelder, für die gemeinsame Grundlagen und Vorgehensweisen festgelegt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 trifft das bezirklich beschlossene „Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur“ als SIKo-Fortschreibung des Bezirks Pankow Aussagen. Dies wird in Kapitel II.2.5.4 näher erläutert.

II.2.5 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.5.1 Integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung

Für den Bezirk Pankow wurde im April 2021 die Integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung (ISEP) veröffentlicht. Ziel ist es, anhand der Studie und der damit verbundenen standortbezogenen Analysen, standortbezogene Maßnahmen zu entwickeln, die sowohl Vereins- und Schulbedarfe als auch den Wandel des Sport- und Bewegungsverhaltens der Bevölkerung berücksichtigen.

Die Sportentwicklungsplanung dient dem Bezirk Pankow als eine Orientierung für den Ausbau der notwendigen Infrastruktur und geeigneter sportlicher Angebote. Im Zuge der Studie hat sich gezeigt, dass die Bewohnerschaft des Bezirks ein ausgeprägtes Sport- und Bewegungsverhalten aufweist, wodurch die Bedeutung der wohnortnahen Sportangebote wächst. Hierbei besteht ein deutliches Entwicklungspotenzial bei den normierten Anlagen wie Sporthallen und Sportplätzen. Die Studie zeigt zudem, dass es innerhalb des Bezirks erhebliche Unterschiede in der Aktivität der Bevölkerung gibt. In stark verdichteten und urban geprägten Teilen wie Prenzlauer Berg weist die Bevölkerung eine wesentlich höhere Aktivitätsbereitschaft auf als beispielsweise in Weißensee oder Buch. Herausforderung für die Sportentwicklung in Pankow ist demnach, die „Inaktiven“ in Bewegung zu bringen.

Um die sportlichen Aktivitäten der Bevölkerung zu erhöhen, kommt Sportvereinen eine besondere Bedeutung zu. Im Zuge der Studie wurden deshalb neben der Bevölkerung auch Sportvereine befragt und untersucht. Demnach wird der Beteiligung und Einbindung von „Menschen mit Behinderung“ eine besondere Bedeutung beigemessen und die Erforderlichkeit von Flächen für den inklusiven Sport hervorgehoben. Die Studie des ISEP führt neben den Zielgruppen weiterhin die derzeitigen Herausforderungen der Sportvereine auf. Demnach stellen vor allem die zeitlichen Verfügbarkeiten an wettkampfgeeigneten Sportanlagen ein Problem für viele Sportvereine dar. Zudem fehlt es an kleineren Sport- und Bewegungsräumen. Die Pankower Vereine wünschen sich darüber hinaus, dass Sportaußenanlagen multifunktional erweitert werden, sodass diese bestenfalls von Anwohnenden genutzt werden können.

Die Planungsabsicht des Bebauungsplans 3-87, den Jahnsporthauspark zu sanieren und bedarfsgerecht für den Vereinssport sowie den vereinsungebundenen Sport umzugestalten, entspricht somit den Grundsätzen und Zielen der integrierten kommunalen Sportentwicklungsplanung im Bezirk.

II.2.5.2 Zentren- und Einzelhandelskonzept

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

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

Das Gebiet des Bebauungsplans 3-87 befindet sich entsprechend des EHZK 2016 westlich des Stadtteilzentrums „Schönhauser Allee“, welches hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionen das größte Zentrum des Bezirkes darstellt. Im Jahr 2005 wurde dieses Zentrum noch als Hauptzentrum ausgewiesen. Im EHZK 2016 wird das Zentrum „Schönhauser Allee“ nun als Stadtteilzentrum eingestuft. Dies ist zum einen auf die geringen Flächenverfügbarkeiten und dadurch bedingten geringeren Entwicklungsmöglichkeiten zurückzuführen. Zum anderen stehen die entwicklungspolitischen Ziele des Bezirks einer Einstufung der „Schönhauser Allee“ als Hauptzentrum entgegen, da vielmehr das Zentrum Pankows als wichtigstes Zentrum (Hauptzentrum) durch die räumliche Konzentration eines Großteils der Verkaufsflächenpotenziale gestärkt werden soll.

Für das Gebiet des Bebauungsplans 3-87 sind nur Fanshops mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig, weshalb das EHZK 2016 zwar Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren findet, jedoch keine zentrale Relevanz erhält.

II.2.5.3 Erhaltungsverordnungen

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Erhaltungsverordnungsgebiet nach § 172 BauGB. Nördlich und östlich grenzt das soziale Erhaltungsgebiet Falkplatz, südlich das soziale Erhaltungsgebiet Teutoburger Platz an.

II.2.5.4 Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur

Das „Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur“ (Infrastrukturkonzept) dient dazu, die soziale und grüne Infrastruktur im Bezirk Pankow in den nächsten Jahren zu bemessen und räumlich zu entwickeln. Hintergrund für die Erarbeitung des Konzeptes sind das rasante Bevölkerungswachstum im Bezirk und die damit verbundenen Anforderungen an die stadträumliche

Entwicklung. Der Ortsteil Prenzlauer Berg, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 befindet, ist der bevölkerungsreichste im Bezirk. Anlass für die Planaufgabe bildet die Strategie des Landes Berlin, den Wohnungsneubau in allen Bezirken zu forcieren und dadurch den Bestand zu erweitern, um den aktuell angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, die Mieten zu dämpfen und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dabei ist die Versorgung mit Einrichtungen und Angeboten im Bereich der sozialen und grünen Infrastruktur und deren standardgemäße Anpassung an aktuelle Anforderungen sicherzustellen.

Für die Ermittlung von demographischen und sozialen Veränderungen wurde 2006 in Berlin als territorial-strukturelle Basis die „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR) als Grundlage eingeführt. Demnach stellt der Bezirk Pankow innerhalb dieser Raumstruktur die Nr. 03 dar, welcher die Prognoseräume 1-7 umfasst, worin sich die Bezirksregionen I-XVI und darin wiederum Planungsräume 1-39 und 41 befinden. Das Plangebiet des Bebauungsplans 3-87 befindet sich im Prognoseraum 6, in der Bezirksregion XI „Prenzlauer Berg Nordwest“ und grenzt an den Planungsraum 31 „Falkplatz“. Für das Gebiet weist das Infrastrukturkonzept keine Flächen für Wohnbaupotenziale aus. Der Planungsraum 31 wurde jedoch als Milieuschutzgebiet und als ein Quartier mit besonderem Entwicklungsbedarf (Quartiersmanagementgebiet) durch den Berliner Senat identifiziert. Er wurde zudem zusammen mit dem Planungsraum 26 „Arnimplatz“ 1997 bzw. 1998 als soziales Erhaltungsgebiet festgelegt.

Das Infrastrukturkonzept stellt für die Bezirksregion XI einen geringen Mangel an Kindertagesstättenplätzen sowie einen hohen Mangel an Jugendfreizeiteinrichtungen und Seniorenfreizeitstätten fest. Zudem wird für den Prognoseraum 6 ein Flächendefizit im Bereich der ungedeckten (nicht überdachten) und gedeckten (überdachten) Kernsportanlagen ausgewiesen. Ungedeckte Kernsportanlagen sind darüber hinaus auch in anliegenden Prognoseräumen des Bezirks sowie in umliegenden Bezirken besonders defizitär.

Verwaltungsintern besteht ein überarbeitetes SIKo von 2018, was inhaltlich mit dem Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur von 2016 übereinstimmt. Derzeit befindet sich das SIKo in der Fortschreibung.

II.2.6 Landschaftsprogramm

Die Aussagen zum Landschafts- und Artenschutzprogramm sowie des Biotopverbundkonzeptes werden im Umweltbericht berücksichtigt.

II.2.7 Geltendes Planungsrecht

Die Fläche des Plangebiets liegt nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans.

Aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist bei der Beurteilung von Vorhaben im Bereich des Plangebiets bisher § 34 BauGB anzuwenden. Demzufolge ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren darf das nachbarliche Rücksichtnahmegebot nicht verletzt werden. Aufgrund der Größe des Areals (etwa 18 ha) prägt das Plangebiet einen eigenen Gebietscharakter, resultierend aus den sportfachlichen und nicht sportfachlichen (Flächen-) Bedarfen, der sich von den umliegenden dicht bebauten Gründerzeitquartieren mit Wohnnutzung deutlich abhebt.

II.2.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-87 liegt das Gebiet des am 6. November 2023 festgesetzten Bebauungsplan 3-64, welcher den westlichen Teil des Mauerparks umfasst.

Im Süden, auf gegenüberliegender Straßenseite der Eberswalder Straße, liegt das Gebiet des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 3-25 B, für welches zuletzt die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum von 11.06.2018 – 06.07.2018 durchgeführt wurde. Südwestlich liegt das Gebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 1-40ba-1.

II.2.9 Landschaftspläne

Das Gebiet des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks grenzt unmittelbar an den am 21. September 2004 festgesetzten Landschaftsplan IV-L-3 „Gründerzeitgebiete Prenzlauer Berg“ im Bezirk Pankow an, befindet sich jedoch nicht innerhalb eines geltenden Landschaftsplans.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

In einem mehrjährigen Prozess wurden seit 2014 unter breiter Beteiligung der Fachverwaltungen, Verbände, Vereine und der Stadtgesellschaft die Entwicklungsmöglichkeiten für den Jahn-Sportpark und das große Stadion untersucht und diskutiert. Insbesondere wurden die Möglichkeiten des Erhalts und Umbaus des großen Stadions geprüft.

Angesichts des berlinweit als auch bezirklich steigenden Bedarfs an Sportflächen sowohl für den Vereins- und Wettkampfsport als auch für den Schulsport, inklusiven Breitensport und Freizeitsport sowie aufgrund des hohen Sanierungsstaus der vorhandenen Sportstätten wurde bereits im Jahr 2014 ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für den Jahn-Sportpark erarbeitet. Ziel sollte es sein, den Standort zu erhalten und als zentrale Berliner Inklusionssportstätte für den Behindertensport auszubauen. Menschen mit und ohne Behinderung sollte gleichermaßen Zugang zum Sport und der Bewegung ermöglicht werden. Im Jahr 2020 wurde die Studie fortgeschrieben, um den damaligen aktuellen Bedarf für den Sportpark zu ermitteln. In der Bedarfsbetrachtung fanden mittels umfangreicher Beteiligungsverfahren nun erstmalig auch Vereine und Verbände, Verwaltungen sowie die Stadtgesellschaft und Bürgerinitiativen Gehör. Im Ergebnis entstand die „Aktualisierung der Gesamtkonzeption für die Sanierung und Modernisierung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks“, welche deutlich machte, dass infrastrukturelle Änderungen im Jahn-Sportpark unabdingbar seien. Es wurde außerdem wie bereits 2014 deutlich, dass die vorhandenen Flächen im Jahn-Sportpark nicht ausreichend sind, um die Bedarfe von Vereinen, Verbänden und Anwohnern zu decken.

2021 wurde im Rahmen einer vorgeschalteten Beteiligung in Form eines Online-Dialogs eine Schnittstelle zwischen dem seit 2014 laufenden Prozess mit vielfältigen Untersuchungen und Machbarkeitsstudien zum großen Stadion und zum Jahn-Sportpark, zu dem daran anschließenden umfassenden Planungs- und Beteiligungsprozess geschaffen. Die vorgeschaltete Beteiligung diente dazu, die Bedarfe der Bevölkerung an der zukünftigen Flächengestaltung für den Sport abzufragen und Anregungen und Wünsche für das nachfolgende Werkstattverfahren zu ermitteln. Das städtebauliche Werkstattverfahren wurde ebenfalls 2021 durchgeführt und stellte anhand von drei unterschiedlichen Entwicklungsszenarien für den Jahn-Sportpark (Abriss Stadion und Neubau an gleicher Stelle, Umbau und Erhalt Stadion, Neubau Stadion an anderer Stelle im Sportpark) die sportfachlichen und nicht sportfachlichen Bedarfe den städtebaulichen Belangen (Dichte, Umwelt und Klima, Lärm- und Lichtemissionen, Denkmalschutz, identitätsstiftende Merkmale, Freiraum- und Landschaftsstruktur, Mobilität und Verkehr sowie Wegeverbindungen) gegenüber. Als Ergebnis der Betrachtung dieser drei Szenarien stellte sich heraus, dass eine Verschiebung des großen Stadions an eine andere Stelle im Sportpark keinen geeigneten Lösungsvorschlag darstellt. Durch

Platzierung des großen Stadions an anderer Stelle werden der Baumbestand, der Parkcharakter des Geländes sowie die dann unmittelbar angrenzende Wohnbebauung durch Lärmemissionen gefährdet. Dieses Szenario wurde daher nicht weiterverfolgt.

Zur Konkretisierung der konzeptionellen Vorstellungen und zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde im Jahr 2022 ein offener, zweiphasiger hochbaulicher und städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Auseinandersetzung mit der Frage, ob ein Stadionneubau oder der Umbau im Bestand geeignete Lösungsvorschläge bringt, war die Entwurfsgrundlage für die Teilnehmenden des Wettbewerbes. Um das Wettbewerbsverfahren transparent zu gestalten und das Engagement der Bürgerschaft weiterhin angemessen zu berücksichtigen, wurden die anonymisierten Wettbewerbsbeiträge im laufenden Verfahren öffentlich vorgestellt und konnten von der Bevölkerung kommentiert werden. Teil des Verfahrens waren zwei öffentliche Bürgerveranstaltungen. In der Jury des Wettbewerbsverfahrens war auch ein Bürger vertreten.

Das Preisgericht des Wettbewerbs hat am 13. und 14. Dezember 2022 getagt. Der in dieser Preisgerichtssitzung mit dem ersten Platz prämierte Wettbewerbsbeitrag bildet die planerische Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans 3-87.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Der Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs sieht als tragende Idee eine großzügige Bewegungsfläche (im Entwurf als Plazafläche bezeichnet) vor, die mittig im Plangebiet verläuft und den westlichen Bereich „Stadion“ mit dem östlichen Bereich „Sportpark“ verbindet. Die Plaza verbindet außerdem die nördliche Gaudystraße mit der südlichen Eberswalder Straße und schafft dort attraktive Eingangssituationen für die Besuchenden des Jahnsporthalls. Ergänzend verläuft ausgehend von der Cantianstraße in Ost-West-Richtung eine zweite Achse (im Entwurf als Sportspange bezeichnet), die im Osten den Eingang zum Jahnsporthall prägt und im Westen mit dem großen Stadion endet. Die Plaza und Sportspange bilden die zentralen Erschließungszonen, schaffen kurze ebenerdige bzw. flach geneigte Zugänge zu allen Funktionen und erleichtern die Orientierung auf dem Gelände. Im Schnittpunkt beider Achsen konzentrieren sich die Hauptnutzungen Stadion, Begegnungszentrum inkl. Gastronomie, Tennishalle und Multifunktionssporthalle.

Der Entwurf sieht vor, das große Stadion an gleicher Stelle neu zu errichten und den Sportpark neu zu ordnen und durch einzelne Sportnutzungen zu ergänzen. Das kleine Stadion als auch die Sportfelder im Südosten bleiben erhalten. Weiterhin ist im nördlichen Bereich des Plangebiets in Teilen der Erhalt der bereits bestehenden Sportwiese vorgesehen, die ein wichtiges freies Sport- und Aufenthaltsangebot schafft. In Anlehnung an das derzeitige große Stadion als

identitätsstiftendes Symbol für den Jahnsportpark, findet die rote Farbe des alten Tribünengebäudes Wiederverwendung für den Skywalk des neuen Stadions.

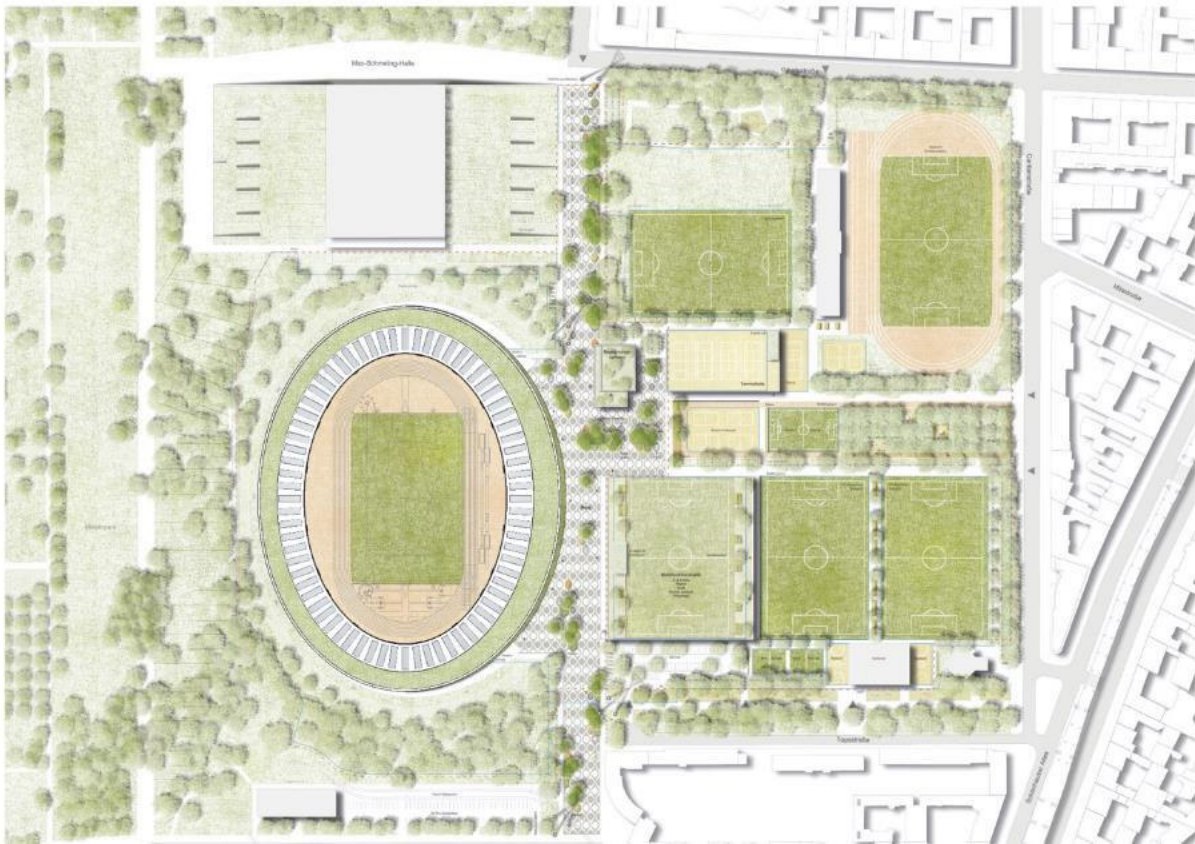


Abbildung 5: Siegerentwurf von O + M Architekten BDA/ LOR Landschaftsarchitekten Otto + Richter (Realisierungswettbewerb – Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, 2. Phase; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Stand: Dezember 2022)

Im Anschluss an den Realisierungswettbewerb wurde der Siegerentwurf kontinuierlich an die sportfachlichen und nichtsportfachlichen Bedarfe angepasst. In diesem Zusammenhang ist im Sportpark die geplante Tennishalle weggefallen, die Multifunktionssporthalle wurde vergrößert, die bisher in der Sportschneise geplante Lauf- und Rollstrecke wurde in den Bereich der Sportwiese verschoben. Im Bereich des großen Stadions wurden die Erschließungs- und Nebenflächen insbesondere für die Belange von Feuerwehr- und Rettungsdienst sowie von Natur- und Artenschutz weiterentwickelt. Aufgrund dessen, dass das große Stadion im Laufe der weiteren Planung schmaler geworden ist, können die beiden westlich gelegenen Lichtpylone erhalten werden. Eine Verlagerung in die Eingangssituation, wie im Preisträgerentwurf vorgesehen, ist damit nicht mehr erforderlich.

Neben der Weiterentwicklung des Siegerentwurfs wurde außerdem ein Gestaltungs- und Entwicklungsleitfaden entwickelt, der dafür Sorge tragen soll, dass der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark als identitätsstiftender Raum erhalten und erkennbar bleibt. Er liefert abgestimmte Gestaltungsgrundsätze, die im Zuge der Umsetzung einzelner Maßnahmen im Jahnsportpark zu berücksichtigen sind. So definiert er beispielsweise Qualitätsstandards für Oberflächen,

Ausstattungs-elemente und Pflanzungen und gewährleistet im Ergebnis, selbst bei zeitlich auseinanderliegenden Realisierungszeiträumen von Teilmaßnahmen, die gewünschte einheitliche Gestaltungshandschrift für das Gesamtgelände. Darüber hinaus werden Standards für Inklusion und Barrierefreiheit implementiert.

IV Gutachten

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch die beabsichtigte Entwicklung des Jahnsportparks wurden die folgenden Untersuchungen durchgeführt.

IV.1.1 Verkehrskonzeption (Verkehrstechnische Untersuchung)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-87 wurde eine Verkehrskonzeption (Stand: Oktober 2024) erarbeitet. Diese stellt die vorhandenen und zukünftigen Verkehrsbelastungen im Umfeld des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks dar und untersucht anhand dieser Ergebnisse den für die Erschließung des Plangebiets relevanten Knotenpunkt Eberswalder Straße/ Topsstraße sowie sieben weitere Knotenpunkte eingehender, um daraus Aussagen zur Leistungsfähigkeit dieser Verkehrsanlagen ableiten zu können. Die Ergebnisse der verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Untersuchungen werden ergänzt um eine Verkehrskonzeption mit Maßnahmen im Zusammenhang mit verschiedenen Veranstaltungsfällen im Jahnsportpark, bezogen auf die unterschiedlichen Verkehrsträger.

IV.1.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-87 wurde eine schalltechnische Untersuchung in zwei Berichtsteilen erarbeitet, die die mit der Nutzung der Gesamtanlage verbundenen Immissionen (insb. Sportanlagenlärm und Veranstaltungslärm) detailliert betrachtet und konkrete Maßnahmen zur Verminderung der Lärmimmissionen vorschlägt. Der Bericht "Schalltechnisches Gutachten" liegt in der Fassung von Juli 2024 vor, der Bericht "Schalltechnisches Gutachten zu störenden Veranstaltungen" liegt in der Fassung von November 2023 vor. Im Oktober 2024 wurde ergänzend die „Immissionsprognose des Verkehrslärms“ erarbeitet, die die Immissionen des Verkehrslärms auf den umliegenden Straßen des Plangebiets für das Prognosejahr 2030 berechnet und dabei auch den planungsbedingten Mehrverkehr durch den Betrieb des großen Stadions vergleichend gegenüberstellt.

IV.1.3 Artenschutzrechtliche Untersuchung, Biotop- und Baumkartierung

Grundlage für die Bewertung von Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt bildet der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-87 für das gesamte Plangebiet erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stand: Juli 2024) sowie die zugrundeliegende Dokumentation faunistischer Kartierungen (Stand: November 2023), die neben der Erfassung und Bewertung von Bäumen im Plangebiet auch die Biotoptypenkartierung beinhaltet. Letztere umfasst zudem Daten faunistischer Erhebungen aus dem Jahr 2023. Darüber hinaus liegt für den Bereich des großen Stadions ein Artenschutzgutachten mitsamt geschätztem Baumbestand zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung für das Bauvorhaben „Stadion-Rückbau und Baufeldherstellung“ vor (Stand: Juni 2021).

IV.1.4 Niederschlagsentwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-87 wurde unter Berücksichtigung des Hinweisblatts „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ (Stand: Juli 2021) ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Stand: Mai 2024) erarbeitet. Es stellt eine Variante für den grundsätzlichen Umgang mit anfallendem Regenwasser im Plangebiet dar.

IV.1.5 Lichtimmissionsgutachten

Im November 2023 wurde ein Gutachten zu den geplanten Beleuchtungsanlagen des Jahnsportparks erstellt, welches im Juni 2024 überarbeitet und im November 2024 redaktionell angepasst wurde. Dabei wurde bei Annahme einer ausreichenden Beleuchtung der geplanten und vorhandenen Sportanlagen untersucht, inwiefern die unmittelbare Nachbarschaft durch Lichtimmissionen in Form von Raumaufhellung und Blendung beeinflusst werden.

V Planinhalt

V.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene Nutzung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks als Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsstätte erstmalig planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird die beabsichtigte Entwicklung des Gesamtgeländes, der Neubau des großen Stadions zur Nutzung für Sportveranstaltungen mit nationaler und internationaler Bedeutung, die bedarfsgerechte Neukonzeption des Sportparks, die Berücksichtigung der Standards für Inklusion und Barrierefreiheit, die Sicherung der wohnumfeldnahen Grün- und Freizeitflächenversorgung und der größtmögliche Erhalt des umfangreichen Baumbestands gewährleistet.

Die wesentliche Zielstellung dieses Bebauungsplans ist der Neubau eines multifunktionalen Stadions für 20.000 Zuschauende sowie die Anpassung des Sportparks an die aktuellen sportfachlichen und nicht sportfachlichen Bedarfe, ohne gleichermaßen die Erholungs- und ökologische Funktion des Standortes zu konterkarieren. Für die planungsrechtliche Sicherung werden im Bebauungsplan vor allem die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Des Weiteren werden Flächen für öffentliche Sportanlagen vorgesehen, um die Intention des Plangebers, die behutsame Entwicklung des Sportparks unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands, sicherzustellen.

Die Cantianstraße am östlichen Rand des Plangebiets wird bestandskonform als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Im Nordosten wird zudem eine Versorgungsfläche festgesetzt, um der dort vorhandenen Netzstation Rechnung zu tragen.

Ein weiteres Ziel besteht darin, die städtebaulich prägenden Bäume im südlichen Stadionumfeld, und in den Randbereichen sowie auf dem Gelände des Sportparks umfangreich zu erhalten. Dafür werden entsprechende Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung festgesetzt. Ergänzend sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen bzw. zur Begrünung (Dach- und Fassadenbegrünung) der geplanten Gebäude vorgesehen.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ist beabsichtigt, das Gelände weitestgehend von motorisiertem Verkehr freizuhalten. Im Rahmen der Entwicklung des Jahnsporthparks soll daher der ruhende Verkehr neu geordnet werden. Die Parkraumnachfrage wird einerseits durch die alltägliche Nutzung des Geländes durch Sporttreibende und Beschäftigte des zukünftigen Inklusionssportparks geprägt. Andererseits stellen die jeweiligen Sportveranstaltungen innerhalb des Areals, insbesondere im großen Stadion, Publikumsmagnete in einer Größenordnung dar, bei der mit der hierdurch generierten zusätzlichen Parkraumnachfrage umgegangen werden muss. Es ist beabsichtigt, die bisher auf dem Gelände angebotenen ca. 300 Stellplätze im Zuge der Planungen am Standort weiterhin vorzusehen. 200 Stellplätze sollen mit dem Ziel einer

bodenschonenden Unterbringung in einer Tiefgarage, die über die Topsstraße erschlossen wird, untergebracht werden. Weitere 100 Stellplätze sind dezentral an den einzelnen Sportanlagen und Gebäuden anzuordnen. Die somit angestrebten 300 barrierefreien Stellplätze entsprechen den Vorgaben der Ausführungsvorschriften zu § 49 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze) vom 16. Juni 2021, (ABl. S. 2326).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, die gleichzeitig den verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung trägt.

V.2 Art der baulichen Nutzung

V.2.1 Sondergebiet

Der Jahnspark gilt zusammen mit dem großen Stadion als wichtige Wettkampfstätte der Hauptstadt. Um die damit einhergehenden sportfachlichen Bedarfe für internationale, nationale und regionale Sportveranstaltungen sowie die Anforderungen an Inklusion und Barrierefreiheit berücksichtigen zu können, ist ein Abriss und Neubau des großen Stadions erforderlich. Darüber hinaus ist die Neugestaltung des Sportparks beabsichtigt. Dabei werden vorhandene Anlagen und Einrichtungen teilweise erhalten und um weitere wesentliche Anlagen und Einrichtungen ergänzt. Der Bebauungsplan 3-87 setzt die Flächen des großen Stadions im Westen des Plangebiets sowie einen Teil des östlich anschließenden Sportparks als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadion und Multifunktionssporthalle“ (mit SO 1 bezeichneter Teil des sonstigen Sondergebiets) fest. Die östliche Grenze des mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets resultiert aus dem verfolgten Nutzungskonzept im Plangebiet, welches außerhalb des Sondergebiets eine reine Sportnutzung vorsieht und für das Sondergebiet selbst zusätzlich ergänzende Nutzungen (z. B. Veranstaltungen, Schank- und Speisewirtschaften, Fanshops) ermöglicht. Vor diesem Hintergrund wird eine Teilfläche im Südosten des Plangebiets, auf der sich das „Haus der Fußballkulturen“ befindet, dem Sondergebiet „Stadion und Multifunktionssporthalle“ zugeordnet und mit der Bezeichnung SO 2 versehen.

Einzig im Rahmen eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO ist es möglich, das Nutzungsspektrum so weit einzugrenzen, dass nur die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen stattfinden können und derart konkretisiert werden, dass städtebauliche Spannungen in einem nicht mehr vertretbaren Ausmaß mit der benachbarten Wohnnutzung sicher ausgeschlossen sind. Durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets können somit einerseits den städtebaulichen Herausforderungen am Standort entsprochen und andererseits städtebauliche Fehlentwicklungen

vermieden werden. Zudem können Nutzungskombinationen eröffnet werden, die eine nachhaltige Nutzung der Sonderimmobilie erwarten lassen. Die Ausweisung eines anderen Baugebiets der BauNVO kommt nicht in Betracht, da planungsrechtlich lediglich zwei Hauptnutzungen (Anlagen für Sport und Gebäude oder Räume für Veranstaltungen) ermöglicht werden sollen und keine der beiden Hauptnutzungen für den jeweiligen Gebietscharakter der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO prägend wären.

Das sonstige Sondergebiet „Stadion und Multifunktionssporthalle“ charakterisiert sich durch die folgenden zulässigen Nutzungen:

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadion und Multifunktionssporthalle“, bestehend aus den Teilflächen SO 1 und SO 2, dient vorwiegend der Unterbringung eines Sportstadions, einer Sporthalle sowie von Gebäuden und Räumen für Veranstaltungen.

Allgemein zulässig sind:

- 1.1 ein Sportstadion mit einer Kapazität von maximal 20.000 Zuschauenden,*
- 1.2 eine Multifunktionssporthalle,*
- 1.3 Gebäude und Räume für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie für Veranstaltungen,*
- 1.4 Büro- und Verwaltungsräume sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und Organisation, sofern sie den Nutzungen Nr. 1.1 bis 1.3 und 1.6 dienen und ihnen räumlich untergeordnet sind,*
- 1.5 Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie den Nutzungen 1.1 bis 1.3 dienen,*
- 1.6 Fanshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100,0 m².*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1.7 sonstige Geschäfts- und Büronutzungen,*
- 1.8 Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,*
- 1.9 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Nutzungen können in zwei Gruppen unterschieden werden:

- allgemein zulässige Nutzungen und
- nur als Ausnahme zulässige Nutzungen.

Für allgemein zulässige Nutzungen besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung. Ein Bau- oder Nutzungsantrag, der den Regelungen des Bebauungsplans nicht widerspricht, kann nicht abgelehnt werden. Für die nur als Ausnahme zulässigen Nutzungen besteht dieser Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung ausdrücklich nicht. Die Erteilung der Genehmigung liegt hier im Ermessen der Genehmigungsbehörde. Es besteht lediglich ein Anspruch auf eine sachgemäße Ermessensausübung. Sprechen städtebauliche Gründe gegen eine Genehmigung des Vorhabens, ist eine Genehmigung zu versagen. Liegen keine Gründe vor, die gegen die Gewährung der Ausnahme sprechen könnten, kann die Baugenehmigung im beantragten Umfang erteilt werden.

Alle anderen Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind, sind im sonstigen Sondergebiet unzulässig.

V.2.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Satz 1 der textlichen Festsetzung definiert die Hauptnutzungen, die das sonstige Sondergebiet maßgeblich prägen sollen. Das sonstige Sondergebiet soll insbesondere den Neubau eines neuen Stadions am Standort des bestehenden großen Stadions ermöglichen. Um die sportfachlichen Bedarfe am Standort zu bündeln, soll im Weiteren eine Multifunktionssporthalle im Sportpark entstehen. Darüber hinaus sind Gebäude und Räume für Veranstaltungen vorgesehen, die die reine Sportnutzung am Standort ergänzen.

Durch die gewählte Gebietsausweisung sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadion und Multifunktionssporthalle“ wird eine Fläche des Plangebiets für diese Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Durch die Zweckbestimmung wird zugleich klargestellt, dass im Plangebiet sowohl ein Stadion als auch die Multifunktionssporthalle errichtet werden dürfen. Der Neubau des großen Stadions ist als Sportstadion vorgesehen, der Sportpark soll durch eine Sporthalle ergänzt werden. Die geplante Halle wird als Multifunktionssporthalle bezeichnet und bietet durch flexible Wände parallel nutzbare Hallenbereiche. Dieser Anlagentyp erfordert aufgrund der Multifunktionalität eine in den Ausmaßen größere Kubatur als beispielsweise eine 2-Feld-Sporthalle. In dem hier betrachteten Fall ist außerdem auf dem Dach der Sporthalle ein zusätzliches Großspielfeld gemäß DVB/ DIN mit den Maßen 70,0 m x 109,0 m vorgesehen, was

zum einen die Ausmaße zusätzlich bestimmt, zum anderen die hier beabsichtigte Multifunktionalität nochmals betont.

Diese Zweckbestimmung ist damit ausreichend konkret, um die Auswirkungen der Planung abschätzen zu können und gleichzeitig offen genug, um auch sportfachliche Änderungen der Planung mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf umsetzen zu können.

Sportstadion mit einer Kapazität von maximal 20.000 Zuschauenden (vgl. 1.1 der textlichen Festsetzung)

Die Nutzungsart „Stadion“ wird lediglich anhand der Kapazitäten für Zuschauende konkretisiert. Demnach wird bestimmt, dass im Sondergebiet nur solche Anlagen zulässig sind, die eine Kapazität für Zuschauende von maximal 20.000 Plätzen aufweisen.

Der auf eine langfristige Nutzung angelegte Neubau des großen Stadions soll die Bedarfe an ein modernes Sportstadion für internationale, nationale und regionale Meisterschaften in Leichtathletik- und Ballsportarten, für paralympische Sportarten sowie für den regelmäßigen Punktspielbetrieb im Fußball bis zur 2. Liga, American Football und Rugby bedienen. Das bisherige große Stadion verfügt bereits heute über 20.000 Sitzplätze, die allerdings aufgrund von zahlreichen sicherheitsrelevanten und baulichen Mängeln nicht in ihrer Vollständigkeit für den Spielbetrieb zur Verfügung stehen. Dieses Manko gilt es durch den Neubau aufzulösen. Eine Stadionkapazität von weniger als 20.000 Plätzen ist nicht zukunftsweisend bzw. – fähig, weshalb die bisherige Kapazität von 20.000 Sitzplätzen erhalten werden soll. Einer Kapazität von mehr als 20.000 Plätzen bedarf es für die vorgesehenen Nutzungen des großen Stadions nicht. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die zukünftigen großen Veranstaltungen und Sportevents eine höhere Kapazität benötigen. Zudem würde eine höhere Kapazität an Sitzplätzen auch eine Vergrößerung der Kubatur des Stadions bedeuten. Dies würde womöglich zu einer höheren Versiegelung des Bodens sowie einer relativ großen Anlagenhöhe führen, was sich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würde.

Multifunktionssporthalle (vgl. 1.2 der textlichen Festsetzung)

Das Raumprogramm für den zukünftigen Inklusionssportpark sieht vor, nicht nur die vorhandenen Sportanlagen neu zu ordnen, sondern auch mit neuen Nutzungen anzureichern. So wird neben der Nutzung Stadion auch die Nutzung Multifunktionssporthalle als zulässige Nutzung im Sondergebiet vorgesehen, die entsprechend dem Siegerentwurf aus dem Wettbewerbsverfahren unmittelbar östlich des großen Stadions platziert wird.

Die Nutzungsart „Multifunktionssporthalle“ soll ebenfalls flexibel gestaltet sein. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass eine Sporthalle zulässig ist, die multifunktional, also auch für andere Veranstaltungen, genutzt werden kann.

Gleichwohl gemäß geltender Rechtsprechung eine Begrenzung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem Sondergebiet, hier „ein“ Stadion und „eine“ Multifunktionssporthalle, grundsätzlich nicht

zulässig ist, kann unter Berücksichtigung der später näher erläuterten überbaubaren Grundstücksfläche realistischerweise ohnehin nur die Umsetzung eines Stadions und einer Multifunktionssporthalle erfolgen, weshalb die entsprechenden Formulierungen der Festsetzungen vertretbar sind.

Für die Festsetzung eines konkreten Anlagentyps (3-Feld-Halle, 4-Feld-Halle, Tennishalle), so wie er in der Ausschreibung zum Wettbewerb im Raumprogramm für den Sportpark vorgesehen war, fehlt das städtebauliche Erfordernis. Sporthallen haben in der Regel eine ähnliche Außenwirkung, egal um welche Art von Sporthalle es sich handelt.

Anhand der Festsetzungen zum Maß und zur überbaubaren Grundstücksfläche für die Multifunktionssporthalle wird die Größe der Multifunktionssporthalle und die damit verbundene Anzahl an Plätzen für Zuschauende näher differenziert. Für die gutachterlichen Betrachtungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im Regelfall von maximal 2.500 Zuschauenden ausgegangen. Im Einzelfall können bis zu 5.000 Zuschauende in der Multifunktionssporthalle Platz finden.

Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass auch die im Raumprogramm aufgeführten Kraft- und Mehrzweckräume als Bestandteile einer Sporthalle betrachtet werden und es daher keiner gesonderten Festsetzung für diese und ähnliche Räumlichkeiten bedarf.

Gebäude und Räume für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie für Veranstaltungen (vgl. 1.3 der textlichen Festsetzung)

Als zweite Hauptnutzung neben dem Sport sind im Sondergebiet auch Gebäude oder Räume für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie für Veranstaltungen zulässig. Konkret ist geplant, im Bereich des Sportparks ein Begegnungszentrum für Vereine und Verbände vorzusehen. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine vergleichbare Nutzung mit dem „Haus der Fußballkulturen“ im Südosten bereits vorhanden. Dabei handelt es sich um einen Treffpunkt junger Fans Berliner Fußballvereine. Diese Nutzung ist durch die Festsetzung weiterhin allgemein zulässig.

Im Weiteren soll die Möglichkeit bestehen, dass die sogenannten VIP- oder Businessbereiche des geplanten neuen großen Stadions auch außerhalb von Sportveranstaltungen genutzt werden können. Dies erscheint insbesondere deshalb sinnvoll, da die für Veranstaltungen nutzbaren Flächen ohnehin errichtet werden. Dabei ist es städtebaulich unerheblich, ob es sich hierbei um sportliche oder andere Nutzungen handelt. Die Auswirkungen der Nutzungen sind vergleichbar. Denkbar sind insbesondere Tagungen, Messen, Mitgliederversammlungen etc. Es handelt sich stets um Veranstaltungen innerhalb geschlossener Räume. Nachteilige Auswirkungen für die benachbarte Wohnnutzung können daher ausschließlich durch den An- und Abfahrtsverkehr entstehen, welcher bei der gutachterlichen Betrachtung der verkehrlichen Belange untersucht worden ist.

Gebäude oder Räume für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie für Veranstaltungen sollen auch insbesondere zugelassen werden, um im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements und schonenden Umgangs mit der immer knapper werdenden Ressource Grund und Boden zu agieren. Das Stadionareal ist durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet geprägt und bietet sich somit für eine Mehrfachnutzung für sonstige Veranstaltungen/ Events an. Die Multifunktionalität von städtischen Räumen kann einen sinnvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und damit auch zur zeitgerechten Stadt beitragen. Mehrfachnutzungen mindern also den Flächenverbrauch und erhöhen durch die zeitliche Ausdehnung die Ausnutzung einer Fläche. Darüber hinaus erfordern monofunktionale Nutzungen von Anlagen und Räumen in der Regel hohe Investitions- und Unterhaltskosten.

Büro- und Verwaltungsräume sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und Organisation, sofern sie den Nutzungen Nr. 1.1 bis 1.3 und 1.6 dienen und ihnen räumlich untergeordnet sind (vgl. 1.4 der textlichen Festsetzung)

Das Stadion, der Sportpark nebst den gedeckten und ungedeckten Sportanlagen, die Veranstaltungsräume, die Tiefgarage sowie die Verkaufsflächen in Form von Fanshops müssen gemanagt bzw. verwaltet werden. Hierfür sind geeignete Räumlichkeiten vorzusehen. Klarstellend ist daher in der textlichen Festsetzung geregelt, dass Büro- und Verwaltungsräume sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und Organisation, sofern sie den Nutzungen Nr. 1.1 bis 1.3 und 1.6 dienen und ihnen räumlich untergeordnet sind, im Plangebiet zulässig sind. Es wäre unzweckmäßig, die erforderlichen Räumlichkeiten außerhalb des Plangebiets anzuordnen.

Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie den Nutzungen 1.1 bis 1.3 dienen (vgl. 1.5 der textlichen Festsetzung)

Klarstellend ist in der textlichen Festsetzung geregelt, dass Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig sind, wenn sie dem Stadionbetrieb und der Versorgung im Sportpark dienen. Mit dem Stadionbesuch geht vielfach auch der Verzehr von Speisen (Stadionwurst bzw. Imbissgastronomie auf den Freiflächen im Vorfeld des Stadions bzw. auf den Zwischenebenen oder Buffet im VIP- bzw. Businessbereich) einher. Für Teilnehmende von Veranstaltungen im Sportpark ist ebenfalls eine gastronomische Versorgung im Begegnungszentrum geplant. Schank- und Speisewirtschaften sind somit uneingeschränkt allgemein zulässig, jedoch nur, sofern sie den genannten Hauptnutzungen dienen.

Fanshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100,0 m² (vgl. 1.6 der textlichen Festsetzung)

Eine vergleichbare Einschränkung gibt es für den im Plangebiet zulässigen Einzelhandel. Allgemein zulässig ist dieser nur in Form von Fanshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100,0 m². Fanshops sind heutzutage regelmäßiger Bestandteil einer Stadionanlage. Es erscheint

sinnvoll, diese Nutzung im unmittelbaren Stadionumfeld, auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, zuzulassen. Der Kauf von Fanartikeln erfolgt zu einem großen Anteil spontan und situativ, anlässlich eines konkreten Sportereignisses, sodass der Standort für den Betrieb vorteilhaft ist. Die direkte Anordnung bei der Veranstaltungsstätte spart Wegeflächen, da die Hauptzielgruppe der Kundschaft den Standort ohnehin regelmäßig aufsucht. Fanshops sind zudem auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen für diese weitgehend unschädlich, da davon auszugehen ist, dass sie keine kaufkraftverändernde Wirkung haben. Somit ist auch keine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung durch die allgemeine Zulässigkeit von Fanshops im Plangebiet zu erwarten. Zwar handelt es sich streng formal um zentrenrelevante Artikel, wie beispielsweise Kleidung oder Keramik, die in einem Fanshop angeboten werden, doch sind die Artikel mit entsprechenden Vereinsfarben oder Logos versehen und daher als Zusatzkauf zur Standardtasche oder dem Alltagspullover zu betrachten. Sie werden in der Regel für den Besuch der Sportveranstaltungen (z. B. Fußballspiele) angeschafft, um die Vereinszugehörigkeit zu repräsentieren. Im alltäglichen Gebrauch finden weiterhin die Artikel ohne Vereinsfarben Verwendung, werden also zusätzlich erworben, so dass die Kaufkraft für diese zentrenrelevanten Sortimente dadurch nicht verringert wird.

Die Festlegung einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100,0 m² für diese Einzelhandelsnutzung scheint geeignet, um im Sondergebiet dieses Nutzungsspektrum nachfragegerecht anbieten und steuern zu können. Dabei soll die Ansiedlung durchaus im gesamten Sondergebiet ermöglicht werden, auch weil es an plausiblen städtebaulichen Gründen fehlt, eine Ansiedlung von Fanshops lediglich in einem bestimmten Teil des Sondergebiets zu ermöglichen. Zudem wird durch die maximal zulässige Verkaufsfläche eine Größe weit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und damit Raumwirksamkeit gewährleistet. Auch bei einer kumulativen Betrachtung der Verkaufsfläche wird die Schwelle der Großflächigkeit ab 800,0 m² Verkaufsfläche realistischerweise nicht überschritten, da nicht davon auszugehen ist, dass sich am Standort acht Fanshops ansiedeln werden. Dennoch kann die Möglichkeit mehrerer Fanshops auch vor dem Hintergrund der Entwicklung eines bedeutenden überregional bekannten Sportstandortes (drittgrößte Sportstätte in Berlin) von Bedeutung sein und wird durch die textliche Festsetzung planungsrechtlich gewährleistet.

Eine Überschreitung der Schwelle der Großflächigkeit ist ferner unwahrscheinlich, da die Verkaufsflächen der einzelnen Fanshops nicht zusammengerechnet werden können, sofern baulich und funktionell eigenständige Betriebe vorliegen. Ein Einzelhandelsbetrieb ist dann als selbstständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig ist (unter anderem eigener Eingang, von anderen Betrieben unabhängige Öffnung/Schließung). Für die Prüfung einer „Funktionseinheit“ unter den Gesichtspunkten eines gemeinsamen Nutzungskonzepts, der Ergänzung der Sortimente, der Nutzung von Synergieeffekten und Ähnlichem ist nach der Rechtsprechung kein Raum. Ohne

Bedeutung ist bspw. auch, wer rechtlich oder wirtschaftlich jeweils Betreiber ist. Daher wird selbst für den unwahrscheinlichen Fall, dass sich mehrere Fanshops ansiedeln, die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten.

Darüber hinaus wird klarstellend darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch für sonstige Sondergebiete gilt.

Ebenso verhält es sich mit Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO. Sie sind also ebenfalls allgemein zulässig, wenn die Stellplätze und Garagen ganz klar aus dem Bedarf der im Sondergebiet als zulässig bestimmten Nutzung resultieren. Zu den Garagen im Sinne des § 12 BauNVO zählen auch private Tiefgaragen.

V.2.1.2 Als Ausnahme zulässige Nutzungen

Als Ausnahme zugelassen werden können sonstige Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO (vgl. 1.7 bis 1.9 der textlichen Festsetzung). Die Ausnahmen werden zugelassen, da jeweils Fallkonstellationen denkbar sind, in denen es ein Übermaß darstellen würde, würde man den Nutzungen die Zulässigkeit versagen, wie folgende Fallbeispiele verdeutlichen:

- Bei Büroräumen, die nicht mehr durch die Stadionverwaltung selbst benötigt werden, kann eine Folgenutzung durch einen Betrieb sinnvoll und ohne negative Begleiterscheinungen sein, auch wenn dieser keinen Bezug zur Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets aufweist.
- Die Unterbringung einer Kita als Anlage für soziale Zwecke kann eine konfliktfreie Ergänzung des Nutzungsspektrums im Sinne der Ausschöpfung möglicher Synergien sein (Mitnutzung Tiefgarage, Catering durch am Standort ansässige Schank- und Speisewirtschaft, Spielfeld als Bolzplatz etc.).
- Auch durch die Doppelnutzung der physiotherapeutischen Räume durch freischaffendes physiotherapeutisches Fachpersonal in Zeiten außerhalb des Spielbetriebes können vorhandene Ressourcen besser ausgelastet werden.

Eine Beeinträchtigung der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets durch diese Nutzungen ist nicht zu befürchten, da diese Nutzungen jeweils nur als Ausnahme zulässig sind und bei der Gewährung der Ausnahmen durch die Baugenehmigungsbehörde das Regel-Ausnahmeverhältnis zu beachten ist.

Es ist planerisch gewollt, dass Zusatznutzungen einer der beiden genannten Hauptnutzungen dienen sollen und der Stadion- bzw. Veranstaltungsstandort trotz ergänzender Nutzungen als solcher wahrgenommen wird. Das Festsetzungskorsett des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung zielt eben hierauf ab. Welche Nutzungen allgemein und ausnahmsweise zulässig sind, wurde entsprechend sorgfältig vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung gewählt.

V.2.2 Flächen für Sportanlagen

Der östliche Teil des Plangebiets, der überwiegend die Flächen des heutigen Sportparks umfasst, wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Entsprechend der Absicht, dort Sportanlagen für die Allgemeinheit sowohl für den Freizeit- als auch für den Vereinssport vorzuhalten, wird die Fläche klarstellend für öffentliche Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereins- und Freizeitsport“ festgesetzt.

Für den Bereich des Sportparks ist überwiegend die Neuordnung der Sportflächen beabsichtigt, was bedeutet, dass Teile der Sportanlagen im Bestand erhalten und erstmalig planungsrechtlich gesichert werden und darüber hinaus die Ergänzung der Nutzungen im Sportpark, entsprechend den aktuellen sportfachlichen Bedarfen, sichergestellt wird. Die Festsetzung von Flächen für öffentliche Sportanlagen scheint dabei das richtige Instrument, um die notwendige Flexibilität in der Anordnung der gedeckten und ungedeckten Sportanlagen zu erhalten und dennoch genau zu bestimmen, welche Nutzungen auf der Fläche allgemein zulässig sind.

Durch die Angabe einer konkreten Zweckbestimmung – hier öffentliche Sportanlagen für Vereins- und Freizeitsport – wird vorgegeben, dass die Sportanlagen der Öffentlichkeit gemäß den Sportanlagen-Nutzungsvorschriften (SPAN) zugänglich und zu nutzen sind. Die Art der Sportnutzung (z. B. Fußball, Yoga oder Laufen) bzw. eine Unterscheidung, ob zu Wettkampf- oder Trainingszwecken, erfolgt an dieser Stelle nicht. Damit sind sowohl die derzeit neu geplanten Nutzungen im Sportpark (Tennisfelder, Kunstrasenplätze, Blindenfußballfeld, Beachvolleyball, Outdoorfitnessparcours, Lauf- und Rollstrecke) als auch die bereits vorhandenen Sportanlagen (Basketball, Minifußball, Kunstrasenplätze, kleines Stadion) allgemein zulässig. Zwar wurde im Wettbewerbsverfahren ein explizites Raumprogramm dargelegt, für die Festsetzung im Bebauungsplan ist es jedoch städtebaulich irrelevant, Vorgaben zu den speziellen Anlagentypen der ungedeckten Sportanlagen vorzunehmen. So wird auch dafür Sorge getragen, dass für die Nutzungen im Sportpark eine gewisse Flexibilität und Anpassungsfähigkeit bewahrt bleibt, um auf zukünftige Bedarfsveränderungen im Rahmen einer Sportanlagennutzung reagieren zu können.

Neben den Sportanlagen als solches sind die zur Ausübung der Sportnutzung erforderlichen Nebenanlagen wie z. B. Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude, Beleuchtungs- und Entwässerungsanlagen sowie Stellplatzanlagen für mobilitätseingeschränkte Personen auf der Fläche für öffentliche Sportanlagen allgemein zulässig.

Sportwiese (ebenerdige öffentliche Sportanlage für Vereins- und Freizeitsport)

Auf der Fläche für öffentliche Sportanlagen ist neben den klassischen ungedeckten Sportanlagen (z. B. Kunstrasensportplätze, Tennisplätze) auch eine Sportwiese in einer Größe von mindestens ca. 3.000,0 m² vorgesehen. Diese Sportwiese stellt bereits in der Bestandssituation im Sportpark ein wichtiges integratives und multifunktionales Angebot sowohl für den vereinsungebundenen Sport,

vor allem für die Anwohnenden, als auch für den Vereinssport dar und soll auch weiterhin für den Individualsport zur Verfügung stehen. Mit Weiterentwicklung des Bebauungsplans wurde von einer textlichen Festsetzung für die Sportwiese Abstand genommen. Sie wird nun in der Planzeichnung mittels Knotenlinie zeichnerisch von der Gesamtfläche für öffentliche Sportanlagen abgegrenzt und mit der Zweckbestimmung „ebenerdige öffentliche Sportanlage für Vereins- und Freizeitsport“ versehen. Es soll damit deutlich werden, dass für einen Bereich im Norden des Geltungsbereichs, der bereits im Bestand durch die Sportwiese geprägt ist, nur eine ebenerdige Nutzung erlaubt wird. Dort soll keine bauliche Entwicklung in Form von Tribünen, Umkleiden o.ä. erfolgen, sondern die vorhandene Wiese in ihrer sportlichen Funktion und Charakteristik erhalten werden. Im Gestaltungs- und Entwicklungsleitfaden wird ausgeführt, dass die Sportwiese als Rasenfläche anzulegen ist.

Neben der Sicherung als Freizeit- und Erholungsfläche soll durch diese Fläche auch ein Beitrag zur fortwährenden Klimaerwärmung und Überhitzung der Innenstädte geleistet werden, da der Anteil an versiegelten Flächen reduziert und dadurch die Kaltluftentstehung und -zirkulation im Plangebiet positiv beeinflusst wird.

V.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt sowohl für das Sondergebiet als auch für den größten Teil der Fläche für Sportanlagen das Maß der baulichen Nutzung fest. Aufgrund der unterschiedlichen Planungsabsichten erfolgt dies auf unterschiedliche Weise. Dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets liegt mit dem Wettbewerbsergebnis ein konkretes städtebauliches Konzept zu Grunde, welches mittels Baukörperfestsetzung gesichert wird. Daher ergibt sich im mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets das Maß der baulichen Nutzung aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten maximalen Oberkante für die Höhe baulicher Anlagen.

Dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets liegt aktuell keine konkrete Planungsabsicht zugrunde. Im Bebauungsplan soll für diesen Bereich jedoch ein Entwicklungsspielraum berücksichtigt werden. Hier wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung einer maximalen Oberkante für die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für die Fläche der öffentlichen Sportanlagen wird eine Oberkante für die Höhe baulicher Anlagen als Maximalmaß festgesetzt. So kann sichergestellt werden, dass in den Flächen für öffentliche Sportanlagen lediglich Sportanlagen wie Sportfelder bzw. -plätze zulässig sind und keine Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die eine städtebauliche Wirkung entfalten, entstehen. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls durch eine GRZ bestimmt.

Der Bereich der Sportwiese (ebenerdige öffentliche Sportanlage) ist von einer Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ausgenommen, da diese Fläche vollständig als ebenerdige Rasenfläche hergestellt werden soll. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich demnach allein nach der Zweckbestimmung.

Oberkante für die Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung maximaler Oberkanten (OK) wird die Höhe baulicher Anlagen in einem verträglichen Maße begrenzt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der geplanten Anlagentypen den Bezug auf eine Anzahl der Vollgeschosse nicht hergibt. So wird für das große Stadion sowie die Multifunktionssporthalle im Teilgebiet SO 1 eine maximale Oberkante festgesetzt, da diese Sonderbauten nicht über Vollgeschosse mit gängigen Geschosshöhen verfügen. Dennoch verhindert die festgesetzte maximale Oberkante eine städtebaulich unverträgliche Höhengestaltung. In Anlehnung an den Siegerentwurf des Wettbewerbs und gemäß den vorangeschrittenen Planungen für das große Stadion wird für dieses eine maximale Oberkante von 75,0 m über Normalhöhennull (über NHN) im äußeren Ring festgesetzt, was einer Höhe von ca. 22,0 m über Gelände entspricht. Innerhalb des Rings wird eine maximale Oberkante von 56,0 m über NHN festgesetzt, was in etwa 3,0 m über der gemessenen Geländehöhe (53,0 m über NHN) entspricht. Auf diese Weise werden die am Spielfeldrand erforderlichen baulichen Anlagen, wie überdachte Trainer- und Wechselbänke ermöglicht. Für die Multifunktionssporthalle reicht eine maximale Oberkante von 67,0 m über NHN aus, was ca. 14,0 m über Gelände entspricht. Die festgesetzten maximalen Oberkanten sind erforderlich, um die angestrebten sportlichen Sonderbauten zu ermöglichen.

Das geplante Begegnungszentrum nordöstlich des großen Stadions ist neben dem Stadion das höchste Gebäude im Bereich des Sportparks. Orientiert am Siegerentwurf ist vorgesehen, für das Begegnungszentrum eine maximale Oberkante von 76,0 m über NHN festzusetzen. Das ermöglicht die Realisierung eines Gebäudes von ca. 23,0 m über Gelände (in diesem Bereich 52,0-52,5 m über NHN), damit wird immer noch eine Gebäudehöhe gewahrt, die unterhalb der Höhe eines nach Bauordnung für Berlin definierten Hochhauses liegt (die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, darf im Mittel nicht mehr als 22,0 m über Geländeoberfläche betragen (vgl. § 2 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln)). Die festgesetzte Oberkante ermöglicht für das Begegnungszentrum die geplante Realisierung von sechs Vollgeschossen, unter der Annahme eines erhöhten Erdgeschosses.

Östlich im Plangebiet, im Teilgebiet SO 2, befindet sich das „Haus der Fußballkulturen“, für welches eine Entwicklungsmöglichkeit gegenüber dem Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll. Es wird in diesem Bereich eine maximale Oberkante von 58,0 m über NHN festgesetzt, das entspricht ca. 8,0 m über Gelände.

Im Bereich der Fläche für öffentliche Sportanlagen wird die Oberkante als Maximalmaß auf 54,0 m über NHN festgesetzt. Das entspricht einer Höhe von etwa 4,0 m über Gelände und ermöglicht die Errichtung der Sportanlagen dienender kleiner baulicher Anlagen wie bspw. Umkleiden oder Gerätehäuschen. Für das Funktionsgebäude am kleinen Stadion wird keine abweichende bauliche Höhe festgesetzt, da das Gebäude Bestandsschutz besitzt.

Für die Nutzung und den Betrieb baulicher Anlagen sind bestimmte Dachaufbauten erfahrungsgemäß unumgänglich. Hierzu können etwa Treppenräume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen oder Dachausstiege gehören. Um diese zu ermöglichen, ohne die festgesetzte maximale Oberkante für die Höhe baulicher Anlagen generell zu erhöhen, kann die maximale Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden. Somit wird einerseits eine ausnahmsweise Überschreitung durch Dachaufbauten ermöglicht und zugleich deren städtebauliche Wirkung weitestgehend minimiert. Es wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

In dem sonstigen Sondergebiet können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für einzelne Dachaufbauten wie Treppenräume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen und Dachausstiege um bis zu 3,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° - gemessen an der Baugrenze - zurückbleiben.

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

Das zwingende Zurücktreten dieser Anlagen gegenüber der Baugrenze liegt dabei in dem Ziel begründet, die Wahrnehmbarkeit der Aufbauten vom öffentlichen Raum bzw. der angrenzenden Wohnnutzung zu minimieren. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Überschreitungsmöglichkeit auch für Dachaufbauten gilt, die zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, errichtet werden. Eine konkrete Festsetzung solcher Anlagen ist nicht erforderlich, da seit Anfang des Jahres 2023 mit dem Solargesetz Berlin eine Solarpflicht für Gebäude gilt. Ziel des Solargesetzes Berlin ist es, die Solarpotenziale auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen und somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Diesem Ziel sieht sich auch die öffentliche Hand verpflichtet. So sind auf dem Dach des Stadions großflächig Solaranlagen beabsichtigt.

Mit der Entwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks ist in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets die Errichtung einer Multifunktionssporthalle mit Großspielfeld auf dem Dach geplant. Für die beabsichtigte Nutzung der Dachflächen durch Ballsportarten sind Absturzsicherungen und Ballfangzäune auf dem Gebäude erforderlich. Ebenso sind im Sportpark, auf der Fläche für Sportanlagen, Ballfangzäune notwendig. Aus diesem Grund können Ballfangzäune und Absturzsicherungen für Sport- und Spielanlagen ausnahmsweise von der festgesetzten Höhenbeschränkung ausgenommen werden. Dies kann bis zu einer Höhe von 8,0 m

oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante geschehen. Um auch zu Abend- bzw. Nachtzeiten die Nutzung der Sport- und Spielanlagen auf dem Dach der Multifunktionssporthalle im Teilgebiet SO 1 zu ermöglichen, können auch erforderliche Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung dienen, ausnahmsweise von der festgesetzten Höhenbeschränkung ausgenommen werden. Demnach gilt für die Flutlichtmasten und anderen Beleuchtungsanlagen auf dem Dach ebenfalls eine Begrenzung von 8,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante, um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lichtimmissionen weitestgehend zu begrenzen. Im Bereich der Fläche für Sportanlagen kann, neben der in Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 geregelten Überschreitungsmöglichkeit von 8,0 m - unter anderem für Ballfangzäune -, die festgesetzte Oberkante darüber hinaus ausnahmsweise um 21 m überschritten werden, das gilt jedoch nur für ebenerdige Flutlichtmasten und andere ebenerdige Anlagen, die der Beleuchtung dienen. Dies entspricht einer Höhe von etwa 25,0 m und damit etwa der Höhe, der bereits im Bestand vorhandenen Flutlichtmasten. Es erfolgt dazu folgende textliche Festsetzung:

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sowie in der Fläche für Sportanlagen können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für Ballfangzäune und Absturzsicherungen für Sport- und Spielanlagen sowie Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 8,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. In der Fläche für Sportanlagen können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für ebenerdige Flutlichtmasten und andere ebenerdige Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 21,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Für die Versorgungsfläche im Nordosten des Plangebiets wird eine Oberkante für Gebäude von 52,0 m über NHN festgesetzt, was etwa 3 m über Gelände entspricht. Durch die Festsetzung wird die vorhandene Netzstation bestandsgerecht gesichert.

Grundfläche, Grundflächenzahl

In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets wird die zulässige Grundfläche durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen wird die Ausnutzung des Baugebiets eindeutig bestimmt (sogenannte Baukörperfestsetzung). Zugleich legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Aus den gewählten Baukörperfestsetzungen für das große Stadion, die Multifunktionssporthalle und das Begegnungszentrum ergibt sich die zulässige Grundfläche im Teilgebiet SO 1, die Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO ist. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass sich

die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt. Rechnerisch ergibt sich daraus eine GRZ von rund 0,57.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3

Als zulässige Grundfläche in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Ergänzend kann in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets die zulässige Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die als Höchstmaß zulässige Überschreitung der GRZ, nach der sich der Grad der Überbauung des Grundstücks bemisst, lässt somit eine Versiegelung von maximal 90 % der Grundstücksfläche zu. Die hohe GRZ ist erforderlich, da der Zuschnitt des mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets genau den Flächen entspricht, die durch das neue Stadion, die Multifunktionssporthalle, das Begegnungszentrum, Zufahrtsbereiche, die großzügig gedachte Plazafläche, erforderliche Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie durch sonstige funktional erforderliche Flächen bebaut werden sollen. Es wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 2.4

In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

In dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der Grundfläche des Bestandsgebäudes entspricht. Für die Versorgungsfläche im Nordosten des Plangebiets wird zur Sicherung des Bestands (Netzstation) sowie weiterer baulicher Anlagen, die nach der BauO Bln in den Abstandsflächen errichtet werden können, eine GRZ von 1,0 festgesetzt (vgl. Kapitel V4).

Für die Fläche für Sportanlagen wird eine GRZ von 0,81 festgesetzt, die gewährleistet, dass über die Festsetzung von Flächen für Bindungen zur Bepflanzung und zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung hinaus, die vorhandenen Vegetationsflächen im Bereich des Sportparks, erhalten werden und eine Versiegelung dieser Bereiche vermieden wird.

Baumasse, Baumassenzahl

Der Bebauungsplan setzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundfläche bzw. GRZ und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen mittels Oberkante fest.

In Kombination mit Baugrenzen, die die geplanten Baukörper mit nur geringem Spielraum bestimmen (Baukörperfestsetzungen), kann die Realisierung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und des gewünschten städtebaulichen Konzeptes bestmöglich sichergestellt werden. Auf die Festsetzung einer BMZ kann daher verzichtet werden.

Aus der festgesetzten Oberkante von 56,0 bis maximal 76,0 m über NHN in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets ergibt sich in Kombination mit einer GRZ von 0,57 eine rechnerisch mögliche Baumassenzahl (BMZ) von etwa 8,3.

Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen

Bemessen an den baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO werden auf dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets die in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für Obergrenzen (GRZ 0,8; BMZ 10,0) eingehalten. Lediglich durch die Festsetzungen einer Überschreitung der GRZ von bis zu 0,9 für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird der für sonstige Sondergebiete definierte Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO überschritten. Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO der alten Fassung in die weniger verbindlichen Orientierungswerte für Obergrenzen verändert. Angesichts der Überschreitung der Orientierungswerte werden nachfolgend die Gründe kurz dargelegt, die in den Abwägungsprozess eingeflossen sind:

- Die hohe GRZ ergibt sich zum einen aus der erforderlichen Anlagengröße. Die zulässige Grundstücksversiegelung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um ein zukunftsfähiges Sportstadion für 20.000 Zuschauende mit Mantelnutzung und entsprechenden Nebenanlagen erstellen zu können.
- Die geplanten baulichen Anlagen (Stadion, Begegnungszentrum, Multifunktionssporthalle) werden zur Entwicklung städtebaulicher Qualitäten und Raumgefüge konzentriert auf dem Grundstück, im Teilgebiet SO 1, platziert. Gemessen an der Gesamtgröße des Grundstücks wird lediglich die Hälfte der Fläche in die GRZ-Berechnung einbezogen. Die hohe GRZ ergibt sich somit ferner aus den gewählten Flächenausweisungen des Bebauungsplans.
- Gegenstand des Bebauungsplans ist die Neukonzeption des am Standort bestehenden Jahnsporthalls, der zu einer der wichtigsten Veranstaltungs- und Wettkampfstätten der Hauptstadt gehört. Ziel ist die Qualifizierung des Jahnsporthalls zu einer Inklusions-Sportstätte mit erweitertem Nutzungsprofil für den Sportpark und neuem Stadion, welches die erforderliche Zuschauerkapazität zulässt. Auf dem Plangebiet lastet demnach ein hoher Nutzungsdruck, bedingt durch die hohen sport- und nichtsportfachlichen Bedarfe.
- Hinzu kommt, dass Sportnutzungen eher selten „in die Höhe“ gebaut, sondern eher flächig errichtet werden und somit einen relativ hohen Versiegelungsgrad erreichen.

- Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass auf dieser innerstädtisch gelegenen Fläche über eine angemessene Höhenentwicklung, die für die inklusiven Sportstätten gewünschte und erforderliche Baumasse hergestellt werden kann, ohne eine unverhältnismäßige Versiegelung der Flächen vorzunehmen. Darüber hinaus werden potenziell nachteilige Auswirkungen einer erhöhten baulichen Dichte auf Natur und Umwelt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert, indem z. B. Anpflanz- und Erhaltungsgebote getroffen oder eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen werden.

Ein Alternativstandort für das beabsichtigte Vorhaben steht in dieser gut erreichbaren innerstädtischen Lage nicht zur Verfügung. Die Einschränkung der Standortwahl führt dazu, dass zur Unterbringung der ermittelten Bedarfe das Grundstück nahezu vollflächig baulich genutzt werden muss.

Das schließt auch die unmittelbar östlich grenzende Fläche der öffentlichen Sportanlagen mit ein, auf denen insbesondere ungedeckte Sportanlagen geplant sind. Entsprechend der mit der Nutzung einhergehenden Eigenschaften als bauliche Anlagen ist auch in diesem Bereich von einer weitestgehenden Versiegelung des Bodens auszugehen, wobei diese als weniger erdrückend und dicht wahrgenommen wird, als die Versiegelung durch hochbauliche Anlagen. Diese beschränken sich in ihrer Ausdehnung auf den mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets. Damit ist der östliche Teilbereich des Plangebiets überwiegend frei von hochbaulichen Anlagen, so dass der Grünbestand dort prägenden Einfluss auf die Wahrnehmung des Sportparks hat.

Sowohl für die Fläche der öffentlichen Sportanlagen als auch im sonstigen Sondergebiet tragen die Grünfestsetzungen, insbesondere in Form von Erhaltungs- und Anpflanzflächen, dazu bei, dass der vorhandene parkartige Charakter im Plangebiet zum einen erhalten und ergänzt wird, zum anderen, dass die Flächen weitestgehend von baulichen Maßnahmen frei bleiben und somit ausgleichend zu dicht bebauten Bereichen wirken.

Grundsätzlich wird die Stadionanlage nebst Sportpark vergleichsweise flächensparsam gebaut. Auch wird generell, aufgrund der integrierten, gut vom ÖPNV erschlossenen Lage, nur ein geringer Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet vorgehalten. Zudem kann auch die Multifunktionalität der Sportanlagen einen sinnvollen Beitrag zu einer nachhaltigen und flächensparsamen Stadtentwicklung beitragen. Mehrfachnutzungen mindern den Flächenverbrauch und erhöhen durch die zeitliche Ausdehnung die Ausnutzung einer Fläche.

Trotz der hohen GRZ werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, da innerhalb des Plangebiets keine Wohnnutzung zugelassen ist. Auch eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der durch Wohnnutzung geprägten Umgebung ist durch die gegebenen Abstände der hochbaulichen Anlagen zu den Wohngebäuden im Umfeld auszuschließen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit den allgemein zulässigen Verwaltungs- und Büronutzungen ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Das vorgesehene Dichtemaß ist somit zur Realisierung eines inklusiven Sportparks mit Stadion, Multifunktionssporthalle und Mantelnutzungen erforderlich, ohne sich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem sehr gut erschlossenen Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die Dichteparameter einen schonenden Umgang mit Grund und Boden innerhalb des bereits erschlossenen und geschlossenen Siedlungsbereichs und verhindern, dass für die Errichtung der notwendigen Sportnutzungen Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs verdichtet werden müssen und trägt somit dem Innenentwicklungsgebot gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

V.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wird im SO 1 die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei beruhen die ausgewiesenen überbaubaren Flächen in der Lage und Ausdehnung auf der überarbeiteten Planung zum Siegerentwurf aus dem Wettbewerbsverfahren, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Im SO 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche über ein Baufenster bestimmt.

Für die Versorgungsfläche wird die überbaubare Grundstücksfläche durch ein Baufenster bestimmt, welches den Bestand planungsrechtlich sichert. Bei der Versorgungsfläche handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der BauNVO. Daraus folgt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht nach § 14 BauNVO zu beurteilen sind. Demnach sind Nebenanlagen nur insoweit zulässig, als dass sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Fläche für öffentliche Sportanlagen erhält keine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, da eine diesbezügliche Festsetzung nicht zwingend erforderlich ist. Das bedeutet, auf der Fläche für öffentliche Sportanlagen ist im Sinne der Zweckbestimmung die Errichtung von Sportanlagen und deren Nebenanlagen überall zulässig, wenn die Fläche nicht durch eine Fläche zur Bindung und zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt ist. Die Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) sind zu berücksichtigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in beiden sonstigen Sondergebieten sowie in der Versorgungsfläche auf der Grundlage von § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Das Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist hingegen allgemein zulässig.

Entsprechend der Weiterentwicklung des Siegerentwurfs ist der Neubau des großen Stadions im Westen des mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets vorgesehen. Sowohl das

Spielfeld als auch das eigentliche umlaufende Stadion mit Tribüne erhalten eine überbaubare Grundstücksfläche.

Die Ausweisung einer überbaubaren Fläche auch für das Spielfeld ist erforderlich, da es durch seine Beschaffenheit (Spielfeld inkl. Drainagen, Beregnung und Rasenheizung) eine bauliche Anlage darstellt und maßgeblicher sowie integraler Bestandteil der Hauptnutzung Sportstadion ist. Es kann nicht als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Um das Spielfeld herum sind die Tribünen angeordnet. Für diese wird eine Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen, die eine Baukonstruktion mit einer Bautiefe von ca. 39,5 m ermöglicht. Hier kann die planerisch gewünschte Zuschauerzahl von 20.000 Platz finden. Im östlichen Bereich des Stadions wird die überbaubare Grundstücksfläche um fast 10,0 m auf ca. 49,3 m aufgeweitet, um eine dem Eingangsbereich sowie dort vorgesehenen ergänzenden Nutzungen und Einrichtungen angemessene architektonische Ausgestaltung zu ermöglichen. Für die Baugrenzen wurde dabei, wie im gesamten mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets, ein Puffer von 1,5 m je Seite zu den geplanten Anlagen des Siegerentwurfs vorgesehen. Dies ermöglicht eine ausreichende Flexibilität für die dem Bebauungsplan nachgelagerten Detailplanungen, ohne von der städtebaulichen Konzeption des Siegerentwurfs abzurücken.

Für die beiden weiteren geplanten hochbaulichen Anlagen in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets, die Multifunktionssporthalle und das Begegnungszentrum, werden jeweils separate überbaubare Flächen vorgesehen, die ebenfalls die Weiterentwicklung des Siegerentwurfs berücksichtigen. In Kombination mit der Festsetzung Nr. 2.3 wird eine vollständige Ausnutzung der Baugrenzen ermöglicht.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet und zueinander begründet sich wie folgt:

- Generell soll die Idee des Siegerentwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert werden. Das bedeutet, das geplante Begegnungszentrum im Bereich des Schnittpunkts der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußgängerachse (Plaza) mit der von der Cantianstraße ausgehenden Sportspange zu platzieren und sich somit mit dem Gebäudekörper in die jeweiligen Blick- und Bewegungsachsen hineinzuschieben. Aus diesem Grund wird auf ein zusammenhängendes Baufenster für die geplanten Gebäude verzichtet.
- Die überbaubare Fläche für die südlich der Sportspange geplante Multifunktionssporthalle schließt unmittelbar an die Fläche für öffentliche Sportanlagen für Vereins- und Freizeitsport an, um die Fläche westlich des Sportparks und der dort im Bestand vorhandenen Großspielfelder effizient auszunutzen und die Sichtachse auf das Begegnungszentrum freizuhalten.

Für den mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets wird die überbaubare Grundstücksfläche über ein Baufenster bestimmt. Dieses ist abweichend vom tatsächlichen Gebäudebestand so platziert, dass eine zukünftige bauliche Entwicklung den südlich vorhandenen Baumbestand nicht nachteilig beeinflusst und ein Fortbestehen des Baumbestandes ermöglicht. Um dennoch eine Entwicklungsmöglichkeit auf der Teilfläche vorzuhalten, wird das Baufenster nach Norden und Westen über den Gebäudebestand hinaus erweitert. In der Versorgungsfläche wird durch das Baufenster der Bestand planerisch gesichert.

Die vor Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 BauO Bln. Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Im sonstigen Sondergebiet hat es durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln sein Bewenden. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen zueinander ist dennoch so gewählt, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplans keine geringeren Tiefen der Abstandsflächen ermöglichen, als nach BauO Bln einzuhalten wären. So beträgt der geringste Abstand zwischen den Baufenstern des großen Stadions und der Multifunktionssporthalle ca. 21,5 m. Der Abstand zwischen den Baufenstern des großen Stadions und des Begegnungszentrums beträgt an der engsten Stelle ca. 23,0 m.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung heute in der Regel auch durch bauliche und technische Vorkehrungen erfüllt werden können. Sofern die nach der Bauordnung für Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, sodass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht. Dies trifft für die flächenmäßige Ausweisung bzw. die Baukörperfestsetzungen im gesamten Plangebiet zu.

V.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch das vorhandene städtische Straßenverkehrsnetz und das bestehende ÖPNV-Angebot (U-Bahn, S-Bahn, Bus und Straßenbahn) gut erschlossen.

Bestandssituation und zusätzliches Verkehrsaufkommen

Zur Beurteilung der vorhandenen Verkehrssituation wurde die Verkehrsentwicklung für den Jahnsportpark anhand einer Auswertung der vorliegenden Daten von aktuellen Knotenpunkt- und Querschnittserhebungen aus den Jahren 2014 bis 2022 für den Kfz-Verkehr und den

Fußgängerverkehr bewertet. Ergänzend dazu wurden im September 2023 eigene Verkehrserhebungen an fünf Knotenpunkten zur Aktualisierung und Verifizierung der vorliegenden Daten durchgeführt.

Die Auswertung der vorliegenden und erhobenen Daten ergab, dass die absolute tägliche Verkehrsbelastung am Sonntag ($DTV_{\text{Sonnt+Feiertag}}$) ca. 70 % des werktäglichen DTV_{w5} (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an den Werktagen Montag bis Freitag) bemisst. Da am Wochenende jedoch mit größeren Besucherzahlen zu rechnen ist, wurden für die weiteren Betrachtungen die folgenden zwei Lastfälle festgelegt:

- Veranstaltungsfall Werktag (Konzert in der Max-Schmeling-Halle): höhere werktägliche Grundbelastung des Straßennetzes trifft auf niedrigere Zusatzbelastung durch veranstaltungsbedingte Verkehre
- Veranstaltungsfall Sonntag (Flohmarkt/ Karaoke im Mauerpark, Sportveranstaltung in der Max-Schmeling-Halle): niedrigere sonntägliche Grundbelastung des Straßennetzes trifft auf höhere Zusatzbelastung durch veranstaltungsbedingte Verkehre

Für den Veranstaltungsfall Sonntag wäre zusätzlich auch eine Sportveranstaltung im Stadion möglich, entspräche jedoch einem sehr seltenen Sonderereignis mit voraussichtlich der höchsten zusätzlichen Verkehrsbelastung eines Jahres. Da für die Bemessungen von Verkehrsanlagen gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS 2015) jedoch die 50. Stunde (der höchstbelasteten Stunden des Jahres, absteigend sortiert) empfohlen wird und nicht auf der Basis der absolut höchsten Verkehrsbelastungen eines Jahres erfolgt, können die Verkehrsbelastungen in 49 Stunden des Jahres über den Bemessungsverkehrsstärken liegen und somit Behinderungen im Verkehrsablauf bedingen. Aus diesem Grund und da in der Max-Schmeling-Halle sehr häufig Sportveranstaltungen auch am Sonntag stattfinden, wurde für den Veranstaltungsfall Sonntag neben Flohmarkt und Karaoke im Mauerpark eine Sportveranstaltung in der Max-Schmeling-Halle zu Grunde gelegt. Eine Sportveranstaltung im Jahnspark wird im Veranstaltungsfall Sonntag nicht einbezogen.

Durch die Überlagerung der Zusatzverkehre aus den jeweiligen Veranstaltungsfällen mit dem allgemeinen Verkehrsgeschehen kann ein maßgeblicher Lastfall angenommen werden, der die voraussichtlich höchste absolute Belastung in der Untersuchung abbildet.

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens der beiden Lastfälle erfolgte unter Einbeziehung verschiedener struktureller und verkehrsplanerischer Kenngrößen. Dazu zählen Bruttoflächen, Beschäftigte pro Bruttofläche, Besucher pro Sitzplatz, Modal Split und Besetzungsgrad. Aus diesen Kenngrößen lassen sich die verschiedenen Verkehrsarten der Veranstaltungsorte ableiten. Dabei wurde in Beschäftigten-, Besucher- und Lieferverkehr unterschieden.

Verkehrsaufkommen Veranstaltungstag Werktag

Die Verkehrsuntersuchung ermittelt für den Lastfall Veranstaltungsfall Werktag (Konzert Max-Schmeling-Halle) ein Zusatzverkehrsaufkommen von 1.183 Kfz-Fahrten/Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr). Bei einem unterstellten Veranstaltungsbeginn um ca. 20.00 Uhr bzw. -ende um ca. 22.00 Uhr ergibt sich eine Tagesganglinie der Besucher, die eine über 3 Stunden vor Veranstaltungsbeginn erstreckte Anreise sowie eine sprunghaft nach Veranstaltungsende einsetzende Abreise erkennen lässt. Der geringe Anstieg an Fahrten, die morgens bzw. mittags stattfinden, ist auf Beschäftigte und Anlieferverkehre zurückzuführen.

Verkehrsaufkommen Veranstaltungsfall Sonntag

Für den Veranstaltungsfall Sonntag (Flohmarkt/ Karaoke im Mauerpark, Sportveranstaltung in der Max-Schmeling-Halle) ergibt sich ein Zusatzverkehrsaufkommen von ca. 5.000 Kfz-Fahrten/Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr). Hinsichtlich des Beginns von Sportveranstaltungen in der Max-Schmeling-Halle um ca. 15.00 Uhr bzw. -ende um ca. 17.00 Uhr wird wieder eine über 3 Stunden vor Veranstaltungsbeginn erstreckte Anreise sowie eine sprunghaft nach Veranstaltungsende einsetzende Abreise der Besucher unterstellt. Für Veranstaltungen im Mauerpark wird mit einer kontinuierlich steigenden Fahrtenzahl von Besuchern bis 12.00 Uhr gerechnet. Der Abreiseverkehr der Besucher erreicht seinen Höhepunkt zwischen 16.00 Uhr und 17.00 Uhr. Die Spitzen vor Marktbeginn und nach -ende sind maßgeblich auf die Lieferverkehre im Zusammenhang mit Auf- und Abbau der Verkaufsstände zurückzuführen.

Maßgeblicher Lastfall

Um den maßgebenden der beiden Lastfälle zu ermitteln, erfolgte eine Zusammenführung der betrachteten Veranstaltungsfälle mit dem allgemeinen Verkehrsgeschehen.

Im Lastfall Werktag fallen die veranstaltungsbedingten Zusatzverkehre in einen Zeitbereich, in dem die Belastung im Straßennetz bereits abfällt bzw. abgefallen ist. Dementsprechend geht die Gesamtverkehrsbelastung (inkl. Zusatzverkehre) nicht nennenswert über die übliche nachmittägliche Spitzenstundenbelastung hinaus.

Im Lastfall Sonntag fallen die Spitzen im Zusatzverkehrsaufkommen (insbesondere durch die gedrängte An- und Abreise für Veranstaltungen in der Max-Schmeling-Halle) mit dem sonntäglichen Spitzenzeitbereich zusammen und sorgen für eine deutliche Mehrbelastung, auch gegenüber der werktäglichen Nachmittagsspitze. Daraus lässt sich ableiten, dass der Lastfall Sonntag maßgeblich für die weitere Betrachtung ist.

Knotenpunktbetrachtung

Bei Betrachtung der umliegenden Verkehrsknotenpunkte der Haupterschließungsachsen wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2024 festgestellt, dass alle acht untersuchten Knotenpunkte die prognostizierten Verkehrsmengen abwickeln können.

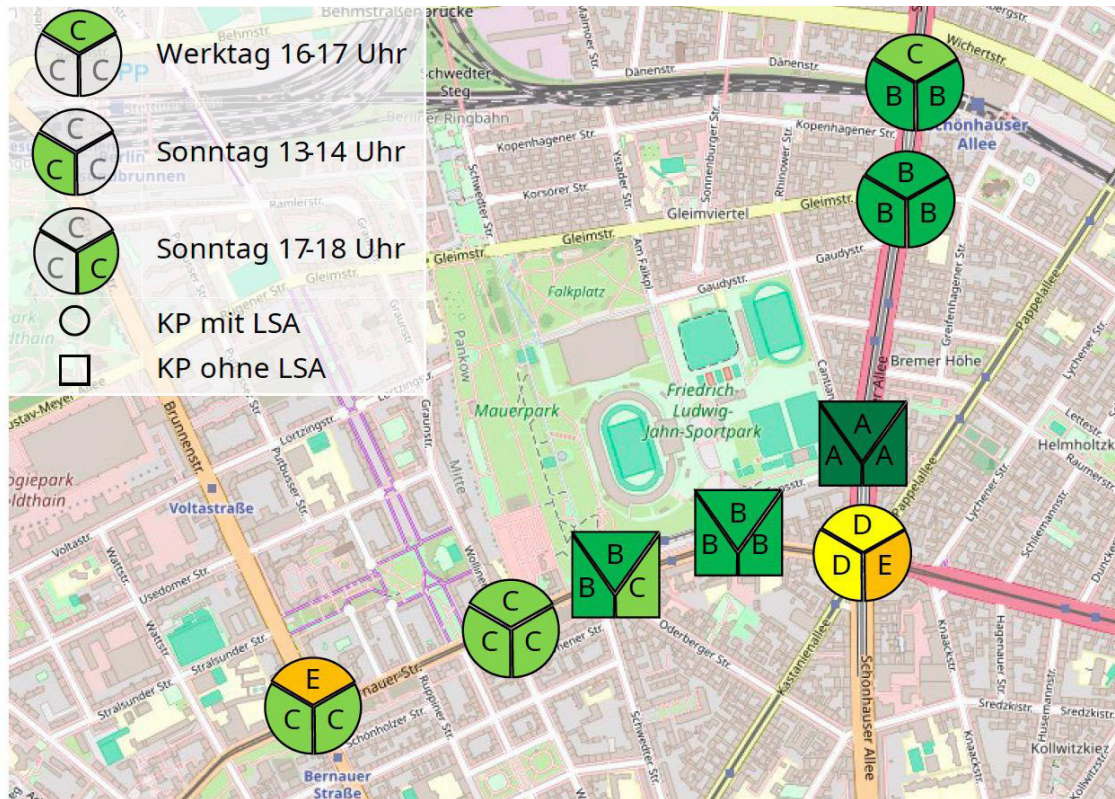


Abbildung 6: Verkehrsqualität Kfz-Verkehr an den untersuchten Knotenpunkten (KP)
(Verkehrskonzeption, PTV Group, S. 61, 05.04.2024)

Die Bewertung der Qualität und Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufs erfolgte in Anlehnung an das „Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) anhand von Qualitätsstufen (QSV) von A bis F, wobei A die höchste Qualitätsstufe mit sehr geringen Wartezeiten am jeweiligen Knotenpunkt darstellt. Die Qualitätsstufen werden für alle vorhandenen Fahrspuren untersucht und bewertet, die Gesamtbewertung des Knotenpunktes erfolgt anhand des maßgeblichen Verkehrstroms (höchste Ordnung). Für die jeweiligen Knotenpunkte ist jeweils eine Mindestqualität von „QSV D“ anzustreben.

Mit Ausnahme der Knotenpunkte Bernauer Straße / Brunnenstraße und Eberswalder Straße / Schönhauser Allee, verfügen die untersuchten Knotenpunkte mindestens über die anzustrebende Leistungsfähigkeit („QSV D“ oder besser) in allen untersuchten Lastfällen (Prognose Werktag ohne Veranstaltung, Prognose Sonntag mit Veranstaltung (Anreise) und Prognose Sonntag mit Veranstaltung (Abreise)) für den Kfz-Verkehr.

Beim Knotenpunkt Bernauer Straße / Brunnenstraße wird die Qualitätsstufe „QSV C“ für den Kfz-Verkehr nur für die Lastfälle Sonntag mit Veranstaltung (Anreise) und Sonntag mit Veranstaltung (Abreise) erreicht. Für den Lastfall Werktag ohne Veranstaltung wird lediglich die Qualitätsstufe „QSV E“ erreicht, was gegebenenfalls durch eine Umverteilung der Freigabezeiten der Signalanlage verbessert werden kann. Der Lastfall ist unter anderem auf die zum Jahr 2030 steigenden Einwohner- (+13%) und Arbeitsplatzzahlen (+12%) in Berlin zurückzuführen und hängt daher nicht direkt mit der Entwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks zusammen. Der maßgebende Lastfall Sonntag mit Veranstaltung kann vom Knotenpunkt ohne weiteres abgebildet werden.

Für den Knotenpunkt Eberswalder Straße / Schönhauser Allee kann die anzustrebende Leistungsfähigkeit (mind. „QSV D“) nur für die Lastfälle Werktag ohne Veranstaltung und Sonntag mit Veranstaltung (Anreise) erreicht werden. Im Lastfall Sonntag mit Veranstaltung (Abreise) erhält der Knotenpunkt nur die Qualitätsstufe „QSV E“, da der maßgebliche Verkehrsstrom (Zufahrt Eberswalder Straße) diese Qualitätsstufe aufweist. Aufgrund der hohen Auslastung und Komplexität des Knotenpunkts, ist hier jedoch kaum Verbesserungspotenzial vorhanden.

Für den Knotenpunkt Eberswalder Straße / Topsstraße wurden zusätzlich zur Untersuchung der drei Lastfälle die Leistungsfähigkeitsreserven für die Zufahrt Topsstraße ermittelt. Dies erfolgte mittels Grenzwertbetrachtung für die Lastfälle Sonntag An- und Abreise. In der Worst-Case-Betrachtung, dass alle 300 Stellplätze während der Abreise ausfahren, wurde immer noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit, bei einer Verkehrsqualität „QSV E“ nachgewiesen. Damit konnte aus Gründen der Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt Eberswalder Straße/ Topsstraße kein Bedarf für eine Lichtsignalanlage abgeleitet werden. Unter den Aspekten des Verkehrsablaufes und der Verkehrssicherheit kann diese jedoch zur Verbesserung beitragen. Ähnlich verhält es sich für den untersuchten Knotenpunkt Schönhauser Allee/ Cantianstraße. Zwar ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit keine Lichtsignalanlage notwendig, für die Querung des während der Veranstaltungen auftretenden hohen Fußverkehrsaufkommens sollte jedoch die Errichtung einer Lichtsignalanlage für Fußgänger in Erwägung gezogen werden.

Zur Abwicklung der jeweiligen Veranstaltungen benennt die Verkehrskonzeption grundsätzliche Zielfelder für die Mobilität von Besuchenden, Mitarbeitenden und Anwohnenden des Friedrich-Ludwig-Jahn- Sportparks und ordnet diesen Zielfeldern entsprechende empfohlene Maßnahmen zu. Hierbei wurden zum einen die Veranstaltungsfälle Sonntag und Werktag aus der verkehrstechnischen Untersuchung herangezogen. Darüber hinaus wurde der maximale Veranstaltungsfall eines vollbesetzten Stadions sowie der Fall eines Hochsicherheitsspiels zugrunde gelegt, bei denen die Fußgängerströme maßgebend sind.

Zu den Zielfeldern gehören die Gewährleistung von Barrierefreiheit und Inklusion, der (Verkehrs-) Sicherheit, die stadtverträgliche Lenkung des Verkehrs, die Minimierung des Kfz-Verkehrs sowie die Förderung des öffentlichen Personenverkehrs, des Radverkehrs und des Fußverkehrs.

Die abgeleiteten Maßnahmen beziehen sich auf die Themenfelder Fußverkehr, öffentlicher Personenverkehr, Radverkehr, Kfz-Verkehr und Verkehrssicherheit sowie wenige weitere Maßnahmen außerhalb der genannten Themenfelder.

Fußverkehr

- Konzeption einer Wegweisung zum Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark für zu Fuß Gehende
- Temporäre Sicherung von Querungen
- Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung des Geländes
- Ausbau des nördlichen Ein-/Ausgangs
- Erfüllen der Anforderungen von Barrierefreiheit und Inklusion im Straßenraum

Öffentlicher Personenverkehr

- Einführung eines Kombitickets
- Bestellung von zusätzlichen ÖPNV-Kapazitäten
- Überprüfung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Haltestellen Eberswalder Straße (U + Straßenbahn) und Milastraße
- Überprüfung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Haltestelle Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark und der Gleisschleife

Radverkehr

- Konzeption einer Wegweisung zum Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark für Radfahrende

Kfz-Verkehr

- Vorabinformation zur Parksituation
- Verstärkung der Kontrollen gegen Falschparken an Veranstaltungstagen
- Öffnung des Parkhauses Gesundbrunnen Center für veranstaltungsbedingten ruhenden Kfz-Verkehr

Verkehrssicherheit

- Umsetzung der Belange für Sicherheits- und Rettungsdienste
- Ausweisung von Fluchträumen im Falle einer Evakuierung
- Konzept zur Trennung von Fanströmen

Weitere Maßnahmen

- Bereitstellen von Anwohnerinformationen
- Einrichtung von Flächen für Reisebusse

- Einrichtung eines Veranstaltungsmanagements zwischen dem Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, dem Flohmarkt am Mauerpark und der Max-Schmeling-Halle
- Prüfung der Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs

Insgesamt ist festzustellen, dass aus verkehrlicher Sicht für das Umfeld des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks bei Anwendung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine Bedenken zu den Planungszielen des Bebauungsplans vorliegen.

Bei Anwendung der genannten Maßnahmen und unter Berücksichtigung des Umstands, dass gewisse verkehrliche Beeinträchtigungen bei Veranstaltungen mit hohen Besucherzahlen nicht immer vermeidbar sind, liegt eine verkehrliche Gesamtsituation im Umfeld des Plangebiets vor, die keine Bedenken hinsichtlich der Umsetzung des Bebauungsplankonzepts hervorbringt. Maßnahmen bzw. Festlegungen für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans resultieren daraus nicht.

Der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark wird im Norden über die Gaudy-, im Osten über die Cantian- und im Süden über die Eberswalder-/ Topsstraße an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Veränderungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen werden mit dem Bebauungsplan nicht beabsichtigt, so dass sie weitestgehend nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Lediglich die im Osten liegende Verkehrsfläche der Cantianstraße wird in Lage und Dimensionierung bestandsorientiert durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit einer Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Durch die Einbeziehung der Cantianstraße bis zur Straßenmitte wird die öffentliche Erschließung des Plangebiets verdeutlicht und gesichert.

V.6 Versorgungsfäche

Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an der Ecke Gaudystraße/Cantianstraße befindet sich die Netzstation N 30193. Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes für die Stromversorgung wird eine Versorgungsfäche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

V.7 Grünfestsetzungen/ Pflanzbindungen

Der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark ist durch umfangreiche Vegetationsstrukturen, vor allem Gehölzbestände, geprägt, die vielfältige Funktionen erfüllen. Zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung, zur Förderung des Naturschutzes und des Landschaftsbildes sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden Erhaltungs- und Anpflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Flächenhafte Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet befinden sich rund 493 klein- und großkronige Bäume, von denen 347 durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Aufgrund der geplanten Intensivierung der Sportnutzungen und dem damit verbundenen Neubau von Gebäuden (großes Stadion, Multifunktionssporthalle, Begegnungszentrum etc.), der zentralen Plaza sowie weiteren Wegen und Stellplätzen ist der Entfall von 174 Bäumen, davon 101 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung entfallen, unumgänglich. Darüber hinaus befinden sich Sträucher bzw. Heckenstrukturen im Gebiet, die vermutlich zu einem Großteil entfallen werden.

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen erfüllen wichtige Aufgaben. Sie dienen etwa als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, tragen durch unversiegelte Flächen zur Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen bei, stärken die Biodiversität und verbessern die Luftqualität sowie das Mikroklima, etwa da sie zur Verdunstung beitragen und Bäume an heißen Sommertagen Schatten spenden. Im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark ist der Vegetationsbestand zudem nicht nur aufgrund seines großen Umfangs, sondern auch aufgrund seiner stadtbildprägenden Eigenschaften von Bedeutung. So sorgen die verschiedenen Strukturen etwa für eine Eingrünung des Plangebiets nach Osten, Süden und Norden (siehe Flächen „(A)“, „(B)“, „(C1)“, „(C2)“, „(C3)“, „(C4)“, „(D1)“) in der Planzeichnung) und gliedern auch die Flächen innerhalb des Plangebiets (siehe Flächen „(A)“, „(B)“, „(D1)“, „(D2)“). So wird beispielsweise der Bereich für die mögliche Sportwiese im Norden derzeit von drei Seiten durch Bäume und sonstige Bepflanzungen gefasst (siehe Flächen „(B)“ und „(D1)“), welche im Osten gleichzeitig eine räumliche Trennung zum angrenzenden kleinen Stadion ausbilden. Zentral im Osten des Plangebiets stellt vor allem der große Platanenhain (siehe Flächen „(A)“) eine das Plangebiet prägende und gliedernde Struktur dar. Weitere Bäume und Heckenstrukturen begrünen die vorhandene Durchwegung (siehe Flächen „(B)“ und „(D2)“). Südlich des großen Stadions sorgt der umfassende Baumbestand (siehe Fläche „(C4)“) zudem für eine Trennung von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen bzw. der Straßenbahnhaltstelle. Die genannten Bereiche sind zugleich die Strukturen mit den meisten durch die Baumschutzverordnung geschützten Bäumen. Sie werden vielfach von Brutvögeln und Fledermäusen als Habitatbäume genutzt und haben daher auch eine hohe artenschutzfachliche Relevanz.

Um diese prägenden Vegetationsstrukturen und ihre bedeutenden Funktionen dauerhaft zu erhalten, werden für die bereits benannten Bereiche Erhaltungsgebote festgesetzt. Gleichzeitig werden für Nachpflanzungen bei Abgang oder ergänzende Bepflanzungen Vorgaben festgelegt, die auf die spezifische Örtlichkeit abgestimmt sind. Ebenso werden Anpflanzgebote festgesetzt, um die Zahl entfallender Bäume und deren Funktion für den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu ersetzen und die Durchgrünung im Plangebiet zu stärken. Zudem werden in den Flächen „(E1)“ und „(E2)“ Anpflanzgebote festgesetzt, um Lücken in der Eingrünung des Plangebiets zu schließen.

Im Bereich des besonders markanten Platanenhains auf der Fläche „(A)“ sind Bäume der angesiedelten Bestandsart „Platanus x hispanica - Gewöhnliche Platane“ zu verwenden. Bei Pflanzungen sollte zudem das vorhandene Pflanzraster beachtet bzw. fortgeführt werden. Die Errichtung baulicher Anlagen, zu denen auch Wege, Sitze sowie Sportgeräte gehören, sind innerhalb von Erhaltungs- und Anpflanzgebieten zulässig, sofern sie das Wachstum der Pflanzen bzw. deren Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beeinträchtigen. Ausnahmen sind daher nicht erforderlich. Derartige Anlagen ermöglichen eine gewünschte Durchwegung des Sportparks und erhöhen die Aufenthalts- und Erholungsqualität im Plangebiet. Die Sportgeräte innerhalb des Platanenhains ermöglichen zudem auch sportliche Aktivitäten an heißen Tagen draußen innerhalb eines durch Bäume verschatteten Bereichs.

Innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind säulenförmige Laubbäume zu verwenden, sodass die bereits vorhandene lineare Prägung durch alte Säulenpappeln in ihrer markanten Vertikalstruktur und starken Fernwirkung erhalten bleibt.

Auf den Flächen „(C1)“ - „(C4)“ sind gemäß dem Bestand Laubbäume zu verwenden. Auf der Fläche „(C3)“ ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge zusätzlich eine mindestens 2 m breite Laubgehölzhecke durch das Anpflanzen von Sträuchern erstmalig zu entwickeln. Die Pflanzung dient damit dem Ersatz von Laubgehölzhecken mit Funktion als artenschutzrechtlich relevante Ruhestätten für Vögel, die an anderer Stelle im Plangebiet entfallen. Gemeinsam mit der Fläche „(E2)“ bedingt die Festsetzung für die Flächen „(C1)“ - „(C4)“ eine Stärkung der Eingrünung des Plangebiets im Süden und die Erhaltung und Entwicklung von artenschutzrechtlich relevanten Ruhestätten für Vögel in Form von Bäumen und Laubgehölzhecken.

Auf der mit „(C4)“ bezeichneten Fläche können Ausnahmen für Wege und Zufahrten von den Bindungen für Bepflanzungen zugelassen werden, da eine Durchwegung zur Erschließung des Stadions in diesem Bereich und die Anbindung an die südlich gelegene Straßenbahnhaltstelle Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark planungsrechtlich ermöglicht werden soll, die erst auf Ebene der Baugenehmigungsplanung ausreichend detailliert vorliegen wird. Die Festsetzung dient an dieser Stelle der Sicherung eines umfassenden Baumbestands, gewährt jedoch auch ausreichende Flexibilität, um auf die Detailplanungen zu einem späteren Zeitpunkt reagieren zu können. Zur Sicherung des Baumbestandes wird die Fläche für Wege und Zufahrten zusätzlich auf 1.000,0 m² begrenzt.

Auf den mit „(D1)“ und „(D2)“ bezeichneten Flächen sind Zäune und Ballfangzäune mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen. Die Nutzung vertikaler Strukturen für Anpflanzungen bietet den Vorteil der Unterbringung von viel Vegetation auf kleiner Fläche und sorgt für eine Durchgrünung, die auch aus größerer Entfernung wahrnehmbar ist. Darüber hinaus sind auf den Flächen neue Anpflanzungen vorgesehen. Durch die Entwicklung von mindestens 2 m breiten Strauchflächen aus Laubgehölz auf der gesamten Länge der Flächen

„(D1)“ sowie der Pflanzung von Hecken aus Laubgehölzen auf der gesamten Länge der Flächen „(D2)“ werden weitere Grünstrukturen und artenschutzrechtlich relevante Ruhestätten für Vögel entwickelt, die vegetative Gliederung im Plangebiet gefestigt und dabei auch die Durchgrünung entlang der zentralen Plaza erhöht.

Während die vorgenannten Flächen vor allem dem Erhalt und der Stärkung vorhandener Vegetationsbestände dienen, sind neue Anpflanzungen auf den mit „(E1)“ und „(E2)“ bezeichneten Flächen vorgesehen. Auf diesen Flächen befinden sich bislang kaum Grünstrukturen, so dass die Festsetzung für diese Flächen die erstmalige Bepflanzung bzw. eine Erneuerung der ursprünglich vorhandenen Bepflanzung nach zurückliegenden Baum-Abgängen zur Eingrünung nach Osten und Süden vorsieht, um somit die Abgrenzung zum anschließenden Straßenraum zu erreichen. Zur Komplettierung der Eingrünung des Plangebiets ist daher auf der gesamten Länge der Fläche „(E1)“ entlang des vorhandenen, derzeit blickdurchlässigen Zauns eine mindestens 2 m breite Strauchfläche aus Laubgehölzen zu entwickeln. Zudem sind sowohl auf der Fläche „(E1)“ als auch „(E2)“ Laubbäume zum Aufbau einer geschlossenen Baumreihe zu pflanzen. Im Bereich der Fläche „(E1)“ dient eine geschlossene Baumreihe insbesondere auch zur Reduzierung der Lichtimmissionen aufgrund der Sportnutzung im kleinen Stadion (vgl. hierzu auch Kapitel V.9.2 Licht). Insgesamt werden die somit folgenden Festsetzungen aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Bei Nachpflanzungen nach Abgang oder ergänzenden Bepflanzungen sind:

- a) auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen Bäume der Art „Platanus x hispanica - Gewöhnliche Platane“ zu pflanzen. In den Flächen ist das vorhandene Pflanzraster zu beachten.*
- b) auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen säulenförmige Laubbäume zu pflanzen.*
- c) auf den mit „(C1) - (C4)“ bezeichneten Flächen Laubbäume zu pflanzen.*
 - Auf der mit „(C3)“ bezeichneten Fläche sind zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.*
 - Auf der mit „(C4)“ bezeichneten Fläche können Wege und Zufahrten bis zu einer Größenordnung von insgesamt bis zu 1.000,0 m² zur Herstellung von Stadionzugängen sowie Feuerwehruzufahrten zugelassen werden.*
- d) auf den mit „(D1)“ und „(D2)“ bezeichneten Flächen die Zäune und Ballfangzäune mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.*

- *Auf den mit „(D1)“ bezeichneten Fläche sind zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.*
- *Auf den mit „(D2)“ bezeichneten Flächen sind zusätzlich auf der gesamten Länge Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen.*

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

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind:

- a) auf den mit "(E1)" und "(E2)" bezeichneten Flächen Laubbäume zum Aufbau einer geschlossenen Baumreihe zu pflanzen.*
- b) auf der mit „(E1)“ bezeichneten Fläche zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.*

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

Erhaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen

Über die flächenhaften Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen hinaus befinden sich weitere Bäume abseits dieser Flächen im Plangebiet, die aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt sind. Diese befinden sich insbesondere entlang der als Plaza bezeichneten zentral geplanten Nord-Süd-Durchwegung. Durch die Erhaltung wird die Bedeutung der Nord-Süd-Durchwegung städtebaulich betont. Zudem können die Bäume die Wegeverbindung qualitativ aufwerten, da sie insbesondere in den Sommermonaten Schatten spenden. Es handelt sich bei den mit einem Erhaltungsgebot versehenen Einzelbäumen um nach Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützte Bäume und zum Teil Habitatbäume mit artenschutzrechtlicher Relevanz. Sollte der Erhalt im Zuge der Planung nicht möglich sein, sind die Bäume bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für den bereits erwähnten Entfall von Bäumen sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Insgesamt ist eine Fällung von 101 Bäumen vorgesehen, die unter die BaumSchVO fallen und nach dieser mit 212 Ersatzpflanzungen ersetzt werden müssen, wobei die Vorgaben der Baumschutzverordnung zur Verwendung verschiedener Mindestqualitäten zu beachten sind (vgl. Umweltbericht). Damit ein bestimmter Durchgrünungsgrad des Sportparks sichergestellt wird, der auch den vorhandenen und verbleibenden Baumbestand einbezieht, sind in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets insgesamt mindestens 204 Bäume, in dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets insgesamt mindestens 21 Bäume und in der Fläche für öffentliche Sportanlagen mindestens 306 Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind jeweils die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang

von mindestens 14 cm, die erhalten werden, mitzuzählen. Gleichfalls sind Anpflanzungen nach anderen Festsetzungen, hier Nr. 4.2 und 4.4., mitzuzählen. Um primär die besonders bedeutenden Grünstrukturen weiterzuentwickeln, sollten die Anpflanzungen vorzugsweise in den zuvor erläuterten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Anpflanzen, sofern möglich, vorgenommen werden. Die oben genannten erforderlichen Ersatzpflanzungen können alle innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4.3

In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mindestens 204 Laubbäume, in dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mindestens 21 Laubbäume und in der Fläche für Sportanlagen sind mindestens 306 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind jeweils die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und Anpflanzungen nach Nr. 4.2 und 4.4 einzurechnen.

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

Über die Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplans hinaus wurden nach Information des Bezirksamts Pankow in den Jahren 2012 und 2015 Baumfällgenehmigungen für insgesamt 62 Bäume, teils aus baulichen Gründen und teils wegen starker Schäden, erteilt und umgesetzt. Von den 24 erforderlichen Ersatzpflanzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur 2 Ersatzpflanzungen erfolgt, deren Verortung jedoch unklar ist. Die übrigen 22 Ersatzpflanzungen stehen weiterhin aus und müssen zusätzlich zu den zukünftig erforderlichen Ersatzpflanzungen im Plangebiet berücksichtigt, umgesetzt und dauerhaft erhalten werden. Die Unterbringung im Plangebiet ist grundsätzlich möglich.

Begründung von Stellplatzflächen

Stellplatzflächen mindern aufgrund ihrer Versiegelung Funktionen des Bodens, beeinträchtigen den Wasserhaushalt negativ und verringern die Durchgrünung. In Verbindung mit sich stark erhaltenden Materialien tragen sie zudem wesentlich zur Ausbildung urbaner Hitzeinseln in den Sommermonaten bei. Um dem entgegenzuwirken und eine gestalterische, ökologische sowie kleinklimatisch-lufthygienische Aufwertung im Jahnsporthauspark zu erreichen, ist auf ebenerdigen Stellplatzflächen je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen, so dass auf Stellplatzflächen ein Mindestmaß an Durchgrünung gewährleistet wird. Ausnahmsweise kann von der unmittelbaren Verortung im Bereich der Stellplatzfläche abgewichen werden, wenn die Fläche sich aufgrund der Größe nicht eignet. Das Verhältnis zwischen der Anzahl anzupflanzender Bäume bezogen auf die Anzahl der Stellplätze insgesamt im Plangebiet ist jedoch einzuhalten. Auch Bestandsbäume mit Lagebezug zu Stellplätzen können dabei angerechnet werden, sofern sie die

in der Festsetzung 4.10 b) genannte Mindestqualität von 16 cm Stammumfang erfüllen. Durch das Freihalten der Pflanzfläche verbleibt zudem ein offenporiger und leicht durchwurzelbarer Boden, der das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes aufnehmen kann. Es wird folgende Festsetzung vorgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 4.4

Auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, können angerechnet werden.

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

Pflanzqualitäten: Pflanzgruben innerhalb befestigter Flächen

Damit die Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen ihre ökologischen, lokalklimatischen sowie visuellen Funktionen vor allem im verdichteten urbanen Stadtraum dauerhaft entwickeln und beibehalten können, wird für die Pflanzgruben ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,0 m³ festgesetzt. Für eine pflanzgerechte Ausführung werden zudem eine Mindestbreite von 2,0 m und eine Mindesttiefe von 1,5 m festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4.5

Für Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12,0 m³ durchwurzelbaren Raumes, einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen.

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

In der Ausführung sind auch unterirdische Pflanzgruben unterhalb befestigter Flächen möglich, dabei kann die unbefestigte Baumscheibe an der Oberfläche in der Flächengröße - unter Einhaltung der Mindestbreite von 2,0 m - kleiner sein, solange unterirdisch durch den Einbau von durchwurzelbarem- und gleichzeitig verdichtungsfähigem Substrat der mindestens geforderte Wurzelraum von 12,0 m³ für Baumpflanzungen sichergestellt ist.

Anpflanzung von Strauchflächen

Im Bereich des großen Stadions geht mit der Neuplanung ein Verlust von rund 2.100,0 m² Laubgebüsch einher, welche insbesondere eine essentielle Ruhestätte für Vögel bieten. Der Verlust ist daher 1:1 durch Strauchflächen aus Laubgehölzen oder Hecken aus Laubgehölzen auszugleichen. Es sind daher insgesamt mindestens 2.100,0 m² Strauchflächen in einer Entfernung von bis zu 50,0 m um das Stadion zu pflanzen, da somit ein Ausgleich in direkter Nähe zu den ehemaligen Bruthabitaten gewährleistet wird. Die Anpflanzung trägt zudem zur Eingrünung des großen Stadions bei und fördert insbesondere auch den Übergang von den urban geprägten Strukturen im Plangebiet zum landschaftlich geprägten Mauerpark westlich des Plangebiets.

Analog dazu sind ebenfalls auf der Fläche für Sportanlagen insgesamt mindestens 2.000,0 m² Strauchflächen zu pflanzen. Eine Untergliederung in Teilflächen ist möglich, solange Strauchflächen eine Mindestgröße von jeweils 200,0 m² sowie eine Mindestbreite von 4 m nicht unterschreiten. Bei Laubgehölzhecken darf eine Mindestgröße von jeweils 25,0 m² und eine Mindestbreite von 2,0 m nicht unterschritten werden. Die Mindestgrößen gewährleisten einen angemessenen artenschutzrechtlichen Mehrwert. Anpflanzungen nach den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 c) und d) sowie nach 4.2 b) können angerechnet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4.6

Es sind Strauchflächen aus Laubgehölzen oder Hecken aus Laubgehölzen anzulegen:

- in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets in einer Entfernung bis 50,0 m um das Stadion mit insgesamt mindestens 2.100,0 m² und
- in der Fläche für Sportanlagen mit insgesamt mindestens 2.000,0 m².

Die anzulegenden Strauchflächen dürfen eine Mindestgröße von je 200,0 m² mit mindestens 4,0 m Breite und bei Hecken eine Mindestgröße von je 25,0 m² mit mindestens 2,0 m Breite nicht unterschreiten. Zusätzliche Anpflanzungen nach Nr. 4.1 c) und d) sowie nach 4.2 b) können angerechnet werden.

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

Fassadenbegrünung

Zur weiteren Begrünung des Plangebiets sind die Fassadenflächen der Multifunktionssporthalle und des Begegnungszentrums sowie im Falle eines Neubaus die Fassaden des „Haus der Fußballkulturen“ mit Ausnahme von Gebäudeöffnungen wie Fenstern und Türen sowie Belichtungsflächen zu mindestens 70 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Durch die Festsetzung wird das Plangebiet auch im Bereich der hochbaulichen Anlagen begrünt, was den parkartigen Charakter des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks unterstreicht und das Stadtbild aufwertet. Zudem erhalten die Hauptwegeverbindungen der Plaza in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung dadurch eine deutliche grüne Prägung und somit qualitative hochwertige Gestaltung. Insbesondere die Ost-West-Durchwegung kann durch die Fassadenbegrünung von der Cantianstraße bis zum großen Stadion vegetativ gestaltet werden, da die Begrünung in diesem Bereich durch die bereits benannten Pflanzbindungen für Zäune und Ballfangzäune sowie den Platanenhain fortgeführt wird. Die Maßnahme nutzt dabei die insbesondere bei Hallenbauten vorherrschenden großen Fassadenflächen, gewährleistet jedoch gleichzeitig ausreichend Spielraum für die Ausgestaltung von beispielsweise Fenstern und Eingangsbereichen. Fassadenbegrünungen tragen nicht nur zur Durchgrünung bei und dienen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, sie erhöhen auch die Biodiversität und dienen im Sommer der Verbesserung des Mikroklimas. So kann insbesondere in den Sommermonaten die Verdunstung

über diese vertikalen Pflanzenstrukturen gestärkt und dadurch zur Abkühlung durch Grünvolumen beigetragen werden. Eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mindestens 0,8 m Breite ab der Gebäudewand wird vorgegeben, um für eine ausreichende Anpflanzfläche zu sorgen und damit den dauerhaften Erhalt der Fassadenbegrünung zu gewährleisten. Für die Herstellung der Fassadenbegrünung können Rankhilfen erforderlich sein. Es wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 4.7

Die Fassadenflächen von Gebäuden in den mit "(F)" und "(G)" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Gebäudeöffnungen wie Fenstern und Türen sowie Belichtungsflächen zu mindestens 70 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es sind Pflanzflächen mit Bodenanschluss von mindestens 0,8 m Breite ab Gebäudewand herzustellen.

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

Begrünung von Ballfangzäunen

Ballfangzäune sind aufgrund der geplanten Ballsportanlagen wichtig, um sowohl den Spielbetrieb flüssig als auch die Spielbälle im Plangebiet zu halten und so beispielsweise die Sicherheit im Straßenverkehr nicht zu beeinträchtigen. Durch die Festsetzung einer Begrünung können diese multifunktional genutzt werden und eine weitere Aufwertung der Ökologie und des Stadtbildes im Plangebiet ermöglichen. Mit dem Erdboden verbundene Ballfangzäune sind daher zu mindestens 50 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. In der späteren Ausführungsplanung sollte für eine Optimierung der Wirksamkeit für das Klima, den Artenschutz und zur Erhaltung des Ortsbildes möglichst auf eine Verteilung dieser Begrünungen im gesamten Plangebiet geachtet bzw. einzelfallbezogen die genaue Verortung für eine größtmögliche klimatische und dem Artenschutz dienende Wirkung (letzteres auch unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung) ermittelt werden. Aufgrund der geringeren Höhen der Ballfangzäune im Vergleich zu den Gebäuden, und damit ein geringeres Grünvolumen als etwa Gebäudefassadenbegrünungen, ist ein Bodenanschluss mit einer Breite von mindestens 0,5 m ausreichend. Ergänzend sind an mindestens 25 % der Länge von mit dem Erdboden verbundenen Ballfangzäunen weitere Laubgehölzhecken von mindestens einem Meter Breite zu pflanzen, die die Durchgrünung und den Artenschutz weiter fördern. Anpflanzungen nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 d) können dabei angerechnet werden. Es gilt dazu folgende Festsetzung:

Textliche Festsetzung Nr. 4.8

Mit dem Erdboden verbundene Ballfangzäune innerhalb des Plangebiets sind zu mindestens 50 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es sind Pflanzflächen mit Bodenanschluss von mindestens 0,5 m Breite herzustellen. Anpflanzungen nach Nr. 4.1 d) sind anrechenbar.

Darüber hinaus sind an mindestens 25 % der Länge von mit dem Erdboden verbundenen Ballfangzäunen durch Anpflanzen von Sträuchern mindestens 1,0 m breite Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Anpflanzungen nach Nr. 4.1 d) sind anrechenbar.

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

Dachbegrünung

Zur Förderung der Biodiversität, als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, zur Förderung der Luftqualität sowie zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung und der lokalklimatischen Wirkung mittels Verdunstung wird in der mit „(F)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, die den Bereich der geplanten Multifunktionssporthalle betrifft, eine Dachbegrünung festgesetzt. Auf einem Teil des Daches der Multifunktionssporthalle ist ein Spielfeld vorgesehen. Nur abseits dessen kann eine Dachbegrünung errichtet werden. Es wird daher nur ein Mindestanteil von 10 % begrünter Dachfläche festgesetzt. Für die Unterstützung der lokalen Flora und Fauna sind dabei gebietsheimische Mischungen aus Gräsern, Kräutern, Stauden und Sträuchern zu verwenden. Für eine möglichst hohe Wirkung der Dachbegrünung, auch für die Schaffung von Aufenthaltsqualität für die Erholung, die zugleich der Retention von Regenwasser dienen soll, muss ein mindestens 0,5 m starker Aufbau der Dachbegrünung gewährleistet werden, wovon mindestens 45 cm durchwurzelbare Substratschicht sind. Technische Einrichtungen und Belichtungsflächen, die für den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, sowie Terrassen sind davon ausgenommen.

Anders als auf der Multifunktionssporthalle sind auf den Dächern des Begegnungszentrums sowie des „Haus der Fußballkulturen“ keine Sportflächen geplant. Die Dächer der mit „(G)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind dementsprechend zu mindestens 70 % zu begrünen. Die Begrünung dient somit insbesondere auch der Klimaanpassung, da sie im Sommer die darunter befindlichen Räumlichkeiten kühlt und weiterhin dem Klimaschutz, da sie im Winter zur Gebäudedämmung beiträgt und somit Heizenergie einspart. Die Begrünung ist mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern und Kräutern auszuführen. Für eine Weiterentwicklung zu einem „Biodiversitätsdach“ sind die Dachflächen mit einerseits Trocken- und Magerrasenarten und andererseits Wiesen- und Staudenflurarten im Verhältnis von 40 : 60 zu begrünen. Für die Gewährleistung entsprechender Wuchsbedingungen und der Retention von Regenwasser muss der Aufbau der Dachbegrünung mindestens 20 cm, davon die Substratschicht mindestens 15 cm betragen.

Auch für sonstige überdeckte bauliche Anlagen im sonstigen Sondergebiet sowie der Fläche für Sportanlagen ist eine Dachbegrünung von mindestens 70 % vorgesehen. Der Aufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 13 cm, davon die Substratschicht mindestens 10 cm betragen. So wird auch hier eine Retention von Regenwasser gewährleistet. Das Stadion ist von der Festsetzung ausgenommen, da eine Dachbegründung - auch im Zusammenhang mit der damit

verbundenen Speicherfunktion von Regenwasser - mit den besonderen Anforderungen an die Dachkonstruktion des Stadions aus Gründen der Statik nicht vereinbar ist.

Technische Einrichtungen, Wartungswege, Belichtungsflächen und Terrassen sind von den Bepflanzungsvorgaben grundsätzlich ausgenommen. Es wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 4.9

Die Dachflächen

a) *von Gebäuden in der mit „(F)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind auf einem Mindestanteil von 10 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern, Kräutern, Stauden und Sträuchern zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 0,5 m betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 45 cm betragen.*

b) *von Gebäuden in den mit „(G)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet sind auf einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Für die zu begrünenden Dachflächen sind mit einerseits Trocken- und Magerrasenarten und andererseits Wiesen- und Staudenarten im Verhältnis von 40 : 60 zu verwenden (Biodiversitätsdach). Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 20 cm betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 15 cm betragen.*

c) *von sonstigen überdeckten baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet sowie in der Fläche für Sportanlagen sind auf einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 13 cm betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 10 cm betragen. Gebäude in den mit „(H)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind von der Festsetzung ausgenommen.*

Für alle vorgenannten Unterpunkte a), b) und c) gilt: Die Bepflanzungsvorgaben gelten nicht für technische Einrichtungen, Wartungswege, Belichtungsflächen und Terrassen.

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

Pflanzqualitäten: Mindeststammumfänge

Allgemein stellen Mindeststammumfänge sicher, dass anzupflanzende Bäume in angemessener Zeit ökologisch, lokalklimatisch und visuell wirksam werden. Für festgesetzte Ersatz-Baumpflanzungen nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 und gemäß der Baumschutzverordnung

ist als Mindestqualität ein Stammumfang von 14 cm zu verwenden. Hintergrund ist, dass kleinere Bäume eine höhere Wahrscheinlichkeit für eine erfolgreiche Anpflanzung aufweisen, welche für die hier vorgesehenen Ersatzpflanzungen besonders bedeutend ist, um den erzeugten Baumverlust auszugleichen. Für nicht als Ersatzpflanzungen geltende Baumpflanzungen, das sind bei Abgang nachzupflanzende Bäume (Erhaltungsbindung) nach Nr. 4.1 sowie anzupflanzende Bäume nach Nr. 4.2 und Nr. 4.4, ist als Mindestqualität hingegen ein Stammumfang von 16 cm zu verwenden, sodass möglichst von Beginn der Pflanzung an eine höhere Qualität und entsprechende Funktionen des Baums erreicht werden. Für Schling- und Kletterpflanzen nach Nr. 4.1, 4.7 und 4.8 ist zudem je zu bepflanzender laufender Meter Wand- oder Zaunlänge mindestens 1 Pflanze anzupflanzen. Dadurch wird eine ausreichende Begrünung der Wände und Zäune zur Erreichung der gewünschten Funktionen gewährleistet und insbesondere auch im von Passanten stärksten wahrgenommenen, unteren Bereich der Wände und Zäune eine Begrünung sichergestellt. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 4.10

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- a) Die nach Nr. 4.3 anzupflanzenden Bäume müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 14 cm aufweisen.*
- b) Zu pflanzende Bäume nach Nr. 4.1 sowie nach Nr. 4.2 und Nr. 4.4 müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 16 cm aufweisen.*
- c) Für Schling- und Kletterpflanzen nach Nr. 4.1, 4.7 und 4.8 ist je zu bepflanzender laufender Meter Wand- oder Zaunlänge mindestens 1 Pflanze anzupflanzen.*

Textliche Festsetzung Nr. 4.11

Für die Festsetzungen Nr. 4.1 - 4.9 gilt: Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Darüber hinaus enthält der Umweltbericht eine Empfehlung zu verwendender Baumarten, die sowohl dem Artenschutz als auch der Klimaanpassung Rechnung tragen und standortgerechte Arten darstellen. Von einer Festsetzung konkreter Arten wird, bis auf die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen „A“ nach Nr. 4.1 a), die den Platanenhain umfasst, abgesehen, um sowohl dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der entsprechenden Fachdienststellen des Bezirksamtes Pankow einen ausreichenden Spielraum einzuräumen als auch eine gewisse Flexibilität für die Zukunft aufrecht zu erhalten, etwa vor dem Hintergrund sich verändernder klimatischer Bedingungen.

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

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktionen sowie eines naturnahen Wasserhaushalts aber auch als Beitrag zur Klimaanpassung sollen Maßnahmen zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen und Zufahrten getroffen werden.

Die Versiegelung nicht überbauter Flächen soll im Plangebiet möglichst minimiert werden, damit die natürlichen Bodenfunktionen soweit möglich erhalten werden können. Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Die Durchlüftung des Bodens sowie die Versickerung von Niederschlagswasser sind weiterhin – wenn auch nicht im vollen Umfang – gegeben. Im sonstigen Sondergebiet und auf der Fläche für Sportanlagen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Regelung entspricht damit auch den gesetzlichen Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei der Herstellung ist auf die Anforderungen für eine Befahrbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge zu achten. Erforderliche Tragfähigkeiten des Unterbaus können unabhängig von der Oberflächengestaltung hergestellt und gewährleistet werden. Die Funktionsfähigkeit der Wege und Zufahrten wird durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Im sonstigen Sondergebiet sowie in der Fläche für Sportanlagen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dazu gehören z.B. Pflasterbeläge mit wasserdurchlässigen Fugen oder Drainpflaster. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20

Hinweis: Generell darf eine Versickerung aus Versickerungsanlagen nur über unbelasteten Boden erfolgen. Da im Plangebiet belastete Böden vorhanden sind (z. B. Trümmerschutt), ist für Versickerungsanlagen wie Mulden und Rigolen voraussichtlich ein Bodenaustausch des Untergrundes erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu klären, inwiefern eine Flächenbefestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau als „Versickerungsanlage“ gilt oder ob für Flächenbeläge dies nicht zutrifft und daher auch kein Erfordernis zum Bodenaustausch besteht. Weitere Ausführungen sind zudem dem Kapitel zur Entwässerung V.10 zu entnehmen.

V.9 Immissionsschutz

V.9.1 Lärm

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Dieses Planungsziel ist jedoch bereits aufgrund der Bestandssituation nicht mehr erreichbar. Bereits heute befinden sich das große Stadion sowie die anderen Sportanlagen und Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft. Es handelt sich hier um eine historisch gewachsene Gemengelagesituation.

Sportanlagen für den Vereins- und Freizeitsport weisen einen ausgeprägten Stadtteilbezug auf. Gerade in urban geprägten Stadtteilen besteht eine starke Nachfrage nach wohnortnahen Sportflächenangeboten (vgl. Kapitel II.2.5.1 Integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung). Bei Stadien hat zudem die Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln des ÖPNV eine große Bedeutung. Es ist daher nicht sinnvoll, für die konkret geplanten Nutzungen und Anlagen die Vermeidung von Lärmkonflikten vorrangig durch eine räumliche Trennung von emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits zu erreichen. Es müssen somit andere Maßnahmen der Konfliktvermeidung ergriffen werden.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nur zum Teil (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV und die Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) und nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen festgelegt. Für die Beurteilung des Verkehrslärms sind im Zuge der Abwägung im vorliegenden Fall zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" heranzuziehen. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den Gebietscharakter und durch die Vorbelastung bestimmt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde daher geprüft,

- welche Sportlärmbelastung durch Sportveranstaltungen im neuen, großen Stadion,
- welche Freizeitlärmbelastung durch andere Veranstaltungen im neuen, großen Stadion,
- welche Lärmbelastungen durch die anderen geplanten Sportanlagen und

- welche zusätzliche Verkehrslärmbelastung durch Mehrverkehre, die durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen erzeugt werden, zu erwarten sind.

Die gutachterliche Prüfung erfolgte, um zum einen die Planungsfolgen in die Abwägung einstellen zu können und zum anderen, um zu ermitteln,

- ob und welche Maßnahmen des Lärmschutzes erforderlich bzw. geeignet sind und für die geplanten Nutzungen im Plangebiet ergriffen werden müssen, um Belastungen durch Sport-, Freizeit- und Verkehrslärm auf ein vertretbares Maß zu reduzieren und
- ob im Ergebnis - unter Berücksichtigung der im Planungsprozess als notwendig erachteten Maßnahmen zum Schallschutz - keine grundsätzlichen schallschutzfachlichen Bedenken gegenüber der planerischen Vollziehbarkeit des verbindlichen Bauleitplans bestehen und der Bebauungsplan somit umsetzbar ist.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen. Darüber hinaus zieht die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Lärms auf öffentlichen Verkehrswegen, der im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage steht, hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334), heran. Für die Beurteilung der Sport- und Veranstaltungslärmimmissionen fanden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert am 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) sowie die Verordnung zum Schutz vor Geräuschemissionen durch Veranstaltungen im Freien (Veranstaltungslärm-Verordnung - VeranStLärmVO) vom 30.09.2015 (GVBl. 2015, S. 371, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und mehrfach geändert, § 2 aufgehoben, § 8 neu gefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.12.2023 (GVBl. S. 406)) Anwendung.

Bei der Anwendung solcher Regelungswerke stellt sich stets die Frage, welcher Schutzanspruch benachbarten Nutzungen zugesprochen werden soll, denn allen Regelwerken ist gemein, dass dieser entsprechend den Baugebietstypologien der BauNVO variiert. Für die Immissionsorte im Norden, Osten und Süden gibt es keine verbindliche Festlegung des Schutzanspruchs in Form eines Bebauungsplans. Ausgehend von den vorgefundenen Realnutzungen leitet sich für die Cantianstraße 2 bis 7 und 12, die Cantianstraße 8 bis 11 sowie die Topsstraße 7 der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) ab. Für die Gaudystraße 11 bis 19, die Cantianstraße 15, die Topsstraße 19 bis 35 und die Eberswalder Straße 1 bis 5 wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) abgeleitet. Für die Immissionsorte in der Wolliner Straße und

Graunstraße (Bezirk Mitte) existiert der B-Plan III-121 aus dem Jahr 1977. Diese Immissionsorte liegen innerhalb eines WA und sind als solches zu beurteilen.

Die Charakteristik des Großteils der Nachbarschaft als allgemeines Wohngebiet darf jedoch nicht schematisch angewandt werden. Wie bereits dargestellt, handelt es sich bei dem Plangebiet und der umliegenden Wohnnutzung um eine Gemengelage, die schon immer aus der Nachbarschaft zwischen Wohnhäusern und dem Sportplatz besteht. Hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Der oder die Belästigte muss Nachteile akzeptieren, die er oder sie außerhalb eines derartigen Grenzbereichs nicht hinzunehmen bräuchte. In Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26/1998 S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Abschnitt 6.7, kann der Immissionsrichtwert in Gemengelagen auf einen geeigneten Zwischenwert, maximal auf den Wert eines Mischgebiets erhöht werden. In der lärmtechnischen Untersuchung wird daher vorgeschlagen, den Immissionsrichtwert des WA für alle Immissionsorte im Bereich Gaudystraße 11-19, Cantianstraße 15, Topsstraße 19-35 und Eberswalder Straße 1-5, die nicht bereits als MI eingestuft sind, um 5 dB(A) anzuheben.

Lärm innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet selbst hat keinen Schutzanspruch, weder gegenüber den eigenen Sportanlagen noch gegen den von außen eindringenden Verkehrslärm.

Sportlärm ausgehend vom Plangebiet

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen der Sportanlagen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, sowohl die des großen Stadions im festgesetzten sonstigen Sondergebiet als auch die des Sportparks in der festgesetzten Fläche für öffentliche Sportanlagen, erfolgt nach der 18. BImSchV. Die Beurteilungszeiten gliedern sich nach Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen. Für letztere sind gesonderte Ruhezeiten auch im Tagzeitraum aufgeführt, um das Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung an Sonn- und Feiertagen zu berücksichtigen. Für Allgemeine Wohngebiete liegt der Richtwert außerhalb der Ruhezeiten tags sowie in der mittäglichen und abendlichen Ruhezeit bei 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeit am Morgen bei 50 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bei 40 dB(A). Für Mischgebiete liegt der Richtwert außerhalb der Ruhezeiten tags sowie in der mittäglichen und abendlichen Ruhezeit bei 60 dB(A), innerhalb der Ruhezeit am Morgen bei 55 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bei 45 dB(A). Im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung wurde aufgrund der vorliegenden Gemengelage, wie oben beschrieben, für benachbarte allgemeine Wohngebiete bzw. Gebiete, die sich aufgrund ihrer Realnutzung als solche darstellen, der Immissionsrichtwert um 5 dB(A) auf den Immissionsrichtwert eines Mischgebiets angehoben und für die Berechnung der Überschreitungen zugrunde gelegt. Davon ausgenommen sind die im Bebauungsplan Nr. III-121 innerhalb eines festgesetzten WA liegenden Immissionsorte in der Wolliner Straße und Graunstraße (Bezirk Mitte).

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV dürfen durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB überschritten werden. Im Rahmen seltener Ereignisse und Veranstaltungen (an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres) dürfen die Immissionsrichtwerte um bis zu 10 dB(A) überschritten werden, keinesfalls aber dürfen die folgenden Höchstwerte überschritten werden: 70 dB(A) tags (außerhalb der Ruhezeiten), 65 dB(A) tags (innerhalb der Ruhezeiten) sowie 55 dB(A) nachts. Bei seltenen Ereignissen dürfen die hierfür geltenden Immissionsrichtwerte außerdem durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden.

Bei Sportveranstaltungen von herausragender nationaler oder internationaler Bedeutung kann die zuständige Behörde eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse zulassen. Auch eine Überschreitung der zulässigen Anzahl für seltene Ereignisse kann die Behörde für derartige Veranstaltungen zulassen.

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

Der Bebauungsplan wäre jedoch nicht umsetzbar und somit auch nicht erforderlich, wenn das originäre Planungsziel, nämlich der Neubau und Betrieb des großen Stadions sowie die Schaffung weiterer Sportmöglichkeiten im Sportpark dauerhaft an immissionsschutzrechtlichen Vorgaben scheitern würde. Ob und welche Einschränkungen sich für die bauliche Nutzung des großen Stadions ergeben können, ist im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt worden. Die Untersuchung prognostiziert die Lärmimmissionen, die von dem konkret geplanten Stadionneubau und den im Sportpark vorgesehenen Sportanlagen ausgehen können.

Als Veranstaltungsart wurden simuliert, dass ein Profifußballverein hier seine Heimspiele durchführt. Es ist davon auszugehen, dass Heimspiele eines Profifußballvereins aufgrund der Sportart Fußball (Stadionansagen, Schiedsrichterpfiffe), des Fanverhaltens (Gesänge, Torjubel etc.) und der Anzahl der Zuschauenden (die – zumindest gelegentliche – Vollbelegung des Stadions stellt für diese Sportart eine realistische Prognose dar) als worst-case-Szenario der im Stadion potenziell möglichen Sportveranstaltungen angesehen werden können. Wenn Heimspiele des ortsansässigen Profivereins vor dem Hintergrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben durchführbar sind, kann dies für andere Sportveranstaltungen auch angenommen werden.

Wesentliche Einflussfaktoren auf die Emissionen, die bei einem Fußballspiel auftreten, sind die Geräusche der Zuschauenden sowie die Geräusche des Zu- und Abgangs der Zuschauenden. Die Fahr- und Parkgeräusche sind gegenüber den o.g. Hauptgeräuschquellen nur im unmittelbaren

Nahbereich von Relevanz und sind für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vernachlässigbar.

In Bezug auf Sportlärm hat die 18. BImSchV für die Bauleitplanung nach der Rechtsprechung nur mittelbare rechtliche Bedeutung dahingehend, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Sportanlage auch tatsächlich zulässig und damit im Hinblick auf den verursachten Sportlärm genehmigungsfähig sein muss. Es muss also eine vollziehbare Planung vorliegen (s. insofern zur 18. BImSchV etwa BVerwG, Beschluss vom 26.05.2004 – 4 BN 24.04, BauR 2005, 830). Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Sportanlage mit allen maximal denkbaren Auswirkungen und Nutzungskonfigurationen im Planvollzug möglich sein muss. Es reicht vielmehr aus, dass der Planvollzug nicht an den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen scheitert, sofern dies dann noch immer einen den wesentlichen Planungszielen entsprechenden Stadionbetrieb ermöglicht (vgl. ebenfalls zur 18. BImSchV hierzu BVerwG, Urteil vom 12.08.1999 – 4 CN 4.98, BVerwGE 109, 246). Die weiteren Einzelheiten zur baulichen Gestaltung in den Grenzen des Bebauungsplans sowie die Berücksichtigung der zusätzlichen Anforderungen an Betriebsumfang, Betriebszeiten usw. können dann dem Bebauungsplanvollzug überlassen bleiben. Zusammengefasst bedeutet dies, dass der Bebauungsplan jedenfalls solche Festsetzungen treffen muss, die eine Errichtung der ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ermöglicht – die Planfestsetzungen dürfen dem also nicht entgegenstehen. Dies ist vorliegend der Fall.

hier: Sportlärm ausgehend vom sonstigen Sondergebiet

Die Nutzung des Stadions ist vor 20.000 Zuschauenden grundsätzlich (wenn auch mit zeitlichen Einschränkungen, s.u.) immissionsverträglich, wenn das Stadion teilweise überdacht und baulich geschlossen ausgeführt wird. Diese Anforderungen widersprechen nicht den Regelungen dieses Bebauungsplans, denn eine geschlossene Stadionaußenwand sowie eine Überdachung können innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Oberkante für bauliche Anlagen errichtet werden. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. Lärmschutzwände, sind auf dem Gelände nicht möglich oder würden zu keiner wirksamen Pegelminderung führen.

Vergleicht man die unter Berücksichtigung der oben genannten Lärminderungsmaßnahmen prognostizierten Lärmimmissionen mit den Anforderungen der 18. BImSchV so zeigt sich, dass diese eingehalten werden können, sofern entsprechende Sportveranstaltungen vor 22 Uhr beendet sind. Wenn Spiele über 22 Uhr hinaus andauern, so führen dort bereits 5.000 Zuschauende zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte an den Häusern in der Nähe des Stadions (ohne Berücksichtigung einer Anhebung des Immissionsrichtwertes). Bei einer Nutzung durch 20.000 Zuschauende sind entsprechende Sportereignisse auch bis nach 22 Uhr möglich, sofern diese als seltene Ereignisse höchstens 18-mal im Jahr stattfinden.

Im Rahmen der Abwägung muss bei der Bewertung der vom großen Stadion ausgehenden Lärmimmissionen zudem davon ausgegangen werden, dass sich die aus dem unmittelbaren Spielbetrieb ergebende Immissionsbelastung für die benachbarte Wohnnutzung durch einen Neubau gemessen an der Bestandssituation überwiegend um bis zu 7 dB(A) verringern wird. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die komplette Schließung des Stadions, die Überdachung und die größere Höhe der Tribünen, wodurch die im Inneren des Stadions erzeugten Geräusche besser abgeschirmt werden. Lediglich an den Immissionsorten im Westen (Wolliner Straße, Graunstraße) wird es geringfügig (zwischen 0,1 und 1,8 dB(A) lauter, weil dort das Bestandsdach auch schon einen Schallschutz bewirkt hatte.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Planfall, ausgelöst durch das große Stadion mit 20.000 Zuschauenden, ausschließlich in der Nacht die Immissionsrichtwerte überschritten. Unter Berücksichtigung der zulässigen Anhebung um bis zu 10 dB(A) im Rahmen seltener Ereignisse liegen die Beurteilungspegel unterhalb der maximal zulässigen Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) im WA und 55 dB(A) im MI.

Darüber hinaus bilden die Zuschauenden, die nach einem Spiel konzentriert das Stadion verlassen, eine relevante Lärmquelle. Diese sind, solange sie sich innerhalb des Plangebiets befinden, der Sportanlage zuzurechnen und somit nach der 18. BImSchV zu beurteilen. Bei Spielen bis 22 Uhr fällt der konzentrierte Abgang der Zuschauenden in die erste Stunde des Nachtzeitraums. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Abgang der Zuschauenden tagsüber zu allen Zeiten immissionsverträglich ist. In der Nacht verursachen sie jedoch – solange sie sich noch auf dem Gelände des Stadions befinden – an den Nachbarhäusern im Bereich Eberswalder Straße/ Topsstraße Beurteilungspegel, die den Immissionsrichtwerte um bis zu 15,7 dB(A) überschreiten und somit auch als seltenes Ereignis unzulässig hoch sind. In den Bereichen Gaudystraße, Wolliner Straße und Graunstraße liegen die Pegel der Abgänge im zulässigen Bereich für seltene Ereignisse, in der Cantianstraße trifft das zum Teil zu.

Spiele, die erst um 22 Uhr enden, sodass der Abgang der Zuschauenden in den Nachtzeitraum fällt, sind folglich nur dann möglich, wenn bestimmte organisatorische Maßnahmen ergriffen werden. Die folgenden organisatorischen Maßnahmen sind umsetzbar und geeignet, den Immissionskonflikt zu lösen:

- Aufteilung der Zuschauenden, die das Stadion verlassen in zwei Zeitfenster: 50 % zwischen 22 Uhr und 23 Uhr, 50 % zwischen 23 Uhr und 24 Uhr.
- Schließung des Süd-Ausganges Eberswalder Straße (Haupteingang) ab 22 Uhr. Lenkung der Zuschauerströme nach Norden (Gaudystraße) und Osten Cantianstraße.
- Schaffung eines separaten Ausgangs im Südwesten.

- Ausschluss des gleichzeitigen Endes von Veranstaltungen im Stadion und in der Multifunktionssporthalle

Eine zeitliche Verzögerung des Verlassens von 50 % der Zuschauenden bis in die nächste Nachtstunde (23 - 24 Uhr) ergibt sich automatisch dadurch, dass es organisatorisch überhaupt nicht möglich ist, alle 20.000 Zuschauende innerhalb von 30 Minuten aus dem Stadion zu geleiten. Dies wird auch durch die Untersuchungen zu den Strömungen der zu Fuß gehenden im Verkehrsgutachten bestätigt. Dort wird die Annahme getroffen, dass innerhalb einer Spitzenstunde die Hälfte der Zuschauenden das Stadion verlässt.

Zusätzlich bleibt das Catering länger geöffnet, so dass die Versorgung mit Imbiss und Getränken eine gefällige Verzögerung des Verlassens des Stadions bewirkt.

Durch entsprechende Ordnungsmaßnahmen und stabile Absperrgitter muss gewährleistet werden, dass alle Zuschauer in Richtung Nord und Osten aus dem Stadion geleitet werden und der Bereich vor dem Hauptaussgang Eberswalder Straße nicht betreten werden kann. Zusätzlich besteht der Ausgang Südwest direkt zur Straßenbahn-Wendeschleife, also auf kürzestem Weg ins öffentliche Straßenland. Dieser Ausgang wird bei Fan-Trennung in der zweiten Stunde durch die Gäste-Fans und zuvor durch die eigenen Fans genutzt.

Mit diesen organisatorischen Maßnahmen kann der Immissionskonflikt, der durch die abgehenden Zuschauenden entsteht, entschärft werden. Sie sind durch den Veranstalter auf Ebene der Genehmigung von Veranstaltungen nachzuweisen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt aufgrund der fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht. Ergänzend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die hier betrachteten Sportveranstaltungen immissionsschutzrechtlich zwar als seltene Ereignisse gelten, voraussichtlich aber nur ein bis zweimal im Jahr stattfinden.

hier: Sportlärm, ausgehend von den Flächen für öffentliche Sportanlagen

Die Beurteilung der Immissionen der festgesetzten und geplanten Sportanlagen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft erfolgt wie auch beim benachbarten sonstigen Sondergebiet nach der 18. BImSchV.

Gemäß § 5 (Nebenbestimmungen), Abs. 3 der 18. BImSchV sind bei der Ermittlung der Geräuschimmission die dem Schulsport anzurechnenden Teilzeiten außer Betracht zu lassen, so dass die Beurteilungszeit um die dem Schulsport zuzurechnenden Teilzeiten verringert wird. Somit ist der Schulsport bei den lärmtechnischen Berechnungen ohne Belang. Die Immissionsprognose wird nur für den Vereins- und Wettkampfsport berechnet. Die Nutzung durch Vereinssport dauert aber im ungünstigsten Fall den ganzen Sonabend und den ganzen Sonntag an, sowie Montag bis Freitag in der Zeit nach Schulschluss bis 22 Uhr. Die Immissionssituation wird also durch den Wegfall des Schulsports aus der Betrachtung nicht entschärft.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurden die geplanten Sporteinrichtungen untersucht. Der in der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigte Planungsstand der Sportanlagen basiert auf dem Wettbewerbsergebnis zur Ausgestaltung des Sportparks. Somit wurde ein Nutzungsangebot mit vier Großspielfeldern für Fußballvereine (davon eins mit Zuschauertribüne und zwei mit umlaufender Laufbahn), drei Kleinspielfeldern (davon einer für den Blindenfußball), zwei Basketballfeldern, einer Sportwiese, fünf Tennisplätzen, sechs Beachvolleyballplätzen und einer Multifunktionssporthalle berücksichtigt. Dabei ist nicht für alle Sportanlagen von einer 100 %-igen Auslastung auszugehen. Neben den Betriebszeiten ist die Anzahl der Zuschauenden von entscheidender Bedeutung. Dabei wird für das kleine Stadion und die Kleinspielfelder davon ausgegangen, dass zu 50 % der für Wettkampfs Spiele genutzten Zeiten Publikum anwesend ist. Dieses Publikum besteht nach Abschätzung des Verwaltungsleiters des Stadions aus max. 30 Personen auf den Kunstrasenplätzen und aus bis zu 500 Personen im kleinen Stadion. Bei Trainingsspielen sind voraussichtlich nur 10 Personen anwesend.

Die lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den umliegenden maßgeblichen Immissionspunkten tagsüber fast durchgehend eingehalten werden können und die geplante Nutzung des Sportparks entsprechend den planerischen Zielvorstellungen erfolgen kann.

Lediglich eine Nachtnutzung wird nicht möglich sein. Auch die Nutzung des kleinen Stadions vor 1.000 Zuschauenden in der sonntäglichen Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr führt zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts um weniger als 1 dB(A) und wäre daher auszuschließen. Da sowohl eine Nachtnutzung als auch eine Erweiterung des kleinen Stadions auf 1.000 Zuschauende nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, können diese Einschränkungen in der Sportnutzung in der weiteren Betrachtung vernachlässigt werden.

Freizeit- und Veranstaltungslärm ausgehend vom sonstigen Sondergebiet

Im großen Stadion ist neben den geplanten Sportveranstaltungen außerdem die Durchführung von Drittveranstaltungen, wie Konzerten, möglich. Die davon ausgehenden Emissionen gelten als Freizeitlärm und werden als sogenannte "störende Veranstaltungen" nach der VeranStLärmVO beurteilt. Hier wird anders als bei der 18. BImSchV lediglich zwischen tags und nachts (22 bis 6 Uhr) unterschieden.

Grundsätzlich unterscheidet die VeranStLärmVO zwischen folgenden Arten von Veranstaltungen:

1. nicht störende Veranstaltungen
2. wenig störende Veranstaltungen
3. störende Veranstaltungen
4. störende Veranstaltungen von herausragender Bedeutung.

Im Plangebiet sollen Veranstaltungen bis zur Kategorie 3 durchgeführt werden. Für solche störenden Veranstaltungen legt die Veranstaltungslärm-Verordnung sowohl für allgemeine Wohngebiete als auch für Mischgebiete als Immissionsrichtwerte 70 dB(A) für den Tag und 55 dB(A) für die Nacht fest, wobei kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten dürfen. Eine Verschiebung des Beginns der Nachtzeit auf 23 Uhr ist bei störenden Veranstaltungen an allen Wochentagen zulässig.

In der schalltechnischen Untersuchung (Berichtsteil "Schalltechnisches Gutachten zu störenden Veranstaltungen" von November 2023) sind fünfstündige Veranstaltungen, die von 18 bis 23 Uhr andauern und somit ausschließlich am Tag stattfinden, simuliert worden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist das große Stadion als Veranstaltungsort für Konzerte bzw. störende Veranstaltung ungeeignet und eine Durchführung bis 23 Uhr nur bedingt möglich. Eine pauschale Aussage ist in diesem Zusammenhang aber nicht abschließend möglich, da die Art der Veranstaltung ausschlaggebend ist. Demnach kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Schluss, dass das Stadion für die Durchführung störender Veranstaltungen dennoch eingeschränkt nutzbar sein kann. Abhängig von der Art der Veranstaltung ist dann im Einzelfall zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen (z. B. unter dem Einsatz spezieller Beschallungstechnik) eine Durchführung möglich bzw. zulässig ist. Diese Beurteilung obliegt dabei stets der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Verkehrslärm ausgehend vom sonstigen Sondergebiet und der Fläche für öffentliche Sportanlagen

In die Abwägung ist außerdem einzustellen, inwieweit, aufgrund der zu erwartenden Mehrverkehre infolge von Sport- oder Drittveranstaltungen innerhalb des Plangebiets, Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebiets zu erwarten sind. Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", demnach gelten für die umgebenden - festgesetzten bzw. aus der Realnutzung abgeleiteten - allgemeinen Wohngebiete Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Für das Plangebiet bzw. das sonstige Sondergebiet und die Fläche für Sportanlagen enthält die DIN 18005 keine festen Orientierungswerte.

Mit den nahe gelegenen S-Bahngleisen im Norden sowie den im Westen und Süden das Plangenbiet zum Teil unmittelbar begrenzenden Straßen Schönhauser Allee (96a) und Eberswalder Straße, befindet sich das Plangebiet in räumlicher Nähe zu verschiedenen Lärmquellen des Verkehrs. Die aus den strategischen Lärmkarten von 2022 ablesbaren Beurteilungspegel machen deutlich, dass die benannten Lärmquellen jedoch wenig Einfluss auf das Plangebiet ausüben, so dass innerhalb des Plangebiets insgesamt eine geringe bis mittelmäßige Lärmbelastung resultiert (vgl. Kapitel II.2.4.3 Lärminderungsplanung/ Lärmaktionsplan 2019-2023).

Auf die umliegenden Wohn- und Mischgebiete wirken ebenfalls bereits im Bestand Lärmimmissionen ausgehend von den zuvor genannten Verkehrstrassen ein. Gemäß den zuvor genannten strategischen Lärmkarten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für die in der schalltechnischen Untersuchung betrachteten Bereiche bereits in der Bestandssituation wie folgt überschritten:

- In der Cantianstraße 2-7, 8-11 und 12 sowie der Topsstraße 7 - Schutzanspruch eines MI - im Tagzeitraum um bis zu 9 dB(A) im südlichen Bereich der Cantianstraße (Cantianstraße 2) und um bis 4 dB(A) in der Topsstraße sowie im Nachtzeitraum um bis zu 9 dB(A), überwiegend jedoch 4 dB(A), in der Cantianstraße und um bis zu 9 dB(A) in der Topsstraße,
- In der Topsstraße 19 - 35 und in der Eberswalder Straße 1 bis 5 - Schutzanspruch eines WA - im Tagzeitraum in der Topsstraße um bis zu 4 dB(A) und in der Eberswalder Straße um bis zu 19 dB(A) sowie im Nachtzeitraum um bis zu 9 dB(A) in der Topsstraße und in Teilbereich der Eberswalder Straße um bis zu 24 dB(A).

Im Vergleich mit der strategischen Lärmkarte L_N (Nacht-Lärminde 22-6 Uhr) „Straßenverkehr“ (ohne Schienen- und Luftverkehr) von 2022 wird deutlich, dass insbesondere die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum zu einem Großteil auf den Schienenverkehrslärm durch die Straßenbahn zurückzuführen sind.

Gemäß den Beurteilungspegeln der strategischen Lärmkarten wird im Bestand die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts) an den in der schalltechnischen Untersuchung betrachteten Bereichen überwiegend nicht erreicht. Einzig an den Immissionspunkten in der Eberswalder Straße (1-5) wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung entsprechend der strategischen Lärmkarten von 2022 bereits in der Bestandssituation erreicht bzw. überschritten, da dort tags Beurteilungspegel bis zu 74 dB(A) und nachts bis zu 64 dB(A) ablesbar sind. Für die weiteren, im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung relevanten Immissionsorte, liegen in den strategischen Lärmkarten keine Beurteilungspegel vor.

In der zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsuntersuchung wird ausgeführt, dass es bei Spielen im großen Stadion zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen um maximal 2.000 Kfz-Fahrten kommen wird.

Aus Sicht des Schallschutzes ist das Verkehrsaufkommen regelhaft auf umliegenden Straßen erst dann zu betrachten, wenn sich in Folge des „Anlagenbetriebs“ eine Erhöhung des Verkehrslärmpegels um mindestens 3 dB(A) einstellt. Das ist dann der Fall, wenn sich das Verkehrsaufkommen verdoppelt. Die Eberswalder Straße wird täglich von durchschnittlich 17.000 Kfz befahren. Eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens wird durch die zusätzlichen 1.800 Kfz in keinem Fall erreicht. Für die Topsstraße wurde im Zuge der Verkehrsuntersuchung ein Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 1.600 Kfz werktäglich ermittelt, welches sich bei Veranstaltungen um etwa 100 Fahrten erhöht. Dieses Verkehrsaufkommen ist ebenfalls nicht

ausreichend, die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV zu erreichen oder gar zu überschreiten. Eine Relevanz der umliegenden Straßen in Bezug auf Verkehrslärm wäre demzufolge nicht gegeben. Allerdings ist nach neuester Rechtsprechung in Übereinstimmung mit den Vorgaben im Berliner Leitfaden Lärmschutz festzustellen, dass diese Aussage dann nicht mehr haltbar ist, wenn die Verkehrslärmpegel auf den umliegenden Straßen bereits die Schwellen der Gesundheitsgefährdung überschreiten oder durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erstmals erreichen. In diesen Fällen ist eine besonders sorgfältige Abwägung vorzunehmen.

Entsprechend wurde ein ergänzendes Lärmgutachten („Immissionsprognose des Verkehrslärms“) erarbeitet, um eine Berechnung des Zuwachses des Verkehrslärms durch den Betrieb des Stadions mit 20.000 Zuschauenden vorzunehmen. Das ergänzende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Verkehrslärm (im Jahr 2030) die Schwelle der Gesundheitsgefährdung am Tag und in der Nacht bereits überschreitet (s. o.). Der Zuwachs des Verkehrslärms infolge der Nutzung des Stadions an 25 Tagen und 10 Abenden im Jahr erhöht die vorhandenen Verkehrslärmpegel lediglich um weniger als 0,1 dB(A) und führt nicht zu einer Steigerung des Gesundheitsrisikos. Ein besonderes Abwägungserfordernis oder zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz sind demnach nicht abzuleiten.

Zum Verkehrslärm nach der 16. BImSchV zählt auch der Abgang der Zuschauenden, sobald sich diese nicht mehr im Plangebiet, sondern im öffentlichen Straßenland befinden. Im Vergleich zur 18. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV höher. Vor allem sind die Beurteilungszeiten jeweils auf den gesamten Tag bzw. die gesamte Nacht bezogen und es gibt keine Ruhezeiten. Im Fall von seltenen Ereignissen entfällt die Beurteilung des Lärms von Personen im öffentlichen Straßenland gänzlich. Auf eine detaillierte Betrachtung kann deshalb verzichtet werden.

V.9.2 Licht

Für Lichtimmissionen bestehen bislang keine Regelungen zur Bestimmung immissionsschutzrechtlicher Erheblichkeitsgrenzen. Für die vorliegende Untersuchung werden daher die Hinweise und Empfehlungen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI-Richtlinie) herangezogen. Die im Immissionsschutz zu beurteilenden Lichteinwirkungen bewegen sich im Bereich der Belästigung, gesundheitliche Schäden am Auge können ausgeschlossen werden.

Das im November 2023 erstellte und im Juni 2024 überarbeitete Lichtimmissionsgutachten verfolgt das Ziel, sowohl Möglichkeiten für eine ausreichende Beleuchtung der geplanten und vorhandenen Sportanlagen darzulegen, als auch die daraus resultierenden Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft durch Lichtimmissionen zu ermitteln, um ggf. daraus erforderliche Maßnahmen abzuleiten und eine mögliche Beeinflussung zu verhindern oder zumindest zu mindern. Dabei

wurden sowohl Raumaufhellungen als auch Blendungen betrachtet. Raumaufhellungen umfassen die Aufhellung des Wohnbereiches, insbesondere des Schlafzimmers, die zu einer eingeschränkten Nutzung dieser Wohnbereiche führen. Bei der Ermittlung der Aufhellung der umliegenden Wohngebiete durch die geplante Beleuchtung des Sportparks wurde der gleichzeitige Betrieb aller Sportanlagen angenommen. Dabei wurde die maximal benötigte Beleuchtungsstärke der verschiedenen Sportstätten sowie ein Betrieb für die Abendstunden bis 22 Uhr berücksichtigt. Lediglich für das große Stadion ist eine gelegentliche Nachtnutzung nach 22 Uhr nicht gänzlich ausgeschlossen. Im Gegensatz zu Raumaufhellungen sind Blendungen im Allgemeinen eine vorübergehende Funktionsstörung des Auges, durch die man gehindert wird, Dinge zu erkennen, die man sehen muss oder sehen will. Voraussetzung ist, dass der Betrachter unmittelbar in die Blendlichtquelle blickt. Dabei wird zwischen einer physiologischen und einer psychologischen Blendung unterschieden.

Für die Ermittlung der Lichtimmissionen wurden repräsentative Immissionsorte ausgewählt, Simulationsrechnungen für diese durchgeführt und anschließend Richtwerte für eine Beurteilung herangezogen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsereignisse wurden die Berechnungen sowohl für den regulären Trainingsbetrieb, als auch für seltenere Wettkämpfe und Hochleistungswettkämpfe durchgeführt. Gemäß der LAI-Richtlinie beziehen sich Berechnungsverfahren der Blendung dabei nur auf die psychologische, nicht jedoch die physiologische Blendung. Somit wird die physiologische Blendung im Gutachten nicht weiter berücksichtigt.

Das Gutachten trifft Annahmen für das Plangebiet, etwa für die Anzahl, Positionierung und Ausrichtung der Leuchten. Für das große Stadion wurden die Leuchten gemäß dem Siegerentwurf des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes entlang des inneren Ringes angebracht. Für die Berechnung des kleinen Stadions an der Cantianstraße und die Kunstrasenplätze im Sportpark wurde sich an den bereits bestehenden Masten inklusive deren Position, Höhe und Ausrichtung der Leuchten orientiert, um die bestehende elektronische Infrastruktur weiterhin zu nutzen. Für den geplanten neuen Kunstrasenplatz auf der Multifunktionssporthalle im Süden wurde dieselbe Positionierung der Beleuchtung gewählt, wie bei den östlich gelegenen bestehenden Kunstrasenplätzen. Die Berechnung der Tennisplätze erfolgte mit je zwei Masten seitlich der Plätze. Für die neu geplanten Beachvolleyballplätze werden je eine neue Leuchte mittig an den Spielfeldern positioniert. Für den neu geplanten Blindenfußballplatz werden vier neue Leuchten jeweils in den Ecken vorgesehen. Für das Gutachten wurden im gesamten Plangebiet die alten Halogenlampen durch energieeffizientere LED-Leuchten ersetzt, die zum Schutz der Insekten und Vögel eine warm- und neutralweiße Lichtfarbe von 3.000 Kelvin aufweisen. Die Integration der umliegenden Bebauung und des Geländes wurde auf der Grundlage eines digitalen Gebäude- und Geländemodells des Untersuchungsgebiets durchgeführt. Für eine

konservative Abschätzung wurde die das Plangebiet umfassende Vegetation nicht berücksichtigt, da sie nicht ganzjährig zum Tragen kommt.

Im Zwischenergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass es bei der regulären Trainingsschaltung in der Nachbarschaft des Plangebiets zunächst teilweise zu Richtwertüberschreitungen gemäß der LAI-Richtlinie kommt. An den Immissionsorten Gaudystraße 11 (EG und 4. OG), Cantianstraße 11 (EG) und Topsstraße 31 (3. OG) kann es zu einer Überschreitung der in der LAI-Richtlinie empfohlenen Immissionsrichtwerten für Raumaufhellungen kommen. Auch bei einer Wettkampfschaltung im kleinen Stadion kommt es zu einer Überschreitung an den vier genannten Immissionsorten. Für die untersuchten Blendwirkungen kann es während der Trainingsschaltung des Kunstrasenplatzes auf der Multifunktionssporthalle zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der Topsstraße 31 (EG und 3. OG) kommen. Bei der Wettkampfschaltung des kleinen Stadions kann es zu einer Überschreitung an den Immissionsorten Cantianstraße 15 (EG und 5. OG) sowie Gaudystraße 11 (EG und 4. OG) kommen. Hochleistungswettkampfschaltungen sind aufgrund ihrer Seltenheit generell für die Nachbarschaft als hinnehmbar einzustufen. Auch die Nutzung des großen Stadions in der Nacht (nach 22 Uhr) stellt ein seltenes und kurzfristiges Ereignis dar, an dem alle anderen Teile der Sportanlage nicht mehr betrieben werden, weshalb dies für die Nachbarschaft als hinnehmbar einzustufen ist. Jedoch kommt es auch bei den untersuchten Wettkampfschaltungen zu keiner Richtwertüberschreitung durch das große Stadion, da die Leuchten auf das Spielfeld im Inneren gerichtet sind und das Stadion aufgrund seiner Bauform eine Blendung der Umgebung verhindert.

In einem zweiten Schritt wurde die Verwendung von Blendschutzmaßnahmen untersucht, zu der etwa die Verwendung von Blendklappen an den Leuchten gehört, die die Blendwirkung reduzieren können. Im Ergebnis können dadurch die zuvor überschrittenen Immissionsrichtwerte teilweise eingehalten, eine Überschreitung allerdings nicht gänzlich vermieden werden. Nach der LAI-Richtlinie besteht jedoch auch eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, wenn aufgrund baulicher Entwicklungen in der Vergangenheit Wohngebiete und lichtemittierende Anlagen räumlich nah beieinanderliegen. Sofern an Anlagen, die wesentlich zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beitragen, alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, kann die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme dazu führen, dass in der Nachbarschaft eine Überschreitung der Richtwerte für Lichtimmissionen hinzunehmen ist, anders als dies in Wohngebieten ohne eine derartige, gewachsene Lagebeziehung der Fall ist. Die zu dulddenden Lichteinwirkungen sollen aber gemäß LAI-Richtlinie die Immissionsrichtwerte unterschreiten, die für die Gebietsart mit dem nächstniedrigeren Schutzanspruch gelten. Beispielhaft bedeutet dies, dass für ein Wohngebiet zumindest die Richtwerte eines Mischgebiets eingehalten werden müssen, um davon auszugehen, dass ein ungestörtes, gesundes Wohnen und Arbeiten vorliegt. In der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg wird beschrieben, dass bei Beleuchtungsanlagen, die vor der Veröffentlichung der

Leitlinie (2014) baurechtlich genehmigt oder - soweit eine Genehmigung nicht erforderlich war - errichtet wurden, die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen soll, wenn die Immissionsrichtwerte für die Gebietsart mit dem nächstniedrigeren Schutzanspruch nicht überschritten werden.

Da der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark schon seit Jahrzehnten existiert und ein wichtiger Bestandteil des Bezirks sowie von hoher Relevanz für das Land Berlin ist, kann nach der LAI-Richtlinie zur Bewertung der Immissionsrichtwerte die Gebietsart mit dem nächstniedrigeren Schutzanspruch zu Grunde gelegt werden. Das heißt, die Immissionsorte werden nicht als Wohngebiet, sondern als Mischgebiet eingestuft. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzung können die Richtwerte an fast allen Immissionsorten eingehalten werden. Lediglich an der Gaudystraße 11 (EG und 4. OG) ist eine Überschreitung der Raumaufhellung zu Trainings- und Wettkampfzeiten nicht auszuschließen, wenn alle anderen Sportanlagen gleichzeitig beleuchtet werden. Dieses untersuchte Szenario stellt jedoch ein konservatives Szenario dar. Realistisch ist, dass nicht alle Sportanlagen gleichzeitig beleuchtet werden und sich die Raumaufhellung an der umliegenden Wohnbebauung dadurch verringert. Der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark soll zudem hauptsächlich als Trainingsort genutzt werden, weshalb weniger Wettkampfschaltungen zu erwarten sind. Für die Überschreitung in der Gaudystraße 11 kann zusätzlich davon ausgegangen werden, dass in den Sommermonaten, in denen die Hauptwettkampfzeiten liegen, ein zusätzlicher (im Rahmen der Berechnungen nicht berücksichtigter) Laubbaumstreifen die Lichtimmissionen mindert, was die Überschreitung voraussichtlich als hinnehmbar einstufen lässt. Für ggf. stattfindende Wettkampfschaltungen in den Wintermonaten sind bei Bedarf erforderliche Maßnahmen (z. B. Einschränkungen der Betriebszeiten in den Wintermonaten) auf nachgelagerter Ebene zu berücksichtigen. Eine diesbezügliche Festlegung von Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren ist, aufgrund der geringen oder ggf. gar nicht gegebenen Betroffenheit (da voraussichtlich keine Veranstaltungen in den Wintermonaten stattfinden), nicht erforderlich.

Um die Beeinflussung der unmittelbaren Nachbarschaft bereits im Vorfeld deutlich zu minimieren, sollte bei der Lichtplanung allgemein darauf geachtet werden, dass Leuchtmittel mit einer engstrahlenden Lichtverteilungskurve Verwendung finden. Zudem sollte vermieden werden, dass Leuchten direkt auf die umliegende Bebauung ausgerichtet werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes benennt das Gutachten geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Licht. Allgemein sollten Leuchtmittel mit einer engstrahlenden Lichtverteilungskurve und Blendklappen an den Leuchtenköpfen verwendet und diese nicht direkt an umliegende Bebauung ausgerichtet werden. Blendklappen führen zu einer Minderung der Blendwirkungen, was wiederum weniger Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere hat.

Um unerwünschte Wirkungen auf Insekten zu vermeiden oder zu minimieren, sind nach der LAI – mit unterschiedlicher Wirksamkeit – die folgenden Maßnahmen geeignet:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen,
- Wahl von Lichtquellen mit langwelliger Strahlung und warm- und neutralweißer Lichtfarbe,
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

Diese Maßnahmen sind auch für den Schutz von Vögeln geeignet. Zusätzlich eignen sich im Hinblick auf den Schutz von Vögeln folgende weitere Maßnahmen:

- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen,
- Schwache Beleuchtung von Strukturen (z.B. an Leucht- oder Funktürmen), damit diese zur Vermeidung von Kollisionen für Vögel sichtbar werden,
- Abschaltung von sog. Skybeamern zu Zeiten des Vogelzuges (15. Februar bis 31. Mai und 1. August bis 30. November).

V.9.3 Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich, wie auch die gesamte Innenstadt Berlins, gemäß dem Flächennutzungsplan, innerhalb eines Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Aufgrund der lufthygienischen Vorbelastungen dieses innerstädtischen Bereichs sollen weitere Emissionen durch stationäre Verbrennungsanlagen bzw. Gebäudeheizungen reduziert werden. Daher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB

Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Emissionswerte von Brennstoffen auf dem Niveau von extraleichtem und schwefelarmem Heizöl („Heizöl EL schwefelarm“) gedeckelt werden. Der Begriff „Massenstrom“, der in der textlichen Festsetzung verwendet wird, ist in Abschnitt 2.5 der TA Luft definiert. § 3 Abs. 1 der 1. BImSchV definiert den Begriff des „Brennstoffs“. Die getroffene Festsetzung sorgt für eine angemessene Begrenzung der Luftverunreinigung für die zulässigen Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Bei Verwendung anderer Brennstoffe muss sichergestellt sein, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiehaushalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Darüber hinaus bedarf es gemäß dem Luftreinhalteplan keiner speziellen lokalen Maßnahmen zur Verringerung des Schadstoffausstoßes, da die das Plangebiet unmittelbar einfassenden Straßen nicht zu den besonders hoch belasteten Straßen Berlins gehören. Vielmehr wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung auf die Nutzung des Umweltverbundes und eine Reduzierung des MIV abstellt, was unter anderem dadurch zum Ausdruck kommt, dass im Plangebiet ausschließlich Kfz-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen werden. In Verbindung mit der sehr zentralen Lage und der bestehenden guten Anbindung an den ÖPNV bzw. der Realisierung einer möglichst großen Anzahl von Fahrradstellplätzen kann zukünftig eher eine Reduzierung des MIV angenommen werden. Die im Rahmen der Planung vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen tragen eher zu einer Verbesserung der Luft bei.

V.10 Entwässerung

Schmutzwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Mischwasserkanäle vorhanden, welche im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung stehen.

Niederschlagsentwässerung

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept zielt darauf ab, dass auf den Grundstücken des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks anfallende Niederschlagswasser orts- und naturnah zu verdunsten bzw. zu versickern. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels gewinnt die Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts immer mehr an Bedeutung. Darauf abzielend ist nach Maßgabe der “Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin” (BReWa-BE, Stand Juli 2021) eine entsprechende Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück sicherzustellen und damit dem Schwammstadtgedanken Rechnung zu tragen.

Das hier zugrunde gelegte Konzept zielt in erster Linie auf die Verwendung der auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwasserabflüsse zur Bewässerung der Grün- und Sportflächen im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark ab. Sowohl das große Stadion als auch die Sportanlagen im Bereich des Sportparks werden derzeit mit Trinkwasser bewässert. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers kann somit zukünftig der Trinkwasserbedarf reduziert werden. Das nicht zur Bewässerung genutzte Regenwasser soll verdunstet bzw. versickert werden. Im Konzept wird dafür die Begrünung von Dachflächen in Verbindung mit Retentionsspeicherfunktion sowie die Verwendung möglichst versickerungsfähiger Beläge bzw. die Umsetzung dezentraler Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen) angenommen. Im Ergebnis kann das Regenwasser

vollständig auf dem Gelände des Jahnsporthparks bewirtschaftet werden, eine Ableitung der Regenwasserabflüsse über den öffentlichen Mischwasserkanal muss nicht erfolgen.

Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung gliedert das Plangebiet in drei Bereiche. Der Bereich I wird durch den westlichen Teil des großen Stadions gebildet, Bereich II umfasst die Plaza ohne das geplante Begegnungszentrum, Bereich III beinhaltet die Tennisfelder, das Begegnungszentrum, die Multifunktionssporthalle und den östlichen Teil des großen Stadions sowie die außerhalb des großen Stadions liegenden Erschließungsflächen.

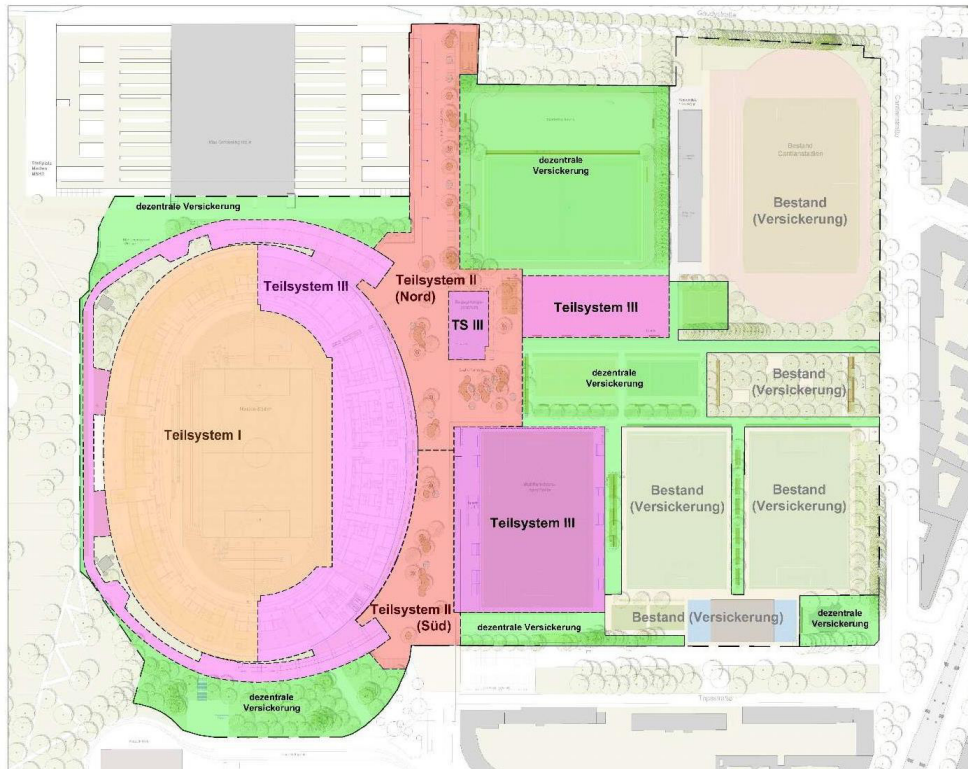


Abbildung 7: Unterteilung des Plangebiets in Teilsysteme gemäß Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Voigt Ingenieure GmbH, S. 9, 15.05.2024)

Die Bereiche I und III verfolgen einen ähnlichen Konzeptansatz. Die Zwischenspeicherung der Regenwasserabflüsse erfolgt für die Flächen überwiegend in einer Regenwassernutzungsanlage (Speicher: Zisterne). Die nicht zur Bewässerung genutzten Regenwasserabflüsse werden in einer Rigole zur Versickerung gebracht. Der darüber hinaus auf befestigten Flächen in den Bereichen I und III anfallende Niederschlag wird über dezentrale Versickerungsanlagen (in Abb. 8 grün markierte Flächen) versickert. Diese werden an bestehende bzw. geplante Grünflächen angeschlossen, wodurch gleichzeitig eine regelmäßige Bewässerung dieser Vegetationsflächen gewährleistet wird. Weiterhin dient die geplante Dachbegrünung mit Retentionsspeicherfunktion auf dem Begegnungszentrum und der Multifunktionssporthalle (vgl. Kapitel V.7

Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen) einer gesteigerten Retention und Verdunstung des Regenwassers.

Für den Bereich II wird eine Kombination aus versickerungsfähigem Pflaster (vgl. Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten, Kapitel V.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und zusätzlichen Entwässerungsanlagen zu Grunde gelegt. Vor allem entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen fällt das Grundstück stark ab und führt bei sehr hohen Niederschlagsintensitäten zu großen Niederschlagsmengen. Aus diesem Grund werden an der südlichen Grundstücksgrenze Mulden zur Versickerung dieser Spitzen vorgesehen. Im Norden werden die selten auftretenden Abflüsse über das Entwässerungssystem der Max-Schmeling-Halle in einen Regenwasserspeicher unter dem Falkplatz geleitet und zur Bewässerung der dortigen Grünanlagen genutzt.

Insgesamt wird durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet dafür Sorge getragen, dass mindestens 10 % der Fläche unversiegelt und demnach zur Versickerung zur Verfügung stehen. Im Bereich der Fläche für öffentliche Sportanlagen wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert, dass für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers rund 20 % der Fläche unversiegelt bleiben. Die konzeptionell angestrebten Zisternen sind als Nebenanlagen innerhalb des Sondergebiets gemäß § 14 BauNVO und innerhalb der Fläche für Sportanlagen im Sinne der Zweckbestimmung zulässig.

Bei der Dimensionierung und Verortung von Versickerungsanlagen sind die Durchlässigkeit des Untergrundes sowie der maßgebende zu erwartende mittlere Grundwasserstand zu berücksichtigen. Gemäß einem Bodengutachten aus 2014 (vgl. Kapitel II.1.6 Boden/ Altlasten) sind die Untergrundverhältnisse im Plangebiet neben den sehr stark variierenden Mächtigkeiten von Auffüllungen (Trümmerschutt) von Schmelzwassersande mit Mächtigkeiten von 2,0 m bis maximal 10,0 m geprägt. Die Sande liegen trogartig auf Geschiebemergelschichten auf. Darunter schließen wieder Sande an. Die Sande werden im Bodengutachten allgemein als durchlässig bezeichnet. Damit ist die Möglichkeit der Versickerung grundsätzlich gegeben. In Bereichen mit vergleichsweise geringen Durchlässigkeiten können die Mulden mit bis zu 30 cm mächtigen Kiesschichten (Rigolen) um zusätzliches Speichervolumen ergänzt werden. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist der Boden unterhalb der Anlagen gegebenenfalls auszutauschen, um die notwendige Altlastenfreiheit zu gewährleisten. Darüber hinaus ist bei der Versickerung der Regenabflüsse von Verkehrsflächen aufgrund einer möglichen stofflichen Vorbelastung eine gesonderte Vorbehandlung des Niederschlagswassers mit einzuplanen.

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand liegt zwischen 34,4 m über NHN und 36,4 m über NHN. Das bedeutet bei Verwendung der derzeitigen Geländehöhen besteht ein minimaler Flurabstand von ca. 13,0 m.

Da im Plangebiet aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse mit oberflächennahem, schwebendem Grundwasser (Schichtenwasser) gerechnet werden muss, welches stark durch Niederschlag beeinflusst wird, hat die Planung von Versickerungsanlagen hier nicht nur den Abstand zum anstehenden Grundwasser zu betrachten. Vielmehr ist auch das Schichtenwasser zu berücksichtigen, um eine Erhöhung dessen und anschließendes Abfließen auf tiefergelegene benachbarte Grundstücke zu unterbinden. Die Auswertung der geologischen Situation im Plangebiet zeigt eine Ansammlung von Schichtenwasser in der Grundstücksmitte, so dass die Gefahr eines unterirdischen Abflusses zu den Nachbargrundstücken nicht unmittelbar anzunehmen ist. Versickerungsanlagen direkt an den Grundstücksgrenzen sollten dennoch vermieden werden, was im zugrundeliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzept auch beachtet wurde.

Die Regenabflüsse der bestehenden Sportanlagen im Sportpark werden bereits im Bestand zur Versickerung gebracht. Änderungen sind demnach nicht erforderlich. Die Teilfläche des „Haus der Fußballkulturen“ (Cantianstraße 25) im Südosten entwässert derzeit in den Mischwasserkanal. Aktuell sind in diesem Bereich keine Veränderungen geplant. Eine zukünftige Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück nach den Vorgaben des Bebauungsplans ist durch die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) und dem damit resultierenden Anteil unversiegelter Flächen möglich. Darüber hinaus können bei Umstrukturierungen in diesem Bereich die Dachflächen ebenfalls begrünt und mit Retentionsspeicher ausgerüstet und an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Für das Vorhaben ist insbesondere aufgrund der planungsrechtlich möglichen Versiegelung zusätzlich ein Nachweis für eine schadlose Überflutung zu erbringen. Dabei wird untersucht, inwiefern Schmutzwasser und/ oder Regenwasser aus einem Entwässerungssystem entweichen oder nicht in dieses eindringen kann und entweder auf der Oberfläche verbleibt oder in Gebäude eindringt. Derartige Überflutungen dürfen gemäß der DIN 1986-100 in der Regel nicht häufiger als einmal in 30 Jahren vorkommen, um dem Nachweis einer schadlosen Überflutung gerecht zu werden. Es wird daher aus dem 30-jährigem Regenereignis die Regenwassermenge ermittelt, die auf dem Grundstück zurückgehalten werden muss. Das Ergebnis des Überflutungsnachweises zeigt, dass exemplarisch für den hier dargestellten Konzeptansatz das Überflutungsvolumen in erster Linie auf der Geländeoberfläche zurückgehalten werden muss. Dabei wird von einem Einstau auf der Geländeoberfläche auf Teilflächen des Plangebiets in Höhe von wenigen Zentimetern ausgegangen und demnach eine schadlose Überflutung von Teilflächen im Plangebiet nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist nicht gegeben. Eine abschließende Betrachtung der Entwässerungsplanung (inklusive Überflutungsnachweis) erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wenn detaillierte Kenntnisse zur Hochbau- und Geländeplanung zu Grunde gelegt werden können.

V.11 Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets sind gutachterlich diverse Vorkommen von Tieren bzw. entsprechende Potenziale nachgewiesen. Die Verwirklichung der Planung führt innerhalb des Geltungsbereichs zu einem Verlust von Lebensräumen dieser Arten. So kommt es durch den Abriss des großen Stadions und die Baumaßnahmen im Zuge der Entwicklung des Jahnsporthparks zum Verlust beziehungsweise zur Beeinträchtigung verschiedener Biotopstrukturen als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Auch Bodenbewegungen aufgrund der beabsichtigten Erschließungsmaßnahmen und Baufeldvorbereitungen werden notwendig, sodass dort der Boden weitgehend überprägt und die bestehende Vegetation vollständig verloren geht.

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, bleiben somit bei der Durchführung des Verfahrens unberührt.

Zu betrachten waren hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG das mögliche Vorkommen und die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) und von nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) geschützten europäischen Vogelarten.

Im Rahmen faunistischer Bestandserhebungen wurden in den Jahren 2020 und 2023 die Brutvogelerfassungen durchgeführt, bei der insgesamt 25 Vogelarten im Plangebiet festgestellt wurden. Alle europäischen Vogelarten sind nach Vogelschutzrichtlinie der EU geschützt. Insbesondere für Höhlen- und Nischenbrüter hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung. Die beabsichtigten Planungen auf dem Gelände des Jahnsporthparks (Abriss und Neubau, Entnahme von Bäumen, etc.) bedeuten den Verlust dauerhaft genutzter Niststätten. Zudem hat der Altbaumbestand eine große Bedeutung für die freibrütenden Arten.

In den Jahren 2020 und 2023 fanden zudem Fledermauserfassungen im Plangebiet statt. Dabei wurden 5 Fledermausarten im Plangebiet nachgewiesen. Alle Fledermausarten sind europäisch streng geschützt und werden in der Bundesartenschutzverordnung als „streng geschützt“ gelistet. Von besonderer Bedeutung für die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Fledermäuse sind die Vegetationsflächen mit parkartigem Baumbestand am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches (südlich des großen Stadions) sowie die Flächen südlich und westlich des kleinen Stadions. Letztere sind durch einen Altbaumbestand (Platanen) und Baumreihen aus Pappeln mit angrenzender Wiese gekennzeichnet, die den Fledermäusen als Jagd- und Leitstrukturen dienen.

Im Ergebnis der Betroffenheitsabschätzung kann ohne Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Abrissmaßnahmen sowie Baumfällungen Nester von Brutvögeln und Quartiere von Fledermäusen zerstört und damit Jungvögel/Jungtiere verletzt oder getötet werden.

Eine Minderung der Betroffenheit erfolgt durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen (vgl. Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/ Pflanzbindungen).

Damit der Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans jedoch keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, sind darüber hinaus bestimmte artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, die eine erhebliche Beeinträchtigung der vorkommenden Arten unterbinden. Hierzu zählen zum Beispiel Maßnahmen wie Bauzeitenregelung, Besatzkontrolle, Regelungen zu Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten oder Vergrämnungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Minderung der Auswirkung von Licht im Freiraum und zur Vermeidung von Vogelschlag sowie eine ökologische Baubegleitung (ÖBB), für die es im Bebauungsplan keine Festsetzungsgrundlage gibt. Es stehen der Umsetzung dieser Maßnahmen, auf dessen Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hingewiesen wird, keine erkennbaren Hemmnisse entgegen.

Zudem sind zur Wahrung einer kontinuierlichen ökologischen Funktionalität vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu vermeiden:

- Errichtung von Sperlingshäuser für Gebäudebrüter – dauerhaft,
- Schaffung von Ersatzniststätten für Gebäudebrüter und Fledermäuse – temporär und dauerhaft,
- Ersatzniststätten an Holzgerüst (temporär),
- Schaffung von Ersatzniststätten an Bäumen und für Höhlenbrüter – dauerhaft
- Ersatzquartierskästen für Fledermäuse.

Die Bestimmung der zeitlichen Abfolge für die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie nähere Festlegungen bezogen auf die bauliche Umsetzung erfolgen in Abstimmung mit der Fachbehörde im Rahmender bauvorbereitenden Maßnahmen sowie in den dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Somit wird gewährleistet, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungshabitate trotz der abrissbedingten Beseitigung von Nist- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG gewahrt bleibt.

Zur Verbesserung der Wirksamkeit wurden bereits im Zuge des ersten Bauabschnittes (Rückbau großes Stadion) nach Abstimmung mit der unteren und der oberen Naturschutzbehörde CEF-Maßnahmen angepasst bzw. ergänzt und in der Ergänzung zum AFB dargestellt. Bei den

Anpassungen handelt es u. a. um Heraufsetzung von Ausgleichsverhältnis bereitzustellender vorgezogener Ersatzniststätten, Monitoring, Aufstellung von Holzwänden zur Anbringung von Nistkästen während der Bauphase. Sämtliche Maßnahmen können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden. Sie stehen im Zusammenhang mit den bauvorbereitenden Maßnahmen und sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren 3-87 zu betrachten.

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-87 erstellte AFB (Stand: Juni 2024) hat weiterhin Bestand. Der Umsetzung des Bebauungsplan 3-87 stehen damit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Detailliertere Ausführungen zum Artenschutz sind im Teil B Umweltbericht enthalten.

V.12 Sonstige Festsetzungen/ Gestaltungsregelungen

V.12.1 Leitungsrecht

Im Plangebiet verlaufen zwischen der Gaudystraße im Norden und der Eberswalder Straße/ Topsstraße im Süden übergeordnete Abwasserdruckrohrleitungen sowie Mischwasserkanäle, die im Zuge der Entwicklung des Jahnsporthparks verlegt werden müssen. Für den zuständigen Unternehmensträger wird daher im Bereich des Sondergebiets ein Leitungsrecht in einer Breite von 10,0 m festgesetzt, welches unmittelbar an die überbaubaren Grundstücksflächen für das geplante Begegnungszentrum und die Multifunktionssporthalle orientiert wird. Ergänzend wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

Die Fläche IJKLMNOPI ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Breite und seitliche Orientierung des Leitungsrechts gewährleistet im Bereich der geplanten Plaza, zwischen dem großen Stadion und dem Begegnungszentrum bzw. der Multifunktionssporthalle, die Gestaltung durch Bauminiseln.

V.12.2 Gestaltungsregelungen

Technische Dachaufbauten

Um städtebaulich nachteilig wirkende Dachlandschaften zu vermeiden, wird festgesetzt, dass technische Dachaufbauten zu den einsehbaren Seiten durch Verkleidungen einzufassen sind. Von der Festsetzung ausgenommen sind Solaranlagen, die aufgrund ihrer flächenhaften Eigenschaften

große Flächen benötigen können und aufgrund der erforderlichen Sonneneinstrahlung nicht verkleidet werden können.

Es wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 7.1

Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solaranlagen an den seitlichen Bereichen durch Verkleidungen einzufassen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

Ballfangzäune und Absturzsicherungen

Aufgrund der geplanten Nutzungen im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark ist die Errichtung von Ballfangzäunen zur Begrenzung der Spielfelder erforderlich. Diese sollen in ihrer Prägung weitestgehend zurückhaltend wahrgenommen werden. Zusätzlich sind sie zu bepflanzen (vgl. Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/ Pflanzbindungen), um einerseits den Parkcharakter zu unterstreichen, andererseits um Lebensräume für die Tierwelt auszubilden. Neben den Ballfangzäunen, die auf Geländeneiveau das Plangebiet untergliedern, wird es für die Multifunktionssporthalle auch Ballfangzäune auf dem Dach geben, die durch Absturzsicherungen ergänzt werden, um einen gefahrlosen Spielbetrieb zu gewährleisten. Für beide Begrenzungselemente wird folgende gestalterische Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 7.2

Ballfangzäune und Absturzsicherungen für Sport und Spielanlagen sind in Form von Gittern oder Netzen zu gestalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

Dadurch wird gewährleistet, dass Verdunkelungseffekte und Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes weitestgehend vermieden werden.

Dachneigung

Die Gestaltung der Dachflächen des Stadions hinsichtlich der Dachneigung soll dem Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs entsprechend und wie für Stadionbauten üblich flache oder flach geneigte Dächer aufweisen, das gilt ebenso für die weitere im Plangebiet vorgesehene Bebauung. Andere Dachformen bzw. stark geneigte Dächer würden zudem die Statik des Daches des geplanten Stadions erschweren und die gewünschte Nutzung der Dachflächen auf der Multifunktionssporthalle konterkarieren. Darüber hinaus ist im Plangebiet - abgesehen vom Stadion - auf den Dachflächen eine Dachbegrünung einschließlich Drain-/Retentionsschicht vorgesehen (vgl. Kapitel V.7 Grünfestsetzungen/ Pflanzbindungen). Die Umsetzung dieser Maßnahme, insbesondere die Wirksamkeit der Retentionsschicht wird durch flache und flachgeneigte Dächer

begünstigt, wohingegen stark geneigte Dächer die Retentionsfähigkeit beeinträchtigen. Aus den zuvor genannten Gründen wird folgende gestalterische Festsetzung festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 7.3

Im sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für Sportanlagen darf die Dachneigung von Haupt- und Nebenanlagen nicht mehr als 15° betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

V.13 Nachrichtliche Übernahmen

Das am westlichen Rand des Plangebiets überlieferte Teilstück der „Hinterlandmauer“, welches Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Berliner Mauer ist (Obj.-Dok.-Nr. 09040273, T, 004), wird im Bebauungsplan nachrichtlich als geschütztes Baudenkmal übernommen.

V.14 Hinweise

Die in der Planunterlage vorhandene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt späteren verkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten.

Das am westlichen Rand des Plangebiets überlieferte Teilstück der „Hinterlandmauer“, welches Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Berliner Mauer ist (Obj.-Dok.-Nr. 09040273, T, 004), wird im Bebauungsplan nachrichtlich als geschütztes Baudenkmal übernommen.

V.15 Flächenbilanz

	Fläche in ha / m²
Sondergebiete	ca. 9,70 ha
Flächen für Sportanlagen	ca. 7,66 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,46 ha
Versorgungsflächen	48 m²
Fläche Geltungsbereich	ca. 17,82 ha

VI Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans 3-87 erfolgt im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufgrund der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks als drittgrößte Sportstätte Berlins und insbesondere aufgrund des großen Stadions als Sport- und Veranstaltungsstätte von gesamtstädtischer wie auch von nationaler und internationaler Bedeutung, führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Verfahren auf der Grundlage des § 9 AGBauGB durch.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Abfrage nach Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. die gemeinsame Landesplanung: 02. November 2020 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: I B 20 Koop 4 vom 05. November 2020 GL 5 vom 11. November 2020
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 13. November 2020 Datum der Veröffentlichung: 27. November 2020 im Amtsblatt von Berlin Nr. 49 auf Seite 5630
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 01. März 2023 – 31. März 2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 01. März 2023 – 31. März 2023 Datum der Veröffentlichung: 27. Februar 2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 19. Dezember 2023 – 30. Januar 2024

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: 26. August 2024 – 26. September 2024 Angaben zur Amtsblattveröffentlichung: 23. August 2024
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 05. September 2024 – 26. September 2024

Tabelle 1: Tabelle der Verfahrensschritte

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

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

- Ziele der Raumordnung, übergeordnete Pläne und Konzepte,
- Bedarfsprogramm, Freiflächengestaltung, Veranstaltungsmanagement und Sicherheitskonzept,
- Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlage,
- Denkmalschutz, archäologische Fundstelle,
- Geltungsbereich und Grundstücksneuordnung,
- Mobilität und Inklusion, ruhender Verkehr, Verkehrslenkung, öffentliche Durchwegung,
- Immissionsschutz (Lärm, Licht, Luft),
- Klima-, Natur- und Artenschutz,
- Regenwasserbewirtschaftung,
- Technische Infrastruktur (Leitungsbestand im Plangebiet),
- Kostenschätzung und Finanzierung,
- Zuständigkeiten, Beteiligung von Fachämtern und Behörden
- vermessungstechnische Aspekte in der Planzeichnung,
- Redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen.

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

- Prüfung einer Grundstücksneuordnung des Flurstücks 101 und mögliche Änderung des Geltungsbereichs,
- Streichung der textlichen Festsetzung 1.12 (ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsbetriebe für Sportfachbedarf),
- Überprüfung der Festsetzungsmöglichkeiten zur Art der Nutzung vor dem Hintergrund der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan,
- Ausarbeitung grünordnerischer Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zum Erhalt von Bäumen,
- Ausarbeitung Umweltbericht,
- Ergänzung textliche Festsetzung zur Luftreinhaltung,
- Ergänzung zeichnerischer Festsetzung für Versorgungsfläche (Strom),
- Erstellung artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Erstellung Regenwasserbewirtschaftungskonzept,
- Erstellung Schalltechnische Untersuchung,
- Erstellung Verkehrskonzeption,
- Fortschreibung Lichttechnische Untersuchung,
- Erstellung vermessungstechnisch konformer Plangrundlage,
- Redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen der Planunterlagen.

VI.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind 1.133 Stellungnahmen fristgerecht eingegangen. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Themen:

Planintention: Vielfach stellen die Einwender die grundsätzliche Standortwahl und das Vorhaben selbst in Frage und/ oder thematisieren den zugrunde gelegten Wettbewerbsbeitrag bzw. das Bedarfsprogramm der Senatsverwaltung für Inneres und Sport. Insbesondere die Absicht, das große Stadion nur durch den Abriss und Neubau zu einer Inklusionssportstätte ausbauen zu können, wird häufig in Frage gestellt.

Partizipation: Der beabsichtigten Umgestaltung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks geht eine mehrjährige intensive Betrachtung der Bedarfe sowie der Entwicklungsmöglichkeiten voraus, in die auch die Öffentlichkeit einbezogen und beteiligt wurde. Die vorgebrachten Anmerkungen betreffen daher einerseits den Mangel an Transparenz, wie mit bisherigen Anregungen aus der Öffentlichkeit im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren umgegangen wurde und andererseits die Barrierefreiheit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Baugesetzbuch. Danach waren Unterlagen zum Teil erst spät zugänglich oder schwer verständlich.

Bauleitplanung: Hier wird überwiegend das Thema Art und Maß der baulichen Nutzung betrachtet und angeregt, das Nutzungsspektrum auf dem Gelände des Jahnsporthparks nicht unendlich zu überfrachten und Flächenbedarfe, die nicht unmittelbar mit einer Sportnutzung in Zusammenhang stehen, auf ein Minimum zu begrenzen. Zudem wurde die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan bezweifelt.

Umwelt: Vor dem Hintergrund der Klimaziele und der Erforderlichkeit der Klimaanpassung wurde die Planung als unzureichend erachtet bzw. das Erfordernis einer Überarbeitung geäußert. Dabei wurde insbesondere für den Erhalt der sog. Sportwiese plädiert und durch eine Reduzierung von Versiegelung und Verzicht auf Neubauten und Umbau des Bestandes die Klimaverträglichkeit zu stärken. Darüber hinaus wurde die Berücksichtigung der schützenswerten Tier- und Pflanzenwelt angemahnt, insbesondere der Erhalt von Lebens- und Niststätten sowie Ferner die Veränderung des Landschaftsbildes aufgeworfen und eine Überarbeitung zugunsten der Einfügung in die Umgebung gefordert.

Verkehr und Immissionen: Die Einwendungen beziehen sich insbesondere auf die vorhandene Beeinträchtigung durch das gegenwertige Verkehrsaufkommen im Umfeld zum Plangebiet sowie auf die sich noch verschärfende verkehrliche Situation bei Realisierung der Planung. Es wurde um die Erstellung eines tragfähigen Verkehrskonzeptes unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten gebeten. Dazu wurden Anregungen zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr vorgetragen. Außerdem wurde auf Lärmimmissionen durch die Besuchenden des Stadions hingewiesen.

Baukultur: Auch die besondere zeitgenössische Architektur des Stadions, die vielfach der Identifikation mit dem Ort dient, wird als Argumentation zur Abwendung eines Abrisses des Stadions vorgetragen.

Befürwortung: Die Ziele des Bebauungsplans und die Beteiligungsmöglichkeiten am Plandiskurs wurden befürwortet und die Bedeutung des Inklusionsstadions betont. Es wurde für eine schnelle Durchführung plädiert.

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

- Überprüfung der Festsetzungsmöglichkeiten zur Art der Nutzung vor dem Hintergrund der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und dem Erhalt der Sportwiese,
- Ausarbeitung grünordnerischer Festsetzungen zur Gewährleistung einer klimaangepassten Entwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, von Dach- und Fassadenbegrünung sowie zum Erhalt von Bäumen,
- Erstellung/ Fortschreibung von Fachgutachten zu den Themen Artenschutz, Regenwasserbewirtschaftung, Immissionsschutz (Licht, Lärm) und Verkehr,
- redaktionelle Anpassungen der Begründung.

VI.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind 49 Stellungnahmen eingegangen. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Themen:

- Ziele der Raumordnung, übergeordnete Pläne und Konzepte,
- Bedarfsprogramm, Freiflächengestaltung, Veranstaltungsmanagement, Sicherheitskonzeption und Kriminalprävention
- Brand- und Gefahrenschutz, Löschwasserversorgung,
- Spielplatzplanung,
- Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (insbesondere zu Art- und Maß der baulichen Nutzung bzw. zu den Grünfestsetzungen),
- Boden, Altlasten, Kampfmittel,
- Denkmalschutz,
- Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs,

- Mobilität und Inklusion, ruhender Verkehr, Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Knotenpunkte, Verkehrslenkung, öffentliche Durchwegung, Verkehrsinfrastruktur,
- Immissionsschutz (Lärm, Licht, Luft),
- Flugsicherung, Luftfahrt,
- Baumaßnahmen in der Umgebung,
- Klima-, Natur- und Artenschutz,
- Regenwasserbewirtschaftung,
- Technische Infrastruktur (Leistungsbestand im Plangebiet),
- vermessungstechnische Aspekte in der Planzeichnung,
- Redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen.

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

- Änderung der textlichen Festsetzung 1.6 durch Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche für Fanshops auf jeweils 100 m²,
- Anpassung der festgesetzten Gebäudehöhe über NHN (Multifunktionssporthalle) in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets,
- Festsetzung einer GRZ sowie einer Höhe für bauliche Anlagen (OK über NHN) in der festgesetzten Fläche für öffentliche Sportanlagen,
- Umformulierung und Klarstellung bzw. Weiterentwicklung der textlichen Festsetzung Nr. 2.2, sowie der Grünfestsetzungen nach Nr. 4,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (des großen Stadions) in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets zugunsten einer geometrischen Reproduzierbarkeit,
- redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung und des Planlayouts,
- redaktionelle Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht,
- redaktionelle und teilweise inhaltliche Überarbeitungen aller Fachgutachten,
- Prüfung und Berücksichtigung eines vorliegenden Bodengutachtens (GuD) von 2014.

VI.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sind 21 Stellungnahmen eingegangen. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Themen:

- Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (insbesondere zu Art- und Maß der baulichen Nutzung bzw. zu den Grünfestsetzungen),
- Freiflächengestaltung,
- Klima-, Natur- und Artenschutz,
- Verkehrskonzeption (Mobilität und Inklusion, ruhender Verkehr, Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Knotenpunkte, Verkehrslenkung, öffentliche Durchwegung, Verkehrsinfrastruktur),
- Immissionsschutz (Lärm),
- Regenwasserbewirtschaftung,
- Boden, Altlasten, Kampfmittel,
- Denkmalschutz,
- vermessungstechnische Aspekte in der Planzeichnung,
- Redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen,
- Mitteilung über das Abwägungsergebnis früherer Beteiligungsverfahren.

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

- Erstellung eines Lärmgutachtens zur Immissionsprognose des Verkehrslärms,
- redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung und des Planlayouts,
- redaktionelle Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht,
- redaktionelle und teilweise inhaltliche Überarbeitungen der Fachgutachten (Verkehrskonzeption, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Lichtimmissionsgutachten).

VI.5 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind insgesamt 1.250 Stellungnahmen abgegeben worden. Bis auf 1 Stellungnahme sind alle Stellungnahmen fristgerecht im Zeitraum der Beteiligung eingegangen. 15 Stellungnahmen sind von Vereinen und Institutionen abgegeben worden. Es sind insgesamt 22 Stellungnahmen mit jeweils wortgleichen identischen Argumenten und dazu passenden Adressaten mehrfach eingegangen. Zudem wurde eine Stellungnahme durch eine weitere Stellungnahme zurückgezogen, so dass insgesamt 24 Stellungnahmen von der Gesamtanzahl abgezogen werden können.

Von den insgesamt 1.226 Stellungnahmen befürworten 285 Stellungnahmen (23 %) teilweise bzw. vollständig die Planungsabsichten des Bebauungsplans 3-87.

Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen und Aussagen aus der Öffentlichkeit auf folgende Themen:

Planungsinhalt:

Die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen wird als unausgewogen kritisiert, da Umweltschutz, Klimaschutz und Naherholungsflächen nicht ausreichend berücksichtigt werden. Statt in ein kostspieliges neues Stadion zu investieren, sollten die vorhandenen Flächen optimiert werden, um eine nachhaltige Nutzung für alle Sportvereine zu gewährleisten. Die geplante Aufwertung des Jahnsporthparks könnte zudem zu einer Gentrifizierung führen, die soziale Infrastrukturen und öffentliche Räume gefährdet und einkommensschwächere Bewohner verdrängt. Der Fokus sollte daher auf der Schaffung zugänglicher Freiflächen und der Förderung sozialer Vielfalt liegen, um den Bedürfnissen der Anwohner gerecht zu werden.

Die Einwendenden machen deutlich, dass die geplante Multifunktionshalle und die Vergrößerung des Stadions die städtebauliche Identität und das Stadtbild gefährden, da sie nicht in die bestehende Bebauungsstruktur passen und den parkähnlichen Charakter des Jahnsporthparks beeinträchtigen. Zudem sind die überdimensionierte Multifunktionshalle und das Begegnungszentrum ungünstig platziert, was die Zugänglichkeit und Bewegungsflächen für Großveranstaltungen einschränkt. Es wird empfohlen, ein Stadion für maximal 10.000 Zuschauer zu bauen, um den tatsächlichen Bedürfnissen Berlins gerecht zu werden.

Viele Einwendungen sprechen sich für den Erhalt des großen Stadions aus, da es ein bedeutendes Zeugnis der architektonischen Vielfalt und der Geschichte Berlins ist. Ein Abriss würde die historische Substanz unwiederbringlich zerstören und den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil gefährden. Zudem würde er erhebliche Lärmbelastigungen, Verkehrsprobleme und ökologische Kosten verursachen. Im Gegensatz dazu stellt der Erhalt eine nachhaltigere und ressourcenschonendere Alternative dar, und es wird angeregt, das Stadion durch gezielte Maßnahmen an moderne Anforderungen anzupassen.

Auch die Bedeutung der Sportwiese wird in den Einwendungen umfassend hervorgehoben. Sie ist eine der wenigen Flächen für Freizeit- und Breitensport und spielt eine entscheidende Rolle für die Gesundheitsförderung, soziale Interaktionen und kulturelle Aktivitäten der Anwohner. Ihr Verlust würde die Lebensqualität, den sozialen Zusammenhalt und die Vielfalt sportlicher Nutzung gefährden. Zudem unterstützt die Wiese die nachhaltige Stadtentwicklung, wahrt das Gleichgewicht zwischen bebautem und unbebautem Raum, begünstigt das Mikroklima und die Luftqualität und trägt zur Biodiversität bei, indem sie Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bietet. Eine Reduzierung der Wiese würde die ökologischen Funktionen und die Resilienz des Ökosystems gefährden, weshalb ihr Erhalt in voller Größe dringend notwendig ist. Von Seiten der Einwendenden wird angeregt die Sportwiese verbindlich planungsrechtlich zu sichern.

Bedarfe:

Die vorgebrachten Einwendungen konzentrieren sich hauptsächlich auf die geplante Schaffung von Büro- und Verwaltungsräumen, die von den Einwendenden als nicht notwendig erachtet werden. Stattdessen sollten die Flächen für Inklusions- und Amateursport sowie für dringend benötigten Wohnraum, insbesondere für sozial benachteiligte Gruppen, zur Verfügung gestellt werden. Es wird angeregt, vorhandene Gebäude im Jahnportpark für die erforderlichen Verwaltungszwecke zu nutzen.

Im Rahmen der Entwicklung des Jahnportparks sollte der Fokus auf der Bereitstellung von Flächen für Inklusions- und Amateursport liegen, um auch die erforderlichen Bedarfe für Tennis, Hockey und Rugby zu integrieren. Es ist von großer Bedeutung, die Bedürfnisse dieser verschiedenen Sportarten zu berücksichtigen und geeignete Sportflächen sowie Vereinsheime zu schaffen, um das Vereinsleben und die Gemeinschaft zu fördern. Zudem wird auf die Notwendigkeit einer öffentlichen Durchwegung des Geländes hingewiesen, um den Park als Inklusionsort weiterzuentwickeln.

Umwelt:

Eine Vielzahl der Einwendungen befasst sich mit umweltrelevanten Aspekten, insbesondere dem Klimaschutz im Allgemeinen und dem Mikroklima im Kiez im Besonderen. Häufig wird vorgebracht, dass der Bebauungsplan die Klimaschutzstrategien nicht ausreichend berücksichtigt und den Vorgaben des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0 widerspricht. Es wird ausführlich dargelegt, dass die Ausdehnung der Flächenversiegelung und der Verlust von Bäumen das Mikroklima gefährden, die Luftqualität beeinträchtigen und die Entstehung von Hitzeinseln begünstigen. Viele Anwohnende regen an, bestehende Grünflächen zu erhalten und die Versiegelung zu minimieren, um die klimatischen Ziele Berlins zu unterstützen und die Lebensqualität der Bewohner nicht zu gefährden. In diesem Zusammenhang wird auch der Aspekt der Reduzierung von CO₂-Emissionen durch den Erhalt und die energetische Sanierung bestehender Gebäude vorgebracht.

Zusätzlich konzentrieren sich Anregungen auf den Schutz der Natur und die Erhaltung der Artenvielfalt. Die Bedeutung des Jahnsportparks als Lebensraum für zahlreiche geschützte Tierarten wird dabei besonders hervorgehoben. Der Verlust wertvoller Bäume und Gehölze gefährdet nicht nur die Biodiversität, sondern verschlechtert auch das Mikroklima und führt zum Verlust von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse. Daher wird angeregt, den Jahnsportpark als Rückzugsort für wildlebende Tiere zu bewahren und seine ökologischen Funktionen sowie die bestehenden Lebensräume aktiv zu schützen.

Verkehr:

Die Einwendungen zeigen Besorgnis über eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens, die die Lebensqualität der Anwohner beeinträchtigen und die Verkehrsstrukturen überlasten könnte. Wichtige umwelt- und verkehrssicherheitsrelevante Aspekte werden nicht ausreichend berücksichtigt, und die Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sind ungenügend. Besonders gefordert wird eine Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Kreuzung Gleimstraße / Am Falkplatz sowie die Einrichtung einer Fahrradstraße in der Gleimstraße. Das Verkehrsgutachten wird kritisiert, da es die angenommenen Mehrverkehre und deren Auswirkungen nicht angemessen berücksichtigt. Die Erschließung über die schmale Topsstraße wird als ungeeignet erachtet, und es wird angeregt, den Jahnsportpark über die Eberswalder Straße zu erschließen, um angrenzende Wohnstraßen zu entlasten. Insgesamt werden die geplanten Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Nahverkehrs als unzureichend bewertet.

Immissionsschutz:

In den Einwendungen wird befürchtet, dass die geplante Entwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks zu einem signifikanten Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit zu einer erhöhten Verkehrslärmbelastung führen könnte, was die Nachtruhe und Lebensqualität der Anwohner erheblich beeinträchtigen würde. Kritisiert wird, dass die bestehenden gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz und zur Berücksichtigung gesundheitlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplans nicht ausreichend beachtet werden, da es an konkreten Maßnahmen zur Lärminderung mangelt. Darüber hinaus besteht die Sorge, dass die Zunahme von Großveranstaltungen und sportlichen Aktivitäten in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten gesundheitliche Risiken wie Schlafstörungen und Stress nach sich ziehen könnte.

Vereinzelt wird eine unnötige Erhöhung der Lichtimmissionen durch die Planung im Jahnsportpark unterstellt, die sowohl die Schlafqualität der Anwohnenden beeinträchtigt als auch negative Auswirkungen auf die lokale Tierwelt hat. Es wird empfohlen, moderne, umweltfreundliche Beleuchtungslösungen zu integrieren, die die Belastungen minimieren und den Schutz der Dunkelheit und der Lebensqualität der Bürger gewährleisten.

Haushalt und Finanzen:

Die geplante Entwicklung wird vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage als finanziell belastend eingeschätzt. Anstatt in ein neues Profistadion zu investieren, sollten die Mittel besser in die Instandhaltung bestehender Sportstätten und die Verbesserung der Bildungsinfrastruktur fließen. Die prognostizierten Kostensteigerungen werfen zudem Fragen zum Kosten-Nutzen-Verhältnis auf. Es wäre daher ratsam, die finanziellen Ressourcen in Projekte zu investieren, die der breiten Bevölkerung zugutekommen, anstatt ein Prestigeprojekt zu verfolgen. Darüber hinaus besteht Besorgnis über die unzureichende Verfügbarkeit von Sport- und Erholungsflächen im Jahnsportpark während der Bauzeit.

Bebauungsplanverfahren:

Es wird die Unvollständigkeit der Unterlagen zum Bebauungsplan kritisiert, ebenso wie die mangelnde Möglichkeit für eine qualifizierte Auseinandersetzung im Rahmen der Bürgerbeteiligung. Zudem gibt es erhebliche Defizite in der Planbegründung, insbesondere hinsichtlich der Abwägung zwischen den Bedürfnissen des professionellen Sports und den Anforderungen des Amateursports sowie der Förderung des Behinderten- und Rehabilitationssports. Die unzureichende Berücksichtigung von Umweltaspekten und die unklare Abgrenzung des Plangebiets werfen weitere Fragen auf.

Befürwortung:

Zahlreiche Einwendungen unterstützen die Entwicklung des Jahnsportparks als Inklusionsstandort und betonen die grundlegende Bedeutung barrierefreier Sportmöglichkeiten für alle Menschen. Die Vorbildfunktion des Projekts sowie die gesundheitlichen und gemeinschaftlichen Vorteile der Neugestaltung und Erweiterung der Sportanlagen werden besonders hervorgehoben. Die Einwendungen verdeutlichen die Relevanz von Inklusion und Gleichberechtigung, da der Inklusionssportpark einen wertvollen Beitrag zur Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben leistet und die Gesundheit fördert.

Die Planungen, die eine gute Anbindung an den ÖPNV und eine integrierte Lage vorsehen, werden als förderlich für eine nachhaltige Stadtentwicklung angesehen. Angesichts der veralteten bestehenden Anlagen wird ein Abriss befürwortet, um ein multifunktionales Stadion mit 20.000 Plätzen zu schaffen, das als bedeutendes Leuchtturmprojekt fungieren und die lokale Wirtschaft stärken kann. Zudem wird die geplante multifunktionale Sport- und Veranstaltungsstätte als Antwort auf die Nachfrage im Jugend- und Kindersport sowie zur Förderung des Behindertensports gesehen. Der Park könnte darüber hinaus als potenzieller Austragungsort für die Olympischen Spiele gestärkt werden. Angesichts der unzureichenden Trainingsbedingungen, die die sportliche Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit beeinträchtigen, wird eine zügige Umsetzung des Inklusionssportparks angeregt.

Ebenfalls hervorgehoben wird der mögliche Einsatz nachhaltiger Materialien und umweltfreundlicher Technologien, wie solarbetriebene Beleuchtung, Regenwassernutzung zur Bewässerung und energieeffiziente Gebäude. Darüber hinaus wird die gute Anbindung an den ÖPNV sowie die geplante Verbesserung der Radinfrastruktur und die Neuordnung der Flächen im Jahnsportpark befürwortet, die die Durchquerung des Geländes für Fußgänger und Radfahrer aufwerten.

Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu redaktionellen Anpassungen in den Bebauungsplanunterlagen.

VI.6 Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Der Senat hat am 13. Mai 2025 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-1987/2025 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 3-87 vom 24. März 2025 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 26. Juni 2025 dem Entwurf des Bebauungsplans 3-87 vom 24. März 2025 zugestimmt.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-87 werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der Bebauungsplan soll – entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB – eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln und den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung, im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung, sind Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans.

Mit der Umsetzung der Planung wird der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark entsprechend der veränderten sportfachlichen Bedarfe weiterentwickelt. Für den Bereich des großen Stadions ist dafür der Abriss und Neubau eines neuen Stadions beabsichtigt, um den Ansprüchen an die drittgrößte Sportstätte in Berlin gerecht zu werden. Für den Sportpark ist eine Flächenneuordnung geplant, um die vorhandenen Flächenpotenziale besser nutzbar zu machen und durch zusätzliche Sportangebote zu ergänzen. Für die Gesamtanlage stehen Inklusion und Barrierefreiheit im Mittelpunkt einer zeitgemäßen Entwicklung. Darüber hinaus ist der parkartige Baumbestand soweit möglich zu sichern und standortgerecht zu ergänzen sowie die artenschutzfachlichen Belange in der Planung zu berücksichtigen.

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

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Belange der Wirtschaft und Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c),

- Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB),
- Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).
- Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB),

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

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- die Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB),
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Des Weiteren wurden folgende Belange in die Abwägung eingestellt:

- Eigentümerrechte,
- Interessen von Sportvereinen, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld.

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

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

VII.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen werden die Voraussetzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen. Im sonstigen Sondergebiet wird die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet. Auf der Fläche für öffentliche Sportanlagen werden keine Festsetzungen zur überbaubaren

Grundstücksfläche getroffen, doch sind auch dort die Abstandsflächen nach Bauordnung Berlin einzuhalten. Daher werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Besonnung, Belichtung, Sozialabstand, Brandschutz und Belüftung gewahrt.

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen im Umfeld zum Plangebiet ist nicht zu befürchten. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Weiterentwicklung des Sportparks mit dem Neubau des Stadions und einem Anstieg der Mieten im nahen Wohnumfeld wird nicht gesehen. In der Regel wird ein möglicher Gentrifizierungseffekt nicht durch eine Einzelmaßnahme ausgelöst, sondern resultiert in der Folge einer Vielzahl von parallel oder auch zeitlich versetzten Maßnahmen. Da die mit der beabsichtigten Planung verfolgten Veränderungen im Jahnsporthpark die Eigenart des Ortes erhalten, wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben allein keinen Gentrifizierungseffekt auslöst.

Schallimmissionen durch Sport-, Freizeit- und Straßenverkehrslärm auf benachbarte Wohngebäude

Aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage befinden sich das große Stadion sowie die anderen Sportanlagen und Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung zum Plangebiet ist es relevant, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastungen zu vermeiden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher die durch die beabsichtigte Entwicklung im Jahnsporthpark resultierende Sport- und Freizeitlärmbelastung sowie die Verkehrslärmbelastung untersucht und konkrete Maßnahmen zur Verminderung der Lärmimmissionen gemäß der Prüfkaskade (Trennungsgrundsatz, aktive und städtebauliche Maßnahmen sowie passive Maßnahmen) aufgezeigt.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen der Sportanlagen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, sowohl die des großen Stadions als auch die des Sportparks, erfolgt nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung). Sofern die dort angegebenen Immissionsgrenzwerte für den jeweiligen Baugebietstyp (z.B. allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet) eingehalten sind, kann von einer noch zumutbaren Sportlärmbelastung ausgegangen werden. Für den Sportlärm gilt darüber hinaus, dass immissionsschutzrechtliche Vorgaben unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten und bindend sind. Sie können durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt werden.

Die Nutzung des großen Stadions mit einer Kapazität von 20.000 Zuschauenden ist grundsätzlich immissionsverträglich, wenn das Stadion teilweise überdacht und baulich geschlossen ausgeführt wird. Diese baulichen Voraussetzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Baukörperfestsetzung i.V.m. einer Oberkante für bauliche Anlagen) ermöglicht. Darüber hinaus wurde gutachterlich ermittelt, dass es beim Verlassen des Stadions durch die Besuchenden nach 22 Uhr im Bereich Topsstraße/ Eberswalder Straße zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen kann. Zur Lösung des Immissionskonflikts sind unterschiedliche organisatorische

Maßnahmen wie die Aufteilung der Zuschauenden auf mehrere Zeitfenster und die Lenkung der Zuschauerströme zu anderen Ausgängen denkbar (siehe Kapitel V.9.1 Lärm), die durch den Veranstalter im Rahmen der jeweiligen Veranstaltungsgenehmigung zu berücksichtigen und nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sind.

Des Weiteren ist auszuführen, dass sich die aus dem unmittelbaren Spielbetrieb ergebende Immissionsbelastung für die benachbarte Wohnnutzung durch den Neubau des großen Stadions, gemessen an der Bestandssituation (10.000 Zuschauende), verbessern wird, obwohl die Anzahl der Zuschauenden (20.000) im Neubau deutlich größer ist. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die beabsichtigte vollständige Schließung des Stadions in alle Himmelsrichtungen, die teilweise Überdachung sowie die größere Höhe der Tribünen. Die aufgeführten Maßnahmen führen dazu, dass die im Inneren des Stadions erzeugten Geräusche besser abgeschirmt werden. Auch die Nutzungen im Bereich des Sportparks sind aus Sicht des Schallschutzes mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar, so dass keine Festsetzungen im Hinblick auf den Schallschutz von Sportlärm notwendig sind. Im Bebauungsplan wird durch die Vorgabe von überbaubaren Grundstücksflächen mittels Festsetzung von Baugrenzen und durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung beziehungsweise zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein gewisser Abstand der geplanten Nutzungen zur umgebenden Wohnnutzung gewährleistet, der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt wurde.

In Bezug auf Freizeit- bzw. Veranstaltungslärm kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das große Stadion für die Durchführung von nicht bzw. wenig störenden Drittveranstaltungen ohne weiteres genutzt werden kann. Für die Durchführung von störenden Veranstaltungen, zu denen je nach Art der Veranstaltung auch Konzerte gezählt werden, ist das große Stadion aufgrund der unmittelbaren Lage zu Wohnnutzungen nur bedingt geeignet. Eine belastbare Aussage kann jedoch erst auf der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Genehmigungsebene getroffen werden, wenn die Art und Dauer der Veranstaltung sowie die Voraussetzungen für eine mögliche Durchführung genauer bestimmt werden können. Unter bestimmten Voraussetzungen, z.B. unter dem Einsatz spezieller Beschallungstechnik oder der zeitlichen Beschränkung von Veranstaltungen, kann eine Durchführung von Veranstaltungen zugelassen werden. Bei Einhaltung der Vorgaben der VeranStLärmVO für störende Veranstaltungen kann von einer Zumutbarkeit der Geräuschentwicklung für die Nachbarschaft ausgegangen werden. Eine Gesundheitsgefährdung ist dann nicht gegeben.

Eine erhöhte Lärmbelastung der Umgebung durch Straßenverkehrslärm, erzeugt durch die vorhabenbedingte Verkehrszunahme, ist nach Aussage des Schallimmissionsgutachtens nicht zu erwarten. Anhand der Verkehrsuntersuchung wurden die zusätzlichen Verkehre ermittelt. So kann es bei Spielen im großen Stadion zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen um maximal 2.000 Kfz-Fahrten pro Tag kommen. Die Eberswalder Straße wird täglich von

durchschnittlich 17.000 Kfz befahren. Erst die Verdopplung des Verkehrsaufkommens hätte eine Erhöhung des Straßenverkehrslärms um etwa 3 dB(A) zur Folge, so dass der Verkehrslärm auf den umliegenden Straßen zunächst nicht näher betrachtet wurde. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Verkehrslärmpegel, die auf den umliegenden Straßen zum Teil die Schwellen der Gesundheitsgefährdung überschreiten, wurde ein ergänzendes Lärmgutachten zur Prognose des Verkehrslärms erstellt. Anhand dieses Gutachtens wurde deutlich, dass sich der vorhandene Verkehrslärmpegel infolge der Nutzung des großen Stadions um weniger als 0,1 dB(A) erhöht. Aufgrund möglicher rechnerischer sowie prognostischer Ungenauigkeit erscheint es als unangemessen aufgrund von geringfügigen Pegelerhöhungen unterhalb von 0,5 dB(A) aufwändige Minderungsmaßnahmen (z.B. Veränderungen der Verkehrsführungen zur Entlastung) zu ergreifen. Vielmehr lässt sich daraus die Schlussfolgerung ableiten, dass durch die Nutzung des großen Stadions auf den umliegenden Straßen keine höhere Gesundheitsgefährdung ausgelöst wird, als sie bereits vorhanden ist. Es sind weder zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz der umliegenden Wohnhäuser noch verkehrslenkende oder sonstige organisatorische Maßnahmen zur Konfliktvermeidung geboten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Bebauung vor allem im westlichen Bereich des Sportparks. Bautätigkeiten gehen mit einer Sicherung der Baustelle, als auch mit Geräuschen im Rahmen der Bautätigkeiten einher. Diese Geräusche, bzw. Baustellenlärm, sind kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Dennoch sind beim Betrieb von Baustellen und Baumaschinen rechtliche Regelungen (Bundesimmissionsschutzgesetz, Allgemeine Verwaltungsvorschrift gegen Baulärm, 32. BImSchV) einzuhalten und der Anlagenbetreiber muss darauf achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden auf Grundlage der entsprechenden Regelungen Vorgaben zur Organisation Ausgestaltung der Baustelle gemacht werden. Insbesondere sind auch Auflagen zur Begrenzung der Lärmemissionen, etwa durch das Festlegen von Arbeitszeiten oder die Verwendung geräuscharmer Maschinen möglich. Ebenso kann eine Festlegung von zulässigen Bauzeiten vorgenommen werden, um Beeinträchtigungen durch Baulärm oder Baustellenverkehr in der Umgebung zu minimieren. Solche Auflagen dienen dazu, die Auswirkungen der Baustelle auf die Nachbarschaft und die Umwelt zu minimieren und sicherzustellen, dass die Bauarbeiten ordnungsgemäß und unter Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt werden. Sie müssen in der Regel während der gesamten Bauzeit eingehalten und können von den zuständigen Behörden überwacht werden. Somit ist nicht von einer Gesundheitsgefährdung durch Baustellenlärm auszugehen. Da die Baustellentätigkeit zudem zeitlich begrenzt erfolgt, ist eine mögliche Belastung des angrenzenden Wohnumfeldes zumutbar.

Lichtimmissionen auf benachbarte Bebauung

Die von dem geplanten Stadion sowie den weiteren Sportanlagen ausgehenden Lichtimmissionen stehen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung zum Plangebiet nicht entgegen. Für das große Stadion kann aufgrund der Bauform und der damit verbundenen Anordnung der Leuchten eine Blendung der umgebenden Wohngebäude ausgeschlossen werden. Jedoch ist in die Abwägung einzustellen, dass viele der Anlagen im Sportpark bereits heute intensiv genutzt werden und somit die Nähe zwischen lichtemittierenden Sportanlagen und angrenzenden Wohngebäuden im Bestand besteht. Es resultiert daraus eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, was bedeutet, dass Überschreitungen der Richtwerte für Lichtimmissionen hinzunehmen sind, wenn alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Durch die zukünftigen Beleuchtungsanlagen der Sportanlagen können Belästigungen durch psychologische Blendungen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden, sofern an den Leuchten des kleinen Stadions und des Kunstrasenplatzes auf der Multifunktionssporthalle Blendklappen angebracht werden. Die Immissionsrichtwerte für die Raumaufhellung werden an den Immissionsorten weitestgehend eingehalten, lediglich an der Gaudystraße 11 kann eine Belästigung durch Raumaufhellung nicht ausgeschlossen werden. Diese tritt sowohl bei der Trainings- als auch der Wettkampfschaltung des kleinen Stadions an der Cantianstraße auf. Die Berechnung hierfür basiert auf dem konservativen Ansatz einer gleichzeitigen Beleuchtung aller übrigen Sportanlagen. Dies ist ein unwahrscheinlicher Fall, so dass die Raumaufhellung wahrscheinlich geringer ausfällt. Zudem soll der JahnSPORTpark hauptsächlich als Trainingsort genutzt werden, weshalb Wettkampfschaltungen ein seltenes Ereignis darstellen. Zusammen mit der besonderen Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme für Bestandsanlagen kann die Überschreitung des Immissionsrichtwerts für Raumaufhellung in der Gaudystraße 11 als hinnehmbar eingestuft werden. Festsetzungen zur Beeinflussung der Lichtimmissionen im Bebauungsplan sind aufgrund der geringen Betroffenheit nicht verhältnismäßig. Der Einsatz von Blendklappen, der an mehreren Stellen im Plangebiet eine Verbesserung der Blendwirkung für die benachbarte Wohnnutzung bewirkt, ist planungsrechtlich nicht regelbar, eine Detailplanung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Luftschadstoffimmissionen

Die das Plangebiet unmittelbar einfassenden Straßen gehören nicht zu den besonders hoch belasteten Straßen Berlins, so dass die Beeinflussung des JahnSPORTparks durch verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen voraussichtlich nicht zu erwarten ist. Die durch die Planung induzierten Mehrverkehre sind bezogen auf das vorhandene Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen vernachlässigbar. Insgesamt ist die Entwicklung des JahnSPORTparks auf die Nutzung des Umweltverbundes und die Reduzierung des MIV abgestellt, was mit der zentralen Lage und der

vorhandenen guten Anbindung an den ÖPNV begründet wird. Im Bebauungsplan äußert sich diese Planungsabsicht insbesondere dadurch, dass im Plangebiet ausschließlich Kfz-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen werden. Positiv in Bezug auf die Luftschadstoffsituation wirken sich zudem die Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen (Anpflanz- und Erhaltungsflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) im Bebauungsplan aus.

Sicherung von Freizeit- und Erholungsflächen

Der Jahn-Sportpark ergänzt bereits im Bestand die dicht bebaute, gemischtgenutzte urbane Umgebung aus Wohnen und Arbeiten um die Funktionen Sport, Freizeit und Erholung. Die Planung sieht insbesondere für den Bereich des Sportparks eine Neuordnung der Flächen vor, die das Angebot an Sportanlagen ergänzen und dadurch die Nutzung für Vereins-, Schul- und Freizeitsport gestärkt wird. Die vor allem durch den Freizeitsport vielseitig genutzte Sportwiese ist in die Entwicklung einbezogen worden, um der Bedeutung des Jahn-Sportparks als Frei- und Grünfläche für Freizeit und Erholung gerecht zu werden. Darüber hinaus wird der parkartige Charakter des Jahn-Sportparks mittels Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. So können vorhandene Qualitäten wie beispielsweise der Platanenhain an der Cantianstraße erhalten und die Eingrünung des gesamten Geländes komplettiert werden. Das gesamte Gelände verfügt an drei Seiten (Norden, Osten und Süden) über Zugänge für den Fuß- und Radverkehr, die im Rahmen der Neukonzeption erhalten werden. Entsprechend den Nutzungsvorschriften für Sportanlagen ist das Plangebiet tagsüber öffentlich zugänglich.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Planung durch Maßnahmen bspw. des Lärmschutzes, der Veranstaltungsorganisation, der Anordnung der Gebäude und der Begrünung Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung nimmt, so dass dem Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann. Der Sportpark einschließlich der Sportwiese stehen der Wohnbevölkerung zur Erholung bzw. zum Sporttreiben zur Verfügung.

VII.2 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist die zeitgemäße Entwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks zu einer inklusiven Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsstätte mit weitreichender Bedeutung für die Gesamtstadt. Dabei wird in dem dicht bebauten Ortsteil Prenzlauer Berg das vorhandene Defizit an gedeckten und ungedeckten Sportstätten (vgl. Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur in Kap. All.2.5.4) für den Vereins- und Breitensport in den Blick genommen und dabei die Erholungsfunktion nicht außer Acht gelassen. Die im Vorfeld dieses

Bebauungsplanverfahrens ermittelten sportfachlichen und nichtsportfachlichen Bedarfe wurden im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs zu einem tragfähigen Gesamtkonzept weiterentwickelt. Dieses bildet die Grundlage für die Regelungsinhalte, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan. Grundsätzlich werden durch die Art der Nutzung in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets ein Stadion und eine Multifunktionssporthalle planungsrechtlich gesichert. Den Dimensionen der beabsichtigten baulichen Anlagen liegen spezifische Bedarfsprogramme der Sportverwaltung zu Grunde, ebenso werden die erforderlichen Spielfeldgrößen gemäß den unterschiedlichen Wettkampfnormen gewährleistet. Insbesondere die baulichen Mängel des großen Stadions sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durch den Bau eines neuen großen Stadions behoben werden. Für den Sportpark, der als Fläche für Sportanlagen planungsrechtlich gesichert wird, ist eine Modernisierung durch Neuordnung der Flächen beabsichtigt, um das Gelände effizienter zu nutzen und durch zusätzliche Sportangebote zu ergänzen. Es sind in diesem Bereich die tatsächlichen Sportangebote (als gedeckte und ungedeckte Sportanlagen) nebst den erforderlichen Nebenanlagen vorgesehen. Die Art der Festsetzung bewahrt ein großes Maß an Flexibilität für die Anordnung und die Art der jeweiligen Sportanlage, so dass die Belange des Sports langfristig berücksichtigt und gleichzeitig bei der Gegenüberstellung mit anderen Belangen höher gewichtet werden können.

Gegenwärtig wird der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark bereits intensiv durch zahlreiche Sportvereine und -verbände, Schulen und Hochschulen sowie Sportinteressierte genutzt. Die Flächen verzeichnen eine weit überdurchschnittliche Auslastung durch Nutzungen wie Fußball, Leichtathletik, Tennis, Basketball und Volleyball. Ebenso bietet sie für den vereinsungebundenen Freizeitsport bereits im Bestand vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Nutzungsvorschriften für Sportanlagen, die die Nutzung von Sportanlagen in der Zeit von 8.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr abends ermöglicht, ist das Gelände des Sportparks für die Öffentlichkeit zugänglich und trägt daher in dem dicht bebauten Ortsteil zu einem wesentlichen Anteil zur Erholungs- und Freizeitnutzung bei.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Nutzung als Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche erstmalig planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird das Gelände in seiner Nutzung intensiviert, um einerseits den sportfachlichen Bedarfen gerecht werden zu können und andererseits eine zeitgemäße Entwicklung vor dem Hintergrund von Inklusion und Barrierefreiheit zu gewährleisten.

Um den vorhandenen Flächendefiziten an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen im Bezirk gerecht zu werden, werden die Anlagen im Sportpark neu geordnet. In diesem Zusammenhang wird die vorhandene und besonders durch den Freizeitsport genutzte Sportwiese verkleinert. Der hohe Nutzungsdruck erfordert eine Teilinanspruchnahme dieser Fläche. Dennoch wird im Rahmen des Bebauungsplans dafür Sorge getragen, dass die Sportwiese in der Gesamtkonzeption

berücksichtigt wird und die vor allem vereinsungebundenen Sporttreibenden weiterhin im Jahnspark ihren sportlichen Ausgleichsaktivitäten nachgehen können.

Um die funktionalen und baulichen Mängel des großen Stadions zu beseitigen, ist im Rahmen des Bebauungsplans der Abriss und Bau eines neuen großen Stadions beabsichtigt. Ein Umbau des Bestands wurde in die Betrachtung im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens einbezogen, lässt sich jedoch mit den heutigen Anforderungen an ein Stadion, welches auch als Wettkampfstätte auf internationalem Niveau dienen soll sowie aufgrund der geplanten inklusiven Ausprägung, nicht vereinbaren. Den Belangen des Sports wird hier ein höheres Gewicht zugewiesen, als den Belangen der Baukultur im Hinblick auf die bestehende Stadionbebauung sowie dem Belang des Klimaschutzes hinsichtlich des Abrisses des Stadions.

Die Interessen der Sportvereine als mittelbar Betroffene sind in die Abwägung eingegangen, müssen aber zum Teil als Einzelinteressen hinter den Belangen einer ganzheitlichen Entwicklung, die auch andere Einzelinteressen von Vereinen einschließt, sowie Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt, zurücktreten.

Neben der nicht weiter definierten Sportnutzung sind im sonstigen Sondergebiet auch Drittveranstaltungen, unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Freizeitlärm, möglich. So ist eine effiziente Mehrfachnutzung der baulichen Anlagen möglich und im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements und schonenden Umgangs mit der immer knapper werdenden Ressource Grund und Boden ein wichtiger Bestandteil der Innenentwicklung. Gleichzeitig wird das auch der sehr zentralen, gut durch den ÖPNV erschlossenen Lage im Stadtgebiet gerecht.

Der Belang von Freizeit und Erholung und damit verbunden der Wunsch der Erhaltung der großen Sportwiese steht dem Belang öffentliche Sportflächen zur Verfügung zu stellen gegenüber. Der Bedarf an Sportflächen für den vereinsungebundenen und den vereinsgebundenen Sport ist groß und lässt sich aus dem Bedarfsprogramm ableiten. Bisher wurde der Jahnspark intensiv durch den nicht vereinsgebundenen Freizeitsport sowie zum Zwecke der Erholung genutzt. Insbesondere die Sportwiese erfreute sich aufgrund ihrer Eigenschaften als Rasenfläche in der Vergangenheit bereits großer Beliebtheit und wird in der Gesamtkonzeption entsprechend berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird dafür ein Teil der Fläche für Sportanlagen als ebenerdige öffentliche Sportanlage festgesetzt und entsprechend der zu Grunde liegenden Gesamtkonzeption im Norden des Sportparks verortet. Um den Belangen des Sports gerecht zu werden und eine zeitgemäße Entwicklung der Sportanlage nach den Maßgaben des vorliegenden Bedarfsprogramms zu gewährleisten, ist eine Neuordnung der Flächen erforderlich und bedingt eine Teil-Inanspruchnahme der Sportwiese. Die derzeitige Planung sieht eine Größe von mindestens 3.000 m² für die Sportwiese vor. Bauliche Entwicklungen über die Geländeoberfläche hinaus sind für diesen Bereich nicht vorgesehen, um die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten für den Freizeitsport uneingeschränkt zu ermöglichen. So ist, trotz Verkleinerung der Sportwiese zugunsten öffentlicher

Sportflächen, diese nach wie vor als informeller Sportraum für den Individualsport als auch für den Vereins- und Schulsport sowie als Treffpunkt und sozialer Interaktions- und Erholungsraum für die Anwohnenden nutzbar. Grundsätzlich positiv ist die unveränderte Lage der Sportwiese im Norden des Plangebiets zu erwähnen, die die Vorteile der bisherigen von Bäumen gesäumten Randlage für die flexible Sport- und Erholungsnutzung in geschütztem Rahmen auch während Veranstaltungen im großen Stadion bzw. im Sportpark unbeeinflusst ermöglicht. Des Weiteren wird die Erholungsfunktion insbesondere durch die Qualitäten in der Freiraumgestaltung gesichert. Durch den Erhalt des charakteristischen parkartigen Baumbestands und mittels Festsetzungen zur Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen sowie weiteren Begrünungsmaßnahmen wird der Freiraum im Sportpark qualitativ und quantitativ weiterentwickelt. Der angrenzende Mauerpark und der Falkplatz bieten über den Geltungsbereich hinaus zahlreiche Möglichkeiten der kulturellen und sozialen Interaktion als auch der Erholung durch weitläufige Grünflächen.

Mit der Planung für den Sportpark sollen vorrangig die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Sport, Freizeit und Erholung befriedet werden. Dennoch wird es auch möglich sein, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke auf dem Gelände unterzubringen. Der Verlust von sozialen Infrastrukturen ist durch die vorliegende Planung nicht anzunehmen. Vielmehr bedingen Regelungsinhalte im Bebauungsplan, dass zukünftig neben den Hauptnutzungen ausnahmsweise auch Anlagen für soziale Zwecke möglich werden, da sie eine sinnvolle Ergänzung im Plangebiet sind. Das geplante, inklusive Sportangebot für Anwohnende, Kinder und Vereinsmitglieder schafft eine wohnortnahe Versorgung mit Sportinfrastruktur und kann zum Erhalt der sozialen Mischung beitragen.

Die kulturellen Bedürfnisse an den Standort liegen in seiner Lage in unmittelbarer Nähe zur ehemaligen innerstädtischen Grenzanlage „Berliner Mauer“ begründet. Diesen Bedürfnissen wird entsprochen, indem zu der das Plangebiet im Westen begrenzenden Hinterlandmauer (ein Teil der Grenzanlage) ein Mindestabstand für Neubauten einzuhalten ist und sie somit weiterhin unverstellt bleibt. Das historische Bild auf die komplexe Grenzanlage wird unverändert beibehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche gewährleistet in diesem Bereich einen Abstand von mindestens 13,3 m. Darüber hinaus gilt der westlich an das Plangebiet anschließende Mauerpark als viel frequentierte Grünfläche.

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück (Flurstück 101) befindet sich im Fachvermögen der Senatsverwaltung für Inneres und Sport. Die Entwicklung der Flächen des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark mit dem Ziel, die funktionalen und baulichen Mängel des großen Stadions durch einen Neubau zu beseitigen und das vorhandene Sportangebot entsprechend der ermittelten Bedarfe durch weitere Sporthallen und Sportflächen zu erweitern entspricht den Absichten des Landes Berlin. Die Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet „Stadion und Multifunktionssporthalle“ und die Fläche für öffentliche Sportanlagen für Vereins- und Freizeitsport wurden in Abstimmung mit den gesamtstädtischen

Entwicklungsinteressen des Landes Berlin unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine zeitgemäße und wirtschaftliche Sportnutzung getroffen.

Die Belange des Sports haben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine tragende Rolle eingenommen. Das wesentliche Planungsziel besteht darin, den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark umzustrukturieren und zu einer inklusiven Sportstätte weiterzuentwickeln und die ermittelten Bedarfe an Sportflächen zu erfüllen. Im Rahmen der Planung wurden weitere Belange, wie die des Denkmalschutzes sowie des Umwelt- und Klimaschutzes weitestgehend berücksichtigt, dennoch werden die Belange des Sports im Rahmen der Abwägung höher gewichtet.

VII.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Den Belangen des Denkmalschutzes wird uneingeschränkt entsprochen. Das am westlichen Rand des Plangebiets überlieferte Teilstück der „Hinterlandmauer“, welches Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Berliner Mauer ist, wird im Bebauungsplan nachrichtlich als geschütztes Baudenkmal übernommen. Außerdem wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Stadion ein Mindestabstand von 13,3 m zur „Hinterlandmauer“ eingehalten. Somit wird die Sicht auf die ehemalige innerstädtische Grenzanlage „Berliner Mauer“ unverändert beibehalten.

Die Außenwirkung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks ist zu einem hohen Maß durch das große Stadion und seine besondere zeitgenössische DDR-Architektur geprägt. Das große Stadion ist nicht unter Denkmalschutz gestellt. Dennoch ist dem Plangeber die hohe identitätsstiftende Kraft der Gesamtanlage bewusst. Aus diesem Grund wurde auch in den qualifizierenden Verfahren zum Städtebau und zur Architektur der Erhalt und Umbau des großen Stadions als mögliches Entwicklungsszenario betrachtet. Da das große Stadion allerdings im Bestand erhebliche funktionale Schwächen, vor allem hinsichtlich der räumlichen Angebote für den inklusiven Sport, aufweist und zudem zahlreiche sicherheitsrelevante bauliche Mängel bestehen, war ein Umbau des Stadions nicht möglich. Reminiszenzen der Vergangenheit werden in der Fassade des Stadions aufgenommen.

Um dennoch vorhandene identitätsstiftende Elemente in die Gesamtentwicklung des Geländes zu integrieren, konnten im Zuge der Weiterentwicklung der Stadionkubatur zwei Flutlichtmasten erhalten werden, die das Orts- und Landschaftsbild positiv prägen und auch in Zukunft prägen werden. Festsetzungen für die Flutlichtmasten sind nicht erforderlich, denn für sie besteht Bestandsschutz. Sollte im Verlauf der Realisierung dennoch eine Verlagerung in Betracht kommen, zählen die Flutlichtmasten zu den Nebenlagen gemäß § 14 BauNVO und sind als solche auch

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in dem für den Nutzungszweck erforderlichen Umfang zulässig.

Mit dem Bebauungsplan wird mehr Baumasse ermöglicht, als sie derzeit im Sportpark vorhanden ist. Grundlage hierfür sind die ermittelten sportfachlichen und nichtsportfachlichen Bedarfe, die in einen Planentwurf für das Stadion und den Sportpark überführt wurden. Die grundlegende städtebauliche Struktur im Jahnportpark, die weitestgehend durch den Wechsel aus Einzelbebauung und Freiraum geprägt ist, bleibt erhalten. Im Bereich der Fläche für öffentliche Sportanlagen sind größtenteils ebenerdige, ungedeckte Sportanlagen geplant. Die hochbauliche Entwicklung wird sich überwiegend auf den Bereich des SO 1 beschränken. Dieser Bereich ist auch heute schon von Bebauung, vorrangig durch das große Stadion, geprägt. Die Umgebung des Jahnportparks betrachtend ist festzustellen, dass die Höhen der baulichen Anlagen mit bis zu 23 m (Stadion 22 m, Begegnungszentrum maximal 23 m, Multifunktionshalle 14 m + 8 m Ballfangzäune) nicht im Widerspruch zur Umgebung stehen. So lassen sich beispielsweise östlich an der Cantianstraße überwiegend sechs- bis teilweise achtgeschossige Gebäude mit Satteldach finden. Im Süden, an der Tops- und Eberswalder Straße, als auch im Norden, an der Gaudystraße, stehen vier- bis sechsgeschossige Gebäude mit Satteldach und erhöhtem Kellergeschoss. Teile der umgebenden Bebauung erreichen damit Höhen von deutlich über 20 m und sind daher mit den geplanten Höhen der Sportanlagen im Plangebiet vergleichbar. Das Große Stadion wird zukünftig, wie auch schon das alte Stadion, als Sonderbaustein im städtischen Gefüge fungieren und sich mit seinem äußeren Bild an den geschlossenen Fassaden der umgebenen Blockrandbebauung orientieren. Die neuen Gebäude werden eher zurückgesetzt auf dem Gelände des Jahnportparks angeordnet werden. Es werden somit keine neuen Blockrandstrukturen ausgebildet und ein angemessener Abstand zur bestehenden Wohnbebauung eingehalten.

Ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die Wahrung der vorhandenen Qualitäten der Grün- und Freiraumstrukturen gebildet. Insbesondere Gehölze haben eine große Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die Gehölzbestände entlang der Grundstücksränder und südlich des Stadions erhalten und weiterentwickelt. Auch der Platanenhain sowie Teile der Bäume am Hang südlich des Stadions werden als prägender Grün- und Baumbestand im Plangebiet gesichert.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine städtebauliche Struktur, die sich an der Bestandssituation orientiert. Bereits heute zeichnet sich der Jahnportpark aufgrund der Größe des Areals und der Schwerpunktnutzung Sport durch eine eigene besondere städtebauliche Struktur aus, die sich von der dicht bebauten Umgebung abhebt. So ist der Geltungsbereich vorgeprägt durch einen Komplex aus Freiflächen, die zusammen mit dem bestehenden Stadion und der in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindlichen Max-Schmeling-Halle als Großstrukturen ein eigenes (Sport-)Quartier ausbilden. Die Flutlichtmasten des Stadions sind

darüber hinaus weit erkennbare Landmarken. Die geplante Entwicklung im Jahnsportpark, insbesondere die hochbaulichen Anlagen sowie die neuen ebenerdigen, ungedeckten Sportanlagen, werden das Orts- und Landschaftsbild des Gebiets zwar verändern, aber nicht negativ prägen.

VII.4 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde im Umweltbericht (siehe Kapitel B) differenziert dargestellt. Im Ergebnis der Umweltprüfung sind durch die Planungen Umweltauswirkungen zu erwarten. So hat die Umsetzung der Planungen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Diese Auswirkungen wären allerdings nur vermeidbar, wenn die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung zur Neuordnung des Sportparks nicht umgesetzt werden würde. Dies würde den Planungszielen des Landes Berlin widersprechen, so dass die Belange des Sports in der Gesamtabwägung höher gewichtet werden.

Die Planungen zum Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark nehmen über die bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flächen keine weiteren Flächen darüber hinaus in Anspruch. Die Weiternutzung und Qualifizierung der bestehenden Flächen hat den klaren Vorteil, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet oder auch außerhalb keine weiteren Flächen zusätzlich in Anspruch genommen, bebaut oder versiegelt werden.

Der Inanspruchnahme des Bodens durch eine hohe Versiegelung soll Rechnung getragen und die nachteiligen Umweltauswirkungen verringert werden, indem Befestigungen von Wegen und Zufahrten im Plangebiet nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Des Weiteren sieht das Regenwasserbewirtschaftungskonzept vor, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern und für die Bewässerung der Sportanlagen zu nutzen und somit dem Boden zugutekommen zu lassen.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Baumbestand werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet gemäß Baumschutzverordnung vorgenommen und auch festgesetzt. Somit werden die mit dem Verlust verbundenen negativen Umweltauswirkungen (Verlust von Lebensstätten, Grünvolumen, Klimawirksamkeit, Luftfilterung und Landschaftsbild) vor Ort ausgeglichen.

Des Weiteren werden Begrünungsmaßnahmen (Begrünungen von Dächern, Fassaden, Ballfangzäunen und Stellplätzen) vorgesehen, um den negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu begegnen. Die Maßnahmen befördern insbesondere die Schaffung von Lebensräumen für Tiere sowie die Verdunstung und eine damit verbundene Verbesserung des Mikroklimas.

Die Verwirklichung der Planung führt innerhalb des Geltungsbereichs zu einem Verlust von Lebensräumen für nach Vogelschutzrichtlinie der EU geschützte Vögel und nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie streng geschützte Fledermausarten. Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung, die artenschutzrechtlichen Vorschriften bzw. Verbote des § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Eine umfangreiche Betrachtung der Belange des Artenschutzes erfolgte im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Dieser formuliert zum Schutz der durch die Planungen betroffenen Vogel- und Fledermausarten Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung, Besatzkontrolle, Regelungen zu Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten, ökologische Baubegleitung) zu berücksichtigen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen, um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu vermeiden. Ungeachtet dessen werden im Bebauungsplan unter anderem durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen (z. B. Anpflanzungen von Hecken aus Laubgehölzen) die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

VII.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Durch die vorgesehene Entwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahnsportparks wird es gegenüber der Bestandssituation zu einer Intensivierung der Nutzungen und in Folge dessen auch zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen kommen. Die höhere Versiegelung steht im Zusammenhang mit dem berlinweit und auch im Bezirk Pankow ansteigenden Bedarf an Sport- und Bewegungsflächen. Mit der Planung auf dem Gelände des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks besteht die Möglichkeit, dem großen Bedarf an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen Rechnung zu tragen, ohne dabei auf bisher ungenutzte oder unbebaute Freiflächen im Außenbereich zurückzugreifen. Es handelt sich bei dem Gelände bereits um einen für Sport genutzten Standort mit entsprechender Bebauung und Infrastruktur, der zudem über eine zentrale Lage und gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV verfügt. Es ist unwahrscheinlich, einen Standort im innerstädtischen Bereich von Berlin zu finden, der die Anforderungen in ähnlicher Weise erfüllt. Somit würden voraussichtlich durch einen, neue Flächen am Rand des Siedlungsgebietes in Anspruch genommen werden und der Flächenverbrauch damit steigen. Dies steht einem schonenden Umgang mit Grund und Boden entgegen.

Dem Belang Sport- und damit auch Freizeitflächen zur Verfügung zu stellen, wird ein hohes Gewicht beigemessen gegenüber der Versiegelung von Flächen. Um dennoch einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan 3-87 Regelungen vor, die eine Versiegelung auf bestimmte Bereiche konzentriert (hier SO 1). Dies ermöglicht es, andere Bereiche im Sportpark von einer Bebauung freizuhalten und den parkartigen Charakter des Geländes zu erhalten bzw. durch Bepflanzungen zu ergänzen. Durch die Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung als auch von Flächen zum

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wird ein unversiegelter Flächenanteil planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Für einen Ausgleich zur Versiegelung werden unterschiedliche Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen (z. B. Dach und Fassadenbegrünung, Anpflanzgebote für Stellplätze).

VII.6 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Für die Sicherung der Erfordernisse des Klimaschutzes, zu denen sowohl Maßnahmen gehören, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, nimmt der Bebauungsplan die unterschiedlichen Problemlagen in den Blick und trifft differenzierte Festsetzungen zur Abmilderung der Auswirkungen.

Dem Klimaschutz Rechnung tragen die Nutzung und Weiterentwicklung bestehender Flächen sowie die zentrale Lage des Sportparks, der gut über den Umweltverbund (ÖPNV, Rad, zu Fuß) erschlossen ist. Die Förderung des ÖPNVs und damit die Reduzierung des Kfz-Verkehrs trägt zur Reduzierung der CO²-Emissionen bei. Die Festsetzung zur Nutzung der Brennstoffe Erdgas oder Heizöl soll gewährleisten, dass die Emissionswerte geringgehalten werden und die Luftverunreinigung im Gebiet angemessen begrenzt wird.

Durch die Erhaltung von Gebäuden und Teilen der Sportanlagen kann die darin enthaltene „graue Energie“ gespeichert werden. Der Abriss bestehender Gebäude (großes Tribünengebäude und Tribünenanlage) führt jedoch auch zu einem Verlust von „grauer Energie“. Demgegenüber stehen bauliche und funktionale Mängel wie der Brandschutz und die Anforderungen an die Barrierefreiheit. Darüber hinaus waren Gebäudeteile des Tribünengebäudes asbestverseucht. Als ausgleichende Maßnahme dienen die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Als Gebäudedämmung im Winter sowie Gebäudekühlung im Sommer wird durch sie eine höhere Energieeffizienz erreicht. Darüber hinaus ist anzumerken, dass der Rückbau von baulichen Anlagen oder ihren Teilen innerhalb der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetze erfolgt, insbesondere der geltenden Abfallgesetzgebung. Ebenfalls werden die Leitfäden zum Gebäuderückbau der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt befolgt. Bezüglich eines Re- bzw. Downcyclings kann keine planungsrechtliche Festsetzung getroffen werden. Entscheidend hierfür ist der wirtschaftliche Umgang mit jedem Material im Einzelfall. Die Anforderungen an den Rückbau von Gebäuden und baulichen Anlagen, welche sich aus der Berliner Bauordnung ergeben, werden eingehalten. Um dem hohen Bedarf an sportfachlicher und nichtsportfachlicher Infrastruktur zu begegnen, wird den Belangen des Sports an dieser Stelle ein höheres Gewicht beigemessen.

Der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark nimmt eine wichtige Rolle zur Begrenzung und Minderung der Auswirkungen extremer Wetterereignisse durch Hitze und Starkregen und damit zur Anpassung an den Klimawandel ein. So trägt er, wenn auch in geringer Weise, zur nächtlichen Kaltluftproduktion und -verteilung in die nähere Umgebung bei. Ein Neubau des großen Stadions in leicht größerer und höherer Bauweise sowie die Errichtung weiterer Gebäude kann die Kaltluftproduktion und -verteilung beeinträchtigen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung vorhandene Gehölzbestände zumindest vorübergehend abnehmen und ihre ausgleichende Funktion für das Klima sinkt. Auch die (Neu-)Versiegelung von Flächen hat klimatische nachteilige Auswirkungen und trägt zu einer Erwärmung des Plangebiets bei. Der Bebauungsplan trifft vor diesem Hintergrund umfangreiche mindernde oder ausgleichende Grünfestsetzungen. So wirken sich etwa die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünungen, die Begrünung von Ballfangzäunen sowie die Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Wege und Zufahrten positiv auf das Klima aus. Alle erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgen im Plangebiet selbst. Die zur Verwendung vorgeschlagene Pflanzliste enthält auch Pflanzen, die klimatisch an die sich wandelnden Bedingungen angepasst sind. Gleichmaßen werden durch die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung Flächen von Bebauung freigehalten und stehen der Kaltluftproduktion zur Verfügung. Darüber hinaus zielt das Regenwasserbewirtschaftungskonzept darauf ab, dass das auf dem Grundstück des Jahnportparks anfallende Niederschlagswasser orts- und naturnah verdunstet bzw. versickert oder auch in Zisternen zurückgehalten wird. Auch dies wirkt sich positiv auf die Aspekte der Klimaanpassung aus.

Es ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan 3-87 eingehalten werden.

Aufgrund der gestiegenen Sportflächenbedarfe, den besonderen Anforderungen an die Inklusion sowie der guten Erreichbarkeit des Standortes, werden die Belange des Sports und der Inklusion höher gewichtet.

VII.7 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Die Belange der Wirtschaft spielen im Rahmen der Abwägung nur eine untergeordnete Rolle, da im Plangebiet der Befriedigung der Bedürfnisse der Bevölkerung nach Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen ein hohes Gewicht beigemessen wird. Diese ist derzeit aufgrund des hohen Flächendefizits im Bereich der ungedeckten und gedeckten wohnortnahen Sportanlagen im Bezirk von besonderer Bedeutung.

Die Entwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks wird einerseits durch die Festsetzung einer Fläche für öffentliche Sportanlagen bestimmt. Für diese Fläche ist die Neuordnung und Ergänzung

der ungedeckten Sportanlagen beabsichtigt. Andererseits wird die Art der Nutzung durch ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadion und Multifunktionssporthalle“ vorgesehen, die damit die gewünschten Hauptnutzungen für den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark planungsrechtlich sichert. Gleichwohl werden im sonstigen Sondergebiet auch Gebäude und Räume für Veranstaltungen ermöglicht, um die geschaffenen Flächen außerhalb von Sportveranstaltungen durch nicht sportliche Veranstaltungen nutzen zu können und auch dadurch dem nachhaltigen Flächenmanagement gerecht zu werden. Mehrfachnutzungen mindern neben dem Flächenverbrauch durch die zeitliche Ausnutzung der Flächen auch die Kosten. Ebenso im sonstigen Sondergebiet allgemein zulässig sind Verkaufsflächen für Fanshops sowie Schank- und Speisewirtschaften, die in der Größenordnung jedoch eher eine untergeordnete Rolle spielen. Darüber hinaus können sonstige Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden. Dadurch sollen weitere Nutzungen ermöglicht werden, die die grundsätzliche Zweckbestimmung nicht beeinträchtigen bzw. eine alternative Nutzung ermöglichen, wenn sich die Bedarfe aus den allgemein zulässigen Nutzungen verändern.

Den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung wird ein höheres Gewicht beigemessen, dennoch können die oben aufgeführten Nutzungen einen kleinen Beitrag zur Wirtschaftsstruktur im Quartier leisten.

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

Die Planung steht den Belangen der Versorgung, insbesondere mit Energie einschließlich der Versorgungssicherheit nicht entgegen.

Der Standort der vorhandenen Netzstation im Nordosten des Plangebiets wird als Versorgungsfläche planungsrechtlich gesichert. Für die das Plangebiet von Nord nach Süd querenden übergeordneten Abwasserdruckleitungen und Mischwassersiele, die im weiteren Realisierungsprozess der Planungen im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark verlegt werden müssen, wird ein Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers festgesetzt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens fand zwischen Vertretern der Berliner Wasserbetriebe, der Plangeberin und dem zuständigen Fachplanungsbüro eine Besprechung statt, in welcher erste Abstimmungen zum Zwecke notwendiger Umverlegungen sowie der planungsrechtlichen Sicherung der Anlagen der Berliner Wasserbetriebe erfolgten. Die Ergebnisse aus der Besprechung wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die verkehrlichen Belange im Rahmen einer Verkehrskonzeption betrachtet. Aus dieser geht hervor, dass die Entwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks Mehrverkehre auf den umliegenden Straßen erzeugt. Bei der daraufhin durchgeführten Untersuchung der umliegenden Verkehrsknotenpunkte der Haupterschließungsachsen wurde festgestellt, dass alle untersuchten Knotenpunkte die prognostizierten Verkehrsmengen, also die Mehrverkehre, abwickeln können. Bei Veranstaltungen mit höheren Besucherzahlen wird es zu dieser Zeit auch zu einem höheren Verkehrsaufkommen als an anderen Tagen kommen. Für die Abwicklung der unterschiedlichen Verkehre (Fuß- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr, Kfz-Verkehr) wurden Maßnahmen konzipiert, bei deren Berücksichtigung davon auszugehen ist, dass die Umsetzung des Bebauungsplans keine nennenswerte Verschlechterung der verkehrlichen Gesamtsituation mit sich bringt. Insbesondere zielen die Maßnahmen darauf ab, den Kfz-Verkehr im Umfeld des Sportparks zu minimieren, indem beispielsweise frühzeitig auf vorhandene Stellplatzanlagen in der Umgebung verwiesen wird und Anreize für die Nutzung von Fuß- und Fahrradinfrastruktur geschaffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark weitestgehend von motorisiertem Verkehr freigehalten werden soll und keine allgemeinen Stellplätze zur Verfügung stellt, lediglich ca. 300 Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen. Auch das Abstellen von Reisebussen auf oder vor dem Gelände ist nicht vorgesehen. Es wird im Einzelfall zu prüfen sein, inwieweit ein Ein- und Aussteigen von Besuchenden dort möglich ist.

Die Förderung des ÖPNV ist ein zentraler Aspekt bei der Bewältigung des Verkehrs. Aufgrund der Nähe zu U-Bahn-, S-Bahn-, Straßenbahn- und Bushaltestellen ist eine gute Anbindung des Plangebiets mit dem ÖPNV gegeben. Künftigen Nutzern des Geländes wird es damit ermöglicht, weitestgehend auf individuelle motorisierte Verkehrsmittel zu verzichten.

Dem Ziel des Landes Berlin, den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark zu einer bedeutenden inklusiven Sportstätte für den Schul-, Freizeit- und Vereinssport zu entwickeln, wird eine hohe Bedeutung zugesprochen. Dem durch die Entwicklung des Sportparks entstehenden Mehrverkehr wird mit Maßnahmen begegnet, um die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu minimieren.

**VII.10 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen
Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen
städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Die Festsetzungen stehen im Einklang mit vorliegenden übergeordneten Planungen (vgl. Kapitel II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen). Sie sind sowohl aus den landesplanerischen Regelungen (LEPro 2007, LEP HR), als auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms wird nicht vollumfänglich entsprochen (siehe II.2.6), dennoch sind die Festsetzungen mit den Inhalten des Landschaftsprogramms vereinbar. Es handelt sich bereits im Bestand um einen intensiv genutzten Standort, der in zentraler Lage über eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV verfügt. Vor dem Hintergrund, in dem dicht besiedelten Bereich, dem Wohnen und Arbeiten einen Ausgleich in unmittelbarer Nachbarschaft anbieten zu können und gleichzeitig sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wird den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung der Vorrang eingeräumt. Die mit der Planung verbundene Nutzungsintensivierung, die mit einer Zunahme der Versiegelung einhergeht, ist notwendig, um eine den heutigen Anforderungen an Inklusion und Barrierefreiheit zeitgemäße Nutzung zu gewährleisten.

Die Entwicklungsziele des Naturhaushalts und Umweltschutzes werden mit den Planungen nur zum Teil erreicht. Eine Vermeidung bzw. ein vollumfänglicher Ausgleich von Bodenversiegelung ist nicht möglich. Jedoch wird mit der Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt Einfluss genommen. Einen Beitrag zur Luftreinhaltung leistet die Festsetzung zur Verwendung von schwefelarmen Erdgas oder Heizöl EL. Weitere Maßnahmen, die den Entwicklungszielen entsprechen, sind im Kapitel Bl.2.2 formuliert.

Die Ziele des Biotop- und Artenschutzes werden durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen berücksichtigt. So können zum Beispiel durch die Dach- und Fassadenbegrünungen zusätzliche Lebensräume für die Fauna und Flora geschaffen und eine Kompensation der Nutzungsintensivierung erreicht werden. Zudem wird mit dem Platanenhain der gebietstypische Baumbestand erhalten und weiterentwickelt.

Den Zielen des Teilplans Landschaftsbild wird in erster Linie durch die Festsetzungen zur Eingrünung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks entsprochen, die unter anderem der Verbesserung der Stadtgliederung und dem Erhalt prägender Landschafts- und Grünstrukturen dient. Als ortsbildprägendes Landschaftselement wird ein Teil der Flutlichtmasten erhalten.

Dem im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung formulierten Entwicklungsziel der Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit steht die beabsichtigte Entwicklung des Sportparks ebenfalls

nicht entgegen. Durch den Bebauungsplan werden die im Bestand bereits durch Vereins- und Freizeitsport genutzten Sportanlagen erstmalig planungsrechtlich gesichert. Eine Zugänglichkeit ist im Rahmen der Zweckbestimmung - hier öffentliche Sportanlagen für Vereins- und Freizeitsport - gegeben.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Stadtentwicklungsplänen wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referate IA und IB letztmalig mit der Stellungnahme vom 24.09.2024 bestätigt.

Ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wird durch die Weiternutzung und Qualifizierung der Bestandsflächen des Sportparks beigetragen. Ziel der Planung ist es, durch die vorrangige Nutzung des ÖPNV einen Beitrag zur Senkung des CO₂-Ausstoßes zu leisten. Im StEP Klima 2.0 ist der Jahnsporthpark als Grün- und Freifläche dargestellt, für die speziell das Leitbild der klimagerechten Qualifizierung von Grün- und Freiflächen für Tag und Nacht gilt. Die zu verfolgenden Handlungsansätze, den Grün- und Freiraum für mehr Kühlung zu optimieren und gegen Starkregen und Hochwasser vorzusorgen, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-87 insbesondere beim Umgang mit dem anfallenden Regenwasser (Versickerung und Nutzung des Wassers zur Bewässerung der Sportflächen) sowie im Zuge der Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen (Anpflanz- und Erhaltungsflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) berücksichtigt. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept hat darüber hinaus einen Überflutungsnachweis für das Plangebiet erbracht.

Im StEP Wirtschaft ist das Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, in der die „Berliner Mischung“ (d.h. eine Mischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten) erhalten werden soll. Im Sinne dieses Leitbildes trägt die Entwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks dazu bei, die gemischtgenutzte urbane Umgebung aus Wohnen und Arbeiten um die Funktionen Sport, Freizeit und Erholung zu bereichern. Gleichwohl werden durch den Bauungsplan 3-87 im Sportpark Nutzungen zum Arbeiten ermöglicht.

Durch das vorrangige Ziel der Planung, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren (keine Parkmöglichkeiten im Sportpark) und den ÖPNV zu stärken, wird dem vorrangigen Ziel des StEP MoVe, den Anteil des Umweltverbunds am Gesamtverkehr zu erhöhen, entsprochen.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die Wohnungsbau ermöglichen, sind primär auch keine Ziele des StEP Wohnens betroffen. Dennoch wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans 3-87 die bestehende an den Sportpark angrenzende Wohnnutzung durch die Sport- und Erholungsflächen ergänzt und der bestehende Grün- und Freiraum in seiner Funktion gesichert und weiter qualifiziert.

Den Festlegungen des StEP Zentren wird entsprochen, da mit der Festsetzung des Bebauungsplans 3-87 keine Versorgungs- oder Handelsstrukturen ermöglicht werden, die eine Konkurrenz zu dem

angrenzenden Stadtteilzentrum Schönhauser Allee und dem Zentrumsbereichskern Alexanderplatz darstellen. Die Inaussichtstellung zur Ansiedlung von Fanshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 m² wird keine kaufkraftverändernde Wirkung gegenüber in der Umgebung liegenden Versorgungsbereichen haben.

Ebenso entsprechen die Planungsziele des Bebauungsplans 3-87 den Belangen der vom Bezirk beschlossenen Planungen. So finden insbesondere die Grundsätze und Ziele der integrierten kommunalen Sportentwicklungsplanung sowie die Erkenntnisse aus dem Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur Anwendung.

Wie bereits im Kapitel III.1 erläutert, wurden im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens unter Beteiligung der Öffentlichkeit drei unterschiedliche Entwicklungsszenarien für den Jahnspark erarbeitet (Abriss Stadion und Neubau an gleicher Stelle, Umbau und Erhalt Stadion, Neubau Stadion an anderer Stelle im Sportpark). Dabei fand bereits eine intensive Auseinandersetzung mit den öffentlichen und privaten Belangen statt. Nach Prüfung der Szenarien stellte sich heraus, dass die Verortung des großen Stadions an anderer Stelle im Sportpark zu hohen Beeinträchtigungen für die umgebene Wohnbebauung führen als auch einen bedeutenden Verlust an Vegetations- und Baumbeständen mit sich bringen würde. Darüber hinaus hätten mit diesem Entwurf nicht alle sportfachlichen Belange untergebracht werden können. Im hochbaulichen und städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb fand eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Frage nach einem Stadionabriss oder -neubau statt. Im Ergebnis der Prüfung der Wettbewerbsbeiträge hat sich gezeigt, dass nur durch einen Neubau des großen Stadions das umfangreiche Bedarfs- und Raumprogramm sowie die Funktionszusammenhänge und Anforderungen an Inklusion erfüllt werden können. Gegenüber dem Erhalt und Umbau des bestehenden Stadions können mit einem Neubau die Anforderungen an Lärmschutz erfüllt und damit die an den Sportpark angrenzende Wohnbebauung geschützt werden. Die Ergebnisse des städtebaulichen Werkstattverfahrens als auch des Wettbewerbes sind die Grundlage für den Bebauungsplan.

VII.10.1 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Aufgrund des großen Bedarfs an Sportflächen für den vereinsungebundenen und den vereinsgebundenen Sport ist eine Neuordnung der Flächen erforderlich, die eine Teil-Inanspruchnahme der nördlichen Sportwiese bedingt. Im Wettbewerbsverfahren wurde durch die Jury ein Entwurf ausgewählt, der als einer der wenigen die Sportwiese in Teilen erhalten konnte. Trotz Verkleinerung der Sportwiese zugunsten öffentlicher Sportflächen ist diese nach wie vor als informeller Sportraum für den Individualsport als auch für den Vereins- und Schulsport sowie als Treffpunkt und sozialer Interaktions- und Erholungsraum für die Anwohnenden nutzbar. Der angrenzende Mauerpark und der Falkplatz bieten zahlreiche Möglichkeiten der kulturellen und

sozialen Interaktion als auch der Erholung durch weitläufige Grünflächen. Eine Grünflächenversorgung für die angrenzenden Wohnquartiere ist weiterhin gegeben.

Mittels Erhaltungsfestsetzung wird der charakteristische Baumbestand weitgehend gesichert und durch zusätzliche Grünfestsetzungen (Anpflanzen von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung bzw. Begrünung von Ballfangzäunen) der natürliche, parkartige Charakter sowie klima- und umweltrelevante Funktionen aufrechterhalten und das gesamte Gelände zur urbanen Nachbarschaft eingegrünt.

Im Gegensatz zu den zahlreichen vorhandenen und geplanten Sportanlagen, die allgemein der Fläche für öffentliche Sportanlagen planungsrechtlich zugeordnet werden und eine weitere Konkretisierung im Zuge der Ausführungsplanung erfolgt, wird für die Sportwiese eine Konkretisierung in Lage und Größe bereits im Bebauungsplanverfahren vorgegeben, um die Nutzung dieser Fläche als Sportwiese nicht in Frage zu stellen und eine Belastbarkeit der Planungs idee herzustellen.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung ausführlich untersucht und im Umweltbericht Kapitel B dargestellt (vgl. Kapitel III.3 allgemein verständliche Zusammenfassung).

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans 3-87 Umweltauswirkungen zu erwarten. So hat die Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, womit auch Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen vor. Es werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um den Eingriff in den Baumbestand im Plangebiet und den damit verbundenen Verlust an Lebensstätten, Grünvolumen, Klimawirksamkeit, Luftfilterung und Landschaftsbild auszugleichen.

Der Verlust an Lebensräumen für im Plangebiet vorkommende geschützte Vogelarten wird unter anderem durch weitere Anpflanzgebote in Form von Hecken aus Laubgehölzen ausgeglichen. Zur Schaffung zusätzlicher Pflanzstrukturen mit positiver Wirkung auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, auf die Verdunstung und das Mikroklima sowie das Landschaftsbild, werden Maßnahmen zur Begrünung von Stellplätzen, Dachflächen, Fassaden und Ballfangzäunen im Bebauungsplan geregelt.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt sind Befestigungen von Wegen und Zufahrten im Plangebiet nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist möglich. Eine Eileitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist nicht vorgesehen. Durch die Vorgabe zur Verwendung von schwefelarmem Erdgas oder Heizöl EL wird wesentlich zur Lufthygiene beigetragen. Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen, jedoch wird darauf aufmerksam gemacht, dass im nachgeordneten Genehmigungsverfahren Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaften vor Lärm bzw. Licht zu berücksichtigen sind.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Aufgrund der geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden weder Wohnungen bzw. Wohngebäude noch Arbeitsstätten eingeschränkt oder überplant. Vielmehr besteht bei Umsetzung der Planung die Möglichkeit eines Anstiegs der Arbeitsplätze, da im geplanten neuen Stadion sowie im Bereich des Sportparks neue Nutzungen (z. B. Mantelnutzungen des Stadions, Begegnungszentrum) das bestehende Angebot ergänzen werden.

Darüber hinaus wirkt sich die durch den Bebauungsplan 3-87 gestärkte Funktion des Jahnsportparks als zukünftige Inklusions-Sportstätte positiv auf die wohnortnahe Versorgung mit Grün-, Freizeit- und Erholungsflächen aus.

VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Das Gelände des Jahnsportparks (Flurstück 101, Flur 319, Gemarkung Prenzlauer Berg) befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, im Fachvermögen der Senatsverwaltung für Inneres und Sport (vgl. Kapitel II.1.3 Eigentumsverhältnisse).

Im Zuge der Planungen werden im Bereich des südlichen Eingangs zum Jahnsportpark ca. 1.070 m² Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen aus dem Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirks Pankow überplant und als sonstiges Sondergebiet festgesetzt (Teilfläche Flurstück 19 und Teilfläche Flurstück 98, Flur 319, Gemarkung Prenzlauer Berg). Im Norden des Plangebiets ist neben dem Spielplatz eine weitere Teilfläche des Flurstückes 101 von ca. 680 m² aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen worden, da für diese Fläche keine Planungsabsicht nach den Maßgaben dieses Bebauungsplans besteht. Der Wechsel der Flächen in die jeweiligen Fachvermögen des Bezirksamtes bzw. der Senatsverwaltung für Inneres und Sport soll im Zuge eines Flächentauschs erfolgen.

Die Investitionskosten für die Realisierung der Planungsabsichten auf dem Gelände des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks belaufen sich auf eine Höhe von insgesamt 314.410.000 €. Davon betragen die Kosten für den Abriss gemäß geprüften 1.-4. Teil-BPU des großen Stadions 20.410.000 € und wurden dem Hauptausschuss bereits kommuniziert. Hierin enthalten sind ebenfalls Kosten für die Erstellung von Ersatzsportflächen. Die Kosten für den Neubau des großen Stadions werden gemäß geprüften Vorplanungsunterlagen mit 175.000.000 € angenommen. Die Kosten für den Sportpark werden gemäß geprüftem Bedarfsprogramm auf 119.000.000 € beziffert.

Im Rahmen der Konsolidierung des Doppel-Haushalts 2024/2025 sind die Ansätze qualifiziert gesperrt. Gemäß Sperrvermerk aus Anlage 9 zu 3. Änderung des Doppelhaushalts 2024/2025 ist zur Entsperrung der Mittel folgende Auflage umzusetzen:

„Kostensenkende Umplanung der Baumaßnahme Ludwig-Jahn-Sportpark mit dem Ziel eines maximalen Gesamtmaßnahmenvolumens von deutlich unter 300 Mio. EUR, möglichst unter 250 Mio. EUR.“

VIII.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde im Veranstaltungsfall an Werktagen (Konzert in der Max-Schmeling-Halle) ein Zusatzverkehrsaufkommen von 1.183 Kfz-Fahrten/Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) prognostiziert. Im Veranstaltungsfall am Sonntag (Flohmarkt/ Karaoke im Mauerpark, Sportveranstaltung in der Max-Schmeling-Halle) ist ein Zusatzverkehrsaufkommen von 5.000 Kfz-Fahrten/Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) prognostiziert worden. Nach Überlagerung des sonntäglichen Lastfalls mit dem allgemeinen Verkehrsgeschehen wird deutlich, dass dieser Lastfall den maßgeblichen Lastfall darstellt und für die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen herangezogen wird.

Für die prognostizierten Verkehrsmengen im sonntäglichen Lastfall wurde die Leistungsfähigkeit von acht Knotenpunkten im Umfeld überprüft und für alle Knotenpunkte bestätigt, dass sie die prognostizierten Mehrverkehre abwickeln können. Dennoch sind die Knotenpunkte zum Teil bereits im Bestand durch eine hohe Auslastung und Komplexität gekennzeichnet. Aus diesem Grund wurde in einer zusätzlichen Betrachtung untersucht, wie die Abwicklung der unterschiedlichen Verkehre (Fußverkehr, öffentlicher Personenverkehr, Radverkehr, Kfz-Verkehr) auch vor dem Hintergrund von Inklusion, Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit positiv beeinflusst werden kann. Neben der Empfehlung von Lichtsignalanlagen zur Verbesserung der Straßenquerung für zu Fuß Gehende wird zum Beispiel die Konzeption zur Wegweisung für den Fuß- und Radverkehr oder die Prüfung der Leistungsfähigkeit von Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs vorgeschlagen.

Bei Anwendung der empfohlenen Maßnahmen liegt eine verkehrliche Gesamtsituation im Umfeld des Plangebiets vor, die keine Bedenken hinsichtlich der Umsetzung des Bebauungsplankonzepts hervorbringt. Planungsrechtliche Festlegungen für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans resultieren daraus nicht.

VIII.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und Grünflächen

Die Weiterentwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks hat keine negativen Auswirkungen auf die umliegende soziale Infrastruktur. Durch die planungsrechtliche Sicherung von Sportflächen wird die Bedeutung des Sportparks als ausgleichende Sport- und Erholungsnutzung in dem dicht bebauten Quartier bestärkt. Die Regelungsinhalte im Bebauungsplan bedingen, dass zukünftig neben den Hauptnutzungen ausnahmsweise auch Anlagen für soziale Zwecke möglich werden. Somit ergänzen derartige Anlagen oder Zusatznutzungen die im Umfeld bestehenden. Als

Sportstätte mit öffentlich nutzbaren Grünflächen übernimmt der Sportpark eine Erholungs- und Freizeitfunktion, die durch die Planungen umfangreich aufgewertet wird und damit die angrenzenden Grünflächen wie den Mauerpark und den Falkplatz ergänzt.

B UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU § 2 ABS. 4, § 2A SATZ 2 NR. 2 BAUBG

I Einleitung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltprüfung stellt zusammen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei Vorliegen von Landschaftsplänen und sonstigen relevanten Plänen und Gutachten sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks umfasst eine Fläche von ca. 18 ha und liegt inmitten des dicht besiedelten Stadtteils Prenzlauer Berg im Bezirk Pankow, angrenzend zum Mauerpark. Als drittgrößte Sportstätte Berlins ist er ein wichtiger Bestandteil der Berliner Sportlandschaft und darüber hinaus von nationaler und internationaler Bedeutung. Mit dem Bebauungsplan 3-87 wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, Flächenpotenziale für zukünftige Nutzungen neu zu ordnen und einen Inklusionssportpark zu entwickeln. Es sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- sonstiges Sondergebiet „Stadion und Multifunktionssporthalle“ (Teilgebiet SO 1) mit einer durch Baugrenzen (Baukörperfestsetzung) definierten überbaubaren Grundstücksfläche, welche rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von rund 0,57 entspricht und bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden kann sowie Festsetzungen zur maximalen Oberkante für bauliche Anlagen,
- sonstiges Sondergebiet „Stadion und Multifunktionssporthalle“ (Teilgebiet SO 2) mit einer mittels Baugrenzen näher bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche, einer festgesetzten GRZ von 0,4, die bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden kann sowie der Festsetzung zur maximalen Oberkante für bauliche Anlagen,

- Fläche für öffentliche Sportanlagen für Vereins- und Freizeitsport mit einer GRZ von 0,81 und einer maximalen Oberkante für bauliche Anlagen von 54,0 m über NHN,
- Fläche für ebenerdige öffentliche Sportanlagen für Vereins- und Freizeitsport,
- Straßenverkehrsfläche (Cantianstraße),
- Flächen für Versorgungsanlagen (Netzstation) mit einer GRZ von 1,0 und einer maximalen Oberkante für bauliche Anlagen von 52,0 m über NHN,
- Flächen mit Leitungsrechten (von Nord nach Süd über den mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets verlaufend),
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für Anpflanzungen,
- Erhaltung von Einzelbäumen,
- Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen (Dach, Fassade, Stellplatzanlage) sowie zur Oberflächenbefestigung von Wegen und Zufahrten.

I.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

I.2.1 Fachgesetzliche Ziele

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne, hier der Bebauungsplan 3-87, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In dem gebotenen Rahmen werden Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele eingebracht. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen zur Förderung des Klimaschutzes und zur Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes in Form von Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzungen, zu Anpflanzungen, zu Dachbegrünung einschließlich

Retentionsfunktion, zu Fassadenbegrünung und zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Welche umweltrelevanten Belange im Einzelnen durch die Bebauungsplanung berührt werden und wie diese Belange in die Abwägung eingestellt worden sind, wird in den nachfolgenden Kapiteln des Umweltberichtes schutzgutbezogen dargelegt.

§ 1a Abs. 2 BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen dabei die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Der Bebauungsplan 3-87, der eine Nachverdichtung des bereits vorhandenen Sportparks vorbereitet, berücksichtigt diese Anforderungen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren.

Die im Bundes-Bodenschutzgesetz enthaltene Anforderung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht der gleichlautenden Zielsetzung des Baugesetzbuches nach § 1a Abs. 2.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben (§ 1 Abs. 2 BNatSchG).

Die übergeordneten Ziele des BNatSchG werden in der schutzgutbezogenen Umweltprüfung berücksichtigt. In dem gebotenen Rahmen werden Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele eingebracht. Dazu gehören insbesondere Festsetzungen zu Dach- und ggf. Fassadenbegrünung, zu Baumerhalt, ggf. zu Baumpflanzungen, die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlägen innerhalb des Geltungsbereichs sowie Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes.

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Das Berliner Naturschutzgesetz beinhaltet ergänzende oder abweichende Regelungen zum Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hinsichtlich der Ziele des Naturschutzes werden keine abweichenden Regelungen getroffen. Somit gelten die drei Zieldimensionen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 1 Nr. 1-3) auch für Berlin. Für Berlin werden entsprechend § 8 NatSchG Bln übergreifende Entwicklungsziele im Landschaftsprogramm für die unterschiedlichen Entwicklungsräume des Stadtgebiets konkretisiert. Bei der Festlegung der Entwicklungsziele sind die im Plangebiet zu erfüllenden öffentlichen Aufgaben sowie die wirtschaftlichen Funktionen der Grundstücke einschließlich ihrer Zweckbestimmungen zu berücksichtigen. Entsprechend wird an dieser Stelle auf die fachplanerischen Ziele verwiesen (siehe I.2.2).

Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 14 ff BNatSchG)

Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels definiert, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gemäß § 15 BNatSchG besteht die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und dafür auch zumutbare Alternativen zu prüfen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Fläche des Plangebiets liegt nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans. Derzeit ist bei der Beurteilung von Vorhaben der § 34 BauGB anzuwenden. Demzufolge ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren darf das nachbarliche Rücksichtnahmegebot nicht verletzt werden.

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 des BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG zur Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Letzteres trifft für die Planung des vorliegenden Bebauungsplans zu. Entsprechend erfolgt keine Bewertung der geplanten Veränderungen im Plangebiet nach dem Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023).

Als der Abwägung nicht zugänglich werden jedoch artenschutzrechtliche Fragestellungen und ggf. vorkommende gesetzlich geschützte Biotope behandelt. Auch sind vorgesehene Baumfällungen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, auszugleichen.

Im Planungsprozess wurden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsreduzierung sowie zum Ausgleich und Ersatz (Artenschutz, Bäume) erarbeitet, die Teil des vorliegenden Umweltberichts werden.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln sind nicht zu erwarten. Die beauftragte Biotopkartierung hat keine Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope festgestellt.

Eingriffe in geschützte Bäume können durch die Planung verursacht werden. Es sind Fällgenehmigungen und entsprechende Ersatzpflanzungen erforderlich.

Gesetzliche geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 28 NatSchG Bln)

Gemäß § 30 BNatSchG werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehören u.a. Trockenrasen. Die Verbote des Satzes 1 gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope.

Gemäß § 28 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) gelten die Verbote des § 30 BNatSchG u.a. auch für Magerrasen.

Im Rahmen der beauftragten Biotopkartierung für das Gebiet wurden keine Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope festgestellt.

Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind zwingendes Recht und als solches abwägungsrelevant.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes muss sichergestellt sein, dass das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG für die besonders geschützten Arten nicht erfüllt. Ein Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten kann z. B. durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden. Sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, kann die Rechtmäßigkeit hergestellt werden, wenn eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden kann. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahme ist dann ebenfalls Gegenstand der artenschutzrechtlichen Bewertung.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB oder während der Planaufstellung nach § 33 BauGB die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote auf „europäisch“ geschützte Arten (Anhang IV der FFH- RL) und europäische Vogelarten beschränkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen europäische Vogelarten vor. Weiterhin wurden im Rahmen der beauftragten faunistischen Kartierung Fledermausvorkommen festgestellt, die zu den Anhang IV-Arten gehören. Eine Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange wird entsprechend vorgenommen. Schutz-, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden aufgezeigt. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen bauvorbereitender Maßnahmen bzw. in den nachfolgenden Bauantrags- und Genehmigungsverfahren.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Bäume sind nach § 1 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) geschützte Landschaftsbestandteile, da sie für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bedeutsam sind, insbesondere als Lebensgrundlage wild lebender Tiere, zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Stadtklimas.

Der gesetzliche Schutz gilt im Plangebiet für Laubbäume, Waldkiefern und die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel. Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Die Beseitigung geschützter Bäume darf gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO nur dann zugelassen werden, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand werden im weiteren Verfahren ermittelt und ein Umgang damit gefunden.

Für den Verlust geschützter Bäume sind gemäß BaumSchVO Ersatzpflanzungen vorzunehmen (ökologischer Ausgleich). Können auf den Grundstücken keine oder keine ausreichenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, ist gemäß § 6 BaumSchVO eine Ausgleichsabgabe zu zahlen.

Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Als schädliche

Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Im § 50 BImSchG ist der Planungsgrundsatz verankert, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf insbesondere öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Für das Plangebiet relevant sind die Lärmauswirkungen durch Sportbetrieb und Freizeitaktivitäten, aber auch durch Verkehr.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 werden herangezogen und dienen der Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch die Regelung des Schallschutzes im Städtebau.

Beurteilungszeitraum	Tag	Nacht (Sportanlagen)
	06:00 – 22:00 h	22:00 – 06:00 h
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Dorf-, Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)

Tabelle 2: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Darüber hinaus erfolgen die Beurteilungen nach fachgesetzlichen, strengeren Vorgaben.

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV sorgt für die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen, die durch die Nutzung von Sportanlagen entstehen. Folgend in Tabelle 3 sind die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete aufgelistet.

Beurteilungszeitraum	Tag, übrige Zeiten	Tag, Innerhalb der Ruhezeiten am Morgen	Nacht, Lauteste Nachtstunde
Werktage	6:00 – 22:00	6:00 – 8:00	22:00 – 6:00
Sonn- und Feiertage	7:00 – 22:00	7:00 – 9:00	22:00 – 7:00
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)
Kern-, Dorf-, Mischgebiet	60 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)

Tabelle 3: Immissionsrichtwerte für Sportlärm nach der 18. BImSchV

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 09.00 bis 20.00 Uhr vier Stunden oder mehr beträgt.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Seltene Ereignisse dürfen die Immissionsrichtwerte um maximal 10 dB(A) überschreiten, wobei als Obergrenze die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden dürfen. Seltene Ereignisse dürfen bis zu 18-mal im Jahr stattfinden. Bei Sportveranstaltungen von herausragender nationaler oder internationaler Bedeutung kann die zuständige Behörde eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse zulassen. Auch eine Überschreitung der zulässigen Anzahl für seltene Ereignisse kann die Behörde für derartige Veranstaltungen zulassen. Mit der Änderung der 18. BImSchV im Jahr 2017 wurden die Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten in den Abendstunden sowie sonntagmittags um 5 dB(A) angehoben.

Die Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV dient der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm. Sie dient der Beurteilung des Lärms auf öffentlichen Verkehrswegen, der im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage steht. Als Lärmquellen sind hier der Fahrzeugverkehr zu beachten und darüber hinaus können auch die Stimmen und Rufe der Zuschauer, die zum Stadion unterwegs sind oder das Stadion verlassen, eine Rolle spielen. Bei seltenen Ereignissen entfällt die Betrachtung des Lärms auf öffentlichen Verkehrswegen.

Beurteilungszeitraum	Tag	Nacht
	06:00 - 22:00 h	22:00 - 06:00 h
Allgemeines Wohngebiet	59 dB(A)	49 dB(A)
Dorf-, Mischgebiet	64 dB(A)	54 dB(A)

Tabelle 4: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Die Veranstaltungslärm-Verordnung - VeranStLärmVO dient der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Großveranstaltungen mit Beschallung. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Störende Veranstaltungen sind bis zu 18-mal im Jahr zulässig. Bei störenden Veranstaltungen von herausragender Bedeutung kann die zuständige Behörde außerdem die angegebenen Immissionsrichtwerte aufheben.

Beurteilungszeitraum	Tag	Nacht
	06:00 – 22:00 h	22:00 – 06:00 h
Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet	70 dB(A)	55 dB(A)

Tabelle 5: Immissionsrichtwerte für störende Veranstaltungen nach VeranStLärmVO

Weiter können Lichtemissionen von Bedeutung sein. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Der Gesetzgeber hat bisher keine Regelungen zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen und auch nicht in Aussicht gestellt.

Zur Einschätzung der Belästigungswirkung kann die aktuelle LAI-Lichtimmissionsrichtlinie (2015) herangezogen werden, die Hinweise zu Vorgaben zur einheitlichen Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen für den Vollzug des BImSchG beinhaltet. Die im Immissionsschutz zu beurteilenden Lichteinwirkungen bewegen sich im Bereich der Belästigung. Gesundheitliche Schäden am Auge können ausgeschlossen werden. Lichtimmissionen können sich für die Betroffenen in Form einer Raumaufhellung oder durch eine direkte Blendung bemerkbar machen.

Zu betrachtende Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt wird. Diese Hinweise der LAI-Lichtimmissionsrichtlinie geben Maßstäbe zur Beurteilung der Lästigkeitswirkung an. Eine erhebliche Belästigung i. S. des § 5 Abs. 1 Nr. 1 oder des § 22 Abs. 1 BImSchG tritt in der Regel auf, wenn die in der LAI-Lichtimmissionsrichtlinie unter Nr. 4.1 bzw. Nr. 5.2 dieser Hinweise angegebenen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach BauNVO	Mittlere Beleuchtungsstärke in E _F in lx	
	Tag 06:00 – 22:00 h	Nacht 22:00 – 06:00 h
Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Erholungsgebiete	3	1
Dorfgebiete, Mischgebiete	5	1

Tabelle 6: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke E_F

in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung

Gemäß den Vorgaben der Licht-Richtlinie wird die maximal tolerable mittlere Leuchtdichte L_{max} einer Blendlichtquelle unter Berücksichtigung eines sogenannten Proportionalitätsfaktors k berechnet.

In Siedlungs- und Mischgebieten erreicht die Umgebungsleuchtdichte typischerweise Werte zwischen 0.5 cd/m^2 und 2.0 cd/m^2 , wobei für eine konservative Abschätzung der kleinere Wert angenommen wird. Nach Licht-Richtlinie soll der Proportionalitätsfaktor k die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach BauNVO	Proportionalitätsfaktor k		
	06:00 - 20:00	20:00 - 22:00	22:00 - 06:00
Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Erholungsgebiete	96	64	32
Dorfgebiete, Mischgebiete	160	160	32

Tabelle 7: Immissionsrichtwerte k zur Festlegung der maximal zulässigen Blendung durch technische Lichtquellen während der Dunkelstunden

Gleichzeitig legt die DIN EN 12193 (2019-07) „Licht und Beleuchtung – Sportstättenbeleuchtung“ die Anforderungen an die Beleuchtung von Sportstätten für Innen- und Außenanlagen in Europa fest. Relevant sind hier besonders die Beleuchtungsklassen I-III, die unterschieden werden nach den Wettbewerbsniveaus und jeweils vorgegebene Beleuchtungswerte für jeweilige Sportarten enthalten:

- Hochleistungswettkämpfe, wie internationale und nationale Wettbewerbe (I),
- Wettkämpfe auf mittlerem Niveau, wie regionale oder örtliche Wettbewerbe (II),
- einfache Wettkämpfe, wie örtliche oder kleine Vereinswettkämpfe, Training und allgemeiner Freizeitsport (III).

Sportart	Horizontale Beleuchtungsklasse
Tennis	200 lx
Hockey	200 lx
Beachvolleyball	75 lx
Fußball	75 lx
Basketball	75 lx

Tabelle 8: Beleuchtungsstärke nach Sportart in der Beleuchtungsklasse III der DIN EN 12193

Gemäß dem fünften Teil des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§§ 44 bis 47) erfolgt eine Überwachung der Luftqualität und eine Planung zur Verbesserung der Luftqualität durch eine Luftreinhalteplanung bei den zuständigen Behörden (vgl. zur Umsetzung in Berlin Kap. All.2.4.4 Luftreinhalteplan 2018 – 2025). Im Rahmen der Umweltprüfung werden die fachgesetzlichen Ziele berücksichtigt.

Wasserhaushaltsgesetz

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Berliner Wassergesetz (BWG) regeln den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser und verfolgen die Ziele einer nachhaltigen Bewirtschaftung, um die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, sofern die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Im Bebauungsplan können Maßnahmen zur Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser geregelt werden.

Den Zielen einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung soll im Bebauungsplan nachgekommen werden.

Gemäß dem Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE, Stand Juli 2021), der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ist eine orts- und naturnahe Versickerung von Regenwasser, d.h. eine „schwammstadtgerechte“ Planung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen. Hierbei ist das DWA-Arbeitsblatt A138 zu beachten.

Generell gilt, dass Versickerung nur über unbelasteten Boden gemäß § 36a BWG erfolgen kann. Das bedeutet, dass in Bereichen einer hingeleiteten Entwässerung die Auffüllung vollständig zu entfernen ist. Bei einer flächigen Versickerung über Drainpflaster sind die Erfordernisse im Rahmen des Genehmigungsverfahrens weiter abzustimmen. Bei einer flächigen natürlichen Versickerung (keine Hinleitung) sind, sofern nicht eine generelle Grundwassergefährdung in diesem Bereich besteht, keine weiteren Anforderungen zu erfüllen.

Darüber hinaus muss nach DIN 1986-100 für das Plangebiet ein Nachweis der „Sicherheit gegen Überflutung beziehungsweise einer kontrollierten schadlosen Überflutung“ geführt werden.

Denkmalschutzgesetz Berlin

Denkmale sind nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Nachteilige Wirkungen auf das Kulturgut sind im weiteren Verfahren zu betrachten.

Kampfmittelverordnung

Die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelV) vom 17. Juli 2018 dient der Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren.

Laut § 5 KampfmittelV ist vor Eingriffen in den Boden zu ermitteln, ob ein Kampfmittelverdacht besteht. Infolge eines Kampfmittelverdachts wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Bodeneingriffen, eine Gefährdung für Leib und Leben auszuräumen ist. Die ordnungsgemäße Bergung von Kampfmitteln obliegt - unter Berücksichtigung der in § 3 KampfmittelV genannten Verbote - der Grundstückseigentümerin.

I.2.2 Fachplanerische Ziele

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung zur integrativen Umweltvorsorge. Es werden Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Bezug auf die inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier Programmplänen dargestellt. Die Inhalte des Landschaftsprogramms werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Folgenden werden die das Plangebiet des Bebauungsplan 3-87 betreffenden Maßnahmen und Ziele des LaPro - gegliedert anhand der vier Programmpläne - aufgeführt.

Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz (vgl. LaPro 2016b)

Das Plangebiet ist der Kategorie "Grün- und Freifläche" zuzuordnen.

Für die Flächen der Kategorie *Grün- und Freiflächen* gilt:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit,
- Anpassung an den Klimawandel,
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft,
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung/ Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen,
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern,
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten,
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten.

Die Vorgaben werden durch Sicherung von Flächen für die Bindung und den Erhalt von Bepflanzungen (Gehölz- und Grünflächen), durch die Festsetzung von Anpflanzungen von Bäumen, Strauchflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, die Empfehlung zur Verwendung klimaangepasster Pflanzen, die Vorgabe zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge, u.a. auch Dränpflaster, sowie die Begrenzung des Autoverkehrs durch Limitierung der Stellplätze im Plangebiet berücksichtigt. Darüber hinaus wurden in einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept Maßnahmen formuliert, die Zisternen, Rigolen, Mulden und Flächenversickerung vorsehen und somit eine Versickerung auf dem Grundstück gewährleistet ist.

Das Plangebiet ist weiter auch Bestandteil des zusammenhängend um das Zentrum von Berlin ausgebildeten Vorsorgegebiets Klima. Für die Kategorie *Vorsorgegebiet Klima* gilt:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung/ Profilierung öffentlicher Grünanlagen,
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet,
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Die Vorgaben werden durch die Sicherung bedeutender Baumbestände, die Neupflanzung von Bäumen und Strauchflächen, die Sicherung des Verbundes mit benachbarten Freiflächen, die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Wegeflächen und Zufahrten, u.a. Dränpflaster, berücksichtigt.

Weiterhin ist das Plangebiet Bestandteil des zusammenhängend um das Zentrum von Berlin ausgebildeten Vorsorgegebiets Luftreinhaltung. Für die Kategorie Vorsorgegebiet Luftreinhaltung gilt:

- Emissionsminderung,
- Erhalt von Freiflächen/ Erhöhung des Vegetationsanteils.

Dem Entwicklungsziel wird durch die Festsetzung zur Verwendung von schwefelarmen Erdgas oder Heizöl EL entsprochen.

Programmplan Biotop- und Artenschutz (vgl. LaPro 2016c)

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für die Kategorie *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen* gilt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Die Vorgaben werden durch die Sicherungsmaßnahmen für die vor Ort vorkommenden faunistischen Artengruppen, die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Anpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie durch die Sicherung und Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (großkroniger Laubbaumbestand „Platanenhain“, Randeingrünung mit Laubbäumen, teilweise Prägung durch Säulenbäume) berücksichtigt.

Programmplan Landschaftsbild (vgl. LaPro 2016d)

Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für die Kategorie *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen* gilt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,

- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Die Vorgaben werden durch die Sicherung und Weiterentwicklung des Sportparks als charakteristischer Stadtbildbereich mit eigener Prägung, die Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente (Erhalt von Flutlichtmasten des alten Stadions als Landmarken mit großer Fernwirkung), die Sicherung und Entwicklung des Grünanteils in Form von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen, Neuanpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie durch den Erhalt und die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes als prägende Landschaftselemente berücksichtigt.

Der westlich angrenzende Mauerpark ist der Kategorie übergeordnete Strukturelemente der *prägenden oder gliedernden Grün- und Freiflächen* zugeordnet.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung (vgl. LaPro 2016e)

Das Plangebiet wird im Programmplan für Erholung und Freiraumnutzung als „Fläche mit übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung“ eingestuft. Hierfür gilt die Forderung:

- Entwicklung von Konzepten zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit.

Die Vorgabe wird durch die Weiterentwicklung des Geländes zu einem inklusiv gestalteten Sportpark sowie durch die Ergänzung von Aufenthalts- und Freizeitnutzungen und der allgemein Zugänglichkeit der Sportangebote berücksichtigt.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (vgl. LaPro 2016f)

Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ist neben den vier Programmplänen ein weiterer Bestandteil des Landschaftsprogramms. Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Dargestellt werden die dichtbebaute Innenstadt, die Freiraumachsen, der Parkring und Naherholungsgebiete. Für den Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung sind keine speziellen Festlegungen getroffen.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (SenStadt, 2023i) konkretisiert die Ziele für eine integrierte Stadtentwicklungsplanung im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel und nennt dafür sieben Leitlinien:

- Die Stadt kompakt und grün, komfortabel und lebenswert weiterentwickeln und dadurch den CO₂-Ausstoß senken.
- Konsequente Nutzung von Neu- und Weiterbau von Wohn-, Misch- und Gewerbequartieren für Klimaschutz und -anpassung.
- Abkühlen der Stadt mit blau-grünen Maßnahmen.
- Grünflächen klimagerecht für Tag und Nacht qualifizieren.
- Wasser als kostbare Ressource für die klimaoptimierte Stadt sichern und nutzen.
- Vorsorge gegen Überflutung, Reduzierung der Gewässerbelastung und attraktive und biodiverse Gestaltung der Gewässerräume.
- Regionale Ausgestaltung von Klimaschutz und Klimaanpassung.

Das räumliche Leitbild verortet Maßnahmen zu Klimaanpassung und Klimaschutz im gesamtstädtischen Kontext.

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

- Klimaanpassung und integrierte Stadtentwicklung
 - Stadt der kurzen Wege
 - Regenerative Energiequellen nutzen
 - Grün- und Freiräume als CO₂-Speicher qualifizieren
- Hitzeangepasste Stadtentwicklung
 - Anpassungsmaßnahmen zur Abmilderung des Temperaturanstiegs
 - Blau-grüne Maßnahmen im Neubau und Bestand
 - Grünflächen qualifizieren, Hitzestress abmildern, Maßnahmen zur klimatischen Entlastung
- Wassersensible Stadtentwicklung
 - Ortsnahe Rückführung von Regenwasser in den Wasserkreislauf
 - Hochwasservorsorge im Einzugsgebiet von Gewässern, insbesondere der Panke

und ordnet diesen Handlungsansätze zu.

Der Jahnsporthpark wird im räumlichen Leitbild des StEP Klima 2.0 als Grün- und Freifläche dargestellt, für die speziell das Ziel der Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen am Tag und in der Nacht gilt.

Nach Handlungsansatz 1 „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ liegt der Jahnsporthpark im Bereich der „Kompakten Stadt der kurzen Wege“ für die es gilt attraktive, schattige Fuß- und Radwege weiter zu fördern bei gleichzeitigem Ausbau des Nahverkehrssystems.

Nach Handlungsansatz 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ gilt für den Jahnsporthpark die Anpassung des Bestands in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung, hier bildet er einen Schwerpunktraum für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung in der Nacht.

Im Handlungsansatz 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung optimieren“ wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit Grünfläche mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld bezeichnet und liegt darüber hinaus zum Teil innerhalb eines Schwerpunktraumes für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung. Für die Fläche gilt die Beachtung der bioklimatischen Funktion kaltauflandproduzierender Wald-, Grün- und Freiflächen.

Nach Handlungsansatz 4 „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ gehört das Plangebiet zum Innenstadtbereich in dem die Gewässersysteme entlastet und die Gewässergüte gesteigert werden sollen. Das heißt Regenwasser soll mit Priorität von der Mischwasserkanalisation abgekoppelt werden und vor Ort verbleiben (Schwammstadtprinzip).

Nach Handlungsansatz 5 „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ gilt für das Plangebiet lokal eine hohe bis mittlere Gefährdung durch Überflutung (infolge von Starkregen) und im Zusammenhang mit der Abkopplung von der Mischwasserkanalisation besondere Anforderungen an gezielte Vorsorgemaßnahmen in Form der Schaffung von Rückhaltekapazitäten.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Ziele des StEP Klima 2.0 berücksichtigt.

Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 wurde am 23. Juni 2020 vom Berliner Senat beschlossen und ist als Teilbereich der Lärminderungsplanung in Berlin einzuordnen (SenUVK, 2020). Ziel des Lärmaktionsplans 2019-2023 ist es, mithilfe eines umfassenden Arbeitsprogrammes die Lärmbelastung für die Bevölkerung in Berlin im Sinne des Gesundheitsschutzes zu verringern. Als größter Lärmverursacher wird in der Stadt Berlin der Verkehr - bestritten durch verschiedene Verkehrsmittel - identifiziert. Anhand unterschiedlicher Handlungsfelder und Maßnahmen soll der Aktionsplan auf gesamtstädtischer Ebene umgesetzt werden. Zentrale Elemente sind die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, ruhige Gebiete, städtische Ruhe- und Erholungsräume und das Verhalten im Straßenverkehr.

Die Berücksichtigung der Lärminderungsplanung/ des Lärmaktionsplans 2019-2023 erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen einer entsprechenden lärmtechnischen Untersuchung. Hier werden Aussagen zu den Auswirkungen der Planung sowie zur Lärmsituation innerhalb des Plangebiets getroffen und geeignete Maßnahmen und Festsetzungen empfohlen, um möglichen Lärmkonflikten mit der Umgebung zu begegnen.

Luftreinhalteplan 2018 - 2025

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde am 23. Juli 2019 vom Berliner Senat verabschiedet (SenUVK, 2019). Trotz zurückliegender Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität werden weiterhin europaweit verbindliche Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) überschritten. Um eine nachhaltige Luftverbesserung in der Stadt Berlin zu erreichen, identifiziert der Luftreinhalteplan 2018-2020 weitere Maßnahmen aus den Bereichen Verkehr, Wärmeversorgung, Industrie und Gewerbe sowie der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung, welche die bisherigen Maßnahmen des ersten Luftreinhalteplans sowie seine 1. Fortschreibung ergänzen. Die Maßnahmen dienen insbesondere der Reduzierung von Stickstoffdioxid in der Luft, das besonders an den Hauptverkehrsstraßen gemessen wird.

Die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Straßen gehören nicht zu den besonders hoch belasteten Straßen Berlins, so dass im Luftreinhalteplan keine lokalen Maßnahmen zur Verringerung des Schadstoffausstoßes vorgesehen werden.

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie die Auswirkungen aufgrund der Planung auf die Umwelt beschrieben.

II.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Untersuchungsumfang bzw. der Betrachtungsraum für potenzielle Auswirkungen auf den Umweltzustand gliedert sich in folgende Bereiche auf:

Schutzgut	Betrachtungsraum
Fläche und Boden	Innerhalb der Plangebietsgrenze
Wasser	Bodenwasser innerhalb der Plangebietsgrenze Grundwasser bis 50 m außerhalb der Plangebietsgrenze
Klima und Luft	Kaltluft bis 150 m außerhalb der Plangebietsgrenze Lufthygiene innerhalb der Plangebietsgrenzen
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Innerhalb der Plangebietsgrenze, teilweise in angrenzenden Grünflächen
Landschaft	Wirkungen bis 150 Meter außerhalb der Plangebietsgrenze
Mensch und seine Gesundheit	Innerhalb der Plangebietsgrenze bis 50 m außerhalb der Plangebietsgrenze
Kultur- und sonstige Sachgüter	Innerhalb der Plangebietsgrenze

Die Freiflächen zeigen eine gärtnerisch geprägte Begrünung. Über das Plangebiet verlaufen befestigte und unbefestigte Wege. Außerdem zeichnet sich das Gelände teilweise durch Großbaumbestände aus.

Bereiche mit einer besonderen Prägung sind insbesondere der "Platanenhain" (Baumhain aus Platanen zwischen dem kleinen Stadion im Nordosten und den südlichen davon gelegenen

Kunstrasenplätzen), die Baumreihen aus Säulenpappeln und die Grünfläche südlich des großen Stadions auf den Böschungen.

II.1.1 Fläche

Das Plangebiet gehört zum innerstädtischen Siedlungsbereich und ist durch die Nutzung mit Sportanlagen geprägt. Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils durch Sportflächen und Sportanlagen versiegelt oder teilversiegelt. Lediglich die Flächen mit Sportplatzrasen, werden hier als teilversiegelt gerechnet. Weiter bestehen versiegelte Bereiche durch Gebäude und befestigte Wegeflächen. Etwa 33 % des Plangebiets sind unversiegelt und weisen Flächen mit Pflanzenbewuchs auf. Größere zusammenhängende unversiegelte Fläche sind der baumbestandene Wall südlich des großen Stadions, die freien Sportwiesen nördlich der Tennisplätze und südöstlich des Verwaltungsgebäudes sowie der Platanenhain.

Die Flächenversiegelung im Plangebiet im Bestand schlüsselt sich folgendermaßen auf:

Versiegelungsart	Fläche m ²	Gesamtfläche %
unversiegelt	58.600	32,9 %
teilversiegelt	32.200	18,0 %
vollversiegelt	87.500	49,1 %
Plangebiet gesamt	178.300	100 %

Tabelle 9: Flächenversiegelung im Bestand des Plangebiets



Abbildung 8: Flächenversiegelung im Plangebiet im Bestand

(SWUP, eigene Darstellung)

(grau=vollversiegelt, gelb=teilversiegelt, grün=unversiegelt)

Als teilversiegelte Flächen werden dabei alle Flächen gewertet, die durch ihre eingeschränkte Wasserdurchlässigkeit noch einen Teil der Bodenfunktion erfüllen, in der Regel aber keine Vegetationsbestände tragen bzw. tragen können, z. B. Pflasterbeläge mit Fugenanteil, offene Sandflächen, Rasengittersteine u.ä.. Aufgrund des zu vermutenden künstlichen Unterbaus und Drainagen werden auch die Rasensportplätze hierunter erfasst. Zu den vollversiegelten Flächen zählen z. B. die Straßenflächen, im Sportpark alle Bestandsgebäude, die Tribünen des großen Stadions, die Fläche vor dem Stadion mit Asphaltbelag und die befestigten Sportflächen mit Kunststoffbelägen, Kunstrasen, EPDM- und Tartanbelägen, Tennen- und Sandbelägen. Aufgrund der zu vermutenden künstlichen Unterbauten und Drainagen werden diese Flächen konservativ als vollversiegelt gewertet, selbst wenn sie wasserdurchlässig sind, da dieses Wasser in der Regel über Drainagen eingesammelt wird. Zu den unversiegelten Flächen zählen alle Flächen mit Bodenanschluss, die meisten davon haben Pflanzenbewuchs.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen an der Art der Flächennutzung „Sportanlagen“ im Plangebiet zu erwarten. Veränderungen am Versiegelungsanteil im Plangebiet, bspw. durch die Neuerrichtung weiterer Sportflächen oder Nebenanlagen, sind möglich, aber nicht abschätzbar.

II.1.2 Boden

Relief

Das Relief ist im mittleren und östlichen Teil des Plangebiets weitgehend eben bei einer Höhenlage um 50 m über NHN. Im Westen steigt das Gelände im Übergangsbereich zum Mauerpark auf bis zu etwa 59 m über NHN an.

Geologie und Bodenarten

Im Jahr 2014 wurde durch GuD eine orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt, in der es zu den folgenden Aussagen bezüglich der Bodenbeschaffenheit kommt.

Geologisch liegt das Planungsgebiet auf der pleistozänen Barnim-Hochfläche. Oberflächennah stehen hier unter z.T. mächtigen anthropogenen Ablagerungen (Trümmerschutt) Schmelzwassersande mit Mächtigkeiten von 2 bis max. 10 m an. Diese Sande liegen trogartig auf mächtigen Geschiebemergel-/ lehmschichten auf. Die Geschiebemergel-/ lehmschichten haben eine Mächtigkeit von über 10 Metern und können linsenförmig Sandeinlagerungen enthalten. Unter dem Geschiebemergel schließen sich Sande an (GuD 2014).

Die Bodenauffüllungen bestehen aus typischem Trümmerschutt. Es handelt sich hierbei um Kies bzw. Sand mit unterschiedlich hohen Beimengungen von Bauschutt. Im Wesentlichen sind dies Ziegel-, Beton- und Schlackereste. Ergebnisse einer Sondierung aus 1996 ergaben, dass es eine teils lockere und teils dichte Lagerung mit größeren Bauschutthindernissen in den Auffüllungen gibt. Die Mächtigkeit der Bodenauffüllungen variiert stark zwischen ca. 2 m bis ca. 12 m unter Geländeoberfläche (ab GOK bis in eine Tiefe von mind. +48,9 und maximal +45,6 m über NHN). Diese Schicht besitzt keine Verdichtungsfähigkeit und eine geringe Witterungs- und Erosionsempfindlichkeit.

Unter der Auffüllung liegen überwiegend direkt pleistozäne Sande mit einer feinen bis mittleren Körnung und unterschiedlichen Schluffanteilen. Untergeordnet werden auch schwach kiesige Bereiche angetroffen. Die Mächtigkeit der Sandschichten schwankt zwischen etwa 40 cm und 4 m. Darunter lagert Geschiebelehm-/ mergel.

Versickerungsfähigkeit

Die Durchlässigkeit des Untergrundes, hier der Sande über den Geschiebemergelschichten, kann im Bereich größerer Mächtigkeiten der Sandschicht mit 1×10^{-5} m/s angenommen werden (Voigt Ingenieure 2024) und ist damit als ausreichend versickerungsfähig einzuschätzen. Im Bereich geringmächtiger Sandschichten wird die Durchlässigkeit gutachterlich zur sicheren Seite hin mit 5×10^{-6} m/s noch etwas schwächer angenommen, da der Schluffanteil erfahrungsgemäß mit der Nähe zu den unterlagernden Geschiebeeböden zunimmt, was die Durchlässigkeit verringert (Voigt Ingenieure 2024).

Bodenveränderungen und -vorbelastungen

Über den natürlichen Bodenschichten sind laut Baugrundgutachten (GuD 2014) Aufschüttungshorizonte aus Kies, Mittel- und Feinsand, teils aber auch aus Ziegelresten oder Bauschutt unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden.

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen verändert und dadurch als vorbelastet einzustufen. Diese Veränderungen gehen unter anderem auf die Nutzung als Exerzierplatz und später auf Veränderungen durch Trümmerschuttablagerungen zurück (GuD 2014). Diese stehen als anthropogene Ablagerungen oberflächennah an. Die Tribünen des alten Stadions bestehen aus Aufschüttungen aus Trümmerschutt, so dass hier mit kontaminiertem Boden (Kampfmittel, Schadstoffe) zu rechnen ist. Die Bohrproben im Bereich des großen Stadions, die im Rahmen des vorliegenden Baugrundgutachtens untersucht wurden, ergaben eine Zuordnung $< Z2$.

Insgesamt ergab das Baugrundgutachten von GuD (2014) für Bodenproben aus den Auffüllböden im Plangebiet hinsichtlich der orientierenden Einschätzung der Schadstoffbelastung in den Böden überwiegend eine Zuordnung zur Zuordnungsklasse $> Z2$ nach LAGA. Maßgeblich sind hierfür vor allem Überschreitungen der Sulfatkonzentration im Eluat. Es ergaben sich aber auch Überschreitungen bei Quecksilber im Feststoff und Summe PAK sowie Benzo(a)pyren. Die Ergebnisse sind typisch für Trümmerschuttablagerungen. Der unter den Auffüllungshorizonten anstehende gewachsene Boden war organoleptisch unauffällig und wurde nicht chemisch untersucht.

Nach einer Abfrage zu einem Kampfmittelverdacht kann eine Kampfmittelfreiheit auf dem geplanten Baufeld nicht gewährleistet werden. Die Luftbildauswertung legt mehrere Verdachtsflächen nahe. Ebenso kann durch die Luftbildauswertung nicht ausgeschlossen werden, dass Merkmale für Kampfmittelverdacht in Trümmerfeldern oder bei beschädigten und zerstörten Gebäuden nicht erkannt wurden (Voigt Ingenieure 2024).

Infolge eines Kampfmittelverdachts ist bei geplanten Bodeneingriffen eine Gefährdung für Leib und Leben auszuräumen. Die ordnungsgemäße Bergung von Kampfmitteln obliegt dabei der Grundstückseigentümerin. Verbote nach § 3 KampfmittelV müssen berücksichtigt werden.

Bewertung des Schutzgutes Boden gemäß „Planungshinweise zum Bodenschutz“

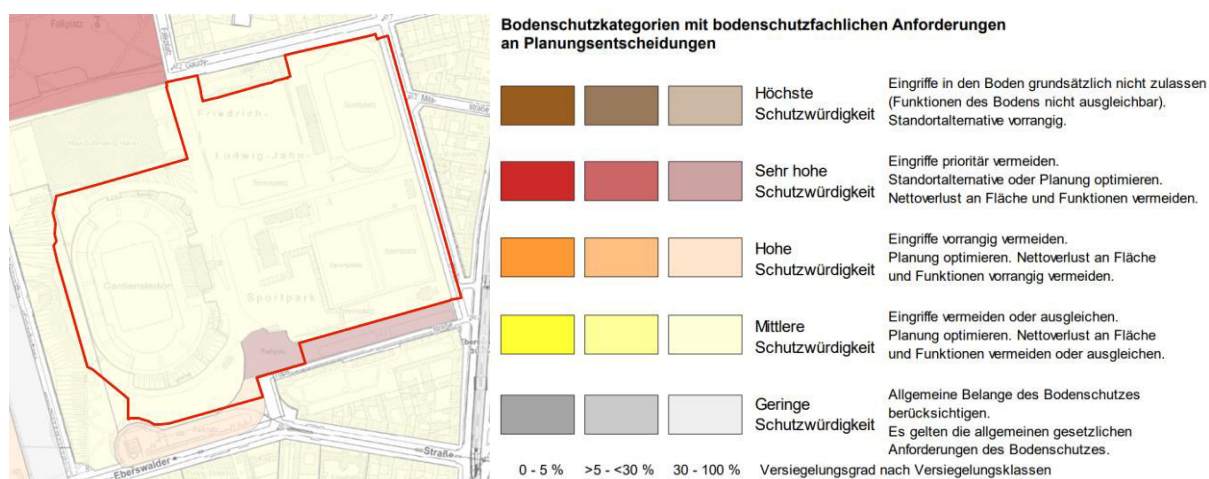


Abbildung 9: Planungshinweise zum Bodenschutz (2020)
(Umweltatlas, Karte 01.13, SenStadt 2023h)

Laut der „Planungshinweise zum Bodenschutz“ (2020) (Umweltatlas, Karte 01.13) sind die Böden des Plangebiets größtenteils der Kategorie „Mittlere Schutzwürdigkeit“ bei einem hohen Versiegelungsgrad (30 - 100 %) zugeordnet. Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen lauten hier: „Eingriffe vermeiden oder ausgleichen. Planung optimieren. Nettoverlust an Fläche und Funktion vermeiden oder ausgleichen.“ Im südlichen Eingangsbereich sind Böden der Kategorie „Sehr hohe Schutzwürdigkeit“ zugeordnet bei einem hohen Versiegelungsgrad (30 - 100 %). Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen lauten hier: „Eingriffe prioritär vermeiden. Standortalternativen oder Planung optimieren. Nettoverlust an Fläche und Funktion vermeiden.“ Eine kleine Fläche im Plangebiet im Süden, die mit den Gleis- und Parkplatzanlagen einhergeht, ist der Kategorie „Hohe Schutzwürdigkeit“ bei ebenfalls hohem Versiegelungsgrad (30 - 100 %) zugeordnet. Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen lauten hier: „Eingriffe vorrangig vermeiden. Planung optimieren. Nettoverlust an Fläche und Funktion vorrangig vermeiden.“

Die Planungshinweise gelten nur für die unversiegelten Teile des Plangebiets (vgl. hierzu Abbildung 9). Entsprechend kommt die Schutzkategorie „Sehr hohe Schutzwürdigkeit“ nicht zum Tragen, weil der südliche Eingangsbereich vollständig versiegelt ist. Die kleine Teilfläche im Plangebiet mit der Kategorie „Hohe Schutzwürdigkeit“ ist weitgehend unversiegelt und hat entsprechend eine mittlere bis hohe Bedeutung aufgrund der hohen natürlichen Puffer- und Filterfunktion des Bodens und der mittleren Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt. Die übrigen unversiegelten Flächen liegen im Bereich der Kategorie „Mittlere Schutzwürdigkeit“ und haben eine mittlere Bedeutung für die natürliche Puffer- und Filterfunktion des Bodens und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt. Hierbei handelt es sich um Bodengesellschaften des Typs Pararendzina + Lockersyrosem +

Regosol, die stark anthropogen geprägt sind und sandige Aufschüttungen als Ausgangsmaterial der Bodenbildung haben.

Die teilversiegelten Flächen im Plangebiet haben nur eine geringe Bedeutung für den Bodenschutz, weil natürliche Bodenfunktionen hier bereits durch den Austausch der natürlichen Bodenhorizonte, das Einbringen von Unterbauschichten und den hohen Versiegelungsgrad nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Bei wasserdurchlässigen Belägen können noch geringe Regelungsfunktionen für den Wasserhaushalt bestehen. Bei den vollständig versiegelten Flächen im Plangebiet, wozu auch die meisten Sportflächen, u.a. mit Kunststoffbeläge wie Tartanbahnen oder Kunstrasenfeldern, gezählt werden, sind Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind Veränderungen an den grundsätzlichen Ausprägungen und Eigenschaften des Bodens im Plangebiet nicht zu erwarten. Der Versiegelungsanteil im Plangebiet kann sich, bspw. durch die Neuerrichtung weiterer Sportflächen oder Nebenanlagen, verändern, dies ist aber nicht abschätzbar. Die natürlichen Funktionen unversiegelter Böden und deren Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt oder für die Niederschlagsversickerung und Grundwasseranreicherung bleiben unverändert.

II.1.3 Wasser

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers liegt nach dem Umweltatlas (SenStadt 2023a) überwiegend bei 20-30 Metern unter Gelände und ganz im Süd-Osten des Plangebiets kleinräumig bei 10-15 Meter unter Gelände an. Der Grundwasserkörper weist im Umfeld bis 50 Meter außerhalb des Plangebiets grundsätzlich vergleichbare Eigenschaften auf, wie innerhalb des Plangebiets. Südwestlich kommt das Grundwasser außerhalb des Plangebiets teilweise auch linsenförmig mit einem Flurabstand von 7-10 Metern vor (SenStadt 2023a).

Für den zur Planung von Versickerungsanlagen außerhalb von Wasserschutzzonen maßgebenden zu erwartenden mittleren höchsten Grundwasserstand zeMHGW liegt keine Angabe vor. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand zeHGW wird im Geoportal Berlin für das Plangebiet mit Werten zwischen 34,4 m über NHN und 36,4 m über NHN angegeben. Zum anstehenden Gelände ergibt sich damit ein minimaler Flurabstand von ca. 12 m (Voigt Ingenieure 2024).

Da die oberflächennah ausgebildeten Sande trogförmig in den Geschiebemergelschichten liegen, tritt in diesen Sanden ein sogenannter schwebender Grundwasserleiter bzw. Schichtenwasserleiter auf. Dieser ist räumlich begrenzt und stark abhängig von meteorologischen Einflüssen. (Voigt Ingenieure 2024)

Aufgrund der vorhandenen Senke der Geschiebemergelschicht sammelt sich das Schichtenwasser im Bereich der Grundstücksmitte, so dass davon auszugehen ist, dass ein unterirdischer Abfluss zu den Nachbargrundstücken hin nicht zu besorgen ist (Voigt Ingenieure 2024).

In den Sanden unterhalb des Geschiebemergels befindet sich der Hauptgrundwasserleiter. Dieser liegt hier aufgrund der überlagernden Geschiebeeböden nicht auf der Höhe seines Druckwasserspiegels und somit in gespanntem Zustand vor. Im nördlichen Bereich des Plangebiet ist der Hauptgrundwasserleiter nicht flächig ausgebildet, sondern tritt isoliert auf (Voigt Ingenieure 2024).

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der Hauptgrundwasserleiter in gespanntem Zustand unterhalb des Geschiebemergels (GuD 2014, SenStadt 2023a). Durch die abdeckenden Geschiebemergelschichten ist der Grundwasserleiter gut gegenüber potenziell eindringende Schadstoffe geschützt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Niederschlagswasser, Entwässerung und Speicherung von Regenwasser

Der Jahresniederschlag im Plangebiet liegt im langjährigen Mittel bei durchschnittlich 575 mm für den Zeitraum 1981-2010. Der Niederschlag im Sommerhalbjahr liegt bei 325 mm (Umweltatlas 2023). Das Plangebiet weist somit für Berliner Verhältnisse im langjährigen Mittel durchschnittliche Niederschlagsmengen auf.

Die oberflächennahen Sande über den Geschiebemergelschichten im Plangebiet können als versickerungsfähig eingeordnet werden. Die Durchlässigkeit des Untergrundes im Bereich größerer Mächtigkeiten der Sandschicht kann mit 1×10^{-5} m/s als schwach durchlässig angenommen werden und ist damit als ausreichend versickerungsfähig einzuschätzen. Im Bereich geringmächtiger Sandschichten wird die Durchlässigkeit gutachterlich zur sicheren Seite hin mit 5×10^{-6} m/s berücksichtigt und noch etwas schwächer angenommen, da sich die Schluffanteile erfahrungsgemäß mit der Nähe zu den unterlagernden Geschiebeeböden erhöhen, so dass die Durchlässigkeit abnimmt (Voigt Ingenieure 2024). Versickerndes Regenwasser sammelt sich als Schichtenwasser in der sandgefüllten Senke über dem Geschiebemergelhorizont. Dieser schwebende Grundwasserleiter bzw. Schichtenwasserleiter ist räumlich begrenzt und stark abhängig von meteorologischen Einflüssen (GuD 2014).

Das Regenwasser von den Dachflächen und versiegelten Außenanlagen des bestehenden großen Stadions sowie von den östlich davon liegenden Bestandsgebäuden (z. B. Verwaltungsgebäude, Heizhaus) und den dort versiegelten Flächen wird einem Mischwasserkanal zugeleitet und aus dem Gebiet abgeleitet. Auch das „Haus der Fußballkulturen“ (Konzessionsfläche) an der Cantianstraße / Ecke Topsstraße gelegen, hat einen Anschluss an einen Mischwasserkanal. Die Regenabflüsse von den vorhandenen Wegen versickern im Bestand bereits teilweise in den jeweils

angrenzenden Grünflächen. Darüber hinaus erfolgt bei Pflasterbelägen im Bestand eine geringe Versickerung in den Untergrund (Voigt Ingenieure 2024).

Im Bereich des kleinen Stadions wird das Regenwasser von dem Gebäude und den Sportflächen separat gesammelt und einer Mulden-Rigolen-Anlage auf dem Gelände zugeführt und zur Versickerung gebracht. Auch die Regenabflüsse, die im Bereich der beiden Großspielfelder A und B sowie der daran angrenzenden Minifelder anfallen, versickern in Schächten und Mulden (Voigt Ingenieure 2024).

Technische Einrichtungen zur lokalen Speicherung von Regenwasser bestehen bereits in der Umgebung des Plangebiets. So wurde etwa im Zusammenhang mit dem Bau der Max-Schmeling-Halle ein Regenwasserspeicher am Falkplatz errichtet. Zumindest Teilflächen des Plangebiets, wie die Zufahrt bzw. Zuwegung östlich der Max-Schmeling-Halle sowie nördliche Teilflächen des befestigten Vorplatzes am Stadion, sind vermutlich an diesen Regenwasserspeicher angeschlossen. Detaillierte Angaben liegen dazu jedoch nicht vor.

Das Plangebiet ist im Stadtentwicklungsplan Klima (SenSW 2021b) als Vorsorgeraum für das Thema „Lokale Gefährdung durch Überflutung“ ausgewiesen.

Naturnähe des Wasserhaushalts

Gemäß des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023) ist die Natürlichkeit des Wasserhaushalts zu bewerten. Hierbei sind die Oberflächeneigenschaften zu bewerten und ggf. Zuschläge für eine Niederschlagswasserbewirtschaftung zu berücksichtigen. Beim Großteil der Flächen, den versiegelten und bebauten Flächen im Bestand, sind nur eine geringe Naturnähe bzw. keine Naturnähe des Wasserhaushalts vorhanden. Die oben genannten versickerungsfördernden Maßnahmen sind als gering zuschlagsfähig zu bewerten. Als Bereiche mit besonderer Naturnähe des Wasserhaushalts können hingegen die Gehölzbestände auf unbefestigten, ggf. weiter vegetationsgeprägten Standorten (sehr hohe Naturnähe) und die Rasen- und Wiesenflächen im Plangebiet (hohe Naturnähe) eingestuft werden. Wasser- und luftdurchlässige Beläge wie Schotterflächen, Rasengittersteine oder vegetationsfreier Boden sind als von mittlerer Naturnähe einzuordnen.

Vom Plangebiet ausgehende Belastung von Gewässern durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Die Ableitung von Regenwasser von den befestigten Flächen und Gebäuden insbesondere im westlichen Teil des Plangebiets erfolgt über die örtlich vorhandene Mischwasserkanalisation. Der Eintrag von Mischwasser in Gewässer, zu welchem es insbesondere bei Starkregen kommen kann, führt zu Sauerstoffzehrung der betroffenen Gewässer (SenUVK 2020). Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023) ist die vom Plangebiet ausgehende Gewässerbelastung durch den anthropogen induzierten Oberflächenabfluss aufgrund eines

geschätzten Anteils von > 30 % bis ≤ 60 %, der an die Mischkanalisation angeschlossen ist, als hoch zu bewerten (SenUVK 2020).

Veränderungen durch den Klimawandel

Prognosen zur Klimaentwicklung für Berlin zeigen, dass bis zum Ende des 21. Jahrhunderts mit einer Zunahme des Jahresniederschlags zu rechnen ist (GERICS 2021). Die Zunahme resultiert vor allem aus winterlichen Niederschlägen, während im Sommer während der Vegetationsperiode geringere Niederschläge und auch längere Dürreperioden zu erwarten sind (GERICS 2021).

Bewässerung der Sportanlagen

Derzeit werden die großen Sportfelder und einige Vegetationsflächen mit Trinkwasser bewässert. In den beiden Stadien und im Bereich der Großspielfelder sind Beregnungsanlagen vorhanden (Voigt Ingenieure 2023). Dies stellt eine relevante Ressourcennutzung dar. Im Bestand sind im Plangebiet keine Zisternenanlagen für Regenwasser und eine Brauchwassernutzung aus solchen Anlagen bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind unmittelbar keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Jedoch wird ohne Maßnahmen aufgrund der zu erwartenden Häufung von Starkregenereignissen in Folge des Klimawandels die Gefahr für Überschwemmungen mit relevanten Folgeschäden sowie auch die stoffliche Belastung der Oberflächengewässer bei unverändertem Anschluss an die Mischwasserkanalisation steigen.

II.1.4 Klima und Luft

Klimakenndaten

Berlin liegt großklimatisch betrachtet im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch-maritimen Klima Westeuropas und dem kontinental beeinflussten Klima Osteuropas. Die mittleren Julitemperaturen liegen zwischen 18,0 und 19,0°C. Bei mittleren Januartemperaturen von -1,0 und 0,5°C sind die Winter nur als mäßig kalt zu bezeichnen. Als mittlere Jahrestemperatur gilt 9,0 bis 9,5°C mit für Berliner Verhältnisse im langjährigen Mittel durchschnittliche Niederschlagsmengen.

Wärmeinseleffekte

Die den Geltungsbereich umfassende Wohnbebauung zeigt überwiegend mäßige Wärmeinseleffekte, an der Eberswalder Straße teils geringe und im Bereich Gaudy-/ Ecke Cantianstraße auch starke Wärmeinseleffekte (SenStadt 2023b).

Kaltluftproduktion und -abfluss, Luftaustausch

In der Klimaanalysekarte des Landes Berlin ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Funktion "Grünflächenanteile mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom" ausgewiesen (SenStadt 2023b). Innerhalb des Plangebiets wird die Kaltluft produziert und es wird rechnerisch ein geringer ($26,08 \text{ m}^3/\text{s}$ um 22:00 Uhr) bis knapp mittlerer Kaltluftvolumenstrom ($59,72 \text{ m}^3/\text{s}$ um 04:00 Uhr) erreicht, der zur nächtlichen Abkühlung der Umgebung beiträgt (SenStadt 2023c). Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023) ist dies als mittelhoch einzustufen. Die abendliche und nächtliche Produktion von größeren Kaltluftvolumen erfolgt im Allgemeinen über offenen Flächen (ungehinderte Abstrahlung der Wärme) mit geringer Wärmespeicherefähigkeit (etwa Grünflächen, Rasenflächen). Dieser Effekt reicht in geringem Umfang bis in die angrenzenden Straßenräume der Topsstraße und der Cantianstraße hinein. Ein größerer Luftaustausch aus dem Geltungsbereich in benachbarte Wohnblöcke ist laut Klimamodell Berlin jedoch nicht gegeben, weil die dichte Bebauung der umliegenden Wohnblöcke und die engen Straßenschluchten diesen Austausch stark einschränken.

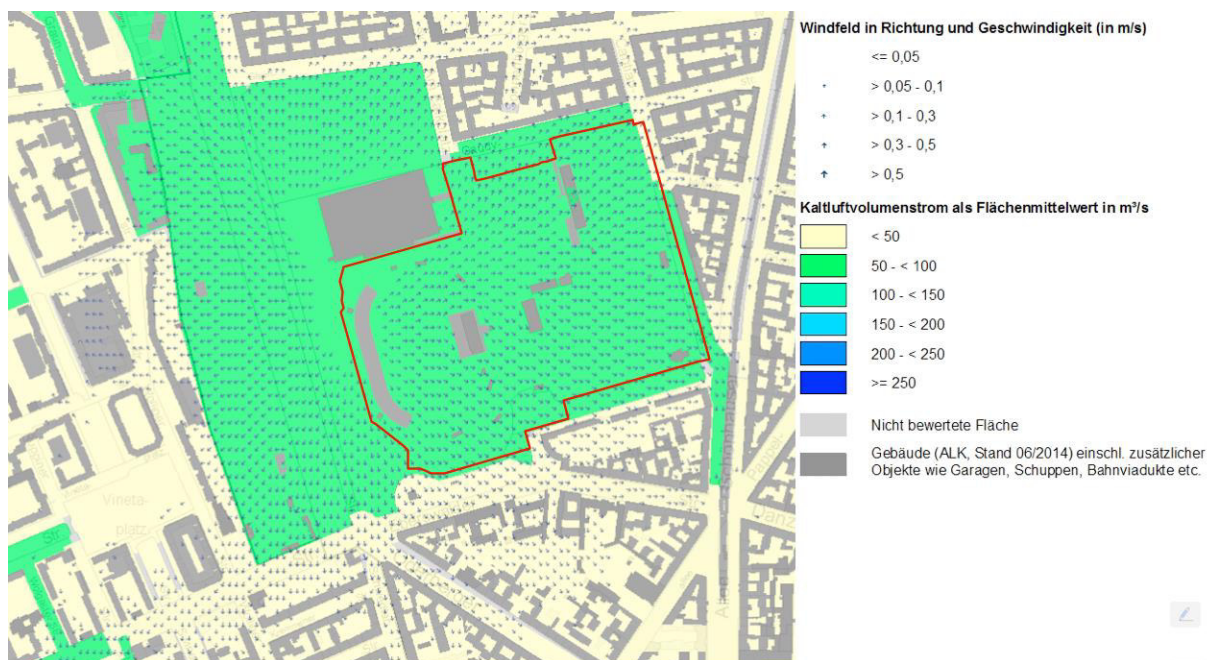


Abbildung 10: Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom in 2 m Höhe um 4:00 Uhr (2015) (Umweltatlas, Karte 04.10.01, SenStadtUm 2015a)

Der angrenzende Mauerpark weist eine vergleichbare Leistung der Produktion von Kaltluft auf, wie das Plangebiet. Aus dem Mauerpark fließt die schwerere Kaltluft vor allem in westlicher und südlicher Richtung ab. Kaltluftproduktion und der Kaltluftabfluss erfolgen hier aufgrund der Topografie weitgehend unabhängig vom Plangebiet. Das Klimamodell von Berlin zeigt, dass Quantität und die räumliche Wirkung des vom Plangebiet ausgehenden Kaltluftabflusses in die umliegende Wohnbebauung insgesamt lediglich als gering bis mittel bewertet werden kann.

(SenStadt 2023b,c). Kaltluftproduktion und -abfluss aus dem Geltungsbereich wirken lediglich in der unmittelbaren Nachbarschaft und sind abends zunächst gering ausgeprägt. Der Geltungsbereich stellt dennoch hinsichtlich der Kaltluftproduktion lokal einen relevanten klimatischen Ausgleichsraum dar, dessen klimatische Funktionen wertgebend sind.

Strahlungstemperatur

In der Klimaanalysekarte „Strahlungstemperatur“ des Landes Berlin zeigt der Geltungsbereich eine deutliche Beeinflussung und Wirkung auf die Umwelt durch die vorhandenen Sportanlagen und deren Befestigungsarten, gerade im Hinblick auf Strahlungsabsorption und -reflektion und deren Auswirkungen für die Temperatur.

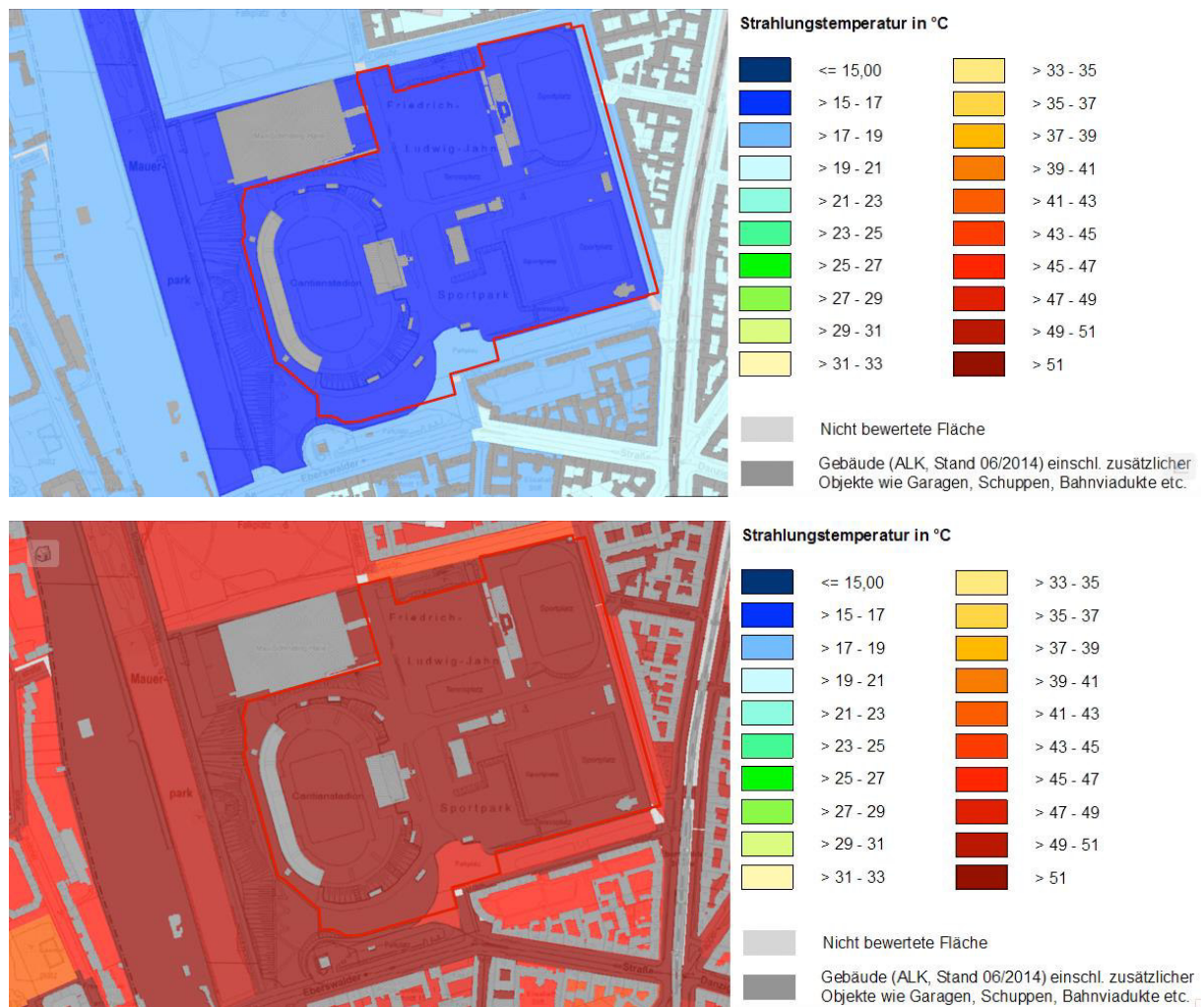


Abbildung 11: Klimamodell Berlin: Strahlungstemperatur in 2 m Höhe um 4 Uhr (oben) und in 2 Höhe um 14 Uhr (unten) (2015) (Umweltatlas, Karte 04.10.03, SenStadtUm 2015b)

Die Strahlungstemperatur im Plangebiet um 4 Uhr in der Nacht, gemessen in 2 m Höhe, beträgt überwiegend zwischen 15 - 17°C, während die Strahlungstemperaturen im benachbarten

Siedlungsraum zwischen 17 - 21°C liegen. Es ist in der Nacht also ein Abkühlungseffekt gegenüber dem umgebenden Siedlungsraum festzustellen. Tagsüber gibt es allerdings einen umgekehrten, nämlich verstärkten Aufheizungseffekt und die Strahlungstemperaturen im Plangebiet liegen mit über 51°C höher als in der Umgebung, in der die Strahlungstemperaturen bei ca. 45°C bis 51°C liegen. Dies ist vor allem auf die starken Aufheizungseffekte der Sportanlagen, hier vor allem der Kunststoffplätze, und der versiegelten Flächen ohne Baumbeschattung zurückzuführen.

Im Rahmen des Projektes „Hitzestress und Anpassungsmaßnahmen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg“ (2024), durchgeführt von Climate Analytics in Zusammenarbeit mit VITO und BUUR im Auftrag des Climate Change Center Berlin Brandenburg, erfolgte eine Modellierung von Hitzestress für die Innenstadt von Berlin, die den Effekt von Vegetation und urbanen Strukturen wie Bebauung und Versiegelung hinsichtlich gefühlter Temperaturen und Hitzespeicherung anhand eines exemplarischen typischen Sommertages mit klarem Himmel aufzeigt. Der Ausschnitt der modellierten Karte für das Gelände des Jahnsporthparks zeigt die besondere Anfälligkeit großer offener, versiegelter oder anders befestigter Flächen für Hitzestress. Nur die größeren zusammenhängenden Baumbestände, die Verdunstungskälte liefern und Schatten spenden, weisen deutlich kühlere Temperaturen auf und sind gut als weniger hitzebelastet zu erkennen.

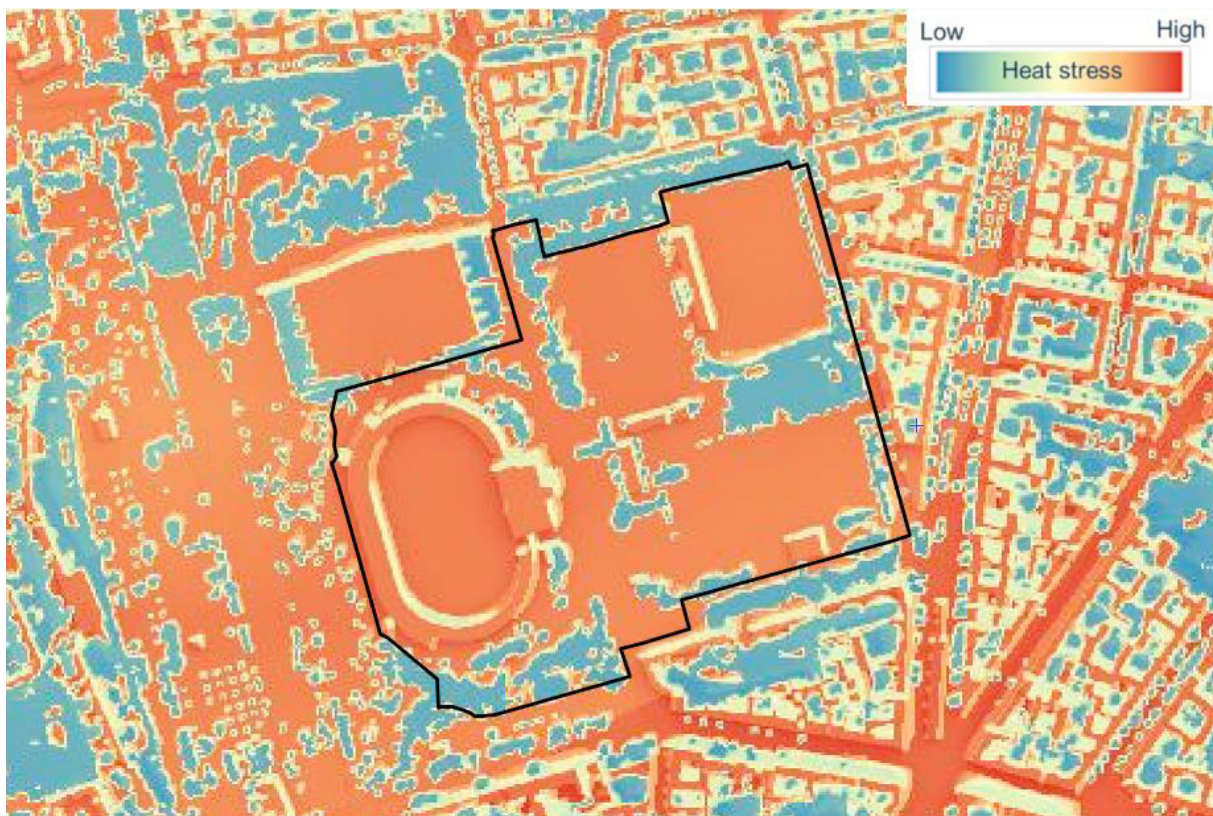


Abbildung 12: Maximaler Hitzestress im Plangebiet exemplarisch für den 25.07.2019 (Climate Analytics, 2024)

Bewertung im Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima 2.0)

Im Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 wird der Planungsraum als Schwerpunktraum für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung in der Nacht ausgewiesen (SenStadt 2021b).

Verdunstungsfunktion von Bäumen und Vegetationsflächen

Die permanent stattfindende Evapotranspiration (Verdunstung) der insgesamt 493 kartierten klein- und großkronigen Bäume, weiterer Gehölz- und Strauchbestände sowie grasgeprägter Rasen- und Wiesenflächen im Plangebiet führt zu einer Abkühlung der Umgebungsluft. Dieser natürliche Kühlungseffekt kann besonders an heißen Tagen dazu beitragen, die Temperaturen im Plangebiet zu senken. An dieser Stelle kann nur eine qualitative Aussage getroffen werden aber keine quantitative Abschätzung für das lokale Klima.

Bewässerung der Sportanlagen und deren Verdunstungsfunktion

Die Kunstrasenflächen werden zur Erhaltung der Nutz- und Bespielbarkeit regelmäßig bewässert. Im Sommer gehen davon ebenfalls Verdunstungseffekte aus, die zur Kühlung der Umgebungsluft beitragen. Anders als bei Vegetationsflächen, bei denen die Verdunstung durch die Pflanzen kontinuierlich andauert, sind diese Verdunstungseffekte jedoch eher mit der Verdunstung auf versiegelten Flächen nach einem Regenereignis zu vergleichen, die nur zu einer kurzzeitigen leichten Abkühlung des Plangebiets beitragen, jedoch nicht länger anhalten.

Lufthygiene und Frischluftversorgung

Die das Plangebiet unmittelbar einfassenden Straßen gehören nicht zu den besonders hoch belasteten Straßen Berlins. Der Index der Luftbelastung durch Kfz-Verkehr zeigt hier eine mäßige Belastung (SenStadt 2023e). Weitere relevante Emissionsquellen oder Belastungssituationen etwa durch Emissionen von Industrie und Gewerbe bestehen nicht. Eine übergeordnete Funktion des Plangebiets als Teil einer großräumigen Luftleitbahn liegt nicht vor (SenStadt 2021). Der Geltungsbereich wirkt sich durch die Filterwirkung der vorhandenen Vegetation lokal positiv auf die Lufthygiene aus.

Stadtklimatische Funktion

Gemäß den obigen Ausführungen und dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023) sind die Gehölze im Plangebiet als klimatisch stark entlastende Strukturen von sehr hoher Bedeutung einzustufen. Niedrigen Gehölzbeständen (> 1 m bis 2 m Höhe) wie bspw. Hecken und Strauchflächen kommt eine hohe klimatische Entlastungsfunktion zu. Rasenflächen zeigen eine überwiegend entlastende Wirkung und werden als von mittlerer Bedeutung eingestuft. Klimatisch belastend wirkende Strukturen sind alle vegetationsfreien Flächen

wie Pflasterflächen, Asphalt, befestigte Sportplätze, Dächer und Fassaden. Diese Flächen sind ohne, bzw. durch die Aufheizung von negativer Bedeutung für stadtklimatische Funktionen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung würde sich die o.g. Situation in dem Maße ändern, wie es im Rahmen des Klimawandels zu erwarten ist. Klimaprojektionen für Berlin zeigen, dass bis zum Ende des 21. Jahrhunderts mit einer Zunahme der Temperatur und der sommerlichen Hitzebelastung (heiße Tage und tropische Nächte) zu rechnen ist (GERICS 2021).

Hitzebelastung – Prognose

Die Zahl der Hitzetage (Tage, an denen die Temperatur über 30°C steigt) wird sich laut Umweltatlas bis 2070 fast verdoppeln. Bei den „tropischen Nächten“ (Nächte, in denen die Temperatur nicht unter 20°C fällt) sieht es ähnlich aus (Umweltatlas 2015).

Vergleicht man die Anzahl der Hitzetage pro Jahr von 1981-2010 mit denen von 2011-2014 ergibt sich eine Zunahme von ca. 3,1-3,5 Tagen. Bis zu den Jahren 2041-2070 steigt diese Zunahme drastisch auf ca. 14,1-14,5 zusätzliche Hitzetage im Vergleich zum Zeitraum 1981-2010. Die mittlere jährliche Anzahl der Hitzetage im Plangebiet für den Zeitraum 2011-2040 wird auf ca. 10-14 Tage prognostiziert und steigt für den Zeitraum 2041-2070 auf ca. 22-26 Tage.

Die mittlere jährliche Anzahl der Tropennächte im Plangebiet für den Zeitraum 2011-2040 wird auf ca. 8-12 Tage prognostiziert und steigt für den Zeitraum 2041-2070 auf ca. 20-26 Tage. Vergleicht man die Anzahl der Tropennächte pro Jahr von 1981-2010 mit denen von 2011-2014 ergibt sich eine Zunahme von ca. 5-7 Tagen. Bis zu den Jahren 2041-2070 steigt diese Zunahme drastisch auf ca. 14-18 zusätzliche Tropennächte im Vergleich zum Zeitraum 1981-2010.

Für den Erhalt der Kühlungsleistung der Vegetation an heißen Tagen (Verdunstungskühle) wäre eine ausreichende Wasserversorgung der Vegetation sicherzustellen, die voraussichtlich weitere Maßnahmen erfordert, da mit dem Klimawandel auch geringere sommerliche Niederschläge zu erwarten sind. Der Niederschlag als weiterer klimatologischer Kennwert wird in Kap. II.1.3 zum Thema Wasser beschrieben.

II.1.5 Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Grundlage für die Bewertung von Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt sind das vorliegende Artenschutzgutachten (Trias 2024) und die zugrundeliegende Dokumentation Faunistischer Kartierungen, die auch die Biotoptypenkartierung beinhaltet (Trias 2023b). Letztere umfasst Daten faunistischer Erhebungen aus dem Jahr 2023. Weiterhin liegt eine Baumerfassung aus dem Jahr 2023 vor (Trias 2023a). Darüber hinaus liegen für den Teilbereich des großen Stadions bereits ältere Untersuchungen in Form einer Dokumentation der Erfassung von Fauna und geschützter

Bäume (Trias 2020) und ein Artenschutzgutachten (Trias 2021) vor, die ebenfalls mit ausgewertet wurden.

Nach den bereits vorliegenden Untersuchungen ist ein Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und relevanten Bäumen für den Geltungsbereich bekannt.

Biotopverbund

Das Plangebiet weist keine Eignung für den berlinweiten Biotopverbund auf und ist hinsichtlich des Ausgleichspotenzials nicht Teil der Flächenkulisse "Prioritäre Flächen und Maßnahmen" (LaPro 2016f).

Auch die westlich angrenzenden Flächen des Mauerparks sind stark durch Nutzung von Erholungssuchenden geprägt und haben aufgrund der räumlichen Lage – wie auch der Geltungsbereich – als Bereich "Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen" hier keine übergeordnete Biotopverbundfunktion (LaPro 2016c).

Bei der bezirklichen Biotopverbundplanung aus dem Jahr 2016 sind von den dort behandelten Zielbiotopen nur die naturnahen Park- und Grünanlagen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan relevant. Die bezirkliche Biotopverbundplanung markiert hier Park- und Grünanlagen als Rückgrat des Biotopverbundes im städtisch geprägten Raum. Je nach Größe, Intensität der Nutzung sowie Alter und ökologischer Qualität der Grünflächen übernehmen sie eine Funktion als Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Eine besondere Bedeutung kommt dabei Altbaumbeständen und historischen Parkanlagen zu. Als Zielarten für die naturnahen Park- und Grünanlagen werden in der bezirklichen Biotopverbundplanung u.a. Fledermäuse (Baumfledermäuse) ausgewählt. Dies korrespondiert mit Altbaumbeständen, die neben baumbewohnenden Käferarten und Fledermäusen auch höhlenbewohnenden Brutvögeln als Lebensraum dienen.

In der Karte 6 „Biotopverbund der naturnahen Park- und Grünanlagen“ ist das Plangebiet selbst nicht als Biotopverbundfläche gekennzeichnet (vgl. nachfolgende Abb.). In der Umgebung, teils unmittelbar angrenzend, sind jedoch die Flächen des Mauerparks im Westen, der Grünanlage an der Topsstraße im Süden und die Grünanlage Falkplatz im Norden als Grünanlagen mit einer Größe von < 4 ha als Verbindungsflächen für den Biotopverbund dargestellt. Kernflächen werden im näheren Umfeld nicht dargestellt. Der Mauerpark ist zusätzlich als Entwicklungsfläche Grünzug gekennzeichnet, der im Norden an die Entwicklungsfläche Grünzug innerer S-Bahn-Ring anknüpft. Hier sollen weitere Verbindungsstrukturen geschaffen werden.

Gemäß der aus den faunistischen Erhebungen von Trias (2023b) hervorgegangenen Ergebnissen zu Fledermaus- und Brutvogelvorkommen, die nachfolgend dargestellt werden, kommt Teilbereichen des Jahnsporthparks, insbesondere den älteren Baumbeständen mit Baumhöhlen, eine Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse und höhlennistende Brutvögel zu. Die Fläche hat

damit im Zusammenhang mit den umgebenden Grünflächen Bedeutung für den Biotopverbund, auch wenn sie selbst nicht in der Biotopverbundplanung des Bezirks als geeignete und zu entwickelnde Fläche dargestellt wurde.



Abbildung 13: Ausschnitt Biotopverbundplanung im Bezirk Pankow, Karte 6 „Biotopverbund der naturnahen Park- und Grünanlagen“

(Umwelt- und Naturschutzamt Pankow, 2016)

Biotoptypen und Pflanzen

Eine Betrachtung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenkarte der Erhebung von Trias (2023b). Dabei wurden keine geschützten Biotope festgestellt und auch keine Pflanzenarten der Roten Liste nachgewiesen (Trias 2023b).

Die folgende Tabelle zeigt die erfassten Biotoptypen sowie deren Biotopwert gemäß Biotopwertliste (Anhang 1) des „Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenMVKU 2023). Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verortung der Biotoptypen.

Biotoptypen	Beschreibung	Biotopwert	Flächengröße m ²
051132	Ruderaler Wiesen, verarmte Ausprägung (GMRA)	5	10.600
05162	Artenarmer Zier- / Parkrasen (GZA)	2	41.000
05163	Intensiv-Sportrasen weitgehend ohne Bäume (GZIO)	2	15.800
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (BLMH)	17	1.000
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten (BLMN)	5	500

Biotoptypen	Beschreibung	Biotopwert	Flächengröße m ²
07152	Sonstiger Einzelbaum (BES)	Keine Wertermittlung, bei Fällung Kompensation über BaumSchVO	
0714251	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre),	Keine Wertermittlung, bei Fällung Kompensation über BaumSchVO	
10160	Vegetationsfreie, unversiegelte Fläche (PS)	0	2.000
101711	Sportplatz, offene Sportflächen (PE)	0	1.200
101713	Sportplatz mit wasserdurchlässigem technischem Belag (zum Beispiel Kunstrasen) (PEPW)	0	34.900
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1 Meter Höhe) (PHS)	2	2.400
102731	Hecke (Formschnitt) weitgehend ohne Bäume (PHH)	4	700
10276	Anpflanzung von Stauden (PHM)	3	400
126122	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken ohne bewachsenen Mittelstreifen (OVSBO)	0	4.700
126422	Parkplätze, teilversiegelt ohne Baumbestand (OVPTO)	0	3.900
12643	Parkplätze, versiegelt (OVPV)	0	3.800
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (OVWW)	0	2.700
12653	Teilversiegelter Weg (inklusive Pflaster) (OVWT)	0	9.800
12654	Versiegelter Weg (OVWV)	0	22.200
12830	Sonstige Bauwerke (OKS)	0	20.700
Gesamtsumme			178.300

Tabelle 10: Auflistung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen mit Biotopwert und Flächengröße (Angaben nach Trias 2023b, Flächengrößen überprüft durch SWUP)

Das Plangebiet ist zu etwa 33 % unversiegelt. Dabei sind die Flächen in weiten Teilen durch die langjährige Nutzung als Sportgelände anthropogen überprägt. Die Biotopwertigkeit ist überwiegend als nicht vorhanden bzw. gering einzustufen. Wertbiotope sind Laubgebüsche sowie mit Bäumen überstandene Biotopflächen. Der Wert der Einzelbäume oder Baumreihen wird hier jedoch nicht auf die Flächenbiotope aufgeschlagen, weil die Beurteilung der Bäume gesondert nach Baumschutzverordnung erfolgt. Die Bewertung der Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund ist mit „0“, nicht vorhanden, eingestuft. Auch ein Zusatz für den Wertträger national

geschützte Arten erfolgt nicht, aufgrund des fehlenden Vorkommens vieler gefährdeter Arten (Trias 2023b).

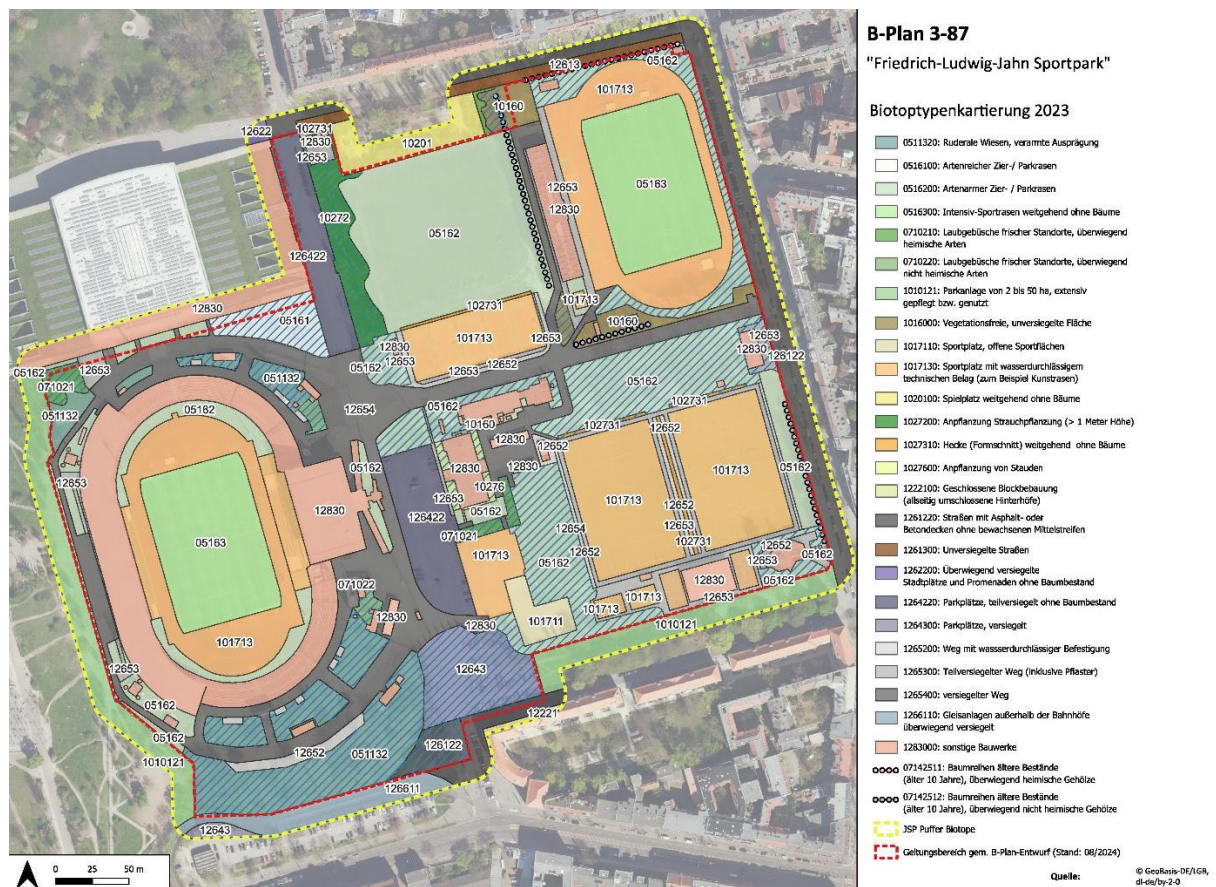


Abbildung 14: Übersicht Ergebnis Biotoptypenkartierung 2023 mit Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Karte aus trias 2023b)

Baumerfassung

Die Baumerfassung erfolgte ebenfalls durch Trias (2023a). Insgesamt wurden durch Trias 521 Bäume erfasst, davon liegen 493 im Plangebiet. Nach § 2 BaumSchVO Berlin sind alle Laubbäume, Waldkiefern sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Umfang von mindestens 50 cm aufweist.

Von den im Plangebiet liegenden 493 Bäumen sind nach BaumSchVO 347 geschützt und 146 nicht geschützt.

Nach Information des Bezirksamts Pankow wurden in den Jahren 2012 und 2015 Fällgenehmigungen für insgesamt 62 Bäume, teils aus baulichen Gründen und teils wegen starker Schäden, erteilt und die Fällungen umgesetzt. Beim Großteil dieser Bäume handelte es sich um Pyramiden-Pappeln. In der Baumfällgenehmigung wurde ein Ersatz von insgesamt 22 Säuleneichen

und 2 Weiß-/ oder Rotdornen festgelegt. Die 22 Säuleneichen sollten westlich und südlich des großen Stadions sowie die 2 Weiß-/ oder Rotdorne östlich des kleinen Stadions gepflanzt werden. Diese Ersatzpflanzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht erfolgt. Sie stehen daher weiterhin aus und müssen zusätzlich zu den zukünftig erforderlichen Ersatzpflanzungen im Plangebiet berücksichtigt werden.

Eine Übersicht über die nach Trias geschützten und nicht geschützten Bäume gibt die nachfolgende Abbildung.

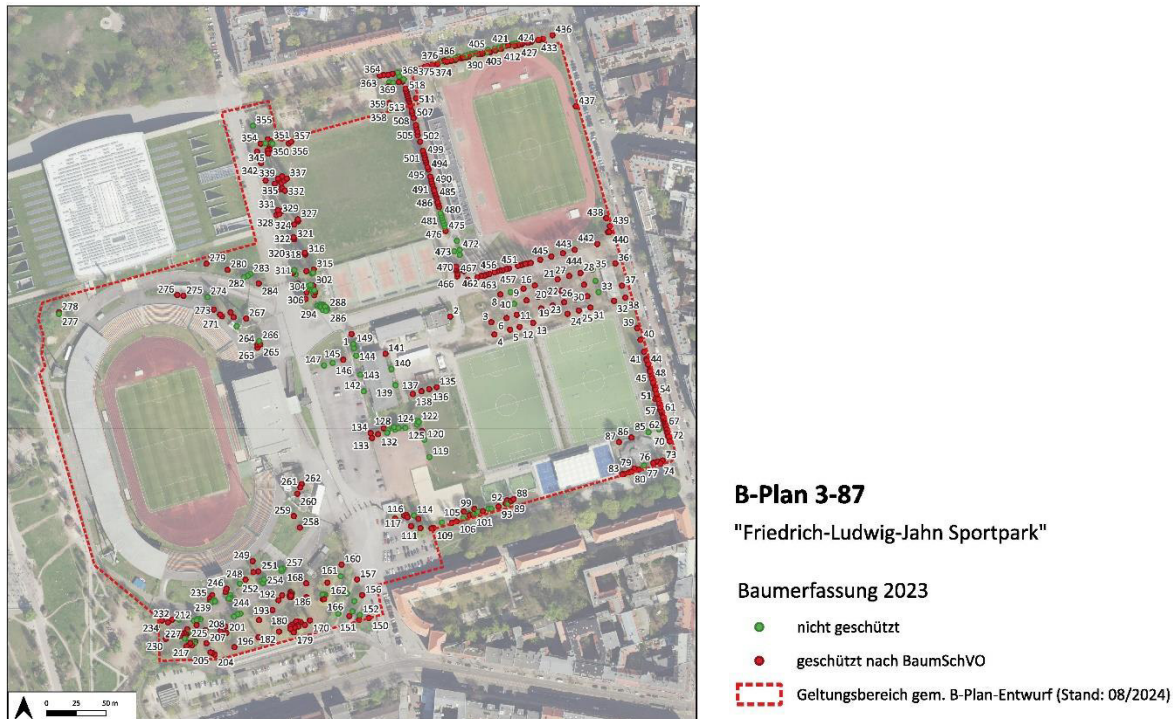


Abbildung 15: Standorte nach BaumSchVO geschützter und nicht geschützter Bäume
 geschützte Bäume (rot), nicht geschützte Bäume (grün) (Karte aus trias 2023b)

Von den 493 Bäumen im Plangebiet zeigen nach den Erfassungen der Trias Planungsgruppe (2023a) insgesamt 97 Bäume ein Potenzial als Habitatbäume für Brutvögel und/ oder Fledermäuse. Das Habitatpotenzial besteht in verschiedenen Baumrissen und Baum-Höhlungen, die festgestellt wurden. Dazu befinden sich ebenfalls mehrere Freinester und 18 Nistkästen im vorhandenen Baumbestand im Plangebiet (siehe dazu die nachfolgende Abbildung 16).

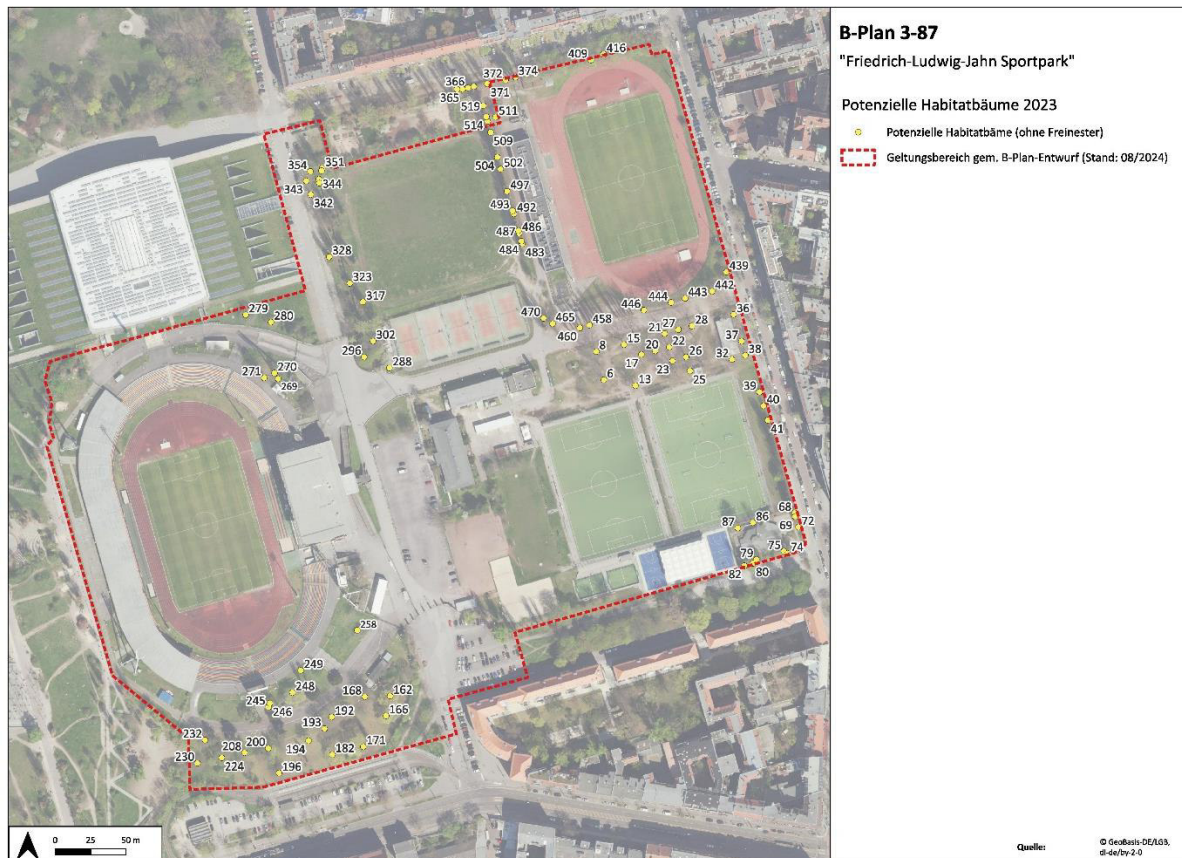


Abbildung 16: Standorte artenschutzrechtlich relevanter Bäume (Karte aus Trias 2023b)

Tiere

Brutvögel

In den Jahren 2020 und 2023 wurde zwischen März und Juni jeweils eine Brutvogeluntersuchung im Plangebiet durchgeführt (Trias 2020, Trias 2023b).

Alle europäischen Vogelarten sind nach Vogelschutzrichtlinie der EU (Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009) geschützt.

Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2023 wurden insgesamt 25 Vogelarten im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellt. Die Arten wurden entsprechend ihres Auftretens und der beobachteten Verhaltensweise als Brutvogel, Randsiedler oder Nahrungsgast eingeordnet.

Unter den nachgewiesenen Vogelarten ist die Bachstelze in der Vorwarnliste der Roten Liste Berlins verzeichnet, während der Turmfalke gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt ist. Für die Bachstelze gab es 2023 nur eine Brutzeitbeobachtung. Im Jahr 2020 wurde die Art als Brutvogel (Brutverdacht) kartiert (Trias 2020). Die Bachstelze als auch der Turmfalke haben ihre

Brutplätze außerhalb des Untersuchungsgebiets, sie wurden ausschließlich als Nahrungsgäste erfasst.

Darüber hinaus gibt es in der Untersuchungsfläche 8 Arten, die in Höhlen und Nischen brüten: Blaumeise, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Star. Besonders bemerkenswert ist die Kolonie von Haussperlingen im Bereich der West-Tribüne des großen Stadions, wo mehr als 50 (bis zu 75) Nester existieren. Im östlichen Bereich wurden zusätzlich etwa 90 Niststätten des Haussperlings festgestellt, u.a. ein Schwerpunkt an den Tennisplätzen in den Mastleuchten, das sind in Summe ca. 165 Brutpaare/ Reviere. Es wurde zudem eine Starenkolonie im höhlenreichen Platanenbestand im Eingangsbereich der Cantianstraße nachgewiesen. Die Art kommt zudem vereinzelt in Nistkästen und in weiteren Baumhöhlen innerhalb des Untersuchungsgebiets vor. Insgesamt wurde der Star mit 19 Brutpaaren/ Reviere im Plangebiet erfasst. Das Vorkommen des Feldsperlings (7 Niststätten) und des Hausrotschwanzes (4 Brutstätten) im Jahnportpark ist weniger häufig als das des Haussperlings und des Stars. Für diese Arten wurden ebenfalls Niststätten im Gelände des großen Stadions, in Nebengebäuden und Laternen identifiziert. Die weiteren Höhlenbrüter nutzen Baumhöhlen im Untersuchungsgebiet als Niststätten. Hier sind die Brutvogelarten Blaumeise mit 2 Revieren und Kohlmeise mit 6 Revieren (Brutverdacht) nachgewiesen worden.

Für das Vorkommen der Haussperlinge sind außerdem neben den vielfältigen Brutmöglichkeiten die vorhandenen Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet und in an das Plangebiet angrenzenden Randlagen als Ruhestätten von hoher Bedeutung. Hervorzuheben sind dabei die Hecken- und Strauchstrukturen sowie die Zaunbegrünungen (überwiegend Knöterich) in den Randlagen des Plangebiets wie auch im Bereich daran angrenzender Flächen. Die Haus- und Feldsperlinge im großen Stadion sowie südlich davon nutzen sowohl die Strukturen innerhalb des Plangebietes (südliche Grünstrukturen vom Stadion und südlich der kleinen Fußballfelder) als Ruhestätten, aber auch angrenzende, außerhalb des Plangebietes liegende stark bewachsene Bereiche, einschließlich der Strukturen im Mauerpark sowie den Grünstreifen zwischen dem Jahnportpark und der Topsstraße. Der Bestand der Haussperlinge im nördlichen Bereich (insbesondere bei den Tennisfeldern und an der Max-Schmeling-Halle) ist auf die Hecken- und Strauchstrukturen sowie den Bewuchs an Zäunen des Grünstreifens östlich der Max-Schmeling-Halle als Ruhestätten angewiesen.

Im Rahmen der Brutvogelerfassungen der Trias Planungsgruppe (2020 und 2023) wurden insgesamt folgende Arten festgestellt:

Nr.	Deutscher Name	Wiss. Name	Art - kür zel	BP od. Rev. UG/ Plangebiet		Status	V Sch RL	BNat- SchG	RL BE	RL BB	Tr.
1	Amsel	Turdus merula	A	3	1	B4	-	§	-	-	o

Nr.	Deutscher Name	Wiss. Name	Art - kür zel	BP od. Rev. UG/ Plangebiet	Status	V Sch RL	BNat- SchG	RL BE	RL BB	Tr.
2	Bachstelze	Motacilla alba	Ba	(1)	A1	-	§	V	-	aa
3	Blaumeise	Parus caeruleus	Bm	3	B4, C12	-	§	-	-	a
4	Buntspecht	Dendrocopos major	Bs	NG	A1	-	§	-	-	o
5	Eichelhäher	Garrulus glandarius	Eh	NG	A1	-	§	-	-	o
6	Elster	Pica pica	E	1	B4	-	§	-	-	a
7	Feldsperling	Passer montanus	Fe	5	C12, C14	-	§	-	-	aa
8	Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	Gb	2 (3)	B4	-	§	-	-	zz
9	Gartengrasmücke	Sylvia borin	Gg	(1)	A1					o
10	Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	Gr	1	B4	-	§	-	-	zz
11	Girlitz	Sernius sernius	Gi	(1)	A1	-	§	-	-	aa
12	Grünfink	Carduelis chloris	Gf	(1)	A1	-	§	-	-	a
13	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	Hr	2 (3)	B4	-	§	-	-	o
14	Haussperling	Passer domesticus	H	ca. 110	B9, C14	-	§	-	-	o
15	Klappergrasmücke	Sylvia curruca	Kg	(2)	A1	-	§	-	-	o
16	Kohlmeise	Parus major	K	6	1	B4	-	§	-	o
17	Kolkrabe	Corvus corax	Kra	NG	A1	-	§	-	-	zz
18	Mauersegler	Apus apus	Ms	NG	A2	-	§	-	-	o
19	Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	Mg	2	(2)	B4	-	§	-	zz
20	Nebelkrähe	Corvus cornix	Nk	3	1	C	-	§	-	z
21	Ringeltaube	Calumba palumbus	Rt	3	1	B4, B9	-	§	-	o
22	Rotkehlchen	Erithacus rebecula	R	(1)	A1	-	§	-	-	
23	Star	Sturnus vulgaris	S	17	2	C14	-	§	-	a
24	Stieglitz	Carduelis carduelis	Sti	3		B4	-	§	-	o
25	Turmfalke	Falco tinnunculus	Tf	NG	A2	-	§§	3	-	z

Tabelle 11: Im Plangebiet festgestellte Vogelarten

(Trias 2023b)

Erläuterungen:

BP/Rev. Anzahl: Anzahl der Brutpaare/Reviere der entsprechenden Arten im UG und angrenzend;

NG: Nahrungsgast Status: Gemäß EOAC Kriterien (HAGEMEJER & BLAIR)

VSchRL - Anh. I: Arten des Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie

BNatSchG: § = nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, §§ = nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt

RL BE: Rote Liste der Brutvögel Berlins (WITT & STEIOF 2013);
 RL BB: Rote Liste der Brutvögel Brandenburg (RYSILAVY et al. 2019):
 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste
 Tr. Trend über 20-25 Jahre: zz = Zunahme um >50%, z = Zunahme 20-50%, 0 = Bestand stabil,
 a = Abnahme um 20-50%, aa = Abnahme um >50%

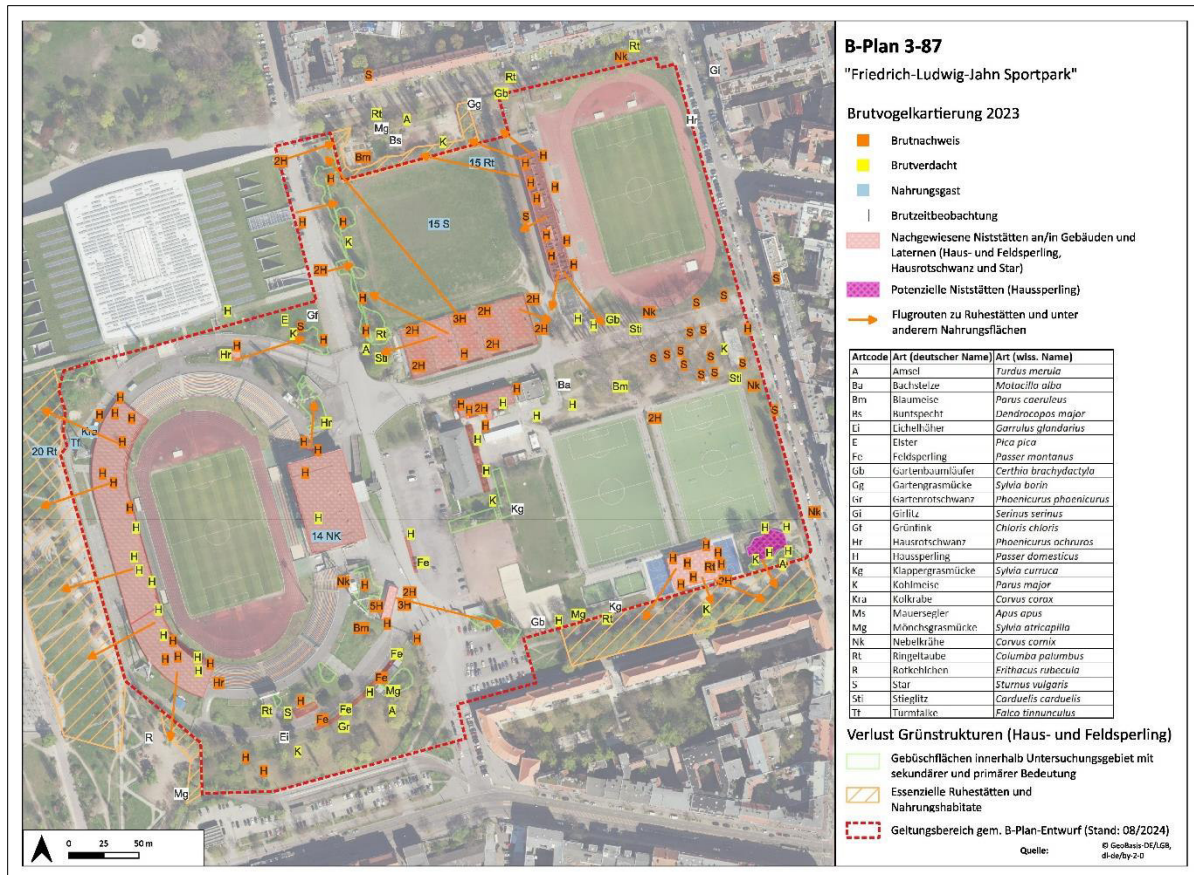


Abbildung 17: Brutvogelkartierung
(Karte Trias 2023b)

Das Plangebiet hat damit eine hohe Bedeutung für gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter, insbesondere für die Arten Haussperling und Star. Brutplätze von Gebäude-, Höhlen- und Nischenbrütern werden in der Regel mehrjährig genutzt und sind deshalb nach § 44 BNatSchG dauerhaft geschützt. Zu den Brutplatzstrukturen dieser Arten gehören Höhlen, Nischen und Spalten an Gebäuden, Bäumen aber auch anderen Elementen wie z. B. Straßenlaternen.

Dem Altbaumbestand kommt zusätzlich auch eine Bedeutung für freibrütende Arten, insbesondere Nebelkrähe, Ringeltaube und Stieglitz, zu (Trias 2023b).

Es liegen keine Informationen zu Vogelschlag im Bestand vor. Da es allerdings keine größeren Fensterfronten im Plangebiet gibt, wird davon ausgegangen, dass im Bestand kein erhöhtes Tötungsrisiko vorliegt.

Fledermäuse

In den Jahren 2020 und 2023 fand jeweils zwischen Mai und September eine Fledermausuntersuchung im Plangebiet statt.

Alle Fledermausarten sind europäisch streng geschützt (FFH-RL Anhang IV) und werden in der Bundesartenschutzverordnung als „streng geschützt“ gelistet.

Im Messtischblattquadranten 3446-SW, in dem das Plangebiet liegt, kommen gemäß Teubner et al. (2008) insgesamt 9 der in Berlin insgesamt 16 heimischen Fledermausarten vor. Davon wurden insgesamt vier Arten bei der 2023 durchgeführten Kartierung im Plangebiet sicher nachgewiesen (Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler). Des Weiteren wurde eine Art nachgewiesen, für die bisher kein Nachweis im Messtischblatt bekannt war. Hierbei handelt es sich um die Mückenfledermaus. Jedoch konnte nicht zu allen Identifikationsmerkmalen eine sichere Artzuordnung erfolgen.

Die Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Rauhauffledermaus und Großer Abendsegler haben in der Berliner Roten Liste den Schutzstatus Kategorie 3 ("Gefährdet") (SenUMVK 2023b). Die Mückenfledermaus gilt nach der Roten Liste Deutschlands als ungefährdet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden und die im Jahr 2023 nachgewiesenen Fledermausarten mit ihrem Schutzstatus aufgeführt.

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	RL B 2003	RL D 2020
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	3
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	R	1
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	3
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	3	*
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	2	*
Rauhauffledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	3	*
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	2	*
Zweifarbfliegenfledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	2	D
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	*

Tabelle 12: Potenziell vorkommende und nachgewiesene Fledermausarten im Plangebiet (Trias 2023b)

Erläuterungen:

- fett:** nachgewiesene Arten
 RL B: Rote Liste der Säugetiere Berlin 2003
 RL D: Rote Liste der Säugetiere Deutschland 2020

RL-Kategorie: O: ausgestorben oder verschollen; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet;
G: Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; R: extrem seltene Arten und Arten mit geographischer
Restriktion; V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste; D: Daten defizitär; *: derzeit nicht als gefährdet anzusehen;
**: ungefährdet; -: kein Vorkommen

Die Quartiersansprüche von Fledermäusen variieren sowohl innerhalb eines Jahreszyklus als auch zwischen den Arten. Folgende Quartierstypen sind zu unterscheiden: Baumhöhlen und -spalten sowie Höhlen. Durch anthropogenen Einfluss haben sich in Kellern und Dachböden alternative Quartiere entwickelt, die mittlerweile von vielen Arten genutzt werden. Da insbesondere für die Aufzucht der Jungen im Sommer während der Wochenstubenzeit (April/Mai bis Juli/August) andere Temperaturen oder Größen der Quartiere nötig sind als im Winter, kommt es innerhalb eines Jahreszyklus zur Nutzung unterschiedlicher Quartierstypen.

Neben den Quartiersansprüchen werden auch verschiedene Jagdgebiete von den unterschiedlichen Arten bevorzugt. Dabei ist zwischen Offenland- und Waldgebieten zu unterscheiden. Sind Offenlandbiotope über lineare Strukturen (Hecken oder Baumreihen) mit angrenzenden Parks verbunden, können auch diese für die Jagd genutzt werden. Im Tagesverlauf sind die Arten vor allem dämmerungs- oder nachtaktiv.

Die Jahreszyklen lassen sich in etwa vier zeitliche Abschnitte unterteilen. Die Winterquartierszeit beginnt etwa im Oktober/ November und endet bei fast allen Arten im März. Der Ausflug aus den Winterquartieren zum Aufsuchen der Sommerquartiere beginnt dann ab Ende März/ Anfang April. Die Geburten der Jungtiere und deren Aufzucht erfolgen in den Wochenstuben etwa von Juni bis August. Nach der Auflösung der Wochenstuben im August erfolgt im September und Oktober die Paarung und Fortpflanzung, bevor die Winterquartiere aufgesucht werden.

Im Rahmen der Ausflugskontrollen konnte eine Nutzung der zurückzubauenden Gebäude (südwestliche Stadionüberdachung und Mauerwerk, Verwaltungsgebäude und Blechgebäude (Baracken)) durch Fledermäuse festgestellt werden. Es wurden während der Schwärmzeit ausfliegende Tiere am Gebäudebestand beobachtet. Insgesamt wurden 7 Quartiersnachweise, bei denen es sich um Zwischen- bzw. Sommerquartiere (Einzelquartiere) sehr wahrscheinlich der Zwergfledermaus handelt, erbracht. Eine Nutzung der festgestellten Gebäudequartiere als Winterquartier oder Wochenstube wurde durch eingehende Untersuchungen im Februar 2024 ausgeschlossen.

Eine Nutzung weiterer Strukturen in der westlichen Tribünenüberdachung einschließlich Nebengebäuden des großen Stadions und des Trafoturms mittig des Jahnsporthparks können nicht ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung vorhandener Quartiersstrukturen am Baumbestand wird aufgrund der hohen Aktivität im Umfeld der Gehölzbestände unmittelbar nach Sonnenuntergang als wahrscheinlich eingestuft.

Von besonderer Bedeutung für die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Fledermäuse sind die Vegetationsflächen mit parkartigem Baumbestand am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches (südlich des großen Stadions) sowie die Flächen südlich und westlich des kleinen Stadions. Letztere sind durch einen Altbaumbestand (Platanen) und Baumreihen aus Pappeln mit angrenzender Wiese gekennzeichnet, die den Fledermäusen als Jagd- und Leitstrukturen dienen (vgl. nachfolgende Abbildung der faunistischen Dokumentation – Primäre Jagdbereiche).

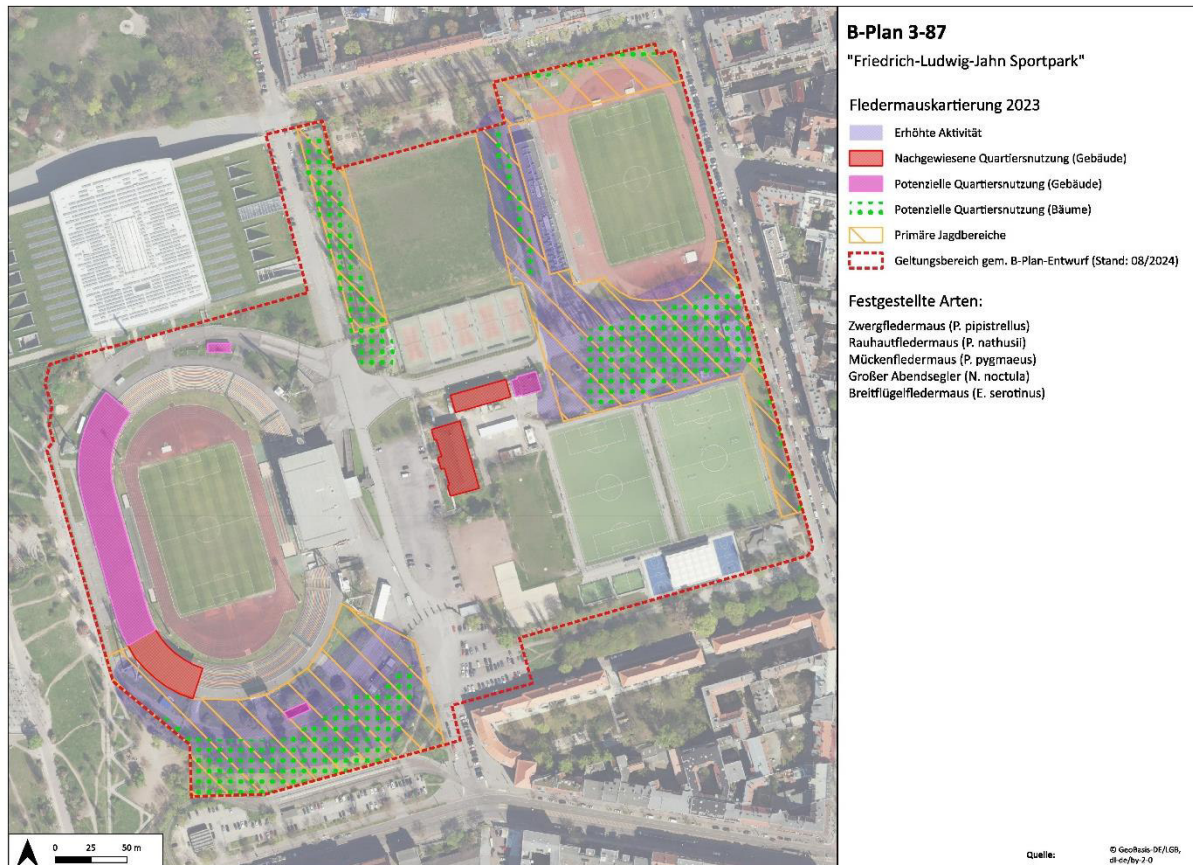


Abbildung 18: Fledermauskartierung
(Karte Trias 2023b)

Insgesamt finden sich im Geltungsbereich verschiedene Strukturen sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen wieder, die von Fledermäusen genutzt werden oder potenziell als Quartiere geeignet sind, sowie geeignete Jagdgebiete. Deshalb hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für die lokale Fledermausfauna.

Weitere europäisch geschützte Arten nach Anhang IV FFH-RL

Es wurden im Plangebiet keine geeigneten Habitatbäume für die baumbewohnenden Käfer Eremit und Heldbock und auch keine Nester der Artengruppen Wespen und Hornissen im Baum- und Gebäudebestand festgestellt.

Zum potenziellen Vorkommen von Schmetterlingen, insbesondere der Arten Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter fehlen Bestände typischer Wirtspflanzen (Nachtkerzen oder Weidenröschen bzw. verschiedene Ampferarten) im Bereich des Plangebiets, so dass ein Vorkommen der Arten ausgeschlossen wird.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner isolierten Lage und des Mangels an Habitatstrukturen und der hohen Pflege der Außenbereiche kein Potenzial zum Vorkommen von Zauneidechsen. Ein Vorkommen der Art wird daher im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausgeschlossen (Trias 2023b).

Biologische Vielfalt

Die bisher bekannten Artvorkommen und Funktionen für den Biotopverbund verweisen auf eine allgemeine Bedeutung des Geltungsbereichs für die biologische Vielfalt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung würde sich die Bewertung des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt nicht wesentlich verändern. Im Rahmen des Klimawandels sind wie überall Veränderungen der Artenzusammensetzung zu erwarten. Es kommen im Geltungsbereich überwiegend Arten mit ubiquistischen Lebensraumanprüchen vor. Eine Gefährdung bestimmter Arten oder Artgruppen ist nicht erkennbar.

II.1.6 Landschafts- und Stadtbild

Nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023) ist das Schutzgut Landschaftsbild durch die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt erfassbar, die die jeweilige Charakteristik des Landschafts- und Stadtbildes prägen.

Die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes erfolgten dabei über die Qualität des Landschafts- und Stadtbildes sowie die Bedeutung der Grünflächen und des Freiraums für die Erholung.

Qualität des Landschafts- und Stadtbildes

Zur Bewertung des Stadtbildes ist in erster Linie das Kriterium "Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen" heranzuziehen, das meint die aus Gebäuden und deren räumlicher Anordnung resultierenden charakteristischen Freiräume. Zusätzlich ist zu bewerten, inwieweit "störende Elemente" das Stadtbild beeinträchtigen oder ob sie neutral bzw. ggf. sogar als „besonders prägende Elemente“ einzuordnen sind. Hierbei orientiert sich die Bewertung an der Einordnung der Elemente in den örtlichen, auch baulich geprägten, Zusammenhang.

Aufgrund der Größe des Areals (etwa 18 ha) und der Schwerpunktnutzung Sport, verfügt das Plangebiet über einen eigenen Gebietscharakter, der durch Sportfreianlagen, zugeordnete Gebäude für Verwaltung und Umkleiden sowie das große Stadion geprägt ist. Die Freiraumstrukturen dazwischen folgen keinem regelmäßigen Charakter.

Zur Charakteristik dieses Stadtbildes gehören als quartierstypische und gestalterisch wertvolle Freiraumelemente die Gehölzbestände im Plangebiet:

- die nicht vollständig gegebene randliche Eingrünung des Sportgeländes durch Baumreihen aus alten säulenförmigen Bäumen (Säulenpappeln),
- die innere Gliederung mit weiteren alten Baumreihen aus säulenförmigen Bäumen (Säulenpappeln) und anderen großkronigen Bäumen entlang einiger Wege,
- der Platanenhain, eine mit einem deutlich erkennbaren Pflanzraster aus Großbäumen (Platanen) überstellte Freifläche im Osten des Plangebiets sowie
- der mit großkronigen Bäumen dicht begrünte Hang auf der Südseite des großen Stadions.

Die Reihen aus Säulenpappeln geben dem Areal eine eigene Charakteristik und besitzen durch ihre markante Vertikalstruktur eine starke Fernwirkung. Der Platanenhain bildet einen eigenen prägenden und charakteristischen Großbaumbestand im Inneren des Plangebietes aus. Im Gebiet sind damit bereits Leitbaumarten gesetzt.

Weitere typische Freiraumstrukturen sind offene Rasenflächen, die teilweise für Trainingszwecke und Freizeitsport zur Verfügung stehen.

Der Anteil der Flächen ohne freiraumgestalterische Bedeutung mit baulich geprägten Nutzungen wie der Sportplätze und das große Stadion überwiegt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich der Hallenbau der Max-Schmeling-Halle, der sich in die Topografie des Geländes einbettet. Da diese Strukturen gleichzeitig typisch sind für einen Sportpark, sind diese als nicht störende Elemente einzuordnen.

Das bisherige große Stadion fügt sich in die Landschaft ein. Die Sitztribüne ist in den das Stadion umgebenden Erdwall eingebettet. Durch Auslassungen in den Tribünen, kennzeichnet sich der aufgebrochene bauliche Charakter. Lediglich die Haupttribüne erhält aufgrund ihrer seitlichen Einfassungen ein solitäres Erscheinungsbild.

Der Anteil an quartierstypischen Freiraumstrukturen, hier der Gehölzbestand, liegt flächenmäßig bezogen auf das Plangebiet bei unter 10 %. Nichtsdestotrotz werden die Baumbestände, vor allem die Altbäume mit ihren ausgeprägten Kronen, aus Sicht der Nutzer des Geländes als bedeutende raumprägende Elemente wahrgenommen. Insgesamt kann das Plangebiet anhand der quartiertypischen Freiraumstrukturen noch als mittel eingestuft werden, weil der Gebietscharakter als gut erkennbar einzuordnen ist.

Auch Mastanlagen für Beleuchtung, dazu gehören auch die großen Flutlichtmasten des großen Stadions, sind nicht als störende Elemente einzuordnen.

Die die großen Flutlichtmasten des großen Stadions sind aufgrund ihrer charakteristischen Form als bedeutende Landmarken und damit Stadtbildmarkierungen mit großer Fernwirkung, die aus unterschiedlichsten Teilen der Stadt, insbesondere von Hochpunkten aus identifiziert und wiedererkannt werden können, einzuordnen. Diesbezüglich ist ein Zuschlag für prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen für das Plangebiet anzusetzen.

Positive Wirkung auf das Landschaftsbild und die Freiraumstruktur hat der insgesamt offene Gebietscharakter mit Grün- und Sportflächen.

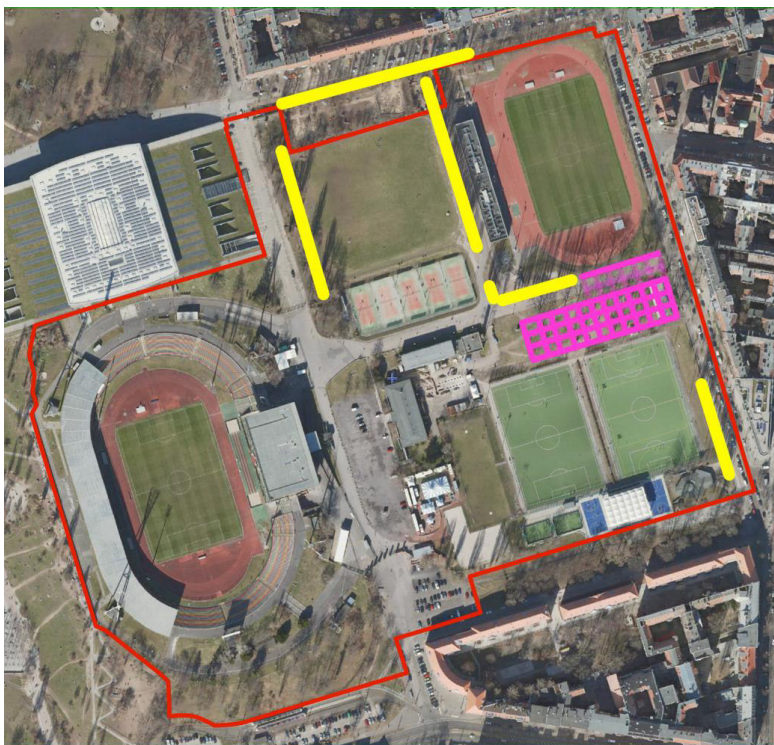


Abbildung 19: Markante landschaftliche Strukturen im Plangebiet 2023

(SWUP, eigene Darstellung)

Reihen von Säulenbäumen (gelb) und das Pflanzraster des Platanenhains (pink)

Wie der Vergleich mit einem älteren Luftbild aus dem Jahr 2006 zeigt, ist dabei vor allem der prägende Charakter durch Säulenbäume aufgrund von zurückliegenden Fällungen bereits geschwächt worden.



Abbildung 20: Markante landschaftliche Strukturen im Plangebiet 2006
(SWUP, eigene Darstellung)
Reihen von Säulenbäumen (gelb) und das Pflanzraster des Platanenhains (pink)

Bedeutung der Grünflächen und des Freiraums für die Erholung

Bewertet wird die Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung anhand der Kriterien „Flächengröße der Grün- und Freiflächen“, „Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität von Grünflächen und Freiräumen für die landschafts- und freiraumbezogene Erholung“, „Erreichbarkeit und Erschließung des Freiraums für die Erholungsnutzung“ sowie „quartierbezogene Grünflächen im wohnungsnahen Freiraum und deren Aufenthaltsqualität und Störungen durch Verkehr und angrenzende Nutzungen“.

Im Geltungsbereich nehmen die Grün- und Freiflächen den Großteil des ca. 18 ha großen Jahnsportparks ein. Die im Geltungsbereich liegenden Sport- und Grünflächen besitzen nicht nur eine lokale, sondern mindestens regionale Bedeutung für die Erholung der umliegenden Bevölkerung bzw. für die Sportausübung und tragen zur wohnungs- und siedlungsnahen Erholungsversorgung der Bevölkerung bei. Die nächsten siedlungsnahen Freiräume mit mehreren Kinderspielplätzen sind der Mauerpark und der Falkplatz in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet.

Das Plangebiet dient insgesamt der Erholung und sportlichen Aktivität von Menschen, steht dabei in großen Teilen aber aufgrund der vereinsgebundenen Nutzung der Sportflächen nicht vollkommen frei zur Verfügung. Die Flächen im Plangebiet sind nur tagsüber öffentlich nutzbar. Die Erreichbarkeit der Fläche im Plangebiet ist sowohl zu Fuß, mit Fahrrad oder Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Die Flächen werden gepflegt und besitzen eine hohe

Nutzungsqualität durch die verschiedenen Sportangebote. Die Einstufung der Bedeutung für die Erholung ist trotz der Beschränkung durch die vereinsgebundene Nutzung insgesamt als sehr hoch zu bewerten, auch weil der Jahnspark überregional genutzt wird.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung würde sich die Bewertung des Schutzguts Landschaft und Stadtbild wie auch die Bedeutung für die Erholung nicht wesentlich verändern.

II.1.7 Mensch und seine Gesundheit

Der Zustand von Natur und Umwelt hat vielfältige Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit. Nachfolgend werden die Aspekte des Immissionsschutzes, der Vorsorge gegen schwere Unfälle und Katastrophen und der freiraumbezogenen Erholung, wie sie sich im Bestand darstellen, betrachtet.

Lärm

Zur Beurteilung der Schallemissionen wurden die Gutachten „Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsverfahren 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark““ (BBP 2024) und „Schalltechnisches Gutachten zu störenden Veranstaltungen, Bebauungsverfahren 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark““ (BBP 2023) erstellt. Zudem wurde eine „Immissionsprognose des Verkehrslärms, Bebauungsverfahren 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark““ (BBP 2024b) durchgeführt.

Das Plangebiet selbst hat keinen Schutzanspruch, weder gegenüber den eigenen Sportanlagen noch gegen den von außen eindringenden Verkehrslärm.

Sensible Nutzungen wie Wohnen finden nicht innerhalb des Plangebiets statt. Jedoch ist im unmittelbaren Umfeld im Norden, Osten und Süden entlang der Gaudystraße, der Cantianstraße, der Topsstraße und Teilen der Eberswalder Straße Bestandsbebauung mit Wohnnutzung vorhanden. Im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung wurde aufgrund der vorliegenden Gemengelage für benachbarte allgemeine Wohngebiete bzw. Gebiete, die sich aufgrund ihrer Realnutzung als solche darstellen, der Immissionsrichtwert um 5 dB(A) auf den Immissionsrichtwert eines Mischgebiets angehoben und für die Berechnung der Überschreitungen zugrunde gelegt. Davon ausgenommen sind die im Bebauungsplan Nr. III-121 innerhalb eines festgesetzten WA liegenden Immissionsorte in der Wolliner Straße und Graunstraße (Bezirk Mitte), für die der Schutzanspruch eines WA gilt.

In den Untersuchungen wurden insbesondere die Wirkungen von Sportanlagenlärm und Veranstaltungslärm, die vom Plangebiet auf die Umgebung ausgehen, betrachtet. Für den Ist-Zustand enthalten die Gutachten folgende Aussagen.

Sportanlagenlärm

Als Lärmquellen, die zu Sportanlagenlärm gehören, sind alle mit der Nutzung und auf dem Gelände der Sportanlagen verbundenen Quellen zu betrachten, also Geräusche durch technische Einrichtungen und Geräte, durch Sporttreibende, durch Zuschauer (auch beim Zu- und Abgang von Veranstaltungen) und sonstige Nutzer sowie durch Verkehr auf dem Sportgelände in Form der An- / Abfahrt von Stellplätzen oder durch Lieferverkehr.

Hauptlärmquelle stellen laut Gutachten die Geräusche durch Zuschauer einschließlich Zu- und Abgang dar, sowohl im großen Stadion (5.000 bzw. 10.000 Zuschauer im Nullfall) als auch im kleinen Stadion (500 Zuschauer im Nullfall) und an den weiteren Spielfeldern (je max. 30 Zuschauer). Dagegen können die Geräusche aus Verkehr und Anlieferverkehr vernachlässigt werden.

Das Gutachten von BBP (2024) betrachtet im Nullfall verschiedene Konstellationen der Nutzung der Sportanlagen. Generell wird festgestellt, dass während des Tageszeitraums werktags (8-20h) und sonntags (9-13h, 15-20h) nahezu keine Immissionsrichtwerte überschritten werden. Problematisch sind die Immissionssituationen jedoch in den Ruhezeiten sowie in der Nacht. Das Gutachten kommt hier zu folgenden Ergebnissen:

- Bei der Nutzung der Sportanlagen ohne das große Stadion werden die Immissionsrichtwerte an der Mehrzahl der Immissionsorte und zu allen Zeiten eingehalten. Es gibt nur geringe Überschreitungen innerhalb der Ruhezeiten (werktags und sonntags). Diese werden durch das kleine Stadion mit 500 Zuschauern verursacht. Betroffen sind Immissionsorte in unmittelbarer Nähe des kleinen Stadions in der Gaudystraße und der Cantianstraße.
- Bei der Nutzung des großen Stadions sind die Immissionsorte in der Topsstraße und Eberswalder Straße südlich des großen Stadions sowie an der Gaudystraße am Nordausgang des Geländes am stärksten durch Lärm betroffen. Es gibt bereits geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Ruhezeiten sowie in der Nacht bei 5.000 Zuschauern. Diese steigen zu erheblichen Überschreitungen während der Ruhezeiten sowie in der Nacht bei einer Nutzung mit 10.000 Zuschauern an. Eine besonders ungünstige Immissionssituation zeigt dabei der Nachtzeitraum, wenn Spiele erst kurz nach 22 Uhr enden und die Lärmquelle „Zuschauer“ mindestens bis 22:30 Uhr aktiv ist und damit eine halbe Nachtstunde betrifft, die strengerer Immissionsrichtwerten unterliegt. Damit treten in der Nacht an allen Immissionsorten um das große Stadion teils erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf. Diese Überschreitungen werden durch die

Zuschauerabgänge verursacht und liegen bis zu 18 dB(A) über dem Immissionsrichtwert für ein WA.

- Bei der parallelen Nutzung aller Sportanlagen einschließlich des großen Stadions mit 10.000 Zuschauern kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in den Ruhezeiten an allen Immissionsorten in der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Stadien. Nachts sind davon sogar alle betrachteten Immissionsorte im Umfeld des Sportparks betroffen. Die Immissionsrichtwertüberschreitung erreicht auch hier bis zu 18 dB(A) bezogen auf den Richtwert für ein WA.

Im Bestandsfall spielt zusätzlich eine Rolle, dass das große Stadion nicht geschlossen ist. Lediglich das Gebäude der Haupttribüne im Osten und das Bestandsdach über den Westtribünen bewirken einen gewissen Schutz in der Schallausbreitung.

Verkehrslärm

Im Bestand sind bereits Verkehrslärmimmissionen, die durch den Betrieb der Sportstätte verursacht werden, vorhanden. Maßgeblich sind hier nur die Verkehre im öffentlichen Straßenland. Hierbei handelt es sich bspw. um Parkraumsuchverkehre in den angrenzenden öffentlichen Straßen bei Sportveranstaltungen.

Aus dem Bericht „Erstellung einer Verkehrskonzeption für den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“ von PTV (2024) liegen Ergebnisse von durchgeführten Verkehrserhebungen (DTVw) für das nähere Umfeld vor, diese zeigen, dass auf der Eberswalder Straße Verkehrsbelastungen zwischen ca. 11.600 Kfz/24h und ca. 18.100 Kfz/24h zu verzeichnen sind. Im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet in Höhe der Topsstraße beträgt die Verkehrsbelastung der Eberswalder Straße ca. 17.600 Kfz/24h. Die höchsten Verkehrsbelastungen im Umgriff des Plangebiets Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark treten auf der Brunnenstraße nördlich der Gleimstraße auf. Die Verkehrsbelastungen betragen nördlich der Gleimstraße zwischen ca. 25.300 Kfz/24h und 28.400 Kfz/24h. Südlich der Gleimstraße wurden auf der Brunnenstraße Verkehrsbelastungen zwischen ca. 17.700 Kfz/24h und ca. 23.900 Kfz/24h erfasst. Ähnlich hohe Verkehrsbelastungen sind auch auf der Schönhauser Allee festzustellen (zwischen ca. 16.400 Kfz/24h und ca. 22.900 Kfz/24h). Auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden Gleimstraße wurden bei den Verkehrserhebungen Verkehrsbelastungen von ca. 5.700 Kfz/24h (Höhe Ystader Straße) bis ca. 8.600 Kfz/24h (östlich Rügener Straße) erfasst.

Es liegen keine Daten zu sportbedingten Verkehren im Bestand vor. Daher können auch keine Aussagen zu damit einhergehenden Lärmimmissionen aus sportbedingten Verkehren auf die Umgebung im Ist-Zustand getroffen werden. Die mit der Planung zu erwartende Verkehrsentwicklung wurde im weiteren Verfahren im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt und dann auch lärmtechnisch beurteilt (vgl. Kap. II.2.7).

Für den Bestand kommt das Gutachten von BBP (2024b) zu dem Ergebnis, dass bereits an mehreren Fassadenpunkten auf umliegenden Straßen in der Nachbarschaft zum Plangebiet (Eberswalder Straße, Schönhauser Allee) der vorhandene Verkehrslärm (im Jahr 2030) die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschreitet. Dies geht ursächlich auf Straßen- und Schienenverkehrslärm zurück, unabhängig von sportbedingten Verkehren, für die im Bestand keine Daten vorliegen.

Die Sportstätte befindet sich bereits in Nutzung und beinhaltet eine größere Parkplatzfläche für den ruhenden Verkehr auf dem Sportgelände selbst, deren Zufahrt allerdings zugangsgeregelt ist. Da auch das Parkraumangebot im öffentlichen Straßenland im Umfeld der Sportanlage sehr begrenzt ist und vor allem durch die Anwohner genutzt wird, werden Parksuchverkehre im öffentlichen Straßenland bei Sportveranstaltungen im Bestand als nicht maßgeblich im Vergleich zum generell vorhandenen Verkehr eingeordnet, weil keine größere Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung steht und dies bekannt ist. Es wird davon ausgegangen, dass das Sportgelände auch mit dem Öffentlichen Personennahverkehr bzw. zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht wird und sportbedingter Verkehrslärm durch Kfz im öffentlichen Straßenland daher keine erhebliche Rolle spielt.

Freizeitlärm, Veranstaltungslärm

Regelmäßigen Nutzungen, die als Freizeitlärm bzw. Veranstaltungslärm einzustufen sind, bspw. Konzerte, gibt es im Plangebiet im Bestand nicht. Im zum Plangebiet benachbarten Mauerpark finden Veranstaltungen statt, die als Freizeitlärm gelten. Für das Umfeld des Plangebiets liegen damit nur aus dieser anderen Örtlichkeit Vorbelastungen mit Freizeitlärm vor.

Licht

Die Emissionen von Licht im Zusammenhang mit den Flutlichtanlagen der Spielstätten wurden in einem Fachgutachten untersucht (bfl 2014). Die Bestandssituation wird darin so bewertet, dass an der umliegenden Wohnbebauung ein Immissions-Konfliktpotenzial vorliegt, welches noch als zumutbar beurteilt wird (Bewertung anhand der einschlägigen Grundlagen LAI-Lichtrichtlinie und AV LImSchG Bln) (bfl 2014).

Im Jahr 2024 wurde ein weiteres Lichtimmissionsgutachten durch Lohmeyer (2024) angefertigt, welches die Wirkung der geplanten Sportanlagen beurteilt. Dieses Gutachten enthält jedoch keine Angaben zur Bestandssituation. Generell ist dort vermerkt: Es ist zu beachten, dass der Gesetzgeber bisher keine Regelungen zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen hat und die LAI-Richtlinie daher lediglich Hinweise und Empfehlungen für die Messung und Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen gibt. Die im Immissionsschutz zu beurteilenden Lichteinwirkungen bewegen sich im Bereich der

Belästigung. Gesundheitliche Schäden am Auge können ausgeschlossen werden. Blendungswirkungen können mit Blendklappen reduziert werden.

Die bestehenden Sportanlagen sind mit Beleuchtungsanlagen ausgestattet. Es ist davon auszugehen, dass diese dem technischen Stand entsprechen und den Anforderungen entsprechend genutzt werden. Aus dem Gutachten von Lohmeyer (2024) lässt sich ableiten, dass Belästigungen durch Raumaufhellung und psychologische Blendung gemäß der Lichtimmissionsrichtlinie (2015) gemäß den angestellten summarischen Berechnungen bei einer Trainingsschaltung an den Sportstätten nach der Beleuchtungsklasse III der DIN EN 12193 (das sind Beleuchtungsstärken je nach Sportart von 75 lx bzw. 200 lx) an allen Immissionsorten in der angrenzenden Umgebung auch im Bestand ausgeschlossen werden können. Mit Belästigungen für einzelne Immissionsorte der benachbarten Bebauung ist ggf. beim kleinen Stadion zu rechnen, wenn dieses mit einer Wettkampfschaltung nach der Beleuchtungsklasse II der DIN EN 12193 (das sind Beleuchtungsstärken von 200 lx) betrieben wird, weil die Anlage sehr nah zu vorhandener Bebauung lokalisiert ist. Bei den gutachterlichen Betrachtungen werden dabei lichtabschirmende Wirkungen durch vorhandene Baum- und Gehölzbestände nicht berücksichtigt. Für das große Stadion liegen für den Bestand keine aus dem Gutachten von Lohmeyer herausziehbaren Aussagen vor. Aufgrund der größeren Entfernung zu vorhandener Bebauung ist jedoch eine Belästigung durch Raumaufhellung oder Blendung eher nicht anzunehmen. Generell ist von einer Vorprägung der Umgebung durch Lichtimmissionen aus den Sportanlagen und ggf. bereits vorhandenen Belästigungen bereits im Bestand auszugehen.

Schadstoffbelastung

Vier Bestands-Gebäude im Planungsraum sind asbestbelastet und sollen abgerissen werden. Bei einer Weiternutzung wäre zu prüfen, inwieweit Gefahren für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit entstehen können. Erforderlichenfalls ist schon im Bestand eine Asbestsanierung durchzuführen.

Unfälle und Katastrophen

Im Plangebiet und seiner Umgebung liegen keine Störfallbetriebe im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG. Eine über das allgemeine Risiko hinausgehende Gefahr für sonstige schwere Unfälle und Katastrophen, z. B. durch Verkehrsunfälle oder Naturereignisse wie Brände und Überschwemmungen besteht nicht.

Freiraumbezogene Erholung

Im Geltungsbereich bestehen aktuell nur vereinzelt Arbeitsstätten im Zusammenhang mit Verwaltung und Betrieb von Sportstätten. Aus dem Plangebiet selbst heraus erwachsende Bedarfe an Grün- und Freiflächen bestehen nicht. Im Geltungsbereich liegen jedoch Sport- und Grünflächen

mit lokaler und darüber hinaus mindestens regionaler Bedeutung für die Erholung der umliegenden Bevölkerung bzw. für die Sportausübung. Die nächsten siedlungsnahen Freiräume mit mehreren Kinderspielflächen sind der Mauerpark und der Falkplatz in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Die angrenzenden Grünanlagen sind zu allen Tageszeiten durchgehend erreichbar, während im Plangebiet der Zugang nachts beschränkt ist.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch und seiner Erholung zu erwarten.

II.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Denkmale und sonstige vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von prägendem Wert sind.

Am Westrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-87 zum Mauerpark hin befindet sich ein Teil der ehemaligen innerstädtischen Grenzanlage „Berliner Mauer“ (Obj.-Dok.-Nr. 09040273), die von 1961 bis 1989 Berlin in einen Ostteil (DDR) und einen Westteil (BRD) teilte. Das Teilstück ist denkmalrechtlich geschützt.

Darüber hinaus stellen die vier großen nicht denkmalgeschützten Stadion-Lichtmasten des großen Stadions schon von weitem sichtbare Landmarken dar und besitzen auf Grund ihrer Größe und ihres charakteristischen Erscheinungsbildes einen hohen Wiedererkennungswert. Dies fand auch Eingang in die Aufgabe zum Realisierungswettbewerb und so waren die Lichtmasten nach Möglichkeit in den Entwurf zu integrieren.

Ein Vorkommen von Sachgütern, die im Weiteren zu betrachten sind, ist nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

II.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind die bau-/abrissbedingten Wirkfaktoren wie

- Bodenentnahme, Abgrabungen, Aufschüttungen
- Wasserhaltung, Abfälle, Abwässer
- Lärm, Luftverunreinigung

die anlagebedingten Wirkfaktoren wie

- Verlust an offener oder teilversiegelter Bodenfläche, Versiegelung, Bebauung
- Entsiegelung
- Veränderung des Standortklimas
- Veränderung des Niederschlagsabflusses
- Veränderung der Biotop- und Artenstruktur

sowie die betriebsbedingten Wirkfaktoren wie

- Lärm, Luftverunreinigung
- Nutzungsintensität, Bewegungsunruhe, Lichtverhältnisse

zu betrachten.

II.2.1 Fläche

Die Planung beeinflusst das Schutzgut Fläche in negativer Weise. Relevant hierfür sind insbesondere anlagebedingte Umweltwirkungen wie Versiegelung und Flächeninanspruchnahme für Bebauung und Sportanlagen.

Während die Art der Flächennutzung durch Sportflächen und -anlagen bestehen bleibt, wird sie hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit intensiviert. Die Bilanzierung der geplanten Flächennutzung erfolgt für das sonstige Sondergebiet nach den bauleitplanerischen Festsetzungen (GRZ, überbaubare Grundstücksfläche gemäß Baugrenzen, maximal zulässige Überschreitung der GRZ). Für die Fläche für Sportanlagen werden die Flächentypen gemäß der Vorplanung „Freianlagen, Übersicht Sportpark Gesamt“ von LOR (2023) herangezogen sowie die daraus resultierende GRZ zu Grunde gelegt.

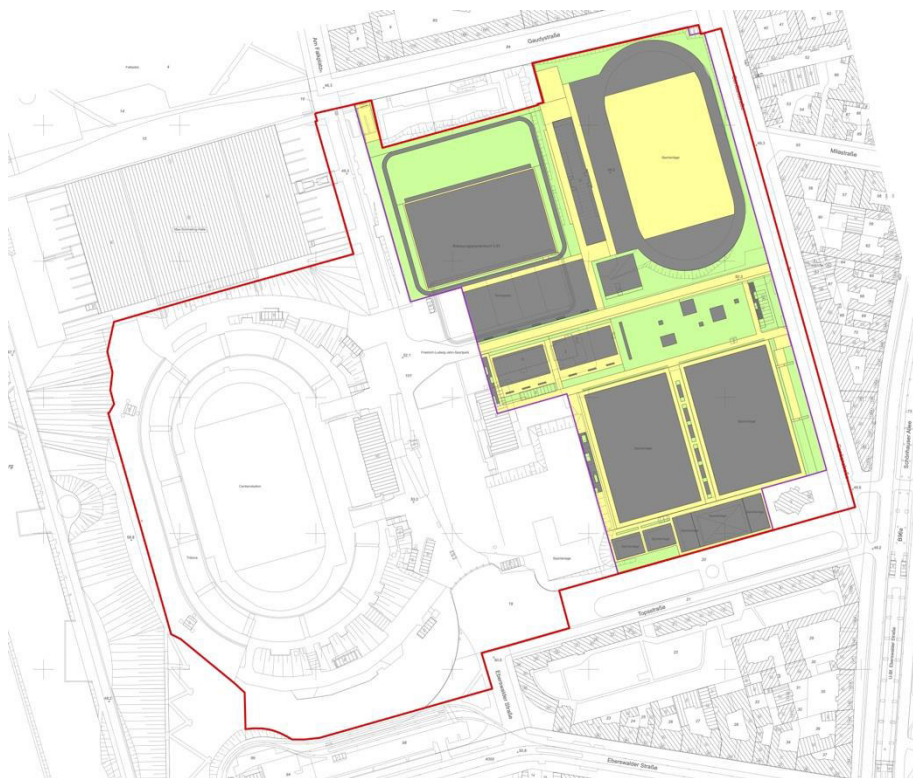


Abbildung 21: Flächenversiegelung in der Fläche für Sportanlagen in der Planung (SWUP, eigene Darstellung)
(grau=vollversiegelt, gelb=teilversiegelt, grün=unversiegelt)

Dies führt anlagebedingt zu einer deutlichen Verringerung des allgemeinen Grünanteils in Form unversiegelter und vegetationsbestandener Flächen im Plangebiet, die von 33 % auf knapp 16 % zurückgehen, ein Verlust von 30.460 m². Dazu gehören auch die frei zugänglichen Rasenflächen im Bereich des Sportparks, womit der Anteil von Flächen, die nicht spezifisch für sportliche Aktivitäten vorgesehen sind, abnimmt. Der Anteil teilversiegelter Flächen, zu denen nur die ebenerdigen Sportplätze zählen, wenn sie als Rasensportplatz gestaltet sind, sowie die allgemeinen Erschließungsflächen, die zukünftig wasser- und luftdurchlässig ausgeführt werden sollen, steigt von knapp 18 % auf rund 34 %, eine Zunahme von ca. 27.880 m². Der vollversiegelte Anteil durch Bebauung sowie durch Sportanlagen mit Kunststoffbelag, EPDM, Sand- oder Tennenplätze, die mit aufwändigen Unterbauten teils auch Drainagen einhergehen, steigt nur gering von 49 % auf knapp 51 %, eine Zunahme von 2.580 m².

Versiegelungsart	Fläche Planung in m ²	Anteil an Gesamtfläche Planung in %	Fläche Bestand in m ²	Anteil an Gesamtfläche Bestand in %	Differenz in m ²	Differenz in %
unversiegelt	28.140	15,8 %	58.600	32,9 %	- 30.460	- 17,1%
teilversiegelt	60.080	33,7 %	32.200	18,1 %	+ 27.880	+ 15,6%

vollversiegelt	90.080	50,5 %	87.500	49,1 %	+ 2.580	+ 1,4%
----------------	--------	--------	--------	--------	---------	--------

Tabelle 13: Versiegelung im Plangebiet nach Durchführung der Planung und Differenz zum Bestand

Ein positiver Aspekt der geplanten Veränderungen ist die verstärkte Ausrichtung auf Inklusion und Barrierefreiheit bei den Sportflächen- und -anlagen sowie den gesamten internen Erschließungsflächen, die anlagebedingt berücksichtigt und hergestellt wird. Dadurch wird ein breiterer Nutzerkreis angesprochen, wodurch die Flächen für mehr Menschen zugänglich werden, insbesondere für sportliche Aktivitäten.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Fläche sind durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

II.2.2 Boden

Die geplanten Maßnahmen wirken sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

Durch das Vorhandensein großer versiegelter bzw. teilversiegelter Bereiche und die Festsetzung zu erhaltender Flächen mit Bepflanzungen, ist baubedingt nicht mit zusätzlichen vorübergehenden Versiegelungen zu rechnen, weil vorhandene befestigte Flächen als Baustellenflächen genutzt werden können. Geringfügige zusätzliche Bodeninanspruchnahmen während der Bauphase können vorkommen, provisorisch befestigt und hinterher als Vegetationsflächen wiederhergestellt werden.

Der Baustellenbereich wird durch Bauzäune und Zugangsschleusen gesichert, so dass Unbefugte nicht in den Baustellenbereich eindringen können. Durch den Einsatz von umweltfreundlichen Baumaschinen bzw. Baumaschinen nach aktuellem Stand der Technik sowie entsprechender Baustellenlogistikkonzepte der Bauüberwachung zur Beseitigung von Verunreinigungen, werden baubedingte Bodenverunreinigungen während der Bauarbeiten vermieden. Entstehender Baulärm ist durch die am Bau üblichen Maßnahmen (wässern der abzubrechenden Gebäudeteile, Einsatz lärmreduzierter, den aktuellen Emissionsnormen entsprechenden Baumaschinen) zu vermeiden. Es ist die Allgemeine Vorschrift (AVV) Baulärm einzuhalten.

Es ist zu erwarten, dass anlagebedingt die Versiegelung zunimmt, sowohl der Sportanlagen- als auch der Bebauungsanteil werden zunehmen. Dies führt zu einem Rückgang von Flächen mit natürlichem Bodenanschluss. Hinsichtlich der Flächenanteile wird auf Kap. II.2.1 verwiesen. Es muss allerdings angemerkt werden, dass insgesamt alle Böden im Plangebiet insbesondere durch die zurückliegenden Aufschüttungen anthropogen verändert sind und dadurch Pflanzen auf bereits veränderten Standorten wachsen. Positiv zu vermerken ist der geplante Einsatz von sogenanntem „Drän-Pflaster“ in großen Teilen der bisher asphaltierten Bereiche, wodurch anlagebedingt eine Teilentsiegelung stattfindet. Diese Flächen erhalten dadurch ihre Wasserdurchlässigkeit und damit

zumindest eine Teilfunktion für das Schutzgut Boden zurück. Aufgrund der anthropogen veränderten Böden, die teilweise Schadstoffe enthalten, ist in der Planung zu beachten, dass bei Bereichen mit einer hingeleiteten Entwässerung im Vorfeld die vorhandene Auffüllung vollständig zu entfernen ist. Dies stellt eine Verbesserung für den Wasserhaushalt dar. Gemäß Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Voigt Ingenieure 2024) handelt es sich bei wasserdurchlässigen Flächenbelägen sowie Versickerungsmulden bis zu einer Tiefe von 10 cm per Definition nicht um (genehmigungspflichtige) Versickerungsanlagen, sondern um Oberflächenbefestigungen bzw. durchlässige Flächen. Nicht abschließend geklärt ist, wie hier mit Auffüllungshorizonten umgegangen werden muss. Schadstoffbelastete Böden sind sicher zu entfernen. Gegen das Erfordernis eines Austauschs spricht, dass bei den durchlässigen Flächen bereits vor der Baumaßnahme eine Versickerung durch die Auffüllungshorizonte stattfindet. Die Randbedingungen würden sich diesbezüglich auch durch die Oberflächenbefestigung nicht ändern. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist daher zu klären, welche Maßnahmen hier erforderlich werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden sind durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

II.2.3 Wasser

Niederschlagswasser, Entwässerung und Speicherung von Regenwasser

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept für den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark (Voigt Ingenieure 2024) zielt darauf ab, Regenwasser ausschließlich und vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu versickern, zu verdunsten und für die Bewässerung der Grün- und Sportflächen zu nutzen. Dies ist aus rechtlichen, wasserwirtschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Gründen der bisherigen kanalgestützten Regenentwässerung vorzuziehen und stellt eine Verbesserung der bisher zumindest teilweise kanalgestützten Entwässerung dar.

Das Plangebiet wird dazu in drei Entwässerungsteilsysteme unterteilt (siehe Abb. unten).

Im Teilsystem I (großes Stadion) erfolgt die Entwässerung über die Zwischenspeicherung der Regenwasserabflüsse von der Hälfte, hier des westlichen Stadionsdaches (die andere Hälfte ist Bestandteil des Teilsystems III) sowie von den Sportrasenflächen und den EPDM-Flächen des großen Stadions in einer Regenwassernutzungsanlage (Speicher: Zisterne). Die nicht zur Bewässerung genutzten Regenwasserabflüsse werden in einer Rigole zur Versickerung gebracht. Die beiden Regenwasseranlagen (Zisterne und Rigole) werden im Stadionbereich unter den Sportflächen angeordnet.

Das Teilsystem II erstreckt sich über die zentral gelegene Plazafläche. Die Fläche erhält ein versickerungsfähiges Pflaster, über das jedoch keine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers sichergestellt werden kann. Insbesondere im Bereich größerer Oberflächengefälle und bei sehr hohen Niederschlagsintensitäten muss mit einem Regenabfluss von diesen Flächen gerechnet werden. Aufgrund eines deutlichen Gefälles der Plazafläche Richtung der nördlichen und der südlichen Grundstücksgrenzen sind hier weitere Entwässerungsanlagen erforderlich.

An der südlichen Grundstücksgrenze sind Mulden zur Versickerung der Abflüsse vorgesehen, die z.T. mit Bäumen bepflanzt werden. Der nördliche Bereich ist derzeit über Abläufe und Rinnen an das Entwässerungssystem der Max-Schmeling-Halle angeschlossen. Im Bereich des nördlich gelegenen Falkplatzes ist ein großer Regenwasserspeicher angeordnet. Hier wird das Regenwasser über eine Wurzelraumkläranlage vorgereinigt und dient der Bewässerung der Grünanlagen des Falkplatzes sowie angrenzender Teilflächen des Mauerparks. Auch um den zur Bewässerung benötigten Regenwasserzufluss zum Speicher nicht erheblich zu mindern, werden die selten auftretenden Abflüsse von dem nördlichen Abschnitt der durchlässig befestigten Plazafläche weiterhin dem Speicher am Falkplatz zugeleitet.

Da eine Trassierung der Plazafläche zu den innerhalb der Plazafläche geplanten Baumstandorten nicht flächendeckend sichergestellt werden kann, bleiben diese Pflanzflächen als Entwässerungselemente unberücksichtigt.

Zur Entwässerung des Teilsystems III wird ein ähnlicher konzeptioneller Ansatz wie im Bereich des Teilsystems I gewählt. Die Regenabflüsse der Tennisfelder, der Multifunktionsporthalle, des Begegnungszentrums sowie die Abflüsse von den außerhalb des großen Stadions liegenden Erschließungsflächen, Rampen und die östliche Hälfte des Stadionsdaches (die andere Hälfte ist Bestandteil des Teilsystems I) werden in einer Zisterne zwischengespeichert. Die Überläufe aus der Zisterne werden in einer Rigole zur Versickerung gebracht. Die beiden Regenwasseranlagen (Zisterne und Rigole) werden östlich des Begegnungszentrums und unter den Tennissportplätzen angeordnet.

Die in der Fläche für Sportanlagen neu geplanten Beach-Volleyball-Felder, das Blindenfußballfeld, das Großspielfeld (Nord), die Wege im Bereich dieser Sportanlagen, die Stellplatzanlage südlich der Multifunktionsporthalle sowie der Mediencompound am großen Stadion im Nordwesten erhalten dezentrale Versickerungsanlagen und werden nicht an die vorgenannten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) und zentralen Versickerungsanlagen (Rigolen) angeschlossen. Durch den Anschluss der dezentral zu entwässernden Flächen an die bestehenden oder geplanten Grünflächen ist keine regelmäßige Bewässerung dieser Vegetationsflächen erforderlich, insbesondere, wenn das z. B. den neu herzustellenden Baumscheiben oder Pflanzflächen zufließende Regenwasser in unterirdischen Kiesspeichern zwischengespeichert werden kann und damit den Pflanzen zur Verfügung steht.

Für das Begegnungszentrum wird eine blau-grüne Infrastruktur auf dem Dach festgesetzt. In der Konzeptphase wird davon ausgegangen, dass 70% der Dachfläche extensiv begrünt wird. Die verbleibende Dachfläche entfällt auf die Attiken, bekieste Dachflächen und technisch bedingte Aufbauten. Auch für das Dach der Multifunktionssporthalle ist neben dem geplanten Spielfeld eine Begrünung geplant. Hier sollen mindestens 10 % der gesamten Dachfläche intensiv begrünt werden. Sowohl das Begegnungszentrum als auch die Multifunktionssporthalle erhalten Dachretentionsspeicher zur Zwischenspeicherung der Regenabflüsse. Die Retentionsspeicher tragen zu einer Verzögerung der Abflüsse und einer Volumenreduzierung des nachgeschalteten Nutzungsspeichers und der Versickerungsanlage bei.

Das in der Fläche für Sportanlagen im Nordosten gelegene kleine Stadion, der Platanenhain sowie die beiden Großspielfelder (A und B) und die südlich daran angrenzenden Minifelder bleiben, auch hinsichtlich der Entwässerung (-> Versickerung), im Bestand erhalten. Anpassungen sind nur im Bereich des sonstigen Sondergebietes SO 2, des „Haus der Fußballkulturen“ in der Cantianstraße 25, vorgesehen. Die Dachflächen können, sofern eine Umstrukturierung dieses Bereiches beabsichtigt ist, zukünftig an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Im Ergebnis kann das Regenwasser des gesamten Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks vollständig auf dem Gelände bewirtschaftet werden. Die Ausnahme bildet lediglich die Notentwässerung des nördlichen Abschnittes der Plazafläche. Hier bleibt der Anschluss an den Speicher auf dem Falkplatz bestehen (Voigt Ingenieure 2024).

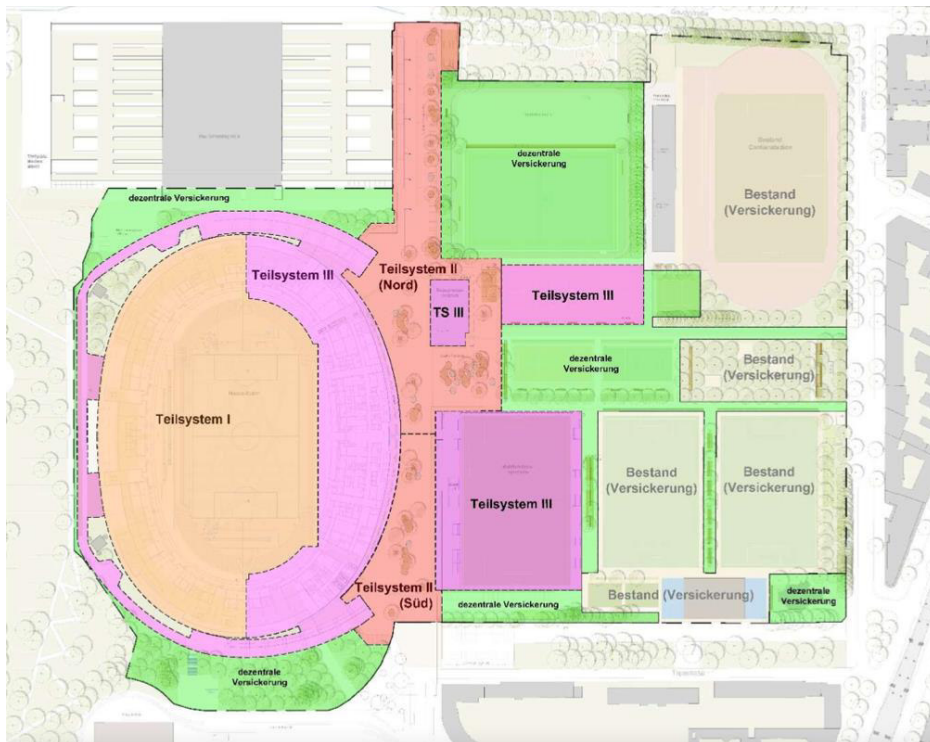


Abbildung 22: Unterteilung des Planungsgebiets in Teilsysteme gemäß Regenwasserbewirtschaftungskonzept (aus Voigt Ingenieure 2024)

Die Regenwassernutzung senkt im Betrieb den Trinkwasserbedarf für Bewässerungszwecke und reduziert das auf dem Grundstück zu behandelnde Regenwasser. Im Plangebiet soll Regenwasser zur Bewässerung der Naturrasenflächen, Pflanzflächen sowie der Tennis- und Beachvolleyballfelder genutzt werden.

Teilsystem	Volumen Regenwasserspeicher	Nutzungsgrad für Bewässerung	Bedarfsdeckungsgrad Bewässerung	Nachgeschaltete Rigole mit Überlaufhäufigkeit
I	500 m ³	32 %	91 %	775 m ³ 1 mal in 10 Jahren
III	1.400 m ³	25 %	91 %	1.300 m ³ 1 mal in 10 Jahren

Tabelle 14: Bedarfsdeckungsgrad und Nutzungsgrad in Abhängigkeit des Regenwasserspeichers für die jeweiligen Teilsysteme (nach Voigt Ingenieure 2024)

Im Teilsystem II der Plaza ist kein zentraler Regenwasserspeicher vorgesehen. Die Fläche wird dezentral über das geplante versickerungsfähige Pflaster entwässert. Bei Regenereignissen geringer Intensität ist kein Regenabfluss zu erwarten. Das bei sehr intensiven Ereignissen ($> 270 \text{ l/s*ha}$) abfließende Regenwasser fließt im Norden über bereits vorhandene Entwässerungsanlagen dem bestehenden Speicher auf dem Falkplatz zu. Im Süden wird das Regenwasser in einer Mulde zur Versickerung gebracht (Voigt Ingenieure 2024).

Die Drosselabflüsse der Retentionsboxen auf den Dachflächen des Begegnungszentrums und der Multifunktionssporthalle wurden so eingestellt, dass die Boxen, statistisch gesehen, lediglich 1-mal in 30 Jahren überlaufen (Voigt Ingenieure 2024).

Auf der Fläche für Sportanlagen werden wie oben beschrieben zahlreiche Flächen über dezentrale Versickerungsanlagen entwässert. Bevorzugt werden die zu entwässernden Flächen über die angrenzenden Grünflächen flächenhaft versickert. Alle Mulden $\leq 10 \text{ cm}$ werden seitens der Wasserbehörde nicht den Versickerungsanlagen zugerechnet und sind entsprechend nicht genehmigungspflichtig. Dort, wo weniger Versickerungsfläche zur Verfügung steht, sind tiefere Mulden erforderlich. Die Anlagen genügen wenigstens einer Überlaufhäufigkeit von $n = 0,2$. Das Gelände fällt zu den Grundstücksgrenzen hin in der Regel ab. Hier ist sicherzustellen, dass kein Regenwasser vom Grundstück auf die angrenzenden Straßen bzw. Grundstücke fließen kann. Gemäß DIN1986-100 wird hier ein Nachweis für mindestens $T = 30$ Jahre gefordert. Durch die Einfriedung des Grundstücks, z. B. mit einer Mauer oder Kantensteinen, kann sichergestellt werden,

dass Regenwasser seltener als 1-mal in 30 Jahren vom Gelände des Jahnsporthparks auf die angrenzenden Flächen abfließt.

Alle Mulden bedürfen einer Rigole in Form einer unterhalb der Mulden liegenden Kiesschicht, um zusätzlichen Speicher für das in den Mulden versickernde Regenwasser zu schaffen. Die Mächtigkeit der erforderlichen Kiesschicht liegt zwischen 10 cm und 30 cm und entspricht in der Regel der Tiefe der darüberliegenden Mulde. Die Bereiche von Bestandsbäumen sind dabei auszusparen.

Eine Bepflanzung der Mulden ist zulässig. Es können Gräser, Stauden, Sträucher und Bäume verwendet werden. Bei der Bepflanzung von Mulden mit Bäumen sind die Anforderungen der Anlage 3 "Bepflanzung von Mulden mit Bäumen" des Hinweisblattes 2 der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz zu beachten (Voigt Ingenieure 2024).

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist unterhalb von Versickerungsanlagen gegebenenfalls ein Bodenaustausch belasteter Böden (z.B. Trümmerschutt) erforderlich, da die Versickerung von Regenwasser nur über unbelasteten Boden erfolgen darf. Das Austauscherfordernis wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens festgelegt.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Voigt Ingenieure zeigt die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung auf.

Überflutungsnachweis

Für die Anlagen ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird in der Regel mit einem 30-jährlichen Regenereignis durchgeführt. Für die Differenz der auf der befestigten Fläche eines Grundstücks anfallenden Regenwassermenge, $V_{\text{Rück}}$ in m^3 , zwischen dem 30-jährlichen Regenereignis und dem 2-jährlichen Berechnungsregen, muss der Nachweis für eine schadlose Überflutung des Grundstücks erbracht werden. Für die Bemessung und auch für den Überflutungsnachweis bei Versickerungsanlagen gilt in der Regel das DWA-Arbeitsblatt 138, das jedoch z.Zt. überarbeitet wird.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Voigt Ingenieure (2024) enthält eine Abschätzung der anhand der geplanten bzw. vorhandenen Geländehöhen und Überflutungsvolumina resultierenden Überflutungsflächen für alle Versickerungsanlagen. Es wurde hier in der Regel von einem Einstau auf der Oberfläche von 1 - 2 cm ausgegangen. Die geplanten Geländehöhen sind nicht flächendeckend vorhanden, so dass noch keine detaillierte, lediglich eine ungefähre Darstellung der Überflutungsflächen möglich ist. Im Bereich der tiefer liegenden Tennisplatzanlage ergibt sich der Einstau zu 12 cm. Sollten Höhenanpassungen im Bereich der Tennisplätze geplant sein, ist sicherzustellen, dass ein Einstau in der berechneten Höhe möglich ist, ohne dass die angrenzenden Flächen überflutet werden.

Entlang der Grundstücksgrenze muss z. B. durch einen Kantenstein sichergestellt werden, dass das Wasser auf dem Grundstück verbleibt. Bei den an die Sportanlagen angrenzenden Anlagen sollten durch eine entsprechende Trassierung der Oberflächen immer die Sportflächen und nicht die Wege als mögliche Überflutungsfläche zur Verfügung gestellt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen durch die geplanten Entwässerungsanlagen nach dem Überflutungsereignis verhältnismäßig schnell wieder zur Nutzung zur Verfügung stehen. Schäden sind durch den kurzzeitigen Einstau voraussichtlich nicht zu erwarten.

Bei den zentralen Entwässerungsanlagen werden die zu entwässernden Flächen über Rinnen, Abläufe und Grundleitungen an die Regenwassernutzungsspeicher angeschlossen. Entscheidend für den Überflutungsnachweis ist die Leistungsfähigkeit dieser Ableitungselemente. Hier ist sicherzustellen, dass das Regenwasser im Versagensfall im Bereich der Nutzungsanlagen bzw. der jeweils nachgeschalteten Rigole austritt. Die Ableitungselemente müssen demzufolge auf $T = 30$ Jahre ausgelegt werden. Im Bereich der Mitte der Plaza austretendes Regenwasser würde durch das Gefälle andernfalls unweigerlich den Grundstücksgrenzen zufließen (Voigt Ingenieure 2024).

Insgesamt ist ein Überflutungsnachweis erforderlich, der zeigt, dass das gesamte Regenwasser nicht in den Straßenraum oder benachbarte Grundstücksflächen fließt und bei Verbleib im Plangebiet die betroffenen Flächen schadlos überflutbar sind. Dieser Nachweis liegt durch das Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Voigt Ingenieure im Grundsatz vor. Zudem konnte gezeigt werden, dass das auf dem Grundstück versickernde Wasser nicht zu einem erhöhten Zufluss von Schichtenwasser zu den Nachbargrundstücken führt (Voigt Ingenieure 2024).

Regenwasserbehandlung

Bei der Planung, beim Bau und beim Betrieb von Entwässerungsanlagen sind der Boden- und Grundwasserschutz sowie der Gewässerschutz zu beachten. Das DWA-Merkblatt M 153 enthält Empfehlungen zur mengen- und gütemäßigen Behandlung von Regenwasser.

Für das Plangebiet lässt sich ableiten, dass alle Regenabflüsse einer Vorbehandlung bedürfen. Der Grund liegt in der vergleichsweise hohen Luftverschmutzung im Bereich der Eberswalder Straße sowie der Schönhauser Allee, die sich auch auf die Belastung der Regenabflüsse im Plangebiet auswirkt.

In der Regel sind bei Mulden, Mulden-Rigolen-Elementen oder Flächenversickerung über angrenzende Grünflächen die Passagen durch den 30 cm mächtigen Oberboden der oberirdischen Anlagen als Behandlung für die Wegeflächen ausreichend.

Vor den Rigolen ist durch die Anordnung von Behandlungsanlagen sicherzustellen, dass die Regenabflüsse eine Vorreinigung erfahren.

Für die Kunstrasenflächen und EPDM-Flächen sollen Materialien zur Anwendung kommen, die kein Mikroplastik enthalten. Da ein gewisser Abrieb von diesen Flächen jedoch unvermeidbar ist, müssen

die vor den Regenwassernutzungsanlagen anzuordnenden Absetz- und Filterschächte zur Rückhaltung von Mikroplastik geeignet sein. (Voigt Ingenieure 2024).

Vom Plangebiet ausgehende Belastungen auf Gewässer durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Mit Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes (Voigt Ingenieure 2024) kann die vom Plangebiet ausgehende Gewässerbelastung durch den anthropogen induzierten Oberflächenabfluss auf einen Anteil von 0 % bis ≤ 10 %, der an die Mischkanalisation angeschlossen ist, reduziert werden und ist damit nicht mehr vorhanden oder nur noch als gering zu bewerten. Dies bewirkt anlagebedingt eine deutliche Verbesserung und Entlastung für Oberflächengewässer.

Naturnähe des Wasserhaushalts

Der Umweltatlas schlüsselt Oberflächenabfluss, Versickerung und Verdunstung aus Niederschlägen auf. Für die Fläche des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks werden im Bestand ca. >100-150 mm Abfluss, >200-250 mm Versickerung und >250-300 mm Verdunstung berechnet und dargestellt. Bezogen auf die durchschnittliche Niederschlagsmenge von 575 mm im Jahr bedeutet dies ca. 18% Abfluss, ca. 36% Versickerung und ca. 45% Verdunstung. Dieser Wasserkreislauf ist gegenüber natürlichen Verhältnissen mit Vegetationsbestand, die einen Schlüssel 0-5 %/ 35-40 %/ 55-60 % von Abfluss/ Versickerung/ Verdunstung zeigen, bereits stark verändert.

Mit Umsetzung der Planung lässt sich durch die Berücksichtigung der Maßnahmen des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes von Voigt Ingenieure (2024), wie der flächigen Versickerung über versickerungsfähiges Pflaster, die Anlage von Mulden/ Rigolen sowie Flächenversickerung in angrenzende Grünflächen, die Begrünung von Dächern und die Berücksichtigung von Dachretention, die Rückhaltung von Regenwasser in Zisternen, die Nutzung von Regenwasser für Bewässerungszwecke und die Versickerung der Überläufe aus den Regenwassernutzungsanlagen über Rigolen, eine voraussichtlich vollständige Reduzierung der Regenwasserabflüsse aus dem Plangebiet erreichen.

Zu einer Erhöhung der Verdunstung tragen neben dem Erhalt von Baumbeständen und Strauchpflanzungen, vor allem Neupflanzungen von Gehölzen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung bei. Auch oberirdische Versickerungsanlagen wie Mulden oder Tiefbeete tragen teilweise zur Erhöhung der Verdunstung bei.

Hier ist jedoch gegenüberzustellen, dass durch die Planung zunächst baubedingt auch ein Teil des verdunstungswirksamen Baumbestandes verloren geht. Dem stehen zwar Ersatzpflanzungen gegenüber, diese benötigen jedoch Zeit, um die gleiche Verdunstungsleistung wieder zu erreichen wie ausgewachsene Bäume.

In der Planung nehmen die versiegelten und bebauten Flächen und damit die Flächen mit einer geringen Naturnähe bzw. keiner Naturnähe des Wasserhaushalts zu. Wasser- und luftdurchlässige Beläge (mittlere Naturnähe) nehmen ebenfalls zu. Die oben genannten Rückhalte-, Bewässerungs- und Versickerungsmaßnahmen wirken dabei jedoch positiv und sind zuschlagsfähig. Als Bereiche mit besonderer Naturnähe des Wasserhaushalts bleiben Gehölzbestände auf unbefestigten und vegetationsgeprägten Standorten (sehr hohe Naturnähe) sowie Rasen- und Wiesenflächen im Plangebiet (hohe Naturnähe) erhalten, auch wenn ihr Anteil zurückgeht. Zusätzliche Baumpflanzungen, gerade auch in befestigten Bereichen wie der Plaza, sowie Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, tragen zu positivem Ausgleich bei der Naturnähe des Wasserhaushalts bei.

Eine Vorausschau, wie sich die Anteile am Wasserkreislauf mit Umsetzung der Planung zukünftig darstellen, ist nicht möglich. Durch die zukünftige Vermeidung von Abfluss von Niederschlägen aus dem Gebiet über die Kanalisation wird jedoch eine grundsätzliche Verbesserung für den lokalen Wasserhaushalt erreicht. Die betriebsbedingte Nutzung des gesammelten Regenwassers zu Bewässerungszwecken dient der Bewässerung der Vegetations- und Baumbestände, fördert die Verdunstung vor Ort und entlastet den Ressourcenverbrauch, weil auf die Verwendung von Trinkwasser verzichtet werden kann.

II.2.4 Klima und Luft

Aus Sicht des Klimaschutzes ist zunächst positiv zu bewerten, dass sich das Plangebiet im Innenbereich, auf bereits baulich genutzten Flächen befindet und gut über den Umweltverbund (ÖPNV, Rad, zu Fuß) erschlossen ist. In Verbindung mit einer sehr geringen Stellplatzzahl (lediglich Stellplätze für Menschen mit Behinderungen) ergibt sich somit eine zentrale und gut angebundene Lage, die im Sinne der kompakten Stadt der kurzen Wege nicht nur für eine gute Erreichbarkeit und Teilhabe für die Bevölkerung, sondern auch möglichst geringe Verkehrsemissionen sorgt.

Aus energetischer Sicht sieht der Bebauungsplan nur wenige, aber kompakte Baufelder bzw. Baukörper vor, durch die ein gutes AV-Verhältnis (Außenfläche zu Volumen) erreicht werden kann, wodurch im Betrieb weniger Gebäudeenergie benötigt wird. Naturgemäß sind hierbei dem Baukörper des Stadions, insbesondere aufgrund statischer Ansprüche, Grenzen gesetzt. Für die weiteren Baukörper wird die energetische Effizienz teilweise durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt, die etwa zur Gebäudedämmung im Winter sowie zur Gebäudekühlung im Sommer beitragen.

Weiterhin ist durch textliche Festsetzung die Überschreitung der Gebäudehöhe für beispielsweise Solaranlagen zulässig, für die seit Anfang 2023 eine Pflicht für Gebäude besteht. Der Bebauungsplan trägt somit zur Energieeinsparung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien bei.

Auch sorgt die Erhaltung von Teilen der sportlichen Anlagen im östlichen Teil des Plangebiets für eine Erhaltung der darin gespeicherten sogenannten Grauen Energie (die zum damaligen Zeitpunkt für den Bau aufgewendet wurde).

Im Zuge der Umsetzung der Planung findet baubedingt ein deutlicher Baumverlust von 174 Bäumen statt. Diese Bäume spielen eine entscheidende Rolle bei der Verdunstung und tragen somit zur Kühlung der Umgebung bei. Aussagen zu der daraus folgenden Auswirkung können nur qualitativ, aber nicht quantitativ getroffen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Baumverlust, insbesondere der Altbäume mit großen Kronen, eine deutliche nachteilige Auswirkung auf das Mikroklima erwarten lässt, zumindest zeitweilig, bis Ersatzpflanzungen wieder eine ähnliche Wirkung erzielen, was jedoch mehrere Jahrzehnte dauern kann.

Zusätzlich wird auch der bau- und anlagebedingte Verlust von Rasenflächen eine deutliche Verringerung der Verdunstungsflächen zur Folge haben. Selbst wenn Kunstrasenplätze bewässert werden, ist dies mit dem natürlichen Verdunstungspotenzial von Rasenflächen nicht vergleichbar, weil keine anhaltende Transpiration durch Pflanzen auf Kunststoffplätzen stattfindet.

Gleichzeitig nimmt anlagebedingt der Anteil von Bebauung und damit von Dachflächen ohne Begrünung, teils mit Dachsportplatzflächen ausgestattet, von ebenerdigen vollversiegelten Kunststoffsportplätzen sowie von teilversiegelten Flächen, u.a. durch Tennisplätze mit Tennenbelag, zu. D.h. Baukörper und versiegelte Flächen mit Potenzial zur Speicherung von Wärme und deren Abstrahlung in die Umgebung nehmen zu.

Es ist hier anzumerken, dass angesichts des berlinweit steigenden Bedarfs an Sportflächen das übergeordnete planerische Ziel des Bebauungsplans die Schaffung einer möglichst hohen Anzahl an Sportflächen ist, bei denen Inklusion und Barrierefreiheit gewährleistet sein sollen. Vor diesem Hintergrund sind die Möglichkeiten von klimaschutzleistenden Maßnahmen begrenzt. Dennoch werden sämtliche Maßnahmen ergriffen und Festsetzungen getroffen, um positive Auswirkungen auf das Klima im Plangebiet zu erreichen.

Positiv wirken sich die Sicherung von Altbäumen, wie z. B. des Platanenhains oder der Gehölzbestände auf der südlich des großen Stadions gelegenen wallartigen Böschung, die geplanten Nachpflanzungen von Bäumen, Strauchflächen und Hecken, die Begrünung von Dächern (70% der Dachfläche des Begegnungszentrums, 10% der Dachfläche der Multifunktionssporthalle, aus statischen Gründen wird von einer Begrünung des Stadionsdaches abgesehen) sowie die Begrünung von Fassaden und Ballfangzäunen aus, die langfristig zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen werden. Während der Bewuchs der Fassaden, Zäune und Dächer eine zeitnahe Verbesserung verspricht und auch zu einer erhöhten Verdunstung beiträgt, benötigen die neuen Bäume Zeit, um eine ähnliche klimawirksame Funktion wie die gefälltten Altbäume zu übernehmen. Es wird also eine Übergangszeit geben, in der das Gebiet sich ggf. mikroklimatisch ungünstiger darstellt als im Bestand, bevor die Vorteile der Neupflanzungen voll zum Tragen kommen.

Ebenfalls positiv wirkt sich die großflächige Verwendung von Dränpflaster im Plangebiet aus, das besonders in vorher versiegelten Bereichen der zukünftigen Plazafläche zum Einsatz kommen soll. Dränpflaster führt nicht nur dazu, dass Oberflächenwasser versickern kann, sondern speichert dieses auch kurzzeitig und gibt es dann über Verdunstung wieder an seine Umgebung ab, was sich positiv auf das Mikroklima vor Ort auswirkt.

Eine größere Gebäudehöhe des Stadions sowie eine zusätzliche Bebauung durch das Begegnungszentrum und die Multifunktionssporthalle werden voraussichtlich negative Auswirkungen auf die Durchlüftung und Kaltluftverteilung im Plangebiet haben. Da sich die Auswirkung der Kaltluftströme auf die Umgebung bereits im Bestand in Grenzen hält, wird hier nicht von einem erheblichen negativen Einfluss ausgegangen.

Kaltluftproduktion und -abfluss, Luftaustausch

Die Vorgaben zum Erhalt von Bepflanzungen sowie zur Neuanpflanzung von Gehölzen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sind geeignet, das Plangebiet langfristig als „Grünfläche mit geringem Kaltluftvolumenstrom“ ($> 20 - 60 \text{ m}^3/\text{s}$) in den frühen Morgenstunden (4:00 Uhr) zu sichern. Vorübergehend ist aufgrund der baubedingten Baumverluste und Verluste an klimawirksamen Rasenflächen jedoch von einer Verringerung dieser Leistung im Vergleich zum Bestand auszugehen. Ggf. kann sich anlagebedingt durch die Zunahme an Baukörpern im Westteil (Stadionneubau, Multifunktionssporthalle, Begegnungszentrum) auch in diesen Teilen des Plangebiets der Charakter der Fläche von einer „Grünfläche mit geringem Kaltluftvolumenstrom“ zu einem „Siedlungsraum im Kaltlufteinwirkungsbereich bzw. mit einem geringen bis mittleren Kaltluftvolumenstrom“ verschieben und dadurch die Luftaustauschwirkung partiell absinken.

Stadtklimatische Funktion

Durch die Planung nehmen stark entlastend wirkende Strukturen wie Gehölzbestände, zumindest vorübergehend, ab. Bis sie durch Nachpflanzungen funktional ersetzt werden, können mehrere Jahre bis Jahrzehnte vergehen, abhängig von der gewählten Pflanzung. Klimatisch belastend wirkende Strukturen wie versiegelte Flächen und Baukörper nehmen zu. Ihre nachteilige Wirkung wird jedoch durch die Vorgaben zu Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge bei Wegen bis zur Verwendung von Dränpflaster abgemildert.

Dass durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Situation und Wirkung für die Umgebung entsteht, lässt sich aus den nur qualitativ aufzeigbaren Wirkungszusammenhängen nicht genauer ableiten.

II.2.5 Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Die geplanten Maßnahmen haben erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Insgesamt gibt es durch die Planung bau- und anlagebedingt eine Abnahme der Vegetationsflächen mit Bodenanschluss aufgrund von Versiegelung, Umwandlung in Sportanlagen und Bebauung und den Verlust von Bäumen im Plangebiet, die als Lebensraum zur Verfügung stehen. Zusätzlich werden baubedingt Gebäude abgerissen, die Bruthabitate von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen beherbergen. Gleichzeitig entstehen anlagebedingt neue Anpflanzungen von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung und damit auch neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere, teils auch durch Anbringung/Aufstellung künstlicher Niststätten oder Ersatzquartiere. Betriebsbedingt können nachteilige Auswirkungen durch Beleuchtung bisher nicht oder gering beleuchteter Jagdreviere für Fledermäusen entstehen oder anlagebedingt Tierverluste durch Vogelschlag aufgrund von Glasflächen an Fassaden neuer Gebäude durch die die Kollisionsgefahr für Vögel erhöht wird. Im Folgenden werden die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens und ihre Folgen für Pflanzen und Tiere genauer beschrieben.

II.2.5.1 Pflanzen

Biotoptypen und Pflanzen

Durch den Neubau des großen Stadions, weiterer Gebäude und Sportflächen sowie die Veränderung von Erschließungswegen und -zufahrten werden dauerhaft Flächen in Anspruch genommen. Es kommt bau- und anlagebedingt insbesondere zu einer Abnahme der Vegetationsflächen mit Bodenanschluss und von Bäumen im Plangebiet, die als erheblich nachteilige Umweltwirkungen einzuschätzen sind.

Code	Biotoptypen Beschreibung	Biotopwert	Bestand Fläche in m ²	Planung Fläche in m ²	Differenz Fläche in m ²
unversiegelte Flächen			58.600	28.140	-30.460
51132	Ruderal Wiesen, verarmte Ausprägung (GMRA)	5	10.600	3.980	-6.620
51620	Artenarmer Zier- / Parkrasen (GZA)	2	41.000	18.680	-22.320
71021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (BLMH)	17	1.000	4.100	+3.100
71022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten (BLMN)	5	500	0	-500
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1 Meter Höhe) (PHS)	2	2.400	0	-2.400

Code	Biotoptypen Beschreibung	Biotopwert	Bestand Fläche in m²	Planung Fläche in m²	Differenz Fläche in m²
102731	Hecke (Formschnitt) weitgehend ohne Bäume (PHH)	4	700	1.380	+680
10276	Anpflanzung von Stauden (PHM)	3	400	0	-400
10160	Vegetationsfreie, unversiegelte Fläche (PS)	0	2.000	0	-2.000
7152	Sonstiger Einzelbaum (BES)	Keine Wertermittlung, bei Fällung Kompensation über BaumSchVO			
714251	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre),	Keine Wertermittlung, bei Fällung Kompensation über BaumSchVO			
teilversiegelte Flächen			32.200	60.080	+27.880
5163	Intensiv-Sportrasen weitgehend ohne Bäume (GZIO)	2	15.800	15.800	0
126422	Parkplätze, teilversiegelt ohne Baumbestand (OVPTO)	0	3.900	0	-3.900
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (OVWW)	0	2.700	0	-2.700
12653	Teilversiegelter Weg (inklusive Pflaster) (OVWT)	0	9.800	44.280	+34.480
vollversiegelte Flächen			87.500	90.080	+2.580
101711	Sportplatz, offene Sportflächen (PE)	0	1.200	0	-1.200
101713	Sportplatz mit wasserdurchlässigem technischem Belag (zum Beispiel Kunstrasen) (PEPW)	0	34.900	34.880	-20
126122	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken ohne bewachsenen Mittelstreifen (OVSB0)	0	4.700	4.590	-110
12643	Parkplätze, versiegelt (OVPV)	0	3.800	0	-3.800
12654	Versiegelter Weg (OVWV)	0	22.200	0.000	-22.200
12830	Sonstige Bauwerke (OKS)	0	20.700	50.610	+29.910
Gesamtsumme			178.300	178.300	
Zusätzliche Maßnahmen					
12911	Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung bis 15cm Substrat	3	nicht vorhanden	bis zu ca. 850 m² des Begegnungszentrums	
12912	Dachflächen mit intensiver Dachbegrünung	3	nicht vorhanden	bis zu ca. 1.050 m² der Multifunktionssporthalle	
12920	Fassadenbegrünung	4	nicht vorhanden	ohne Angaben, Vertikalgrün an 70% der Fassadenflächen (ohne Türen, Fenster) von Begegnungszentrum, Multifunktionssporthalle	

Code	Biotoptypen Beschreibung	Biotopwert	Bestand Fläche in m ²	Planung Fläche in m ²	Differenz Fläche in m ²
				, Haus der Fußballkulturen	
12920	Ballfangzaun-/Zaunbegrünung	4	teilweise vorhanden, ohne Angaben	ohne Angaben, Vertikalgrün an 50% der Ballfangzäune	

Tabelle 15: Gegenüberstellung Biotoptypen in Bestand und Planung

Da das Plangebiet über genügend freie Flächen verfügt, sollte es nicht zu einem zusätzlichen Verlust von Vegetationsbeständen, Bäumen und Gehölzen für den Baustellenbetrieb während der Bau- und Abrissmaßnahmen kommen.

Bäume

Die Prüfung der voraussichtlich betroffenen Bäume fand anhand der Vorplanung „Freianlagen, Übersicht Sportpark Gesamt“ von LOR (2023) statt. Insgesamt werden durch die Planung voraussichtlich 319 Bäume erhalten, jedoch 174 Bäume gefällt, davon 27 mit Habitatfunktion und 10 mit Nistkasten. Dazu gehören baubedingt sämtliche Bäume die sich auf der zukünftigen Plazafläche, im Bereich des geplanten Begegnungszentrums und der Multifunktionssporthalle befinden sowie alle Bäume im Bereich des neuen großen Stadions. Südlich des Stadions sind Bäume im Bereich des geplanten neuen Besucher-Zugangs und der zusätzlichen Feuerwehrezufahrt betroffen. Südlich der Multifunktionssporthalle werden Stellplatzflächen und die Tiefgaragenzufahrt zu Baumfällungen führen. Im Norden sind einige Bäume im Bereich des verbreiterten Nordzugangs und des Blindenpfades betroffen sowie am westlichen Rand der heutigen Sportwiese für eine geplante neue Laufbahn. Durch die Verschiebung der Tennisplätze sind Bäume im Osten betroffen. In der Mitte gehen Bäume im Bereich der neuen Sportflächen verloren. Beim „Haus der Fußballkulturen“ können bei einem Neubau aufgrund der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche Bäume an der Nordseite des Grundstücks betroffen sein.

Von diesen 174 zu fällenden Bäumen fallen 101 unter die BaumSchVO und müssen nach dieser mit 212 Ersatzpflanzungen ersetzt werden. Die Verluste sind als erheblich nachteilige Umweltwirkungen einzuschätzen.



Abbildung 23: Bäume im Plangebiet

(SWUP, eigene Darstellung)

Betroffene Bäume (rot schraffiert), nicht betroffene/ zu erhaltende Bäume (grün), Habitatbäume (violette Umrandung), Nistkästen (gelbe Umrandung)

II.2.5.2 Tiere

Die Einschätzung des Lebensraumpotenzials sowie die durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass der Geltungsbereich gute bis bedeutende Habitateignungen für Tiere aufweist, insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Aus bau- und anlagebedingten Veränderungen der Bestandsstrukturen, dem baubedingten Abriss von Bestandsgebäuden bzw. den Vegetations- und Baumverlusten können sich demnach Lebensraumverluste für die daran angepassten Arten bzw. die Tierarten (-gruppen), die die entsprechenden Strukturen als (Teil-) Lebensraum nutzen, ergeben. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Trias 2024) ist die Auswirkung der Planung auf streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-RL und europäische Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargelegt.

Positiv wirken sich auch für das Schutzgut Tiere die anlagebedingt geplanten Nachpflanzungen von Bäumen, die Anpflanzung von Strauchflächen und Hecken sowie die Begrünung von Dächern, Fassaden und Ballfangzäunen aus. Diese dienen als Lebensräume für dort vorkommende Tiere. Während der Bewuchs der Fassaden, Zäune und Dächer relativ zeitnah nach ihrer Bepflanzung als Ruhe- und Nahrungsraum zur Verfügung stehend wird, wird es bei den Bäumen eine Übergangszeit geben, bevor die Neupflanzungen als Bruthabitate dienen können und somit den Verlust der Altbäume ausgleichen.

Durch die Errichtung des neuen großen Stadions, weiterer Gebäude und Sportflächen sowie die Veränderung von Erschließungswegen und -zufahrten werden dauerhaft Flächen in Anspruch genommen. Damit gehen während der Bauphase der Abriss von Bestandgebäuden, Baumfällungen und Gehölzrodungen und die Beseitigung von Vegetationsflächen einher. Insgesamt sollen durch die Planung vsl. 319 Bäume erhalten bleiben, aber 174 Bäume, darunter 27 mit Habitatfunktion (Feststellung von Höhlen bzw. Spalten/ Risse), gefällt werden. Hierbei kann es zum dauerhaften Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten kommen. Dadurch können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einschlägig werden.

Art	Einschätzung des Verlustes bei Durchführung der Planung (Masterplan - Freianlagen, Stand 25.08.2023)
Haussperling	Verlust von insgesamt ca. 131 Niststätten, u.a. einer Kolonie unter der Überdachung der westlichen Stadiontribüne sowie weiteren Brutplätzen im östlichen Bereich des Plangebiets insbesondere bei den Lichtmasten an den Tennisplätzen und an Nebengebäuden.
Feldsperling	Verlust von mind. 7 Niststätten in den alten Straßenlaternen am südlichen Sportparkeingang sowie an Nebengebäuden des großen Stadions.
Star	Verlust von mind. 4 Brutplätzen des Stars bei Abriss von Gebäuden (hier Eingangsbereich Ost) und im Zuge von Baumfällungen. Diese befinden sich im Bereich der Max-Schmeling-Halle (Nistkasten an Baum südöstlich des Gebäudes) sowie an einem Habitatbaum mit Brutverdacht südlich des großen Stadions. Im Jahr 2020 wurden zudem Niststätten in den Lautsprecheranlagen des großen Stadions festgestellt (Trias 2020). Die Wiesen- und Rasenflächen im Plangebiet dienen den Staren als Nahrungsquelle, diese werden sich im Zuge der Planung reduzieren.
Hausrotschwanz	Verlust von mind. 4 Niststätten durch den Abriss des großen Stadions und des nordöstlichen Nebengebäudes (Toilettenhaus) (Trias 2020). Im Jahr 2023 wurden 2-3 Reviere der Art im UG festgestellt (Trias 2023b).
Kohlmeise	Verlust von insgesamt mind. 4 Brutplätzen bei Baumfällungen, diese liegen im Bereich des Stadions, des östlichen Verwaltungsgebäudes und des östlichen

Art	Einschätzung des Verlustes bei Durchführung der Planung (Masterplan - Freianlagen, Stand 25.08.2023)
	Sportgeländes. Im Ergebnis sind ebenfalls die festgestellten Niststätten aus dem Jahr 2020 berücksichtigt worden (Trias 2020).
Blaumeise	Verlust von 1 Brutplatz bei Baumfällung südlich des großen Stadions
Zwergfledermaus	Verlust von potenziellen Quartieren in Höhlenstrukturen an Bäumen, die im Bereich der Neuplanungen (südlicher Teil) gefällt werden. Zudem Verlust von insgesamt 7 Sommer- bzw. Zwischenquartiere der Zwergfledermaus, die am Gebäudebestand des Stadions sowie des Verwaltungsgebäudes und der Baracken festgestellt wurden und abgerissen werden.

Tabelle 16: Übersicht der artenschutzrechtlich erkennbaren Betroffenheiten von dauerhaften Niststätten/ Quartieren

(nach Trias 2020 und 2023b, 2024)

Nachfolgend werden die zu erwartenden bzw. möglichen Beeinträchtigungen von Tieren bezogen auf die jeweiligen Artengruppen, d.h. das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial beschrieben und die vorgesehenen Lösungsansätze zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aufgezeigt. Bei fachgerechter Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Tieren und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Vögel

Die im Gebiet in Höhlen und Nischen an Gebäuden bzw. Bäumen brütenden Arten *Blaumeise*, *Feldsperling*, *Gartenbaumläufer*, *Gartenrotschwanz*, *Hausrotschwanz*, *Haussperling*, *Kohlmeise* und *Star* sind durch den baubedingten Abriss von Gebäuden und die Fällung von Bäumen mit Nisthöhlen bzw. Nistkästen in ihren Fortpflanzungsstätten betroffen. Bei den Brutplätzen dieser Gebäude- und Baumhöhlenbrüter handelt es sich um ganzjährig geschützte Niststätten.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen des Nestes geschützt.

Durch die Beschränkung von baubedingten Abriss-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit bzw. der Vegetationsperiode können erhebliche Beeinträchtigungen von Gebäude- und Baumhöhlenbrütern sowie von Freibrütern der Vegetationsflächen im Plangebiet vermieden werden.

Im Falle geplanter baulicher Veränderungen an Gebäuden, an Leuchten wie auch an Baumbeständen mit ganzjährig geschützten Niststätten ist im Rahmen der Genehmigungsplanung bzw. einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Individuen, Brutstätten oder

darin befindliche Gelege von Nischenbrütern zu Schaden kommen. 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.

Hierfür sind im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld vorgezogen Ersatzniststätten im Verhältnis 1 : 2 bereitzustellen und dauerhaft durch Ersatzniststätten im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Nähere Festlegungen, die bei den Ersatzniststätten zu beachten sind, bspw. die Entfernung zu den bisherigen Niststätten, sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen bzw. durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Für die sehr große Anzahl an Niststätten des Haussperlings, die durch die Planung voraussichtlich betroffen sind, ist die Errichtung von Spatzenhäusern ein geeignetes Mittel gebündelt Ersatzniststätten für die gerne in Kolonien brütende Art anzubieten. Für andere Arten, auch die in Baumhöhlen nistenden Arten, sind Ersatzniststätten in Form von Nistkästen anzubringen.

Zusätzlich sind Verluste bei Ruheplätzen von Vögeln in den vorhandenen Hecken- und Strauchstrukturen, zu denen auch der Kletterbewuchs an Zäunen gerechnet wird, möglich. Dies betrifft vor allem Heckenstrukturen am großen Stadion und in der Mitte des Gebiets, wo eine Multifunktionssporthalle entstehen soll sowie möglicherweise im Norden, im Bereich des Zugangs entlang des Zaunes, der diesen von der Sportwiese trennt, und eine wichtige Ruhestätte der vor Ort lebenden Sperlingskolonie darstellt. Diese Heckenstrukturen müssen bei Verlust innerhalb des Plangebiets mindestens im Verhältnis 1 : 1 wieder zur Verfügung gestellt und daher nachgepflanzt werden, brauchen aber einige Zeit, um ihre volle Wertigkeit als Lebensraum wieder zu gewinnen. Die Nach- und Neupflanzungen sollten deshalb so früh wie möglich, am besten noch vor der Entfernung der Bestandshecken, stattfinden. Verbleibende Ruhestätten, die die Arten schon im Bestand als Teilhabitate an anderen Stellen in und außerhalb des Plangebietes nutzen, können die Beeinträchtigungen abmildern und helfen bei der zeitlichen Überbrückung bis Ersatzstrukturen herangewachsen sind. Auch können kurzfristig entwickelbare Zaunbegrünungen oder Ruhestätten aus Reisigstrukturen als Ersatz eingesetzt werden. Die Planung wird in einzelnen Schritten umgesetzt, insofern treten die insgesamt für das Plangebiet prognostizierten Quartier- bzw. Ruhestättenverluste nicht zeitgleich ein.

Insgesamt müssen baubedingt durch die Planung 174 Bäume, darunter 27 mit Habitatfunktion (Feststellung von Höhlen bzw. Spalten/ Risse), gefällt werden. Der Verlust weiterer Niststätten von in Baumhöhlen brütenden Arten ist nicht auszuschließen. Blau- und Kohlmeisen sowie die freibrütenden Baumbrüter Elster, Nebelkrähe, Ringeltaube und Stieglitz haben jedoch weiterhin innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie in den schon aktuell zu ihren Revieren gehörenden angrenzenden stark begrünten Innenstadtbereichen Möglichkeiten zum Brüten durch vorhandene Bäume. Aufgrund der ausreichenden verbleibenden Teilhabitate innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb des Plangebiets sind negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen

Population sehr unwahrscheinlich. Zur Kompensation des Verlusts von Baumbeständen ist nach BaumSchVO die Pflanzung von 212 Bäumen zu leisten, die den Arten zukünftig zur Verfügung stehen.

Als Gebüschbrüter kommen die Arten Amsel und Mönchsgrasmücke vor. Auch für diese Artengruppe bestehen sowohl innerhalb des Plangebiets weitere Brutmöglichkeiten durch den Erhalt oder teilweisen Erhalt der Strukturen südlich des großen-Stadions und südlich der kleinen Fußballfelder entlang der Topsstraße als auch in den angrenzenden, stark begrünten Bereichen, die von den Arten schon derzeit als Teilhabitate außerhalb des Plangebietes genutzt werden. Zusätzlich profitiert insbesondere die Amsel von der im Bebauungsplan festgelegten Fassadenbegrünung (Trias 2024).

Die vor Ort vorkommenden Vogelarten sind ansonsten wenig störungssensibel und leben bereits in einem störungsanfälligen Gebiet mit Sportbetrieb, weshalb durch Baustellenfahrzeuge und -bewegung, solange keine Lebensstätten betroffen sind, keine erheblich negativen Auswirkungen erwartet werden.

In der Planung bleiben voraussichtlich 319 Bäume und weitere Vegetationsstrukturen erhalten, wie der Platanenhain, die Baumbestände entlang der Ränder des Plangebiets sowie im Bestand zu erhaltende Hecken, die real oder potenziell von Brutvögeln als Fortpflanzungsstätten und Ruheplätze genutzt werden. Auch der Großteil des Baumbestands südlich des großen Stadions soll erhalten bleiben.

Zudem ist anlagebedingt die Anpflanzung von 212 Ersatz-Bäumen im Plangebiet vorgesehen, um den Baumverlust durch Fällungen auszugleichen und das Lebensraumangebot an Gehölzen langfristig zu sichern. Diese Bäume werden im gesamten Plangebiet gemäß dem Gestaltleitfaden für das Gelände (LOR 2024) gepflanzt, darunter auch auf der bereits parkartigen und baumbestandenen Hangfläche südlich des großen Stadions sowie entlang der Randbereiche des Sportparks, dort in Verbindung mit ebenfalls anzulegenden Gebüschstrukturen, um geeignete Nist- und Ruhestätten für Vögel zu schaffen.

Weiterhin ist geplant, die Fassaden der Neubauten zu begrünen, wobei eine Deckung von 70% der Fassadenflächen ohne Gebäudeöffnungen angestrebt wird. Auch die Ballfangzäune sollen mit Kletterpflanzen versehen werden. Seitens Trias (2024) wird empfohlen, für die Fassadenbegrünung Waldrebe oder Knöterich zu verwenden, da diese dem zu entfernenden Bestand entsprechen und eine ausladende Wuchsform aufweisen, was sie zu einer geeigneten Nist- und Ruhestätte macht. Darüber hinaus ist die Begrünung der Dächer mit Gräsern und Kräutern vorgesehen. Insgesamt werden durch die beschriebenen Maßnahmen geeignete Lebensbedingungen für Brutvögel geschaffen. Insbesondere die begrünten Fassaden können sowohl als Ruhestätte für Feld- und Haussperlinge dienen als auch als zusätzliches Habitat für Amseln. Die begrünten Dächer bieten zusätzliche Nahrungshabitate.

Bei den Bestandsgebäuden sind für das Gebäude am kleinen Stadion, das „Haus der Fußballkulturen“ und die Überdachung des Basketballfeldes absehbar keine Veränderungen zu erwarten. Die dortigen Niststätten bleiben erhalten. Auch die zwei Lichtmasten des großen Stadions sollen erhalten bleiben.

Großflächige Glasfronten an neu errichteten Gebäuden stellen anlagebedingt eine Kollisionsgefahr und damit ein erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel dar, besonders, wenn sich Glasfronten an Gebäuden in der Nähe von Vegetationsbeständen befinden und diese oder den Himmel spiegeln. Durch die geplanten Bauten (das große Stadion mit gläserner Umwandlung, die Multifunktionssporthalle mit voraussichtlich größeren Belichtungsflächen für die Hallenflächen und das Begegnungszentrum) ist deshalb von einem erhöhten Tötungsrisiko auszugehen, wenn keine entsprechenden Maßnahmen im Sinne einer vogelfreundlichen Gestaltung berücksichtigt werden. Abhilfe kann die Markierung größerer Glasflächen bspw. mit einem Raster-Siebdruck schaffen, wodurch die Glasflächen für Vögel als Hindernisse erkennbar werden.

Artenschutzrechtlich ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für die Gestaltung der geplanten Gebäude und weiterer Baulichkeiten mit Glas (Fenster, Glasbrüstungen, Türen, Unterstände aus Glas etc.) eine gutachterliche Risikobewertung durchzuführen. Auf Grundlage der Ergebnisse sind ggf. kollisionsvermeidende Maßnahmen zu beauftragen und umzusetzen.

Fledermäuse

Es wurden Quartiere von Fledermäusen am großen Stadion und an Gebäuden im Bestand festgestellt, die abgerissen werden sollen. Zunächst wurde deren Nutzung als Sommerquartier festgestellt. Eine Nutzung als Winterquartier konnte aufgrund der Ausflüge während der Schwärmzeit, insbesondere in den Bereichen des Verwaltungsgebäudes und der Baracken nicht ausgeschlossen werden (Potenziale). Im Februar 2024 wurden daher Untersuchungen mit einem Hubsteiger und einem Endoskop durchgeführt, um die Potenziale für Winterquartiere zu überprüfen. Es wurden keine überwinternden Fledermäuse im Bereich des großen Stadions oder in den östlich gelegenen Gebäuden festgestellt. Ebenso wurden keine größeren Kotansammlungen entdeckt, die auf eine Nutzung als Winterquartier oder Wochenstube hinweisen würden. Somit handelt es sich bei den festgestellten Quartieren um Zwischen- bzw. Einzelquartiere (Sommerquartiere), die durch Ausflüge identifiziert wurden. Ebenso sind potenziell Fledermaus-Quartiere in Höhlen oder Baumspalten von zu fällenden Bäumen möglich. Bei allen diesen Quartieren handelt es sich um ganzjährig geschützte Niststätten.

Durch die Beschränkung von Abriss-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen auf den Zeitraum 01.12. bis 29.02. können in der Bauphase erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen vermieden werden.

Im Falle geplanter baulicher Veränderungen an Gebäuden wie auch an Baumbeständen mit ganzjährig geschützten Quartieren ist im Rahmen der Genehmigungsplanung bzw. einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen, dass in der Bauphase keine Individuen, Quartiere oder darin befindliche Wochenstuben von Fledermäusen zu Schaden kommen. Bei unvermeidbarem dauerhaftem Verlust von Quartiermöglichkeiten und mangelnder Eignung der künftigen Gebäude für eine Quartiernutzung ist dafür zu sorgen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätte ohne zeitlichen Bruch und in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Hierfür sind im Plangebiet oder unmittelbaren Umfeld vorgezogen Ersatzquartiere im Verhältnis 1 : 5 bereitzustellen und dauerhaft durch Ersatzquartiere im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Nähere Festlegungen, die bei den Ersatzquartieren zu beachten sind, sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen bzw. durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Da das Plangebiet bereits überwiegend als Sportstätte genutzt wird, sind betriebsbedingte Wirkungen nur eingeschränkt zu erwarten. Durch die Nutzungsintensivierung bzw. -erweiterung im bisher unbebauten Teil im Norden, können Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen eintreten. Im Plangebiet können die vorhandenen Vegetationsstrukturen, bspw. die Pappelbaumreihen an der Sportwiese, auch als Jagdgebiete für Fledermäuse dienen. Fledermäuse sind dämmerungs-/ nachtaktiv und generell lichtscheu. Schon geringe Lichtstärken können ihre Flugaktivität beeinflussen. Eine Beleuchtung von zuvor unbeleuchteten Lebensräumen (z. B. Jagdgebiete, Transferkorridore) kann zu Beeinträchtigungen dieser Lebensräume führen, so dass das Jagdverhalten eingeschränkt wird und ggf. auch Transferkorridore von Quartieren zu Jagdgebieten oder zwischen einzelnen Quartieren gestört werden. Aufgrund des Meidungsverhaltens der Fledermäuse gegenüber Licht entstehen Barrieren, die sich auf den Quartiersaustausch sowie den Zustand des Quartiers und somit auf die lokale Population auswirken können. Um die Beeinträchtigung von Fledermausjagdgebieten und -quartieren im Plangebiet zu vermeiden, sind Beleuchtungseinschränkungen bei der Planung des Neubaus und neuer Außenanlagen zu beachten und einzuhalten. Es gelten folgende Grundsätze:

- Ein direktes Anstrahlen von Fassaden und Grünstrukturen ist unbedingt zu unterlassen.
- Es sind Lampen mit einem Spektrum ab 500 nm zu verwenden. Diese locken keine Insekten an und wirken sich nicht so negativ auf dicht an Strukturen jagende Fledermäuse aus.
- Licht ist sparsam einzusetzen, da sich sonst Insekten aus den dunkleren Bereichen zurückziehen und den ausschließlich dort jagenden Fledermäusen nicht mehr zur Verfügung stehen.
- Die Dauer der Beleuchtung ist an die menschliche Aktivitätszeit anzupassen. Zu empfehlen ist das Abdimmen oder Ausschalten von Lichtern, soweit möglich.

- Sofern eine Beleuchtung im Außenbereich zwingend erforderlich ist, sind Anpassungen über Dimmungen vorzusehen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinausgehen.
- Lichtkegel sind durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse klein zu halten und immer nur auf den Boden zu richten.
- Die Höhe der Beleuchtung sollte insbesondere entlang von Gehwegen und Baumreihen angepasst werden.

Zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (bspw. Nistkästen/-quartiere an Gebäuden) erfolgen keine Festsetzungen im Bebauungsplan. Die entsprechende Detaillierung und Umsetzung erfolgt im Rahmen bauvorbereitender Maßnahmen sowie der Genehmigungsverfahren entsprechend der Erläuterungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen und Genehmigungsverfahren können auch fallbezogen Anpassungen der Maßnahmen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt vorgenommen werden.

II.2.5.3 Biologische Vielfalt

Die Nutzungsintensivierung durch die Planung lässt Auswirkungen auf die biologische Vielfalt erwarten. Durch die bau- und anlagebedingte Versiegelung von Böden, die Überbauung von Vegetationsflächen und den Verlust von geschützten Lebensstätten von Tieren gehen ökologische Funktionen verloren. Die intensivere Nutzung durch Sportanlagen wird vermutlich zu einer Verminderung der Bedeutung für die biologische Vielfalt dieser Fläche führen.

Zur Aufwertung der verbleibenden Flächen für die biologische Vielfalt können Dach- und Fassadenbegrünungen sowie naturnahe Bepflanzungen beitragen.

II.2.6 Landschafts- und Stadtbild

Qualität des Landschafts- und Stadtbildes

Für die Bewertung der Qualität des Stadtbildes werden in erster Linie die Aspekte „Anteil quartierstypischer Bebauungs- und Freiraumstrukturen“, „störende Elemente“ und „besonders prägende Elemente“ in den Blick genommen. Hierbei orientiert sich die Bewertung an der Einordnung der Elemente in den örtlichen, auch baulich geprägten, Zusammenhang.

Der eigene Gebietscharakter als Sportparkgelände, ausgestattet mit Sportfreianlagen, Gebäuden für Verwaltung und Umkleiden, einem Stadion und durchgrünt von Bäumen, wird dabei nicht grundsätzlich verändert.

Die geplanten Umgestaltungen, insbesondere die Bebauung und die Errichtung neuer Sportanlagen, werden anlagebedingt das Stadtbild des Gebiets jedoch verändern. Vor allem die geplanten Hochbauten, wie das große Stadion, die Multifunktionssporthalle und das Begegnungszentrum werden die visuelle Wahrnehmung des Ortes zukünftig stark beeinflussen. Diese neuen, besonders prägenden Elemente heben sich markant von der bisherigen Struktur ab und setzen teils neue bauliche Akzente mit auch deutlicher baulicher Höhe und damit Fernwirkung. Das große Stadion und das Begegnungszentrum können hierbei zu neuen „besonders prägenden Architekturen“ und Identifikationselementen werden. Besonders das neue große Stadion mit seiner roten Verglasung wird das Stadtbild deutlich formen. Der Stadionbaukörper wird gemäß den Festsetzungen in Nord-Süd-Ausdehnung bis zu 262 m Länge erreichen und in Ost-West-Ausdehnung bis zu 200 m Breite. Die Außenform ist gerundet. Das Stadionegebäude wird bei einer Oberkante von maximal 75 m über NHN etwa eine Höhe von 22 m über Gelände haben und liegt damit in etwa bei der „Berliner Traufhöhe“ wie die umgebende Bebauung. Aufgrund der Anordnung auf dem Hochpunkt des Geländes wird das Gebäude allerdings über die umgebende Bebauung, zu der das Gebäude allerdings einen großen Abstand hält, hinausreichen. Das geplante Begegnungszentrum soll sich neben seiner Lage im Zentrum des Plangebiets, als Blickfang leicht in die jeweiligen Fußweg- und Blickachsen aus Richtung Osten bzw. Norden und Süden gesehen, eingestellt, auch in der Höhe leicht hervorheben und das höchste Gebäude im Sportpark bilden. Bei einer maximal zulässigen Oberkante von 76 m über NHN wird die Gebäudehöhe bei maximal etwa 23,5 m über Gelände liegen. Bei der Multifunktionssporthalle besteht dagegen aufgrund der Größe der Kubatur das Risiko einer eher „störenden Wirkung“. Das Gebäude wird Außenmaße von etwa 118 m Länge und etwa 93 m Breite erreichen, bleibt dafür aber in der Höhe niedriger bei einer maximal zulässigen Oberkante von 67 m über NHN bei etwa 14 m über Gelände. Insbesondere die Länge dieses Baukörpers kann mittels Festsetzung zur Fassadenbegrünung gegliedert und somit besser in das Stadtbild eingebunden werden.

Ein positiver Aspekt für das Stadtbild ist der Erhalt der Lichtmasten des alten Stadions, die als „besonders prägende Elemente“ und bedeutende Landmarken des Gebiets dienen.

Der Anteil quartierstypischer Bebauungs- und Freiraumstrukturen verändert sich anlagebedingt im Vergleich zum Bestand wenig. Der Neubau des großen Stadions wird am Standort des bisherigen großen Stadions realisiert. Hinzu kommen mittig im Plangebiet die Baukörper der Multifunktionssporthalle und des Begegnungszentrums, wofür kleinere Gebäude und umgebende Grünstrukturen entfernt werden. Im nördlichen Bereich verändert sich die sogenannte „Sportwiese“, die sich in der Größe auf ca. ein Drittel verkleinert, da in diesem Bereich ein zusätzliches Großspielfeld und eine Laufbahn als Sportanlagen ergänzt werden. Weitere kleinere Spielfelder werden auf der Freifläche zwischen dem Begegnungszentrum und dem Platanenhain angeordnet.

Wesentliche als quartierstypische und gestalterisch wertvolle Freiraumelemente identifizierte Gehölzbestände im Plangebiet, die zur Charakteristik des Stadtbildes gehören, werden erhalten

und sollen durch Nachpflanzungen gestärkt werden. Dazu gehört insbesondere der Platanenhain, der als prägender Grün- und Baumbestand im Plangebiet erhalten wird. Auch die Gehölzbestände an den Rändern des Plangebiets, östlich der Max-Schmeling-Halle entlang der Zugangsachse im Norden, die Baumreihe aus säulenförmigen Bäumen westlich des kleinen Stadions und die Gehölzbereiche auf dem Hang südlich des großen Stadions werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert und weiterentwickelt. Trotzdem gehen bau- und anlagebedingt bedeutende Gehölzbestände, die bisher einen integralen Bestandteil des Landschafts- und Stadtbildes darstellten, durch die Planung verloren. Die geplanten Anpflanzungen können diesen Verlust ausgleichen und tragen zu einer Neugestaltung des Landschafts- und Stadtbildes bei, wobei vorhandene Charakteristika, wie z. B. die Verwendung säulenförmiger Bäume, aufgenommen werden, die Wirksamkeit der Nachpflanzungen für das Landschafts- und Stadtbild jedoch Zeit benötigt.

Ein weiterer Aspekt, der das Landschafts- und Stadtbild mitgestalten und aufwerten kann, ist die anlagebedingte Fassaden- und Dachbegrünung des zukünftigen Begegnungszentrums und der geplanten Multifunktionssporthalle sowie die Begrünung von Ballfangzäunen, wodurch das Plangebiet ebenfalls mehr vertikale Grünstrukturen erhalten wird.

Insgesamt ist eine erhebliche Veränderung des Landschafts- und Stadtbildes durch die Planung, insbesondere aufgrund der geplanten Bebauung und der baubedingten Verluste an Bäumen, zu erwarten, wird jedoch durch die vorgesehenen Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen landschaftsgerecht neugestaltet. Die quartierstypischen Freiraumstrukturen und der damit einhergehende Gebietscharakter werden durch die Neugestaltung gestärkt.

Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung

Die Flächengröße der Grün- und Freiflächen ändert sich im Plangebiet kaum und das Areal dient insgesamt weiterhin als quartiersbezogene Grünfläche zur wohnungs- und siedlungsnahen Erholungsversorgung.

Durch die Planung wird die Erholung im Plangebiet insgesamt gestärkt. Bei den Sportflächen, die insgesamt der Erholung dienen, gibt es eine allgemeine Verbesserung durch die Schaffung zusätzlicher Spielfelder. Wichtiger und von überregionaler Bedeutung hierbei ist die Verbesserung des Angebotes durch die Schaffung inklusiver Sportanlagen und die Gesamtausrichtung des Jahnsportparks hin zu Barrierefreiheit und Inklusion, die mehr Menschen eine Teilhabe ermöglicht.

Die zusätzliche Schaffung von Sportangeboten geht zu Lasten der frei zugänglichen Wiesen- und Rasenflächen, die sich verkleinern werden, aber trotzdem weiterhin in Form einer verkleinerten Sportwiese und frei zugänglichen Sportgeräten im Platanenhain bestehen werden. Auch die Aufenthaltsqualität wird sich im gesamten Plangebiet durch Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsangeboten verbessern, besonders aber im Bereich der Plaza vor dem großen Stadion,

wo Pflanzinseln mit Sitzangeboten geschaffen werden sollen und bisher nur eine versiegelte Fläche ohne jede Aufenthaltsqualität besteht.

Die Ausrichtung der Erreichbarkeit und Erschließung des Freiraums für die Erholungsnutzung auf Fußgänger, Radfahrer und den ÖPNV ist hervorzuheben.

II.2.7 Mensch und seine Gesundheit

Lärm

Die aktuellen für die Schallimmissionen relevanten Planungen, die vom Sportpark auf die Umgebung in der Betriebsphase durch den Sportbetrieb und Zuschauende wirken, umfassen:

- Den Neubau des großen Stadions mit vollständiger Überdachung und Umschließung, Nutzung für bis zu 20.000 Zuschauende, seltene Ereignisse bis nach 22:00 Uhr und Konzerte für 30.000 Zuschauende.
- Ergänzungen bei den Sportanlagen, zwei zusätzliche Kunstrasenfelder (davon eins auf dem Dach der Multifunktionssporthalle), Verlegung der Tennisplätze, neue Spielfelder für Beach-Volleyball und Blindenfußball.
- Den Bau einer Multifunktionssporthalle mit 2.500 Zuschauerplätzen und einer maximalen Kapazität für 5.000 Zuschauende.
- Die Einrichtung von 100 oberirdischen und 200 unterirdischen Pkw-Stellplätzen, hauptsächlich für Nutzer mit Sonderberechtigung, An- und Abreise der Zuschauenden hauptsächlich mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Sportlärm

Zur Beurteilung der Immissionen durch Sportlärm in der Nachbarschaft des Plangebiets wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (BBP 2024). Dabei wurde folgendes festgestellt:

Bei der Nutzung der erweiterten Sportanlagen ohne großes Stadion kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte. Dem kann durch eine Anhebung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet um 5 dB im Sinne einer Gemengelage begegnet werden. Davon ausgenommen sind die im Bebauungsplan Nr. III-121 innerhalb eines festgesetzten WA liegende Wolliner Straße und Graunstraße (Bezirk Mitte). Insgesamt liegt die Pegelerhöhung durch die Erweiterung der Sportanlagen bei ca. 1 dB im Vergleich zum Bestand.

Bei der Nutzung des neuen großen Stadions ermöglichen die neue Überdachung und Umwandlung des Stadions eine immissionsverträgliche Nutzung von 20.000 Zuschauenden zu allen Zeiten, außer nachts. Die Nutzung nach 22.00 Uhr ist als seltenes Ereignis bis zu 18-mal im Jahr möglich. Durch die Überdachung wird es, trotz Verdoppelung der Zuschauerzahlen im Vergleich zu den max. 10.000 Zuschauenden im Bestandsstadion, an allen Immissionsorten im Norden, Osten und Süden

um bis zu 7 dB leiser. Lediglich an den Immissionsorten im Westen (Wolliner Straße, Graunstraße) wird es geringfügig lauter, weil dort das Bestandtribünendach auch schon einen Schallschutz bewirkt hatte, jetzt aber die Zuschauerzahl verdoppelt wird.

Die Zuschauer, die nach einem Spiel das Stadion konzentriert verlassen, bilden eine Lärmquelle, die zu allen Tageszeiten immissionsverträglich ist. In der Nacht verursachen sie jedoch, solange sie sich noch auf dem Gelände des Stadions befinden, an den Nachbarhäusern Schallpegel, die auch als seltenes Ereignis mit einer Erhöhung der zulässigen Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) unzulässig hoch sind. Im Vergleich zum Bestand kommt es zu einer Erhöhung der Schallpegel um ca. 3 dB. Um die Lärmbelastung durch die abgehenden Zuschauer so gering wie möglich zu halten und Überschreitungen der Richtwerte zu vermeiden sind folgende organisatorischen Maßnahmen umzusetzen:

- Aufteilung der Zuschauenden, die das Stadion verlassen in zwei Zeitfenster zu gleichen Teilen zwischen 22 Uhr und 23 Uhr sowie zwischen 23 Uhr und 24 Uhr.
- Schließung des Süd-Ausganges Eberswalder Straße (Haupteingang) ab 22 Uhr. Lenkung der Zuschauerströme nach Norden (Gaudystraße) und Osten Cantianstraße.
- Schaffung eines separaten Ausganges im Südwesten.
- Ausschluss des gleichzeitigen Endes von Veranstaltungen im großen Stadion und in der Multifunktionssporthalle.

Mit diesen organisatorischen Maßnahmen, die u.a. mit Hilfe von Ordnungsmaßnahmen, Absperrgittern und Cateringangeboten umgesetzt werden können, kann der Immissionskonflikt, der durch die abgehenden Zuschauenden entsteht, entschärft und die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Vergleicht man die Lautstärkepegel des Bestands mit denen der Prognose kommt es insgesamt zu einer deutlichen Pegelminderung, da sich die Überdachung des Stadions stärker auf die Minderung der Schallimmission auswirkt als die Erhöhung der Zuschauerzahlen die Schallimmission verstärkt.

Zusammengefasst gibt es keine Probleme mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei Nutzung der erweiterten Sportanlagen. Bei Nutzung des großen Stadions werden tagsüber alle Werte eingehalten. Sollte der unwahrscheinliche Fall eintreten, dass es hier eine Nutzung gibt, bei der die Abgangsströme der Zuschauer in die Nacht fallen, muss auf nachgelagerter Ebene dafür gesorgt werden, dass der Veranstalter jeweils ein geeignetes Konzept dazu vorlegt, welches zeigt, dass es (z. B. durch die oben genannten Maßnahmen) nicht zu Überschreitungen der Richtwerte kommt. Erhebliche Beeinträchtigungen für Menschen und ihre Gesundheit sind dann nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

In der Verkehrsuntersuchung (PTV Group, 2024) wurde festgestellt, dass der maßgebliche Lastfall (Sonntag mit Flohmarkt/ Karaoke im Mauerpark und Sportveranstaltung in der Max-Schmeling-

Halle) das Verkehrsaufkommen um maximal 5.000 Kfz-Fahrten erhöht. Von den dargestellten 5.000 Kfz-Fahrten pro Tag entfallen gemäß VU (Summe Tab. 2-4 für den JSP) lediglich 1.988 (114+1.778+96) Kfz-Fahrten pro Tag auf den JSP. Um eine erhebliche Veränderung des Verkehrslärms zu verursachen, ist regelhaft auf umliegenden Straßen eine Erhöhung des Lärmpegels um mindestens 3 dB nötig. Das ist dann der Fall, wenn sich das Verkehrsaufkommen verdoppelt. Die Eberswalder Straße wird täglich von durchschnittlich 17.000 Kfz befahren. Eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens wird durch die zusätzlichen 1.988 Kfz in keinem Fall erreicht. Für die Topsstraße wurde im Zuge der Verkehrsuntersuchung ein Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 1.600 Kfz werktäglich ermittelt, welches sich bei Veranstaltungen um etwa 100 Fahrten erhöht. Dieses Verkehrsaufkommen ist ebenfalls nicht ausreichend, die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV zu erreichen oder gar zu überschreiten. Eine Relevanz des Anstiegs der sportbedingten Verkehre hinsichtlich der Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm wäre demzufolge nicht gegeben.

Allerdings ist nach neuester Rechtsprechung in Übereinstimmung mit den Vorgaben im Berliner Leitfaden Lärmschutz festzustellen, dass diese Aussage dann nicht mehr haltbar ist, wenn die Verkehrslärmpegel auf den umliegenden Straßen bereits die Schwellen der Gesundheitsgefährdung überschreiten oder durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erstmals erreichen. In diesen Fällen ist eine besonders sorgfältige Abwägung vorzunehmen.

Entsprechend wurde ein ergänzendes Lärmgutachten („Immissionsprognose des Verkehrslärms“, BBP 2024b) erarbeitet, um eine Berechnung des Zuwachses des Verkehrslärms durch den Betrieb des Stadions mit 20.000 Zuschauern vorzunehmen. Das ergänzende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bestand der vorhandene Verkehrslärm (im Jahr 2030) die Schwelle der Gesundheitsgefährdung am Tag und in der Nacht bereits überschreitet (s. o.). In der Planung erhöht der Zuwachs der sportbedingten Verkehre infolge der Nutzung des Stadions an 25 Tagen und 10 Abenden im Jahr die vorhandenen Verkehrslärmpegel lediglich um weniger als 0,1 dB(A) und führt nicht zu einer Steigerung des Gesundheitsrisikos.

Freizeitlärm (z. B. Konzertveranstaltungen)

In einem schalltechnischen Gutachten (BBP 2023) wurde die Möglichkeit, Konzerte mit 30.000 Zuschauenden im großen Stadion durchzuführen, betrachtet und geprüft. Hierbei wird davon ausgegangen, dass zusätzlich zu den Sitzplätzen auf den Tribünen auf dem Spielfeld weitere Zuschauende sitzen oder stehen. Für die Berechnung wurde von einer 5-stündigen Veranstaltung von 17.00 bis 22.00 Uhr ausgegangen, wobei auch der Abgang der Zuschauenden nach der Veranstaltung betrachtet wurde. Hierbei kann der Beginn der Nachtzeit durch die Genehmigungsbehörde auf 23.00 Uhr hinausgeschoben werden. Der Bühnenstandort wurde in der Süd-Kurve des Stadions mit Haupt-Abstrahlrichtung der Lautsprecher in Richtung Norden angenommen, weil dies aus Sicht des Immissionsschutzes die günstigste Anordnung der

Beschallungsanlage mit der weitesten Entfernung zu sensiblen Immissionsorten in der benachbarten Umgebung darstellt.

Das Gutachten kommt dabei zu den folgenden Einschätzungen:

Eine Beschallung des Stadions mit dem für Großveranstaltungen errechneten Schalleistungspegel von 149 dB(A) würde zur Überschreitung von für störende Veranstaltungen zulässigen Immissionsrichtwerten am Tag um über 11 dB(A) führen und auch den nötigen Versorgungspegel der Zuschauer im Stadion deutlich überschreiten.

Um einen nach Freizeitlärmrichtlinie geforderten Versorgungspegel der Zuschauenden von 93 dB(A) an allen Plätzen im Stadion zu gewährleisten, müsste die Beschallung mindestens 145 dB(A) betragen, allerdings werden die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag erst bei einer Beschallung mit 138 dB(A) eingehalten. Das kann zu einer Unterversorgung einiger Plätze mit Schall führen. Dem muss durch eine Optimierung der Beschallungsanlage begegnet werden.

Für den Abgang der Zuschauer im Tageszeitraum liegt der Pegel weit unter dem zulässigen Immissionsrichtwert für den Tag und liefert praktisch keinen Beitrag zur Gesamtimmission.

Für den (unwahrscheinlichen) Fall eines Abgangs der Zuschauer nach 22.00 Uhr, verursachen diese in der lautesten Nachstunde von 22.00 bis 23.00 Uhr Beurteilungspegel, die weit (bis zu 9,5 dB(A)) über dem zulässigen Immissionsrichtwert in der Nacht für störende Veranstaltungen liegen.

Aus diesem Grund muss der Veranstalter dafür sorgen, dass die Mehrheit der Zuschauer das Gelände des Plangebiets vor 22.00 Uhr verlassen hat.

Zusammenfassend schätzt der Gutachter die Durchführung von Musikveranstaltungen als eingeschränkt möglich, aber wegen der nahen Nachbarschaft als ungünstig ein.

Um größere Musikveranstaltungen, die den Vorgaben des Immissionsschutzes entsprechen, zu ermöglichen, sind laut Gutachter folgende Maßnahmen auf nachgelagerter Ebene aufzugeben und einzuhalten:

- Veranstaltungen müssen als störende Veranstaltungen eingeordnet werden und dürfen ausschließlich am Tage stattfinden. Hierfür kann der Beginn der Nachtzeit durch die zuständige Behörde auf 23.00 Uhr hinausgeschoben werden.
- Die Beschallungsanlage muss so ausgerichtet werden, dass die Hauptabstrahlrichtung nach Norden orientiert ist.
- Der maximale Schalleistungspegel der gesamten Beschallungsanlage muss auf 138 dB(A) begrenzt werden. Die Beschallungsanlage muss zusätzlich eingemessen und so weit reduziert werden, dass der zulässige Immissionsrichtwert an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten wird.

Auf nachgelagerter Ebene kann so dafür gesorgt werden, dass der Veranstalter durch Betriebsbedingungen und Justierungen der Beschallungsanlage eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte vermeiden kann. Dies wäre je Veranstaltung gesondert nachzuweisen. Erhebliche Beeinträchtigungen für Menschen und ihre Gesundheit sind dann nicht zu erwarten.

Licht

Zur Beurteilung der Lichtimmission im Plangebiet durch neue Beleuchtungsanlagen und Nutzungen in der Betriebsphase wurde ein Fachgutachten (Lohmeyer 2024) erstellt. Diesem Fachgutachten wurden die Richtwerte nach DIN EN 12193 (2019-07) für die Beleuchtung der Sportstätten für Innen- und Außenanlagen in Europa zugrunde gelegt.

Für alle Sportstätten wurden dabei die Auswirkungen der Beleuchtungsstärken für Beleuchtungsklasse III (Training und einfache Wettkämpfe) mit 75-200 lx und die Beleuchtungsklasse II (Wettkämpfe auf mittlerem Niveau) mit 200 lx berechnet. Für das kleine Stadion wurde zusätzlich die Beleuchtungsklasse I (Hochleistungswettkämpfe) mit 500 lx für Leichtathletik-Veranstaltungen kalkuliert. Das große Stadion wurde für die Beleuchtungsklasse I mit bis zu 1.500 lx betrachtet.

Nach der LAI-Richtlinie besteht eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, wenn aufgrund baulicher Entwicklungen in der Vergangenheit Wohngebiete und lichtemittierende Anlagen eng zusammenliegen. Da der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark schon seit Jahrzehnten existiert und ein wichtiger Bestandteil im Stadtteil Prenzlauer Berg ist, kann man nach der LAI-Richtlinie zur Bewertung der Immissionsrichtwerte die Gebietsart mit dem nächstniedrigeren Schutzanspruch zu Grunde legen, d.h. die Gaudystraße 11 und die Cantianstraße 15 werden als Mischgebiet eingestuft.

Bei einer Trainingsschaltung des kleinen Stadions mit 75 lx Beleuchtungsstärke werden die Richtwerte für psychologische Blendung an allen Immissionsorten eingehalten. Bei der Raumaufhellung ist dies an den meisten Immissionsorten der Fall, allerdings gibt es in der Gaudystraße 11 im EG und 4. OG sowie der Cantianstraße 11 und der Topsstraße 31 Überschreitungen. Mit der Anbringung von Blendklappen kann die Überschreitung in der Cantianstraße 11 abgewendet werden. Für die Gaudystraße 11 4. OG kann der nächstniedrige Schutzanspruch fast eingehalten werden und für die Topsstraße wird dieser eingehalten.

Bei einer Wettkampfschaltung mit 200 lx Beleuchtungsstärke verhält es sich bei den Überschreitungen bei der Raumaufhellung genauso mit einer deutlich höheren Überschreitung an der Gaudystraße 11 im EG und 4. OG. Bei der psychologischen Blendung kommt es hier auch mit der Anbringung von Blendklappen zu deutlichen Überschreitungen an den Immissionsorten Cantianstraße 15 im EG und 5. OG sowie der Gaudystraße 11 im EG und 4. OG.

Es ist anzumerken, dass der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark hauptsächlich als Trainingsort genutzt werden soll und daher geringe Einschaltzeiten bei Wettkämpfen zu erwarten sind. Die Überschreitung des Immissionsrichtwerts bei der Raumaufhellung in der Gaudystraße 11 kann daher im Hinblick auf die gegenseitige Rücksichtnahme bei historischen Anlagen für die Anwohner als hinnehmbar eingestuft werden. An allen anderen Immissionsorten wird der Richtwert eingehalten. Das gilt auch für die Beleuchtung auf dem Dach der Multifunktionssporthalle. Belästigungen durch psychologische Blendung gemäß der Lichtimmissionsrichtlinie (2015) können bei einer Wettkampfschaltung nach der Beleuchtungsklasse II der DIN EN 12193 an allen Immissionsorten ausgeschlossen werden.

Das kleine Stadion soll bei nationalen und internationalen Wettkämpfen im großen Stadion zeitgleich für diese Hochleistungswettkämpfe genutzt werden. Dafür wird für die Laufbahn des kleinen Stadions eine maximale Beleuchtungsstärke von 500 lx benötigt.

Da die Wahrscheinlichkeit der Verwendung des kleinen Stadions als nationale und internationale Wettkampfstätte sehr gering ist, kann der Einsatz mit einer Beleuchtungsstärke von 500 lx als seltenes Ereignis eingeordnet werden. Danach ist die Nutzung des kleinen Stadions mit einer Hochleistungswettkampfschaltung für wenige Male im Jahr für die Anwohner als hinnehmbar einzustufen.

Bei Beleuchtung des großen Stadions mit der höchsten Beleuchtungsstärke kommt es Dank der Umwandlung zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der LAI-Richtlinie.

Insgesamt ist mit einer moderaten Belästigung durch Lichtimmissionen an vereinzelt Orten im Umfeld zum Plangebiet bei einer Trainingsbeleuchtung im kleinen Stadion zu rechnen. Stärker wird diese nur, wenn im kleinen Stadion Leichtathletikwettkämpfe oder Fußballwettkämpfe auf mittlerem Niveau stattfinden. Wichtig ist dabei zu beachten, dass diese Wettkämpfe in der Regel in der Sommerjahreshälfte stattfinden, in der es lange hell ist und teilweise eine Abschirmung durch belaubte Vegetation stattfindet und nicht in der kritischen Winterjahreshälfte.

Es ist weiterhin zu beachten, dass der Gesetzgeber bisher keine Regelungen zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen hat und die LAI-Richtlinie daher lediglich Hinweise und Empfehlungen für die Messung und Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen gibt. Die im Immissionsschutz zu beurteilenden Lichteinwirkungen bewegen sich im Bereich der Belästigung. Gesundheitliche Schäden am Auge können ausgeschlossen werden. Um die Blendungswirkungen zu reduzieren, sollten daher Blendklappen als Schutzmaßnahme berücksichtigt werden.

Weitere Maßnahmen zur Reduktion von Blendwirkungen sind:

- Anbringung von Blendklappen an den Leuchtenköpfen der östlichen Masten des kleinen Stadions sowie an den Leuchten L1 und L2 auf der Multifunktionssporthalle,

- Nutzung des kleinen Stadions als nationale und internationale Wettkampfstätte als seltenes Ereignis (Beleuchtungsstärke von 500 lx für wenige Male im Jahr für die Anwohner als hinnehmbar einzustufen),
- Verwendung von Leuchtmittel mit einer engstrahlenden Lichtverteilungskurve,
- Vermeidung der direkten Ausrichtung von Leuchten auf die umliegende Bebauung.

Auch sollte beachtet werden, dass das kleine Stadion im Bestand bereits genutzt wird und dass die Planung keine erheblichen Änderungen bewirkt, so dass man sich hier auf die gegenseitige Rücksichtnahme berufen kann.

Hinsichtlich des Artenschutzes benennt das Gutachten geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Licht.

Um unerwünschte Wirkungen auf Insekten zu vermeiden oder zu minimieren, sind nach der LAI – mit unterschiedlicher Wirksamkeit – die folgenden Maßnahmen geeignet:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen,
- Wahl von Lichtquellen mit langwelliger Strahlung und warm- und neutralweißer Lichtfarbe
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

Diese Maßnahmen sind auch für den Schutz von Vögeln geeignet. Zusätzlich eignen sich im Hinblick auf den Schutz von Vögeln folgende weitere Maßnahmen:

- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen,
- Schwache Beleuchtung von Strukturen (z.B. an Leucht- oder Funktürmen), damit diese zur Vermeidung von Kollisionen für Vögel sichtbar werden,
- Abschaltung von sogenannten Skybeamern zu Zeiten des Vogelzuges (15. Februar bis 31. Mai und 1. August bis 30. November).

Schadstoffe

Beim Abriss der teils asbestbelasteten Gebäude entstehen in der Bauphase keine Gesundheitsgefahren, da die Rückbaumaßnahmen nach den aktuellen Richtlinien und Vorschriften erfolgen, so dass hier alle Richtwerte eingehalten werden. Dementsprechend sind diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Erholung

Durch das Vorhaben wird anlagebedingt die Erholung im Plangebiet insgesamt gestärkt. Auf den Sporterholungsflächen gibt es eine allgemeine Verbesserung durch die Schaffung zusätzlicher Spielfelder, wichtiger jedoch ist überregional eine bedeutende Verbesserung durch die Schaffung von Angeboten an inklusiven Sportanlagen und die Gesamtausrichtung des Sportparks hin zu

Barrierefreiheit und Inklusion, die mehr Menschen eine Teilhabe ermöglicht. Die zusätzliche Schaffung von Sportangeboten geht ein wenig zu Lasten der freizugänglichen Anlagen, die sich verkleinern werden, aber trotzdem weiterhin in Form einer verkleinerten Sportwiese und freizugänglichen Sportgeräten im Platanenhain bestehen werden. Auch die Aufenthaltsqualität wird sich im gesamten Plangebiet durch Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsangeboten verbessern, besonders im Bereich der Plaza vor dem großen Stadion, wo Pflanzinseln mit Sitzangeboten geschaffen werden sollen und bisher nur eine versiegelte Fläche ohne jede Aufenthaltsqualität besteht. Dies steigert auch die Mehrfachnutzung von Flächen, hier von Baumhainen bzw. inneren Erschließungsflächen.

II.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es gibt keine von dem Vorhaben betroffenen denkmalgeschützten Bereiche oder Sachgüter im Plangebiet. Das am Westrand des Grundstücks vorhandene Teilstück der ehemaligen Berliner Mauer wird erhalten.

Zwei der als Landmarken weithin wirkenden großen Masten des alten Stadions sollen erhalten werden. Sie werden jedoch nicht mehr für Beleuchtungszwecke verwendet.

Es sind keine bau/-abrissbedingten, anlagenbedingten sowie betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

II.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es ist zu erwarten, dass es stets Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und dem Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes geben wird. So haben z. B. Veränderungen des Bodens, insbesondere Neuversiegelungen, immer auch Auswirkungen auf Tiere, Vegetation und Wasserhaushalt. Solche Wechselwirkungen wurden in den vorangegangenen Kapiteln bereits beschrieben. Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und gegebenen Wechselwirkungen führen jedoch nicht zu einer Verstärkung der Wirkungen, die über die bereits beschriebenen und bewerteten Einflüsse auf die jeweiligen Schutzgüter hinausgehen.

Für die betrachteten Schutzgüter sind von der Planung keine Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen anzunehmen. Somit sind aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter und Einflussfaktoren keine weiteren Empfehlungen oder Maßnahmen abzuleiten.

II.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

II.3.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Rechtsgrundlage

Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ob ein naturschutzrechtlicher Eingriff vorliegt, muss nach § 1a BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG beurteilt werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild einschließlich seiner Erholungsfunktion erheblich beeinträchtigen können.“ Ein naturschutzrechtlicher Eingriff liegt vor, wenn Gestalt oder Nutzung des Grundstücks verändert werden und daraus eine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung resultiert. Im Regelfall ist daher bei einer Neuversiegelung von Flächen und der Beseitigung von Vegetationsbeständen von einem Eingriff auszugehen.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche des Plangebiets liegt nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans. Das Plangebiet ist jedoch gegenwärtig bereits nach § 34 BauGB dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Derzeit ist bei der Beurteilung von Vorhaben der § 34 BauGB anzuwenden. Demzufolge ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren darf das nachbarliche Rücksichtnahmegebot nicht verletzt werden.

Schlussfolgerungen für die Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG zur Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Letzteres trifft für die Planung des vorliegenden Bebauungsplans zu. Entsprechend erfolgt keine

Bewertung der geplanten Veränderungen im Plangebiet nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenUVK 2020).

Als der Abwägung nicht zugänglich werden jedoch artenschutzrechtliche Fragestellungen und ggf. vorkommende gesetzlich geschützte Biotope behandelt. Auch sind erkennbare Baumfällungen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Im Planungsprozess wurden auf Basis der allgemeinen Anforderungen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Planung integriert, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Reduzierung von nachteiligen Umweltwirkungen sowie zur Entwicklung und Förderung von Umweltbelangen erarbeitet.

Nicht der Abwägung zugängliche Sonderbelange

Für nicht der Abwägung zugängliche Sonderbelange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie erforderlichenfalls Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erarbeitet, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuwenden.

Nicht der Abwägung zugängliche Sonderbelange des Besonderen Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG sind für das Plangebiet nicht zu besorgen, da keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt wurden.

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung

Im Weiteren werden für die durch die Planung zu erwartenden Baumfällungen die Anforderungen an Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung aufgezeigt.

II.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen

Festsetzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und von zu erhaltenden Einzelbäumen

Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Dazu gehören z. B. der gesamte Platanenhain, die an den Rändern des Plangebiets bestehenden Gehölzflächen, sämtliche Säulenpappelreihen sowie die baumbestandenen Flächen südlich des großen Stadions sowie Einzelbäume im Bereich des Nordzugangs von der Gaudystraße. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind alle Bäume in ihrem Bestand geschützt. Teilweise werden Wege und Zufahrten ausgenommen. Insgesamt wird damit der Erhalt von 319 Bäumen festgesetzt.

II.3.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung negativer Umweltauswirkungen

Maßnahmen zum Schutzgut Fläche/Boden/Wasser

Begrenzung der überbaubaren Fläche

Zur Verringerung von negativen Umweltauswirkungen wird im sonstigen Sondergebiet SO 2 die überbaubare Fläche auf eine GRZ von 0,4 beschränkt. Zuzüglich Nebenanlagen können in diesem Baugebiet maximal 60 % der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden. So verbleiben 40 % Grundstücksfreifläche, die zu begrünen ist.

Baukörperfestsetzungen

Durch die Baukörperfestsetzungen für die geplanten Baukörper werden negative Umweltauswirkungen in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets verringert.

Boden

Durch den Einsatz von umweltfreundlichen Baumaschinen bzw. Baumaschinen nach letztem Technikstand sowie regelmäßiger Kontrolle der Bauüberwachung zur Beseitigung von Verunreinigungen werden baubedingte Bodenverunreinigungen und damit Einträge in das Grundwasser vermieden.

Vor Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung oder eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen, die die Baumaßnahmen hinsichtlich umweltrelevanter Beeinträchtigungen auf den Boden überwacht. Dadurch können mechanische Wirkungen auf den Boden vermieden werden. Da der Boden nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Funktionen übernehmen soll, gilt es, seine funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Durch die bodenkundliche Baubegleitung werden Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse vermeiden bzw. gemindert und die möglichen Folgekosten für die Rekultivierung nach Bauabschluss reduziert.

Luft- und Wasserdurchlässigkeit von Belägen

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt sind Befestigungen von Wegen und Zufahrten im Plangebiet nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dazu gehören z. B. auch Pflasterbeläge mit wasserdurchlässigen Fugen oder Drän-Pflaster. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Regelung entspricht den gesetzlichen Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Minimierung nachteiliger Auswirkungen der Inanspruchnahme von Boden.

Seitens der Bodenschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass Versickerung nur über unbelasteten Boden gemäß § 36a BWG erfolgen darf. In Bereichen mit hingeleiteter Entwässerung sind belastete Auffüllungen vollständig zu entfernen. Bei einer flächigen Versickerung über Drän-Pflaster sind die Erfordernisse im Rahmen des Genehmigungsverfahrens weiter abzustimmen. Bei einer flächigen natürlichen Versickerung (keine Hinleitung) sind keine weiteren Anforderungen zu erfüllen.

Aus Kosten- und Abfallentsorgungsgründen sollen die unter den befestigten Flächen vorhandenen Aufschüttungen verbleiben. Auch bei der Neuplanung des großen Stadions, ist der Verbleib der Auffüllungen im Boden, im Bereich der heutigen Tribünenhänge, ein wesentlicher Umgang zur Vermeidung von Abfällen. Gleichzeitig bedeutet das, dass ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Belägen nur umgesetzt werden kann, wenn die Bodenschutzbehörde in Abstimmung mit der Wasserbehörde eine „flächige Hinleitung“ von Regenwasser (das meint das Hinleiten und Ableiten in den Untergrund über versickerungsfähige = wasserdurchlässige Beläge) als genehmigungsfähig einschätzt und von dem Erfordernis eines Bodenaustauschs an dieser Stelle absieht. Dies ist im weiteren Verfahren zu klären. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Voigt Ingenieure 2024) sieht neben der Verwendung von Drän-Pflaster eine Sammlung des auf befestigten Flächen um das große Stadion anfallenden Regenwassers und Sammlung in einer Zisterne zur Brauchwassernutzung und nachgeschalteter Versickerung über eine Rigole vor. Alternativ werden Mulden-Rigolen am Rand des Plangebiets zur Sammlung und Versickerung des Regenwassers von den befestigten Flächen, die zu den Randbereichen abfallen, vorgesehen. Für diese Bereiche mit hingeleiteter Versickerung ist ein Bodenaustausch belasteter Auffüllungen erforderlich.

Regenwasserbewirtschaftung

Um zukünftig eine Verdunstung und Versickerung des gesamten Regenwassers trotz höherer Versiegelung auf der Planfläche zu gewährleisten und den Abfluss aus dem Gebiet weitestgehend zu reduzieren, sind die Maßnahmen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts in den zum Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren zu detaillieren und umzusetzen.

Das Anlegen von Zisternen ermöglicht eine direkte Speicherung von Regenwasser, während begrünte Dachflächen zusätzlich zur Rückhaltung und Verdunstung beitragen. Des Weiteren sind Versickerungsmethoden über begrünte Flächen, Mulden, Rigolen etc. vorzusehen, die zur Behandlung des Regenwassers beitragen und dieses ins Erdreich leiten. Hierbei sind die oben gemachten Ausführungen zur Handhabung der Aufschüttungsböden unter Versickerungsanlagen zu beachten. Im nachgelagerten Verfahren sind, wie im Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Voigt Ingenieure (2024) aufgezeigt, Mulden und Mulden-Rigolen so zu verorten, dass Bestandsbäume und ihre Wurzelbereiche, die zu erhalten sind, nicht beeinträchtigt werden.

Es wird geplant das gesammelte Regenwasser für Bewässerungszwecke zu nutzen, wodurch der Verbrauch von Trinkwasser reduziert wird. Insgesamt wird durch diese Maßnahmen das

Wassermanagement vor Ort verbessert, da das Wasser stärker im lokalen Kreislauf verbleibt. Auf eine Ableitung in die Kanalisation soll zukünftig bis auf Notüberläufe verzichtet werden.

Auch die geplante Ausführung der Plazafläche mit wasserdurchlässigem „Drän-Pflaster“ ermöglicht eine Versickerung und verlängerte Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers.

Bezüglich des Regenwassermanagements ist anzumerken, dass der Abschnitt in Höhe der Max-Schmeling-Halle vermutlich unverändert bleibt. Grund hierfür ist das bereits bestehende, effiziente und nachhaltige lokale Regenwassermanagement mit Regenwasserspeicher am Falkplatz.

Maßnahmen zum Schutzgut Pflanzen

Gehölzschutz während der Bau- und Abrissarbeiten

Um zu vermeiden, dass mehr Bäume und Gehölze beschädigt werden, als für das Bauvorhaben dringend notwendig, sind nahe am Bauvorhaben gelegene Bäume und Gehölze während der Bau- und Abrissarbeiten mit einem Gehölzschutz zu versehen. Die Maßnahme ist in den zum Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren zu beachten.

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Organisatorische Maßnahmen zur Lärmreduzierung bei Sport- und anderen Veranstaltungen

Zur Verringerung der Lärmauswirkungen insbesondere durch Zuschauende sind in den zum Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren organisatorische Maßnahmen aufzuzeigen und umzusetzen, bspw. die Begrenzung der Zuschauerzahl beim kleinen Stadion auf 500, die Beachtung von Ruhezeiten sonntags beim kleinen Stadion, die Aufteilung von Besucherströmen im Zu- und Abgang sowie die zeitliche Verzögerung von Abgangsströmen, die Vermeidung gleichzeitiger Veranstaltungsenden im großen Stadion und in der Multifunktionssporthalle bzw. der Max-Schmeling-Halle.

Bauliche Lärmschutzvorgaben für das Stadion

Durch eine entsprechende bauliche Umsetzung des großen Stadions (geschlossene Stadionwand, teilweise Überdachung), welche planungsrechtlich durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Oberkante für bauliche Anlagen gewährleistet ist, können Lärmemissionen, die von Veranstaltungen in diesem Stadion ausgehen und auf Immissionsorte der Umgebung wirken, maßgeblich verringert werden.

Baulärm

Alle lärmintensiven Bauarbeiten sind während der gesetzlichen Arbeitszeiten auszuführen. Staubentwicklungen durch Abriss von Gebäuden und Bodenabträge sowie durch An- und Abfuhr von Material über die Föhler Straße / Nordufer Scheidemannstraße sind mit den am Bau üblichen

Maßnahmen zu vermeiden. Während der Bauzeit ist die Baustelle mit blickdichten Bauwänden einzufrieden.

Maßnahmen zur Verringerung von Lichtimmissionen

Zur Verringerung von Lichtimmissionen auf die Umgebung sind in den zum Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren Maßnahmen wie die Anbringung von Blendklappen an Leuchtenköpfen und eine Vermeidung der direkten Ausrichtung von Leuchten auf die umliegende Bebauung zu beachten und umzusetzen. Dies gilt insbesondere für das kleine Stadion.

II.3.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen und zur Förderung von Umweltbelangen

Maßnahmen zum Schutzgut Pflanzen/Tiere

Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen

Um die Fällung von 174 Bäumen im Gebiet auszugleichen, müssen nach der Berliner BaumSchVO 212 Ersatzbäume gepflanzt werden. Um die negativen Umweltauswirkungen, die mit diesem Verlust hinsichtlich Lebensstätten, Grünvolumen, Klimawirksamkeit, Luftfilterung und Landschaftsbild verbunden sind auszugleichen, werden die Ersatzpflanzungen als im Plangebiet umzusetzen, festgesetzt. Die Festsetzung ist so formuliert, dass auch die zu erhaltenden Bäume im jeweiligen Baugebiet integriert werden, so dass in Summe in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets insgesamt mindestens 204 Bäume, in dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets insgesamt mindestens 21 Bäume und in der Fläche für öffentliche Sportanlagen insgesamt mindestens 306 Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind wie bereits genannt, vorhandene Bäume, die erhalten werden, mitzuzählen. Gleichfalls sind Anpflanzungen, die nach anderen, spezielleren Festsetzungen vorzunehmen sind, mitzuzählen. Um primär die besonders bedeutenden Grünstrukturen weiterzuentwickeln, sollten die Anpflanzungen vorzugsweise in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Anpflanzen vorgenommen werden.

Festsetzungen zur Pflanzung von Strauchflächen und Hecken aus Laubgehölzen

Um den Wegfall von Heckenstrukturen, die vor allem den ansässigen Sperlingen als Nahrungs- und Ruheplätze dienen, im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen, sind mindestens 2.000 m² Strauchflächen aus Laubgehölzen oder Hecken aus Laubgehölzen in der Fläche für Sportanlagen und mindestens 2.100 m² Strauchflächen aus Laubgehölzen oder Hecken aus Laubgehölzen im sonstigen Sondergebiet SO 1, in einer Entfernung bis 50 m um das Stadion, anzupflanzen. Letzteres dient dazu, eine direkte Nähe zu den ehemaligen Bruthabitaten am großen Stadion zu gewährleisten.

Zusätzlich müssen Strauchflächen eine Mindestgröße von 200 m² mit mindestens 4 m Breite und Hecken eine Mindestgröße von 25 m² mit mindestens 2 m Breite haben, um als Habitate wirken zu können und damit den erforderlichen artenschutztechnischen Ausgleich zu leisten.

Begrünung von Stellplätzen

Für die eher geringe Anzahl an vorgesehenen ebenerdigen Stellplatzflächen werden Vorgaben zur Bepflanzung getroffen. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Anordnung an den Stellplätzen wird nicht weiter vorgegeben, sollte jedoch vorzugsweise am Rand der Stellplatzflächen erfolgen und zur Verschattung der Flächen beitragen. Vorhandene Bäume, die am Rand von Stellplätzen erhalten werden, können angerechnet werden.

Mindestgröße von Baum-Pflanzgruben in befestigten Flächen

Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen werden Vorschriften zur Mindestgröße der Pflanzgruben getroffen: mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Raum als Volumen, bei mindestens 2 m Breite und mindestens 1,5 m Tiefe. Damit werden für die Bäume geeignete Wuchsbedingungen in einem befestigten, urbanen und klimatisch herausfordernden Umfeld gesichert. Der durchwurzelbare Raum kann dabei auch unter befestigten Flächen angelegt werden. Hierbei kommt es auf die Verwendung geeigneter Baumsubstrate an, die sowohl als Pflanzsubstrat dienen, gleichzeitig aber auch die Anforderungen an einen durchwurzelbaren Unterbau unter der Verkehrsstragschicht, d.h. die Tragfähigkeit bei gleichzeitiger Durchwurzelbarkeit, gewährleisten.

Begrünung von Fassaden

Die Fassadenflächen des zukünftigen Begegnungszentrums, der Multifunktionssporthalle und des „Haus der Fußballkulturen“ sind mit Ausnahme von Gebäudeöffnungen wie Fenstern und Türen sowie Belichtungsflächen zu mindestens 70 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Hierbei sind auch Vorgaben zur Mindestbreite von Pflanzflächen ab Gebäudewand sowie Bodenanschluss für die Pflanzungen zu beachten. Die Maßnahme dient der Schaffung zusätzlicher vertikaler Pflanzenstrukturen mit positiver Wirkung als Lebensraum für Tiere, für die Verdunstungswirkung und damit das Mikroklima sowie für das Landschafts- und Stadtbild.

Begrünung von Ballfangzäunen

Mit dem Boden verbundene Ballfangzäune innerhalb des Plangebiets sollen zu mindestens 50 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft begrünt, gepflegt und bei Abgang nachgepflanzt werden. Die Vorgabe bezieht sich auf je Spielfeld errichtete Ballfangzaunanlagen, wodurch eine Verteilung dieser Begrünungen im gesamten Plangebiet erreicht werden soll. Auch hier sind Vorgaben zur Mindestbreite von Pflanzflächen sowie Bodenanschluss für die Pflanzungen zu beachten. Darüber hinaus sind an mindestens 25 % der Länge von Ballfangzäunen Hecken aus Laubgehölzen anzupflanzen. Die Maßnahme dient der Schaffung zusätzlicher vertikaler

Pflanzenstrukturen mit positiver Wirkung als Lebensraum für Tiere, für die Verdunstungswirkung und damit das Mikroklima sowie für das Landschafts- und Stadtbild. Aufgrund der schon im Bestand gegebenen Wirksamkeit von Zaunbegrünungen als Ruhestätten für Vögel, ist in der späteren Ausführungsplanung auf eine Optimierung der Wirksamkeit für den Artenschutz, das Klima und zur Erhaltung des Ortsbildes im gesamten Plangebiet zu achten. Hierzu sollte bei der genauen Verortung einzelfallbezogen auch eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden, um eine größtmögliche dem Artenschutz dienende Wirkung zu erzielen.

Begrünung von Dächern

Die Dachflächen des geplanten Begegnungszentrums in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets und bei einer ggf. Erneuerung auch des „Haus der Fußballkulturen“ in dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mit einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Ansaatmischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Dachflächen werden mit einerseits Trocken- und Magerrasenarten und andererseits Wiesen- und Staudenflurarten im Verhältnis von 40 : 60 begrünt (Biodiversitätsdach). Der Dachaufbau insgesamt, einschließlich Drain-/ Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 20 cm betragen, der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 15 cm betragen.

Die Dachflächen der Multifunktionssporthalle in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mit einem Mindestanteil von 10 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern, Kräutern, Stauden und Sträuchern zu begrünen. Der Dachaufbau insgesamt, einschließlich Drain-/ Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 50 cm betragen, der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 45 cm betragen, wodurch eine intensive Dachbegrünung auch bis zu Kleinsträuchern ermöglicht wird.

Die Dachflächen von sonstigen überdeckten baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet sowie in der Fläche für Sportanlagen sind mit einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Ansaatmischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Für diese baulichen Anlagen wird eine extensive Dachbegrünung vorgegeben. Der Dachaufbau insgesamt, einschließlich Drain-/ Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 13 cm betragen, der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 10 cm betragen.

Die Bepflanzungsvorgaben gelten nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Die vorgenannten Dachbegrünungen tragen zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Pflanzen und Tiere, zur Rückhaltung von Regenwasser, zur Erhöhung der Verdunstung und damit Wirkung für das Mikroklima bei.

Pflanzqualitäten

Für die festgesetzten Bepflanzungen werden Mindestqualitäten festgesetzt. Das sind für die generell im Gebiet vorgegebenen Baumanpflanzungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.3) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1,30 m Höhe. Nachpflanzungen nach Abgang oder ergänzende Bepflanzungen nach den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 sowie nach Nr. 4.2 und Nr. 4.4 anzupflanzenden Bäume müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 16-18 cm in 1,30 m Höhe aufweisen. Für Schling- und Kletterpflanzen ist je zu bepflanzender laufender Meter Wand- oder Zaunlänge mindestens 1 Pflanze anzupflanzen. Die Vorgaben sichern, dass anzupflanzende Bäume in angemessener Zeit ökologisch, lokalklimatisch und visuell wirksam werden. Bäume mit kleinerer Pflanzqualität, wie hier vorgesehen, haben dabei bessere Anwuchschancen, gerade auch in urban geprägten Räumen.

Pflanzliste

Damit bei den Ersatz- und Neupflanzungen einerseits möglichst klimatisch angepasste, andererseits aber auch ökologisch wertvolle und größtenteils heimische Pflanzen verwendet werden, die einen Beitrag zur heimischen Flora und Fauna (Biodiversität, Nahrungsangebot, etc.) leisten, wurde eine entsprechende Pflanzliste erstellt und wird zur Verwendung empfohlen. Die Liste ist nicht abschließend, bietet aber für die unterschiedlichen Zielstellungen im Plangebiet eine geeignete Auswahl.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Heimisch	Vogelschutzgehölz (V), Bienenährgehölz (B)	im Gestaltungseiffaden für den Sportpark genannt
Säulenförmige Bäume				
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitz-Ahorn		B	+
Carpinus Betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	+	V,B	+
Carpinus Betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche	+	V,B	
Carpinus Betulus 'Lucas'	Säulen-Hainbuche	+	V,B	
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche	+	B	+

Bäume				
Acer campestre	Feld-Ahorn	+	B	+
Acer capillipes	Schlangenhaut-Ahorn			+
Acer ginnala	Feuer-Ahorn			+
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	+	V,B	
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn in Sorten		B	+
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	B	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Heimisch	Vogelschutzgehölz (V), Bienenährgehölz (B)	im Gestaltungseifaden für den Sportpark genannt
Acer pseudoplatanus in Sorten	Berg-Ahorn in Sorten	+	B	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie		B	
Betula pendula	Hänge-Birke	+	V,B	
Carpinus betulus	Hainbuche	+	V	
Castanea sativa	Essbare Kastanie, Marone	+	B	
Crataegus crus-galli	Hahnendorn		B	
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	+	B	+
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn	+		
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	+	V,B	
Fraxinus ornus	Blumenesche		B	+
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche / Grün-Esche		B	+
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum/ Gleditschie		B	
Gleditsia triacanthos 'Inermis' u.a. Sorten	Dornenlose Gleditschie		B	
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie		B	+
Koelreuteria paniculata	Gold-Blasenbaum		B	+
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum		B	+
Malus domestica	Kultur-Apfel		V,B	
Malus sylvestris	Gemeiner Apfel / Holzapfel	+	V,B	+
Malus tschonoskii	Wollapfel		B	+
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche			+
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	+	V	
Platanus x hispanica (syn. Platanus acerifolia)	Platane			+
Prunus domestica	Pflaume		B	
Prunus mahaleb	Steinweichsel, Felsen-Kirsche		V,B	
Pyrus communis	Kultur-Birne	+	B	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	+	B	
Quercus robur	Stiel-Eiche	+	B	
Robinia pseudacacia	Robinie		B	
Salix caprea	Sal-Weide	+	B	+
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum		B	+
Sorbus domestica	Speierling	+	V,B	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere		B	
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Oxelbeere		B	+
Tilia cordata	Winter-Linde	+	B	
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde in Sorten	+	B	
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silber-Linde		B	+
Tilia x europaea	Holländische Linde		B	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Heimisch	Vogelschutzgehölz (V), Bienenährgehölz (B)	im Gestaltungseifaden für den Sportpark genannt
Ulmus minor (syn. Ulmus carpinifolia)	Feld-Ulme	+	B	+

Sträucher				
Acer campestre	Feld-Ahorn	+	B	+
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	+	B	
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne		V	
Berberis julianae	Großblättrige Berberitze		B	
Berberis stenophylla	Schmalblättrige Berberitze			
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	+	V,B	
Carpinus betulus	Hainbuche	+	V	+
Colutea arborescens	Gemeiner Blasenstrauch		B	
Cornus mas	Kornelkirsche	+	B	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	+	V,B	
Cornus sanguinea 'Midwinter Fire'	Roter Hartriegel	+	V,B	+
Corylus avellana	Gemeine Hasel	+	B	
Crataegus coccinea	Scharlach-Dorn		V	
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn	+	B	
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn	+	V,B	
Cytisus praecox	Elfenbein-Ginster		B	+
Cytisus scoparius	Besenginster	+	B	
Deutzia magnifica	Deutzie		B	+
Hippophae rhamnoides	Sanddorn		V	+
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	+	V,B	
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt	+	B	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	+	V,B	
Philadelphus coronarius	Großer Pfeifenstrauch		B	+
Physocarpus opulifolius	Blasenspiere			
Prunus spinosa	Schlehe	+	V,B	
Pyracantha coccinea	Feuerdorn		V,B	
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	+	V,B	
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere			+
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	+	B	
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	+	B	
Rosa canina	Hunds-Rose	+	V,B	
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	+	V,B	
Rubus caesius	Kratzbeere	+	B	
Rubus idaeus	Himbeere	+	B	
Rubus saxatilis	Stein-Brombeere	+	B	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Heimisch	Vogelschutzgehölz (V), Bienenährgehölz (B)	im Gestaltungseifaden für den Sportpark genannt
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	+	B	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	+	B	
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	+	B	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	+	B	
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarin-Weide		B	+
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	+	B	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide, Flecht-Weide	+	B	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	+	V,B	
<i>Spiraea arguta</i>	Schneespiree		B	+
<i>Spiraea vanhouttei</i>	Prachtspiree		B	+
<i>Staphylea colchita</i>	Kolchische Pimpernuss		B	
<i>Symphoricarpos albus</i> var. <i>laevigatus</i>	Schneebeere		B	+
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	+	V	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	+	B	+

Kletterpflanzen				
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde			+
<i>Clematis montana</i> 'Grandiflora'	Waldrebe 'Grandiflora'			+
<i>Clematis montana</i> 'Rubens'	Clematis 'Rubens'			
<i>Clematis montana</i> 'Tetra Rose'	Clematis 'Tetra Rose'			
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe		V,B	
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Schlingknöterich		V	
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu	+	V,B	
<i>Humulus lupulus</i>	Gemeiner Hopfen	+		
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie		B	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt	+	B	
<i>Parthenocissus inserta</i>	Gewöhnliche Jungfernebe/ Fünfblättriger Wilder Wein			+
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein, Fünfblättrige Zaunrebe		V,B	
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmannii'	Mauerwein			
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein			

Tabelle 17: Empfohlene Pflanzliste

Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet wird eine Beleuchtung mit insektenfreundlichen LED-Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3.000 Kelvin empfohlen. Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Insekten geschlossen ausgeführt werden und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Leuchtanlagen sollen nicht oberhalb der Horizontalen und seitlich in angrenzende Flächen abstrahlen. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten und insbesondere eine Beleuchtung der Gehölze ist zu vermeiden. Die Maßnahmen sind in den zum Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren zu beachten und umzusetzen. Sie dienen dem Schutz der Insektenfauna und damit der Sicherung von Nahrungsquellen für die übrige ansässige Tierwelt, u.a. Vögel und Fledermäuse.

II.3.5 Nicht der Abwägung zugängliche Sonderbelange - Biotopschutzmaßnahmen

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt, weshalb hierzu keine Maßnahmen erforderlich sind.

II.3.6 Nicht der Abwägung zugängliche Sonderbelange - Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss sichergestellt werden, dass die Umsetzung des Bebauungsplans möglich ist und artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften der Umsetzung nicht als striktes rechtliches Hindernis im Wege stehen. Es ist zu prüfen, ob ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote vorliegt. Ist dies der Fall, kann der Bebauungsplan gleichwohl zulässig sein, wenn die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung vorliegen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Darüber hinaus sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG Sonderregelungen für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgendes zu beachten: Demnach liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere (und Pflanzen) auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Für die im Gebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten, gelten die Vorschriften des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG. Dieser besagt, dass für Arten nach Anhang IV Buchstabe a der Richtlinien 92/43/EWG aufgeführte Tierarten (hier: Fledermäuse) und europäische Vogelarten (hier: vorkommende Vogelarten) bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 BNatSchG auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen bei den Zugriffsverboten dann kein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 vorliegt, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 vorliegt, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Fledermäuse und Vögel

Insbesondere Gebäudeabrisse und Baumfällungen sind ohne Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG verbunden. Für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse und Vogelarten gilt § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, der besagt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Dazu gehört ebenfalls das Nahrungs- und Jagdhabitat. In zeitlicher Hinsicht sind die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse und der gebäude- und höhlenbrütenden Vögel ganzjährig, die der freibrütenden Vögel während ihrer gesamten Nutzungsdauer gemäß § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG geschützt.

Im Plangebiet kommen 25 Brutvogelarten vor, die z.T. ihre Nistplätze im Jahnsportpark haben. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote können einschlägig sein, wenn die Gehölzbeseitigung und der Rückbau des großen Stadions und der östlich befindlichen Bestandsgebäude innerhalb der Brutzeit für die Gilde Höhlen- und Nischenbrüter erfolgen. Daher ist für alle im Plangebiet brütenden Vogelarten eine Bauzeitenregelung einzuhalten.

Der vorhandene Bestand an Brutvögeln wird dominiert durch eine Haussperlingskolonie unter der Überdachung der Zuschauerplätze im Westen des großen Stadions. Darüber hinaus gibt es mit Blau- und Kohlmeise, Feldsperling, Star und Hausrotschwanz fünf weitere in und an Gebäuden sowie in Baumhöhlungen brütende Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sowohl der vorhandene Altbaumbestand als auch die Vielzahl von Nistkästen bietet Niststätten bzw. Potenzial an Niststätten für Höhlen- und Nischenbrüter. Ohne Ausgleich während der Bauzeit bzw. nach Abriss der Bestandsgebäude sind artenschutzrechtliche Zugriffsverbote einschlägig. Daher sind rechtzeitig (vorgezogen) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (Trias 2024).

Im Messtischblatt (MTB) 3446 ist das Vorkommen von 9 Fledermausarten bekannt (Teubner et al. 2008), darunter Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Flughautfledermaus, Großer Abendsegler sowie Zweifarbfledermaus. Bei der Erfassung wurden die Arten Zwergfledermaus, Flughautfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote können einschlägig sein, wenn die Gehölzbeseitigung und der Rückbau des großen Stadions und der östlich befindlichen Bestandsgebäude innerhalb der Wochenstubenzeit erfolgen.

Die Baumkontrolle ergab, dass der vorhandene Baumbestand im südlichen Bereich ein geringes Quartierspotenzial bietet. Dafür befinden sich potenzielle Habitatbäume östlich der Max-Schmeling-Halle im Bereich des Grünstreifens. Es wurden während der Schwärmzeit ausfliegende Tiere am Gebäudebestand beobachtet. Insgesamt wurden 7 Quartiersnachweise, bei denen es sich um Zwischen- bzw. Sommerquartiere (Einzelquartiere) sehr wahrscheinlich der Zwergfledermaus handelt, erbracht. Eine Nutzung der festgestellten Gebäudequartiere als

Winterquartier oder Wochenstube wurde durch eingehende Untersuchungen im Februar 2024 ausgeschlossen. Ohne Ausgleich während der Bauzeit bzw. nach Abriss der Bestandsgebäude sind artenschutzrechtliche Zugriffsverbote einschlägig. Daher sind rechtzeitig (vorgezogen) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (Trias 2024).

Für die im Plangebiet nachgewiesenen und vom Vorhaben betroffenen Vogel- und Fledermausarten müssen folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG soweit wie möglich zu vermeiden. Die Bestimmung der zeitlichen Abfolge sowie nähere Festlegungen bezogen auf die bauliche Umsetzung erfolgen im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen sowie in den zum Bebauungsplan 3-87 nachgelagerten Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Fachbehörde.

Folgende Artenschutzmaßnahmen sind vor Beseitigung von Habitatstrukturen an Gebäuden oder Gehölzen zu realisieren. Im Vorfeld ist die Verfahrensweise – analog zum Abriss der Osttribüne – mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Die Beseitigung oder der Verschluss von relevanten Habitatstrukturen (Niststätten, Fledermausquartiere etc.) ist ausschließlich im Beisein der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) erlaubt.

Vermeidung baubedingter Auswirkungen

Bei geplantem Abriss von Gebäuden

- Besatzkontrolle Gebäude auf Fledermäuse und Brutvögel vor Abriss: Bei abzureißenden Bestandsgebäuden sowie Laternen und Beleuchtungseinrichtungen muss durch eine faunistisch fachkundige Person eine Kontrolle durchgeführt werden, die feststellt, ob Vogelbrutstätten und Fledermausquartiere vorhanden sind.
- Sollten besetzte Lebensstätten festgestellt werden, dürfen diese nicht beschädigt oder entfernt werden. Bauarbeiten müssen im Umkreis von 5 Metern (kann je nach Art variieren) zum Nest bzw. Quartier vorerst eingestellt werden, bis die fachkundige Person diese Einstellung der Bauarbeiten nach Verlassen der Tiere/ Jungtiere wieder auflöst (ökologische Baubegleitung).
- Hinweis: Bei Nachweisen von weiteren Niststätten sowie Quartieren zu den bereits festgestellten und im Gutachten benannten, sind weitere Ersatzquartiere zum Ausgleich, in räumlich funktionaler Nähe, vorzusehen.
- Rückbau außerhalb der Brutzeit/ Quartierszeit.
- Bei Rückbau innerhalb der Brutzeit/ Quartierszeit vorherige Unbrauchbarmachung von Brutstätten/ Quartieren: Festgestellte Brutstätten und Quartiere müssen vor dem Abriss und außerhalb der Brut- oder Quartierszeit im Zeitraum vom 01.10.- 28.02. (Vögel) bzw. 01.12.- 28.02. (Fledermäuse) unbrauchbar gemacht werden, um eine Wiedernutzung während der Abriss- und Bauphase zu vermeiden.

- Bauzeitenregelung: Der Abriss von Gebäuden sollte
 - bei Besatz mit Vögeln im Zeitraum vom 01.10.- 28.02., außerhalb der Brutzeit stattfinden, um die Zerstörung besetzter Vogelbrutstätten zu vermeiden;
 - bei Besatz mit Fledermäusen (Sommer- oder Zwischenquartiere) im Zeitraum vom 01.12.- 28.02. außerhalb der Quartierszeit von Fledermäusen, um die Zerstörung besetzter Quartiere zu vermeiden.
 - Ausnahmen von der Bauzeitenregelung nur bei vorheriger Kontrolle durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sowie der vorherigen Anbringung oder Umhängung von Nist-/ Quartierkästen

Bei geplanter Fällung von Bäumen

- Baumkontrolle: Vor der Fällung von Bäumen muss durch eine faunistisch fachkundige Person eine Kontrolle durchgeführt werden, die feststellt, ob Vogelbrutstätten und Fledermausquartiere vorhanden sind.
- Hinweis: Bei Nachweisen von weiteren Niststätten sowie Quartieren zu den bereits festgestellten und im Gutachten benannten, sind weitere Ersatzquartiere zum Ausgleich vorzusehen.
- Fällung/ Rodung außerhalb der Brutzeit/ Quartierszeit.
- Bei Fällung innerhalb der Brutzeit/ Quartierszeit vorherige Unbrauchbarmachung von Brutstätten/ Quartieren: Diese festgestellten Brutstätten und Quartiere müssen anschließend vor Fällung und außerhalb der Brut- oder Quartierszeit im Zeitraum vom 01.10.- 28.02. (Vögel) bzw. 01.12.-28.02. (Fledermäuse) unbrauchbar gemacht werden, um eine Wiedernutzung vor Durchführung der Fällung zu vermeiden.
- Bauzeitenregelung: Die Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen
 - bei Besatz mit Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10.- 28.02. erfolgen, außerhalb der Brutzeit stattfinden, um die Zerstörung besetzter Vogelbrutstätten und eine Tötung oder Verletzung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden;
 - bei Besatz mit Fledermäusen (Sommer- oder Zwischenquartiere) im Zeitraum vom 01.12.- 28.02. außerhalb der Quartierszeit von Fledermäusen, um die Zerstörung besetzter Quartiere zu vermeiden.
 - Ausnahmen von der Bauzeitenregelung nur bei vorheriger Kontrolle durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB sowie der vorherigen Anbringung oder Umhängung von Nist-/ Quartierkästen.
- Nistkastenumhängung: Vor der Fällung von Bäumen müssen die ggf. vorhandenen Nistkästen von einer faunistisch fachkundigen Person umgehängt werden. Dies muss ebenfalls im Zeitraum vom 01.10.- 28.02. erfolgen.

- Schutz und Erhalt von Gehölzstrukturen: Während der Bauphase sind zu erhaltene Bäume und Gehölze so zu schützen, dass sie keinen Schaden davontragen und darin ggf. vorkommende Niststätten, Quartiere und Ruhestätten nicht beschädigt werden.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB) / Monitoring

Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen in enger Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung. Zu den Aufgaben der ÖBB gehören:

- Artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle vor Abriss,
- Ggf. Begleitung Unbrauchbarmachung von Brutstätten außerhalb der Brutzeit,
- Artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällung im Zusammenhang mit der Bauzeitenregelung,
- Artenschutzrechtliche Baumkontrolle auf Fortpflanzungsstätten vor Fällung,
- Kontrolle Nistkastenumhängung,
- Beratung und Kontrolle der fachgerechten Umsetzung der erforderlichen (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen.

Vermeidung anlagebedingter Auswirkungen an Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie deren Überführung in dauerhaften Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Folgende Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden für das Vorhaben erforderlich:

Vorgezogener Ersatz für Gebäudebrüter (Haus- und Feldsperling):

- Vorgezogene Errichtung von insgesamt 6 Sperlingshäusern (je 54 Nistplätze) für den Verlust von 131 Niststätten von Haussperling und mind. 7 Niststätten von Feldsperling (Ersatzverhältnis 1 : 2).
- Dauerhafter Erhalt der errichteten Ersatz-Niststätten mindestens im Verhältnis 1 : 1; hier vorzugsweise dauerhafter Erhalt der 6 zu errichtenden Sperlingshäuser.
- Für eine gute Akzeptanz der Sperlingshäuser, Errichtung an Standorten in der Nähe der ehemaligen Niststätten (bis 50 m Distanz) und in Verbindung zu Nahrungsflächen und Ruhestätten.
- Einflugöffnungen dürfen nicht durch Gehölze oder andere Hindernisse verstellt werden.

Die Umsetzung der Maßnahme ist vorgezogen zur Beseitigung der Vogel-Brutstätten bis zum 28.02. des Vorjahres abzuschließen.

Vorgezogener Ersatz für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz):

- Vorgezogene Anbringung von 8 Nistkästen für Gebäudebrüter für den Verlust von 4 Brutstätten des Hausrotschwanz (Ersatzverhältnis 1 : 2).
- Dauerhafter Erhalt von angebrachten Ersatz-Nistkästen mindestens im Verhältnis 1 : 1.
- Anbringung in einer Höhe von mindestens 2,5 m.
- Die Umsetzung der Maßnahme ist vorgezogen zur Beseitigung der Vogel-Brutstätten vor Eingriff und vor Beginn artspezifischer Brutzeit abzuschließen.

Vorgezogener Ersatz für Baumhöhlenbrüter (Star, Blaumeise, Kohlmeise):

- Vorgezogene Anbringung von
 - 8 Nistkästen für Höhlenbrüter für den Verlust von 4 Brutstätten des Stars,
 - 2 Nistkästen für Höhlenbrüter für den Verlust von 1 Brutstätte der Blaumeise,
 - 6 Nistkästen für Höhlenbrüter für den Verlust von 3 Brutstätten der Kohlmeise jeweils an Bestandsbäumen (Ersatzverhältnis 1 : 2).
- Dauerhafter Erhalt von angebrachten Ersatz-Nistkästen mindestens im Verhältnis 1 : 1.
- Anbringung in einer Höhe von mindestens 2,5 m.
- Die Umsetzung der Maßnahme ist vorgezogen zur Beseitigung der Vogel-Brutstätten vor Eingriff und vor Beginn artspezifischer Brutzeit abzuschließen.

Zu den vorgenannten Maßnahmen ist jeweils eine Plandarstellung mit fotografischer Dokumentation der Maßnahme inklusive der Aufstellungs- bzw. Anbringungsorte sowie das Abnahmeprotokoll der ÖBB umgehend nach Realisierung (vor Beseitigung der Bestandsniststätten) bei der UNB zur Prüfung einzureichen.

Wiederherstellung flächiger Gebüschstrukturen für Brutvögel

Das derzeitige Angebot an Tages- und Ruheplätzen für Feld- und Haussperlinge, das aus Gehölz- und Buschstrukturen mit einer Fläche von etwa 4.100 m² besteht, und teilweise im Zuge der Vorbereitung des Baufeldes verloren geht, muss im Verhältnis 1 : 1 spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten durch Neuanpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Bei der Wiederherstellung der für den Artenschutz relevanten Strukturen ist zu beachten, dass die anzulegenden Strukturen eine Mindestbreite von 4 Metern haben und dort platziert werden sollten, wo sie von den betroffenen Arten benötigt werden. Es sollten vor allem dicht wachsende und teilweise stachelige Sträucher wie Wildrosen, Feuerdorn, Liguster, Berberitzen usw. verwendet werden.

Vorgezogener Ersatz für Fledermäuse (Gebäudequartiere)

Als Ersatz für den Verlust von 7 Zwischen- bzw. Sommerquartieren der Zwergfledermaus an Gebäuden sind:

- zur Überbrückung des Timelag während der Baumaßnahme Fledermaus-Fassaden-Ersatzquartiere im räumlich-funktionellen Zusammenhang zeitweilig im Verhältnis 1 : 5 bereitzustellen, insgesamt 35, wovon dauerhaft Ersatzquartiere im Verhältnis 1 : 2 verbleiben sollten, das sind mindestens 14 Ersatzquartiere.
- Anbringungshöhe ab 4 m aufwärts, bevorzugt in südlicher Richtung.
- Die dauerhaft verbleibenden Ersatzquartiere sind an dem Gebäude „Haus der Fußballkulturen“ und dem Gebäude des kleinen Stadions so anzubringen, dass Störungen durch Licht und Bewegung vermieden werden, daher ggf. auch auf der Nordseite.
- Die Anbringung ist durch einen fachkundigen Sachverständigen im Rahmen einer ÖBB zu kontrollieren.
- Die Fledermaus-Ersatzquartiere sind dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

Vorgezogener Ersatz für Fledermäuse (Baumquartiere)

Als Ersatz für den Verlust von 4 potenziellen Zwischen- bzw. Sommerquartieren von Fledermäusen an Bäumen sind:

- zur Überbrückung des Timelag während der Baumaßnahme Fledermaus-Höhlen- oder Kasten-Ersatzquartiere im räumlich-funktionellen Zusammenhang zeitweilig im Verhältnis 1 : 5 bereitzustellen, insgesamt 20, wovon dauerhaft Ersatzquartiere im Verhältnis 1 : 2 verbleiben sollten, das sind mindestens 8 Ersatzquartiere.
- Sofern die vorgezogen anzubringenden Quartiere dauerhaft an den Standorten verbleiben können, sind Ersatzquartiere im Verhältnis 1 : 2 ausreichend.
- Bereitstellung an Bestandsbäumen bzw. vorübergehend aufzustellenden Holzkonstruktionen bis spätestens Ende Februar.
- Anbringungshöhe ab 3 m aufwärts, bevorzugt in südlicher Richtung.
- Die Anbringung ist durch einen fachkundigen Sachverständigen im Rahmen einer ÖBB zu kontrollieren.
- Alle Fledermaus-Ersatzquartiere sind dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) und Ausnahmeprüfung

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) erforderlich, sofern die vorgezogen anzubringenden Kästen/ Quartiere dauerhaft an den vorgesehenen Standorten verbleiben können. Somit ist auch keine Ausnahmeprüfung durchzuführen.

Empfehlung: Schaffung von zusätzlichen Niststätten für Gebäudebrüter an Neubauten

Gebäudebrüter und Fledermäuse finden bei der Errichtung von Neubauten oft keine Berücksichtigung, wenn sich diese nicht aus rechtlichen Vorschriften ergeben. Zum Stadtbild der Berliner Innenstadt gehören neben dem Haussperling und Hausrotschwanz auch weitere Gebäudebrüter, wie z. B. Mauersegler. Zur Erhöhung der Artenvielfalt können neben den aus dem besonderen Artenschutz vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zusätzliche Nistmöglichkeiten über das notwendige Maß hinaus bereitgestellt werden.

Es wird empfohlen, temporär angebrachte Nistkästen für Brutvögel und Fledermäuse dauerhaft zusätzlich an Neubauten zu installieren.

Vermeidung betriebsbedingter Auswirkungen

Minderung der Auswirkung von Licht im Freiraum

- Lichtquellen sollen so eingerichtet werden, dass möglichst wenig Licht auf Quartiere, Ersatzquartiere oder Jagdhabitats von Fledermäusen abstrahlt.
 - Ein direktes Anstrahlen von Fassaden und Grünstrukturen ist unbedingt zu unterlassen.
 - Es sind Lampen mit einem Spektrum ab 500 nm zu verwenden. Diese locken keine Insekten an und wirken sich nicht so negativ auf dicht an Strukturen jagende Fledermäuse aus.
 - Licht ist sparsam einzusetzen, da sich sonst Insekten aus den dunkleren Bereichen zurückziehen und den ausschließlich dort jagenden Fledermäusen nicht mehr zur Verfügung stehen.
 - Die Dauer der Beleuchtung ist an die menschliche Aktivitätszeit anzupassen. Zu empfehlen ist das Abdimmen oder Ausschalten von Lichtern, soweit möglich.
 - Sofern eine Beleuchtung im Außenbereich zwingend erforderlich ist, sind Anpassungen über Dimmungen vorzusehen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinausgehen.
 - Lichtkegel sind durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse klein zu halten und immer nur auf den Boden zu richten.
 - Die Höhe der Beleuchtung sollte insbesondere entlang von Gehwegen und Baumreihen angepasst werden.

Vermeidung von Vogelschlag

- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 % ist, und zusammenhängende Glasflächen an Gebäuden,

wenn diese größer als sechs Quadratmeter sind, sowie durchsichtige Balkonbrüstungen durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu gestalten.

- Dies können bspw. die Aufbringung von Siebdruck-Rastern oder horizontalen Streifenmarkierungen gewährleisten.
- Die Maßnahme ist essenziell, um für Vögel, die in den Glasscheiben Vegetation oder Himmelsflächen in Form von Reflexionen wahrnehmen und auf diese zufliegen, die Bauwerke kenntlich zu machen und dadurch das Tötungsrisiko durch Vogelschlag zu reduzieren.
- Die Maßnahme ist in den zum Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren zu beachten und umzusetzen.

Zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen erfolgen keine Festsetzungen im Bebauungsplan. Die entsprechende Detaillierung und Umsetzung erfolgt im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen sowie im Genehmigungsverfahren entsprechend der Erläuterungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Hier können auch fallbezogen Anpassungen der Maßnahmen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt vorgenommen werden.

Zur Verbesserung der Wirksamkeit wurden bereits im Zuge des ersten Bauabschnittes (Rückbau großes Stadion) nach Abstimmung mit der unteren und der oberen Naturschutzbehörde CEF-Maßnahmen angepasst bzw. ergänzt und in der Ergänzung zum AFB dargestellt. Bei den Anpassungen handelt es sich u. a. um Heraufsetzung von Ausgleichsverhältnis bereitzustellender vorgezogener Ersatzniststätten, Monitoring, Aufstellung von Holzwänden zur Anbringung von Nistkästen während der Bauphase. Sämtliche Maßnahmen können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden. Sie stehen im Zusammenhang mit den bauvorbereitenden Maßnahmen und sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren 3-87 zu betrachten.

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-87 erstellte AFB (Stand: Juni 2024) hat weiterhin Bestand. Der Umsetzung des Bebauungsplan 3-87 stehen damit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

II.3.7 Eingriffsbeurteilung Bäume und Ausgleich nach Baumschutzverordnung

Es erfolgte eine Beurteilung der durch die Planung betroffenen Bäume. Hierfür wurden die Erfassung des Baumbestandes (Trias 2023a) sowie zur Abschätzung der Betroffenheit die Planung zum Gestaltungs- und Entwicklungsleitfaden für den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark Berlin von LOR (2024), maßgeblich die Vorplanung „Freianlagen, Übersicht Sportpark Gesamt“ von LOR (Stand 08.11.2023) sowie die Festlegungen des Bebauungsplans 3-87 zu Grunde gelegt.

Um die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in den Baumbestand in Form von 174 Baumfällungen im Gebiet, davon 101 Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, auszugleichen, müssen nach der Berliner BaumSchVO 212 Ersatzbäume gepflanzt werden.

Standortbedingt ist es möglich die im Rahmen des Bebauungsplans 3-87 prognostizierten Baumfällungen und daraus abgeleiteten erforderlichen Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorzunehmen. Damit wird die Lösbarkeit des Ersatzerfordernisses nach Baumschutzverordnung aufgezeigt.

Die getroffene Festsetzung 4.3 umfasst zu pflanzende und zu erhaltende Bäume, sichert den erkennbaren Ersatzbedarf ab, dient aber gleichzeitig auch der Sicherung von klimawirksamen Großgrünstrukturen und der Entwicklung von Gehölzlebensräumen für Tiere auf dem Sportgelände.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren erfolgen die Prüfung und Genehmigung von Baumfällungen nach Baumschutzverordnung sowie die Festlegung von Ort, Umfang und Qualität der Ersatzpflanzungen durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Gemäß § 6 Abs. 5 BaumSchVO sollen standortgerechte, vorrangig gebietstypische Bäume als Ersatz nachgepflanzt werden, wofür eine Pflanzliste mit empfohlenen Arten (vgl. Kap. II.3.4) aufgeführt wird.

Eine Übersicht über die betroffenen Bäume und ihren Kompensationsbedarf, bewertet und bilanziert nach BaumSchVO, befindet sich in den nachfolgenden Tabellen.

Da es im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 in der Vergangenheit Ersatzpflanzungen gegeben hat, sind auch diese gemäß § 2 Abs. 2 BaumSchVO geschützt. Der Erhalt dieser Bäume muss gewährleistet werden. Falls sie durch die getroffenen Festsetzungen noch nicht planungsrechtlich gesichert sind, sind sie bei Abgang oder Betroffenheit durch die Planung ebenfalls zu ersetzen. Ggf. noch ausstehende Ersatzpflanzungen aus zurückliegenden Baumfällgenehmigungen (vgl. Kap. II.1.5) sind weiterhin nach den zurückliegenden Genehmigungsaufgaben zu erbringen und zusätzlich zu den durch die Bauleitplanung erforderlichen Ersatzpflanzungen im Plangebiet zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die Ersatzpflanzungen sind grundsätzlich auf dem Grundstück des Verpflichteten vorzunehmen. Soweit dies standortbedingt nicht möglich ist, sind geeignete Ersatzstandorte in der Umgebung abzustimmen oder hat der Verpflichtete anteilig eine Ausgleichsabgabe für die betroffenen Bestandsbäume zu zahlen (§ 6 Abs. 6 BaumSchVO). Bei Vorhaben des Landes Berlin ist der ökologische Ausgleich ausschließlich durch Ersatzpflanzungen herbeizuführen (§ 6 Abs. 1 BaumSchVO).

Baum-Nr.	Baumart (Wissenschaftl. Name)	Baumart (Deutscher Name)	BaumSchVO	StU ges. in cm	Schadstufe	Anzahl Ersatzpflanzung	Ersatz-Qualität StU
1	Tilia x euchlora	Krim-Linde	+	126	1	2	16-18 cm
2	Ailanthus altissima	Götterbaum	+	283	0	4	18-20 cm
86	Populus tremula	Zitter-Pappel	+	110	1	1	16-18 cm
87	Populus tremula	Zitter-Pappel	+	160	0	2	18-20 cm
99	Acer campestre	Feld-Ahorn	+	141	0	2	18-20 cm
104	Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie	+	245	1	4	16-18 cm
111	Acer negundo	Eschen-Ahorn	+	257	2	4	14-16 cm
112	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	88	1	1	16-18 cm
113	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	346	3	0	-
115	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	236	1	3	16-18 cm
116	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	119	1	1	16-18 cm
117	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	194	1	3	16-18 cm
118	Acer negundo	Eschen-Ahorn	+	282	1	4	16-18 cm
121	Tilia cordata	Winter-Linde	+	88	1	1	16-18 cm
131	Corylus colurna	Baum-Hasel	+	114	0	1	18-20 cm
132	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	85	1	1	16-18 cm
133	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	+	182	0	3	18-20 cm
134	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	+	148	0	2	18-20 cm
135	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	104	0	1	18-20 cm
136	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	145	0	2	18-20 cm
137	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	110	0	1	18-20 cm
138	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	110	0	1	18-20 cm
141	Fagus sylvatica 'Pendula'	Hänge-Buche	+	126	1	2	16-18 cm
160	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	107	0	1	18-20 cm
168	Tilia cordata	Winter-Linde	+	170	1	3	16-18 cm
169	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	116	0	1	18-20 cm
183	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	82	0	1	18-20 cm
191	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	251	1	5	16-18 cm
196	Tilia sp.	Linde	+	273	1	5	16-18 cm
200	Acer negundo	Eschen-Ahorn	+	88	2	1	14-16 cm
201	Acer negundo	Eschen-Ahorn	+	167	1	2	16-18 cm
202	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	135	0	2	18-20 cm
203	Acer negundo	Eschen-Ahorn	+	173	1	2	16-18 cm
204	Acer negundo	Eschen-Ahorn	+	91	0	1	18-20 cm
205	Acer negundo	Eschen-Ahorn	+	82	0	1	18-20 cm
206	Acer negundo	Eschen-Ahorn	+	163	3	0	-
207	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	119	0	1	18-20 cm
208	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	135	2	2	14-16 cm
214	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	+	85	0	1	18-20 cm
235	Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke	+	123	0	2	18-20 cm

Baum-Nr.	Baumart (Wissenschaftl. Name)	Baumart (Deutscher Name)	BaumSchVO	StU ges. in cm	Schadstufe	Anzahl Ersatzpflanzung	Ersatz-Qualität StU
236	Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke	+	107	1	1	16-18 cm
240	Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke	+	116	0	1	18-20 cm
245	Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke	+	116	4	0	-
246	Mespilus germanica	Mispel	+	135	2	2	14-16 cm
248	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	+	151	0	2	18-20 cm
249	Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke	+	88	3	0	-
250	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	135	0	2	18-20 cm
251	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	154	2	2	14-16 cm
259	Robinia pseudoacacia	Robinie	+	88	0	1	18-20 cm
260	Robinia pseudoacacia	Robinie	+	170	1	2	16-18 cm
261	Robinia pseudoacacia	Robinie	+	91	1	1	16-18 cm
262	Populus x canescens	Grau-Pappel	+	201	1	3	16-18 cm
263	Robinia pseudoacacia	Robinie	+	104	2	1	14-16 cm
264	Robinia pseudoacacia	Robinie	+	91	1	1	16-18 cm
265	Ulmus glabra	Berg-Ulme	+	148	0	2	18-20 cm
269	Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke	+	88	4	0	-
270	Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke	+	110	4	0	-
271	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	116	0	1	18-20 cm
272	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	268	0	4	18-20 cm
273	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	167	1	2	16-18 cm
275	Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie	+	129	0	2	18-20 cm
276	Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie	+	85	0	1	18-20 cm
278	Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie	+	126	0	2	18-20 cm
279	Robinia pseudoacacia	Robinie	+	289	0	4	18-20 cm
280	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	+	126	0	2	18-20 cm
284	Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke	+	208	1	3	16-18 cm
296	Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie	+	254	0	4	18-20 cm
297	Carpinus betulus	Hainbuche	+	144	0	2	18-20 cm
299	Carpinus betulus	Hainbuche	+	148	1	2	16-18 cm
302	Tilia x europaea	Holländische Linde	+	270	1	5	16-18 cm
306	Ulmus sp.	Ulme	+	214	1	4	16-18 cm
307	Populus sp.	Pappel	+	91	0	1	18-20 cm
312	Populus sp.	Pappel	+	223	1	3	16-18 cm
315	Populus alba	Silber-Pappel	+	223	0	3	18-20 cm
316	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	264	1	4	16-18 cm
317	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	264	1	4	16-18 cm
318	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	198	2	3	14-16 cm
320	Quercus robur	Stiel-Eiche	+	135	0	2	18-20 cm
321	Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke	+	119	4	0	-
322	Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke	+	107	4	0	-

Baum-Nr.	Baumart (Wissenschaftl. Name)	Baumart (Deutscher Name)	BaumSchVO	StU ges. in cm	Schadstufe	Anzahl Ersatzpflanzung	Ersatz-Qualität StU
323	Betula pendula	Hänge-Birke, Weiß-Birke	+	138	4	0	-
325	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	270	1	4	16-18 cm
326	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	179	1	2	16-18 cm
327	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	270	1	4	16-18 cm
328	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	258	1	4	16-18 cm
329	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	132	2	2	14-16 cm
330	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	201	2	3	14-16 cm
331	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	214	2	3	14-16 cm
336	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	141	2	2	14-16 cm
337	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	302	0	5	18-20 cm
338	Ulmus sp.	Ulme	+	110	0	1	18-20 cm
340	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	+	182	0	3	18-20 cm
344	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	195	2	3	14-16 cm
345	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	173	2	2	14-16 cm
464	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	182	2	3	14-16 cm
465	Tilia x europaea	Holländische Linde	+	116	0	1	18-20 cm
466	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	245	2	4	14-16 cm
467	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	179	1	2	16-18 cm
468	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	188	1	3	16-18 cm
469	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	163	1	2	16-18 cm
470	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	+	195	2	3	14-16 cm

Tabelle 18: Durch die Planung betroffene nach BaumSchVO geschützte Bäume und ihr jeweiliger Kompensationsbedarf

Es bedeuten:

Baum-Nr.: gemäß BaumNr.ierung durch Trias (nicht identisch mit teilweise vor Ort vorhandenen Baumplaketten)

StU = Stammumfang,

Schadstufe: 0 = gesund bis leicht geschädigt, 1 = geschädigt, 2 = stark geschädigt, 3 = sehr stark geschädigt, 4 = absterbend bis tot

Umfang	Ersatz Bäume
18-20 cm	76
16-18 cm	96
14-16 cm	40
Ersatz gesamt	212

Tabelle 19: Ersatzbedarf für den Eingriff in den Baumbestand

II.4 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen wurden im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens (Juni - September 2021) und des offenen zweiphasigen hochbaulichen und städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs (April - Dezember 2022) diskutiert und abgewogen.

Beim Werkstattverfahren wurden die drei Szenarien "Abriss Stadion und Neubau an gleicher Stelle", "Umbau und Erhalt Stadion" und "Neubau Stadion an anderer Stelle im Sportpark" untersucht. Bei den Szenarien wurden die sportfachlichen Belange den städtebaulichen Belangen (Dichte, Umwelt und Klima, Emissionen (Lärm und Licht), Denkmalschutz, identitätsstiftende Merkmale, Freiraum- und Landschaftsstruktur, Mobilität und Verkehr sowie Wegeverbindungen) gegenübergestellt (vgl. Teil I der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans, Kapitel AIII). Ein Neubau des Stadions außerhalb des JahnSportparks würde aufgrund mangelnder zur Verfügung stehender innerstädtischer Flächen am Rande des Siedlungsgebietes erfolgen müssen und somit zu einem vermehrten Flächenverbrauch führen, welcher nicht im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist. Ein Neubau des Stadions an anderer Stelle im JahnSportpark hätte voraussichtlich einen bedeutenden bzw. größeren Verlust an Baumbeständen und ein Heranrücken des Stadions an die benachbarte Wohnbebauung zur Folge. Dies hätte Einfluss auf die Lärm- und Lichtimmissionen. Um die bereits intensiv genutzte Fläche des JahnSportparks im Rahmen eines nachhaltigen Flächenmanagements weiterhin einer multifunktionalen Nutzung zuzuführen und die Auswirkungen auf die Umgebung des JahnSportparks möglichst gering zu halten, wurde das Szenario "Neubau an anderer Stelle im Sportpark" nicht weiter verfolgt. Folgende Punkte hinsichtlich der Belange von Freiraum, Natur und Umweltschutz wurden als Leitplanken für den nachfolgenden Realisierungswettbewerb vorgegeben (SenStadt 2022: 63):

- Der Versiegelungsgrad auf dem gesamten Gelände ist so gering wie möglich zu halten.
- Der Platanenhain im Osten des Sportparks hat einen hohen Stellenwert und ist soweit wie möglich zu erhalten.
- Etwaige Fällungen des prägenden Baumbestandes sind besonders zu begründen.
- Die vorhandene Sportwiese stellt einen wichtigen Raum für informelle Spiel- und Sportangebote wie auch für die Regenwasserretention dar. Bei Wegfall der Wiese ist ein in Fläche und Qualität adäquater Ersatz vorzusehen.
- Die Grenze zwischen Mauerpark und Sportpark ist zu beachten.
- In die Gestaltung des Mauerparks darf nicht eingegriffen werden.
- Es soll die Planungsmöglichkeit Erhalt der Ost-West-Achse als „Sportspange“ verfolgt werden (hier Erhalt des wertgebenden Baumbestands).

Im Realisierungswettbewerb wurden in der zweiten Phase 5 Entwürfe eingereicht. In der Ergebnisdokumentation des Wettbewerbsverfahrens (SenStadt 2022) werden folgende Planungsansätze für den Siegerentwurf herausgehoben:

- Klare städtebauliche Ordnung sowohl der Gebäude als auch der Freianlagen.
- Großzügige befestigte Haupteinfahrtsachse in Nord-Süd-Richtung auch zur Erschließung der Max-Schmeling-Halle.
- Eindeutige Wegeführung mit Plaza vor dem Stadionzugang.
- Das Gebiet ist umrandet von einer grünen Übergangszone, gebildet durch Bäume. Diese fasst das Ensemble zu den öffentlichen Straßen, ermöglicht die Integration der notwendigen Umfriedung und stärkt den Parkcharakter.
- Ein großer Teil der Bestandsbäume wird erhalten und großzügig ergänzt.
- Gute Lösung der KFZ-Erschließung: Tiefgarage unter Inklusionshalle, Vermeidung von Verkehr, Mischnutzung konzentriert sich auf Randbereiche, Funktionale Anordnung ebenerdiger Stellplätze.
- Auch im Inneren Baumpflanzungen, welche die jeweiligen Spielfelder fassen.
- Nicht zweckgebundene Angebote werden auf der Ost-West-Achse als „Sportspange“ sinnvoll zusammengefasst und bilden hier einen Erholungsort im Quartier.
- Die Sportwiese liegt optimal am ursprünglichen Ort.
- Der ovale Stadionkörper gliedert sich logisch in drei geschichtete Ringe: eine erdgeschossige Eingangsebene mit partieller - bodenbürtiger! - Fassadenbegrünung, einen mittleren Ring, der die intelligent geführten Rampen integriert und architektonisch thematisiert, und einen oberen Ring, der durch die Farbgebung und Transluzenz an den Bestandsbau erinnert. Oberster Abschluss durch Skywalk.
- Das Stadion ist zurückhaltend und angemessen und entwickelt dennoch eine hohe identitätsstiftende Kraft.
- Inklusion ist integrativer und selbstverständlicher Bestandteil und Gestaltungsmittel.
- Funktional sind aus sportfachlicher Sicht die Anforderungen im Wesentlichen erfüllt.
- Intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit auch durch Auseinandersetzung mit Wiederverwendung von Bestandsmaterialien, wie Wiederverwendung von Flutlichtmasten.

Das Wettbewerbsergebnis von LOR vereint die Auseinandersetzung mit der Frage ob Neubau oder Umbauen im Bestand, als auch die Frage nach der Standortwahl für ein Stadion. Darüber hinaus ist eine intensive Betrachtung der einzelnen Belange in den Wettbewerbsentwurf eingeflossen. Die Anordnung und Verortung einzelner Sport-, Freizeit-, Bewegungs- und Grünflächen ermöglicht einen behutsamen Umgang mit dem Bestand, als auch eine nachhaltige Weiterentwicklung des Sportparks. Im weiteren Verfahren wurde das Wettbewerbsergebnis durch LOR (2023) in Form des Gestaltungs- und Entwicklungsleitfadens für den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark Berlin detailliert

ausgearbeitet, welcher nun als wichtiger Leitfaden dafür Sorge trägt, dass der Jahnsportpark als identitätsstiftender Raum erhalten und erkennbar bleibt und gleichzeitig Nutzungen und Gestaltungen im Hinblick auf die Anforderungen der heutigen Zeit weiterentwickelt und in eine einheitliche Handschrift überführt.

Darüber hinaus zeichnet sich der gewählte Standort durch eine gute Verkehrsanbindung, gerade durch den ÖPNV, aus. Dies trägt nicht zuletzt zu einem nachhaltigen und schonenden Umgang mit der Umwelt und dem Klima bei.

Die oben genannten Faktoren führen zu dem Schluss, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten mit diesen Vorteilen nicht in Aussicht stehen.

III Zusätzliche Angaben

III.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan 3-87 umfasst folgende Bearbeitungsschritte:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Zusammenstellung umweltrelevanter Fachplanungen (u.a. Landschafts- und Artenschutzprogramm, StEP Klima 2.0, Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan),
- Zusammenstellung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere des digitalen Umweltatlas Berlin (Boden, Niederschlag, Grundwasser, Stadtklima), Geländebegehung,
- Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung, Festlegung von Leistungskatalogen für Fachbeiträge zum Bebauungsplan,
- Bestandsaufnahme der Umweltsituation durch Auswertung der vorliegenden Fachbeiträge sowie der sonstigen Informationsquellen,
- Bestandsaufnahme der Umweltsituation durch Auswertung umweltbezogener Stellungnahmen zum Bebauungsplan,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans,
- Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten,
- Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie fachgesetzlicher Vorgaben.

III.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Das nach § 4c BauGB vorgeschriebene Monitoring hat zum Ziel, die Prognose des Umweltberichts und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB einer Kontrolle zu unterziehen.

Die Überwachung der Umsetzung aller umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfolgt im Zuge der Baugenehmigungsverfahren von Seiten der aufsichtführenden Behörde. Festlegungen, die nicht auf Ebene der Bauleitplanung getroffen werden können, jedoch für die Vermeidung negativer Umweltauswirkungen und die beschriebenen Vorkehrungen unerlässlich sind, werden im Rahmen

behördlicher Auflagen und Baugenehmigungen definiert und sind durch die Vertragspartner umzusetzen bzw. zu kontrollieren.

Um mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase von Beginn an zu verhindern bzw. zu minimieren und den Schutz von Bäumen, Boden und Wasser zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. Vor Beginn der Bauarbeiten sollten bei einem Vororttermin die nötigen Maßnahmen festgelegt und die verantwortlichen Ausführenden instruiert werden. Während der Bauphase sind die getroffenen Schutzmaßnahmen auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. zu verbessern.

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minimierung bzw. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei, die im Rahmen der Baudurchführung auftreten können:

- Sensible Baustellenführung: Einhaltung eines Baustelleneinrichtungsplans zur Minimierung von Lärm-, Luftschadstoff- und Staubbelastungen
- Verhinderung von Boden- und Gewässerunreinigungen während der Bauphase
- Kontrolle der Gehölze vor Fällung auf Höhlen, Spalten und Ritzen hinsichtlich der Nutzung durch Fledermäuse und Vögel
- Durchführung von Fällungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum von Oktober (respektive Dezember) bis Februar
- Sorgsame, fachgerechte Auswahl von Bodenlagerflächen und Zufahrtswegen auf der Baustelle unter Ausschluss der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze
- Vermeidung von Bodenauf- und -abtrag im Wurzelbereich zu erhaltender Gehölze (Kronenbereich)
- Berücksichtigung und ggf. Schutz der Denkmalelemente sowie der sonstigen historisch bedeutsamen Elemente im Rahmen der Bauarbeiten

III.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 3-87 soll der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark zu einem inklusiven Sportstandort entwickelt werden.

Im Zuge der geplanten Bebauung mit einem großen Stadion, einer Multifunktionssporthalle, einem Begegnungszentrum und der weiteren Errichtung von Sportanlagen, werden natürliche Funktionen des Bodens und der Biotope durch eine Zunahme an Versiegelung zurückgehen. Baumbestände gehen durch erforderliche Fällungen verloren, was sich auf das Landschaftsbild auswirkt. Damit reduziert sich auch das klimawirksame Grünvolumen im Gebiet. Es werden Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen durch Gebäudeabrisse und Baumfällungen zurückgehen. Die Festsetzung von Neupflanzungen im Gebiet, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge sowie die Umsetzung der Regenwasserbewirtschaftungskonzeption

oder artenschutzrechtlicher Ersatzmaßnahmen nach fachgesetzlichen Vorgaben tragen zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter Abiotik, Biotik und des Landschaftsbildes bei. Den negativen Auswirkungen steht eine Aufwertung des Areals für den Inklusionssport und eine allgemeine Verbesserung für die Erholungs- und Aufenthaltsqualität auf dem Gelände gegenüber. Nachteilige zu erwartende Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG können durch Vermeidungs- und vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gelöst werden.

III.4 Quellenangaben

BBP Bauconsulting Ingenieurgesellschaft (bbp) (2014): Lärmimmissionsprognose, Umbau und Erweiterung Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, Bearbeiter: Dr.-Ing. Kreie, Dipl.-Ing. Lothar Krawczack, Fassung vom 14.11.2014; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin.

BBP Bauconsulting Ingenieurgesellschaft (bbp) (2023): Schalltechnisches Gutachten zu störenden Veranstaltungen, Bebauungsplanverfahren 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“, Bearbeiter: M.Sc. Oliver Buttler, Dipl.-Ing. Lothar Krawczack, überarbeitete Fassung 23.11.2023; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin.

BBP Bauconsulting Ingenieurgesellschaft (bbp) (2024): Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplanverfahren 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“, Bearbeiter: M.Sc. Oliver Buttler, Dipl.-Ing. Lothar Krawczack, überarbeitete Fassung 09.07.2024; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin.

BBP Bauconsulting Ingenieurgesellschaft (bbp) (2024): Immissionsprognose des Verkehrslärms, Bebauungsplanverfahren 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“, Bearbeiter: M.Sc. Oliver Buttler, Dipl.-Ing. Lothar Krawczack, 16.010.2024; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin.

Büro für Lichtplanung (bfl) (2014): Lichttechnische Untersuchung - Lichtemissionen / -Immissionen, Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark Berlin, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, Bearbeiter: Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin.

Climate Analytics (2024): Hitzestress und Anpassungsmaßnahmen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Berlin. Karte „Berlin_heatstress_max.jpeg“ abgerufen unter URL: <https://zenodo.org/records/10796172> (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

- Climate Service Center Germany (GERICS) (2021): Klimaausblick Berlin, mögliche zukünftige Entwicklungen des Klimas in Berlin, basierend auf den Ergebnissen von 85 regionalen Klimamodelsimulationen, URL:
https://www.gerics.de/imperia/md/content/csc/projekte/klimasignalkarten/gerics_klimauesblick_berlin_version1.2_deutsch.pdf (zuletzt abgerufen am 18.03.2025), Hamburg.
- Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 7. Februar 2025 (ABl. S.441). Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin. Online verfügbar unter <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/flaechennutzungsplanung/flaechennutzungsplan-fnp/> (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).
- Geoportal Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin. Online verfügbar unter <https://gdi.berlin.de/viewer/main/> (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).
- GEOTECHNIK und DYNAMIK CONSULT GmbH (GuD) (2014): Orientierende Baugrunduntersuchung zum Umbau des Friedrich-Ludwig-Jahn Sportparks in Berlin Pankow; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin.
- LAI (2012): Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Berichterstatter: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als Vorsitzland der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).
- Lohmeyer GmbH (2024): Lichtimmissionsgutachten, Bebauungsplan 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“ in Berlin im Bezirk Pankow, Bearbeiter: M.Sc. Geoinf. S. Deimel-Hernandez, Dr. rer. nat. R. Hagemann, M.Sc Geogr. A. Spindler, Stand November 2023, überarbeitet Juni 2024, redaktionell angepasst November 2024; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin.
- LOR Landschaftsarchitekten Otto + Richter (2023): Projekt: Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark 2. Bauabschnitt – Neubau Stadion, Planungsphase: Vorplanung, Planinhalt: Freianlagen, Übersicht Sportpark Gesamt, Plandatum: 08.11.2023. Dresden.
- LOR Landschaftsarchitekten Otto + Richter (2024): Jahnsporthpark für Alle, Großes Stadion und Inklusionssportpark, Gestaltungs- und Entwicklungsleitfaden Jahnsporthpark Berlin, Arbeitsstand 24.06.2024.
- PTV Transport Consult GmbH (2024): Erstellung einer Verkehrskonzeption für den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, Dresden, 23.10.2024; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin.

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Hrsg.) (2023): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Bearbeitung: Müller-Pfannenstiel, Klaus; Jennemann, Leena; Pieck, Sonja; Deiwick, Britta; Dembeck, Mike; Lau, Marcus; Dolde, Klaus-Peter. Berlin. URL: <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/kompensation-von-eingriffen/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/> (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) (2016a): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm, Begründung und Erläuterung, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin. Online verfügbar unter https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/landschaftsplanung/lapro_begrueendung_2016.pdf (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) (2016b): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm, Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin. Online verfügbar unter https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/lapro_broschuere_dez_2017_plan1.pdf (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) (2016c): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm, Programmplan Biotop- und Artenschutz, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin. Online verfügbar unter https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/landschaftsplanung/lapro_broschuere_dez_2017_plan2.pdf (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) (2016d): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm, Programmplan Landschaftsbild, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin. Online verfügbar unter https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/landschaftsplanung/lapro_broschuere_dez_2017_plan3.pdf (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) (2016e): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm, Programmplan Erholung und Freizeitnutzung, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin. Online verfügbar unter https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/landschaftsplanung/lapro_broschuere_dez_2017_plan4.pdf (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) (2016f): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm, Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin. Online verfügbar unter https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/landschaftsplanung/lapro_broschuere_dez_2017_plan5.pdf (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) (2019): Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung. Berlin

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) (2020): Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023, Nach Maßgabe des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz. Berlin.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK 2023a): Rote Liste und Liste der Brutvögel (Avas) von Berlin, Bearbeitungsstand November 2013, URL: <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/artenlisten-rote-listen/voegel/> (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK 2023b): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) von Berlin, Bearbeitungsstand Dezember 2003, URL: https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/naturschutz/artenschutz/rote-listen/10_saeuge_print.pdf (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) (2021): Planungsrelevante Brutvogelarten für das Land Berlin, Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Bearbeitungsstand September 2020, URL: https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/planungsrelevante-brutvogelarten.pdf (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2015): Umweltatlas Berlin, Hrsg.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Berlin. Online verfügbar unter <https://www.berlin.de/umweltatlas/> (zuletzt abgerufen am 27.03.2025), fortlaufende Fortschreibung, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2022): Jahnsportpark für Alle, Großes Stadion und Inklusionspark, Ergebnisdokumentation Offener zweiphasiger hochbaulicher und städtebaulicher-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb, URL: https://www.berlin.de/sen/bauen/_assets/wettbewerbe/2022/jahnsportpark-fuer-alle/ergebnisprotokoll.pdf Berlin, Dezember 2022 (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2023a): Umweltatlas Berlin, Themenkarte: Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert, URL zur Beschreibung der Karte:

<https://www.berlin.de/umweltatlas/wasser/flurabstand/2009/zusammenfassung/> (beide zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2023b): Umweltatlas

Berlin, Themenkarte: Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas), URL zur Karte:

<https://www.berlin.de/umweltatlas/klima/klimaanalyse/2014/karten/artikel.1024091.php> (beide zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2023c): Umweltatlas

Berlin, Themenkarte: Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015, URL zur Karte:

<https://www.berlin.de/umweltatlas/klima/klimaanalyse/2014/karten/artikel.929404.php> (beide zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2023d): Umweltatlas

Berlin, Themenkarte: Klimamodell Berlin: Luftaustausch, URL zur Beschreibung der Karte: <https://www.berlin.de/umweltatlas/biotope/biotoptypen/fortlaufend-aktualisiert/zusammenfassung/> (beide zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2023e): Umweltatlas

Berlin, Themenkarte: Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 , URL zur Karte: <https://www.berlin.de/umweltatlas/luft/strassenverkehr-emissionen-und-immissionen/2018/karten/artikel.979432.php> (beide zuletzt abgerufen am 18.03.2025).

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2023f): Umweltatlas Berlin, Themenkarte: Biotoptypen, URL: <https://www.berlin.de/umweltatlas/biotope/biotoptypen/> (beide zuletzt abgerufen am 18.03.2025).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2023g): Umweltatlas Berlin, Themenkarte: Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017, URL zur Beschreibung der Karte: <https://www.berlin.de/umweltatlas/verkehr-laerm/laermbelastung/2017/zusammenfassung/> (beide zuletzt abgerufen am 18.03.2025).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2023h): Umweltatlas, Planungshinweise zum Bodenschutz, Karte 01.13, Aktualisierte Ausgabe 2020. Berlin. URL zur Beschreibung der Karte: <https://www.berlin.de/umweltatlas/boden/planungshinweise-bodenschutz/2020/karten/artikel.1391462.php> (zuletzt abgerufen am 18.03.2025).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2023i): Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, Redaktionsschluss: Sommer 2021, rechtliche Grundlagen punktuell aktualisiert. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) (2024): FIS Broker Berlin, Themenkarte: Digitale farbige TrueOrthophotos 2023 (DOP20RGBI), URL zum FIS Broker: https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=k_luftbild2023_true_rgb@senstadt&bbox=388769,5820181,389922,5820878 (zuletzt abgerufen am 28.06.2024).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) (2015a): Umweltatlas, Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 04:00 Uhr, Karte 04.10.01, Ausgabe 2015. Berlin. URL zur Beschreibung der Karte: <https://www.berlin.de/umweltatlas/klima/klimaanalyse/2014/karten/artikel.929404.php> (beide zuletzt abgerufen am 18.03.2025).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) (2015b): Umweltatlas, Klimamodell Berlin: Strahlungstemperatur 04:00 Uhr und 14 Uhr, Karte 04.10.03, Ausgabe 2015. Berlin., URL zur Beschreibung der Karte: <https://www.berlin.de/umweltatlas/klima/klimaanalyse/2014/karten/artikel.1024087.php> (beide zuletzt abgerufen am 18.03.2025).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Umweltatlas, Oberflächenabfluss aus Niederschlägen, Karte 02.13.1. Aktualisierte Ausgabe 2019. Berlin.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Umweltatlas, Versickerung aus Niederschlägen, Karte 02.13.2. Aktualisierte Ausgabe 2019. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Umweltatlas, Verdunstung aus Niederschlägen, Karte 02.13.5. Aktualisierte Ausgabe 2019. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) (2021a) Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, Karte: Handlungsansatz 5, Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen, URL <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-klima-2-0/> (zuletzt abgerufen am 18.03.2025), Februar 2021, Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) (2021b) Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, Karte: Handlungsansatz 2, Bestand und Neubau blau-grün anpassen, URL: <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-klima-2-0/> (zuletzt abgerufen am 3.2.2023), Februar 2021, Berlin.
- Südbeck, P. et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzel.
- Umwelt- und Naturschutzamt Pankow (Hrsg.) (2016): Biotopverbundplanung im Bezirk Pankow von Berlin, Bearbeitung: S. Lehmann. Berlin.
- Trias Planungsgruppe (2020): Bauvorhaben "Stadion-Rückbau" im Jahn-Sportpark und Baufeldherstellung, Dokumentation der Erfassung Fauna und geschützter Bäume 2020, Berlin-Pankow, Bearbeiter: K. Dedek, S. Tietjen, Arbeitsstand 29.07.2020; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Glienicke/Nordbahn.
- Trias Planungsgruppe (2021): Bauvorhaben "Stadion-Rückbau" im Jahn-Sportpark und Baufeldherstellung, Artenschutzgutachten, Berlin-Pankow, Bearbeiter: K. Dedek, S. Tietjen, Stand 15.06.2021; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Glienicke/Nordbahn.
- Trias Planungsgruppe (2023a): Erfassung und Bewertung von Bäumen auf dem Gelände des Ludwig-Jahn Sportplatz, Bearbeiter: I. Engelke, 16.10.2023; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Glienicke/Nordbahn.
- Trias Planungsgruppe (2023b): Bebauungsplan 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn Sportpark“ Dokumentation Faunistische Kartierungen 2023, Pankow, Prenzlauer Berg, Berlin, Bearbeiter: W. Veltmann, K. Dedek, M. Tsakonas, M. Schindelarz, Arbeitsstand 08.11.2023; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Glienicke/Nordbahn.

Trias Planungsgruppe (2024): Bebauungsplan 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn Sportpark“

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Pankow, Prenzlauer Berg, Berlin, Bearbeiter: M. Schindelarz, K. Dedek, M. Tsakonas, Abschlussbericht 26.07.2024; redaktionelle Anpassungen 13.03.2025; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Glienicke/Nordbahn.

Trias Planungsgruppe (2024): Ludwig-Jahn-Sportpark BA 1 Abriss Stadion, Ergänzungen zum AFB - Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme “Nistkästen an Holzwänden“, Pankow, Prenzlauer Berg, Berlin, Bearbeiter: G. Hölzer, Arbeitsstand 31.01.2025; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Glienicke/Nordbahn.

Trias Planungsgruppe (2025): Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark BA 1 Abriss Stadion, Ergänzungen Artenschutzrechtliche Maßnahmen Tribünengebäude Sperlinge, Pankow, Prenzlauer Berg, Berlin, Bearbeiter: M. Schindelarz, M. Matheis, Arbeitsstand 21.11.2024; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Glienicke/Nordbahn.

Voigt Ingenieure (2024): Regenwasserbewirtschaftungskonzept „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“, Erläuterungsbericht 15.05.2024; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin.

C RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

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

Berlin, den 18. August 2025

Christian G a e b l e r

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABl	Amtsblatt
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchVO	Baumschutzverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauOBl	Bauordnung für Berlin
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BHKW	Blockheizkraftwerk
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Brutpaar
BReWa-BE	Begrenzungen von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
BWG	Berliner Wassergesetz
dB(A)	Schalldruckpegel (A-Bewertung)
CEF	Continuous Ecological Functionality
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
DVB	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
EHZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
EPDM	Ethylen-Propylen-Dien-(Monomer)-Kautschuk
FCS	Favorable Conservation Status
FIS-Broker	Geodatenbank der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fisbroker/
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl

GRZ	Grundflächenzahl
HBS	Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen
i.d.F.d.B.	in der Fassung der Bekanntmachung
Kfz	Kraftfahrzeuge
KP	Knotenpunkt
LAI	Länder Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz
LaPro	Landschaftsprogramm Berlin
LOR	Lebensweltlich orientierter Raum
LOR	Landschaftsarchitekten Otto + Richter
MI	Mischgebiet nach BauNVO
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MoVe	Mobilität und Verkehr
NatSchG Bln	Naturschutzgesetz Berlin
NG	Nahrungsgast
NHN	Normalhöhennull
NO ₂	Stickstoffdioxid
OK	Oberkante des Gebäudes
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
PM10, PM2,5	Feinstaub
QSV	Qualitätsstufe Verkehrsabfluss
RL BE	Rote Liste Brutvögel Berlin
RL BB	Rote Liste Brutvögel Brandenburg
RL D	Rote Liste Säugetiere Deutschland
SenStadtUm	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SenMVKU	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
SIIP	Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung

SIKo	Soziale Infrastruktur Konzepte
SO	Sonstiges Sondergebiet
StEP	Stadtentwicklungsplan
TALärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TALuft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
UNB	Untere Naturschutzbehörde
VeranstLärmVO	Veranstaltungslärm-Verordnung
VSchRL -Anh. I	Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie
WA	Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

E ANHANG

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadion und Multifunktionssporthalle“, bestehend aus den Teilflächen SO 1 und SO 2, dient vorwiegend der Unterbringung eines Sportstadions, einer Sporthalle sowie von Gebäuden und Räumen für Veranstaltungen.

Allgemein zulässig sind:

- 1.1 ein Sportstadion mit einer Kapazität von maximal 20.000 Zuschauenden,
- 1.2 eine Multifunktionssporthalle,
- 1.3 Gebäude und Räume für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie für Veranstaltungen,
- 1.4 Büro- und Verwaltungsräume sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und Organisation, sofern sie den Nutzungen Nr. 1.1 bis 1.3 und 1.6 dienen und ihnen räumlich untergeordnet sind,
- 1.5 Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie den Nutzungen 1.1 bis 1.3 dienen,
- 1.6 Fanshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100,0 m².

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1.7 sonstige Geschäfts- und Büronutzungen,
- 1.8 Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- 1.9 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 In dem sonstigen Sondergebiet können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für einzelne Dachaufbauten wie Treppenräume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen und Dachausstiege um bis zu 3,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° - gemessen an der Baugrenze - zurückbleiben.
- 2.2 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sowie in der Fläche für Sportanlagen können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für Ballfangzäune und Absturzsicherungen für Sport- und Spielanlagen sowie Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 8,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. In der Fläche für Sportanlagen können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für ebenerdige Flutlichtmasten und andere ebenerdige Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 21,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

- 2.3 Als zulässige Grundfläche in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 2.4 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3 Immissionsschutz/ Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)

- 3.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

4 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 4.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Bei Nachpflanzungen nach Abgang oder ergänzenden Bepflanzungen sind:
- a) auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen Bäume der Art „Platanus x hispanica - Gewöhnliche Platane“ zu pflanzen. In den Flächen ist das vorhandene Pflanzraster zu beachten.
 - b) auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen säulenförmige Laubbäume zu pflanzen.
 - c) auf den mit „(C1) - (C4)“ bezeichneten Flächen Laubbäume zu pflanzen.
 - Auf der mit „(C3)“ bezeichneten Fläche sind zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.
 - Auf der mit „(C4)“ bezeichneten Fläche können Wege und Zufahrten bis zu einer Größenordnung von insgesamt bis zu 1.000,0 m² zur Herstellung von Stadionzugängen sowie Feuerwehruzufahrten zugelassen werden.
 - d) auf den mit „(D1)“ und „(D2)“ bezeichneten Flächen die Zäune und Ballfangzäune mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.
 - Auf den mit „(D1)“ bezeichneten Flächen sind zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.

- Auf den mit „(D2)“ bezeichneten Flächen sind zusätzlich auf der gesamten Länge Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen.
- 4.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind:
- a) auf den mit "(E1)" und "(E2)" bezeichneten Flächen Laubbäume zum Aufbau einer geschlossenen Baumreihe zu pflanzen.
 - b) auf der mit „(E1)“ bezeichneten Fläche zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.
- 4.3 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mindestens 204 Laubbäume, in dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mindestens 21 Laubbäume und in der Fläche für Sportanlagen sind mindestens 306 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind jeweils die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und Anpflanzungen nach Nr. 4.2 und 4.4 einzurechnen.
- 4.4 Auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, können angerechnet werden.
- 4.5 Für Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12,0 m³ durchwurzelbaren Raumes, einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen.
- 4.6 Es sind Strauchflächen aus Laubgehölzen oder Hecken aus Laubgehölzen anzulegen:
- in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets in einer Entfernung bis 50,0 m um das Stadion mit insgesamt mindestens 2.100,0 m² und
 - in der Fläche für Sportanlagen mit insgesamt mindestens 2.000,0 m².
- Die anzulegenden Strauchflächen dürfen eine Mindestgröße von je 200,0 m² mit mindestens 4,0 m Breite und bei Hecken eine Mindestgröße von je 25,0 m² mit mindestens 2,0 m Breite nicht unterschreiten. Zusätzliche Anpflanzungen nach Nr. 4.1 c) und d) sowie nach 4.2 b) können angerechnet werden.
- 4.7 Die Fassadenflächen von Gebäuden in den mit "(F)" und "(G)" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Gebäudeöffnungen wie Fenstern und Türen sowie Belichtungsflächen zu mindestens 70 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es sind Pflanzflächen mit Bodenanschluss von mindestens 0,8 m Breite ab Gebäudewand herzustellen.

- 4.8 Mit dem Erdboden verbundene Ballfangzäune innerhalb des Plangebiets sind zu mindestens 50 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es sind Pflanzflächen mit Bodenanschluss von mindestens 0,5 m Breite herzustellen. Anpflanzungen nach Nr. 4.1 d) sind anrechenbar.

Darüber hinaus sind an mindestens 25 % der Länge von mit dem Erdboden verbundenen Ballfangzäunen durch Anpflanzen von Sträuchern mindestens 1,0 m breite Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Anpflanzungen nach Nr. 4.1 d) sind anrechenbar.

4.9 Die Dachflächen

- a) von Gebäuden in der mit „(F)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind auf einem Mindestanteil von 10 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern, Kräutern, Stauden und Sträuchern zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/ Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 0,5 m betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 45 cm betragen.
- b) von Gebäuden in den mit „(G)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet sind auf einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Für die zu begrünenden Dachflächen sind mit einerseits Trocken- und Magerrasenarten und andererseits Wiesen- und Staudenarten im Verhältnis von 40 : 60 zu verwenden (Biodiversitätsdach). Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 20 cm betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 15 cm betragen.
- c) von sonstigen überdeckten baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet sowie in der Fläche für Sportanlagen sind auf einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 13 cm betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 10 cm betragen. Gebäude in den mit „(H)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind von der Festsetzung ausgenommen.

Für alle vorgenannten Unterpunkte a), b) und c) gilt: Die Bepflanzungsvorgaben gelten nicht für technische Einrichtungen, Wartungswege, Belichtungsflächen und Terrassen.

4.10 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- a) Die nach Nr. 4.3 anzupflanzenden Bäume müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 14 cm aufweisen.
- b) Zu pflanzende Bäume nach Nr. 4.1 sowie nach Nr. 4.2 und Nr. 4.4 müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 16 cm aufweisen.
- c) Für Schling- und Kletterpflanzen nach Nr. 4.1, 4.7 und 4.8 ist je zu bepflanzender laufender Meter Wand- oder Zaunlänge mindestens eine Pflanze anzupflanzen.

4.11 Für die Festsetzungen Nr. 4.1 - 4.9 gilt: Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Im sonstigen Sondergebiet sowie in der Fläche für Sportanlagen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dazu gehören z.B. Pflasterbeläge mit wasserdurchlässigen Fugen oder Drainpflaster. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6 Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Fläche IJKLMNOPI ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7 Gestaltungsregelungen (9 Abs. 4 i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

7.1 Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solaranlagen an den seitlichen Bereichen durch Verkleidungen einzufassen.

7.2 Ballfangzäune und Absturzsicherungen für Sport und Spielanlagen sind in Form von Gittern oder Netzen zu gestalten.

7.3 Im sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für Sportanlagen darf die Dachneigung von Haupt- und Nebenanlagen nicht mehr als 15° betragen.

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Das am westlichen Rand des Plangebietes überlieferte Teilstück der „Hinterlandmauer“, welches Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Berliner Mauer ist (Obj.-Dok.-Nr. 09040273, T, 004), wird im Bebauungsplan nachrichtlich als geschütztes Baudenkmal übernommen.

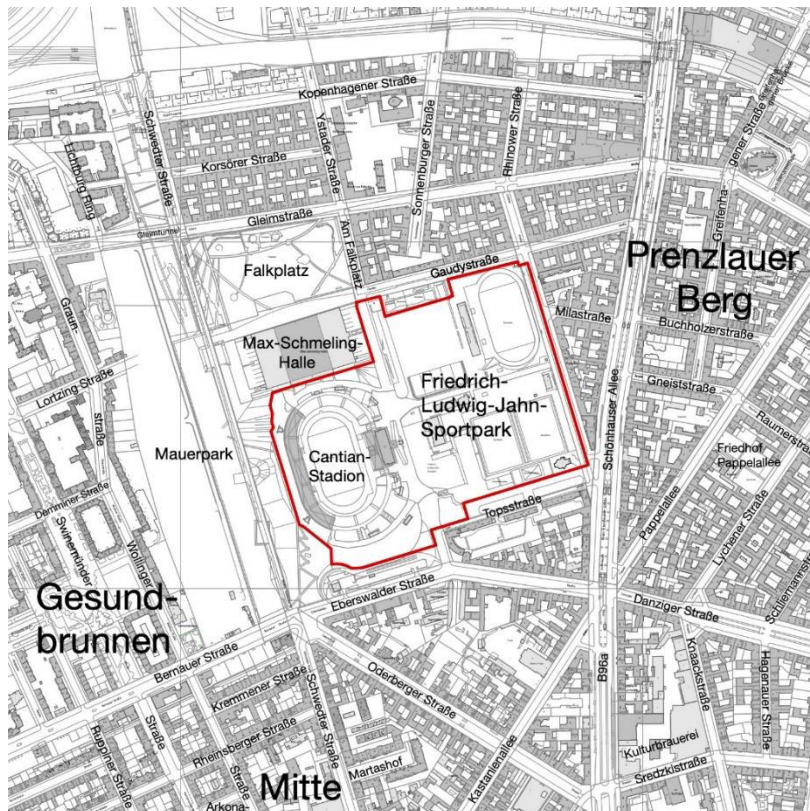


Anlage B

Zusammenfassende Erklärung
zum
Bebauungsplan 3-87
„Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“

für eine Teilfläche des Geländes des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks zwischen Gaudystraße,
Cantianstraße, Topsstraße, Eberswalder Straße und Mauerpark im Bezirk Pankow,
Ortsteil Prenzlauer Berg

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



1. Planerfordernis und Ziel

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 3-87 wird die planungsrechtliche Grundlage für die langfristige Entwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks zu einer Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsstätte von gesamtstädtischer, regionaler, überregionaler, nationaler und internationaler Bedeutung geschaffen. Das große Stadion und der Sportpark sollen als Leuchtturmprojekt für Inklusion und Barrierefreiheit gestaltet werden. Gleichzeitig soll dem berlinweit ansteigenden Bedarf an Sportstätten für den Vereins- und Breitensport sowie dem Hochschulsport in zentraler Lage Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang gilt es auch, den Jahn-Sportpark in seiner Bedeutung als Grün-, Erholungs- und Freizeitfläche zu sichern und den prägenden, alten Baumbestand zu erhalten und zu stärken.

Im Bebauungsplan erfolgt im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Stadion und Multifunktionssporthalle“ sowie einer Fläche für öffentliche Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereins- und Freizeitsport“. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen und eine Fläche für Versorgungsanlagen (Netzstation) festgesetzt.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept, welches Ergebnis mehrerer Werkstatt- und Wettbewerbsverfahren ist, wird zudem im Sondergebiet die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen gesichert. Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Eine Bebauung entsprechend der Zweckbestimmung ist überall zulässig, wenn die Fläche nicht durch eine Fläche zur Bindung und zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt ist und die Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) berücksichtigt werden. Zusätzlich ist dort die Bebaubarkeit durch eine Obergrenze der überbaubaren Fläche (Grundflächenzahl) begrenzt.

2. Umweltbelange

Die Fläche des Plangebiets liegt nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans. Aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist bei der Beurteilung von Vorhaben im Bereich des Plangebiets bisher § 34 BauGB anzuwenden. Die bei der Umsetzung des Bebauungsplans 3-87 zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange der Umwelt sind im Umweltbericht unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen und artenschutzrechtlichen Regelungen ermittelt und bewertet worden. Zur Ermittlung der Umweltbelange wurde der digitale Umweltatlas Berlin genutzt sowie Untersuchungen vor Ort durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden folgende Dokumente bereitgestellt.

- Projekt: Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark 2. Bauabschnitt – Neubau Stadion, Planungsphase: Vorplanung, Planinhalt: Freianlagen, Übersicht Sportpark Gesamt (LOR Landschaftsarchitekten Otto + Richter 2023),
- Jahn-Sportpark für Alle, Großes Stadion und Inklusionssportpark, Gestaltungs- und Entwicklungsleitfaden Jahn-Sportpark Berlin (LOR Landschaftsarchitekten Otto + Richter 2024),
- Orientierende Baugrunduntersuchung zum Umbau des Friedrich-Ludwig-Jahn Sportparks in Berlin (GEOTECHNIK und DYNAMIK CONSULT GmbH (GuD) 2014),
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“, Erläuterungsbericht 15.05.2024 (Voigt Ingenieure 2024),
- Bauvorhaben "Stadion-Rückbau" im Jahn-Sportpark und Baufeldherstellung, Dokumentation der Erfassung Fauna und geschützter Bäume 2020 (Trias Planungsgruppe 2020),
- Bauvorhaben "Stadion-Rückbau" im Jahn-Sportpark und Baufeldherstellung, Artenschutzgutachten (Trias Planungsgruppe 2021),
- Erfassung und Bewertung von Bäumen auf dem Gelände des Ludwig-Jahn Sportplatz (Trias Planungsgruppe 2023),
- Bebauungsplan 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn Sportpark“ Dokumentation Faunistische Kartierungen 2023 (Trias Planungsgruppe 2023),
- Bebauungsplan 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn Sportpark“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Trias Planungsgruppe 2024),
- Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark BA 1 Abriss Stadion, Ergänzungen Artenschutzrechtliche Maßnahmen Tribünengebäude Sperlinge (Trias Planungsgruppe 2024),
- Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark BA 1 Abriss Stadion, Ergänzungen zum AFB - Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme "Nistkästen an Holzwänden" (Trias Planungsgruppe 2025),
- Erstellung einer Verkehrskonzeption für den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark (PTV Transport Consult GmbH 2024),
- Schalltechnisches Gutachten zu störenden Veranstaltungen, Bebauungsplanverfahren 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“ (BBP Bauconsulting Ingenieurgesellschaft (bbp) 2023),
- Immissionsprognose des Verkehrslärms, Bebauungsplanverfahren 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“ (BBP Bauconsulting Ingenieurgesellschaft (bbp) 2024),
- Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplanverfahren 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“ (BBP Bauconsulting Ingenieurgesellschaft (bbp) 2024)
- Lichtimmissionsgutachten, Bebauungsplan 3-87 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark“ in Berlin im Bezirk Pankow (Lohmeyer GmbH 2024).

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 des BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG zur Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Letzteres trifft für die Planung des vorliegenden Bebauungsplans zu. Entsprechend erfolgt keine Bewertung der geplanten Veränderungen im Plangebiet nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen.

Dennoch wurden im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der Ziele des Klimaschutzes entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchflächen und Hecken sowie die Begrünung von Stellplätzen, Ballfangzäunen, Fassaden und Dächern vorgesehen. Befestigungen von Wegen und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Festsetzung zur Nutzung der Brennstoffe Erdgas oder Heizöl soll gewährleisten, dass die Emissionswerte geringgehalten werden und die Luftverunreinigung im Gebiet angemessen begrenzt wird.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst. Hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter werden zahlreiche mindernde oder ausgleichende Maßnahmen getroffen, um die Umweltverträglichkeit zu sichern. Vor allem die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünungen, die Begrünung von Ballfangzäunen sowie die Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Wege und Zufahrten wirken sich positiv auf das Klima aus. Gleichmaßen werden durch die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung Flächen von Bebauung freigehalten und stehen der Kaltluftproduktion zur Verfügung. Darüber hinaus zielt das beabsichtigte Regenwasserbewirtschaftungskonzept darauf ab, dass das auf dem Grundstück des Jahnsportparks anfallende Niederschlagswasser orts- und naturnah verdunstet bzw. versickert oder auch in Zisternen zurückgehalten wird. Auch dies wirkt sich positiv auf die Aspekte der Klimaanpassung aus.

Als der Abwägung nicht zugänglich werden artenschutzrechtliche Fragestellungen und ggf. vorkommende gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt. Auch sind vorgesehene Baumfällungen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, auszugleichen. So wurden im Planungsprozess Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsreduzierung sowie zum Ausgleich und Ersatz (Artenschutz, Bäume) erarbeitet.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln sind nicht zu erwarten. Die Biotopkartierung hat keine Vorkommen gesetzlich geschützter Biotop festgestellt.

Im Plangebiet sind Laubbäume, Waldkiefern und die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel gemäß Baumschutzverordnung geschützt. Für den Verlust geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (ökologischer Ausgleich). Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen für Ersatzpflanzungen, um den vorhandenen parkartigen Charakter des Jahnsportparks auch über die Entwicklung hinaus zu bewahren. Können auf den Grundstücken keine oder keine ausreichenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, ist gemäß § 6 BaumSchVO eine Ausgleichsabgabe zu zahlen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen europäische Vogelarten vor. Weiterhin wurden im Rahmen der beauftragten faunistischen Kartierung Fledermausvorkommen festgestellt, die zu den Anhang IV-Arten gehören. Im Ergebnis der Betroffenheitsabschätzung kann ohne Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Abrissmaßnahmen sowie Baumfällungen Nester von Brutvögeln und Quartiere von Fledermäusen zerstört und damit Jungvögel/Tiere verletzt oder getötet werden. Eine Minderung der Betroffenheit erfolgt bereits durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen. Damit der Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans jedoch keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, sind darüber hinaus bestimmte artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, die eine erhebliche Beeinträchtigung der vorkommenden Arten unterbinden. Hierzu zählen zum Beispiel Maßnahmen wie Bauzeitenregelung, Besatzkontrolle, Regelungen zu Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten oder Vergrämnungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Minderung der Auswirkung von Licht im Freiraum und zur Vermeidung von Vogelschlag sowie eine ökologische Baubegleitung (ÖBB), für die es im Bebauungsplan keine Festsetzungsgrundlage gibt. Es stehen der Umsetzung dieser Maßnahmen, auf dessen Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hingewiesen wird, keine erkennbaren Hemmnisse entgegen.

Zudem sind zur Wahrung einer kontinuierlichen ökologischen Funktionalität folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu vermeiden:

- Errichtung von Sperlingshäuser für Gebäudebrüter - dauerhaft,
- Schaffung von Ersatzniststätten für Gebäudebrüter, Baumhöhlenbrüter und Fledermäuse - temporär und dauerhaft,
- Ersatzniststätten an Holzgerüst für Gebäudebrüter und Fledermäuse (temporär),
- Schaffung von Ersatzniststätten an Bäumen und für Höhlenbrüter - dauerhaft
- Wiederherstellung flächiger Gebüschstrukturen für Brutvögel
- Ersatzquartiere für Fledermäuse (Baum- und gebäudequartiere)

Die Bestimmung der zeitlichen Abfolge für die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie nähere Festlegungen bezogen auf die bauliche Umsetzung erfolgen in Abstimmung mit der Fachbehörde im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen sowie in den dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Somit wird gewährleistet, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungshabitate trotz der abrissbedingten Beseitigung von Nist- und Fortpflanzungsstätten sowie Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG gewahrt bleibt.

3. Planungsalternativen

Die vorrangige Zielsetzung für den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark besteht in der langfristigen Entwicklung des bestehenden Gesamtgeländes, da es in der bisherigen Art nicht die Ansprüche an einen zeitgemäßen Sportpark erfüllt.

Die Planungsziele einen inklusiven Sportstandort unter Berücksichtigung aktueller sportfachlicher und nicht sportfachlicher Bedarfe an einem anderen Ort zu verwirklichen, würde dazu führen, dass die bestehende Nutzung des Jahnsporthparks, in integrierter und gut durch den ÖPNV erschlossener Lage, nicht nach den heutigen Standards und Bedarfen entwickelt und dem vorhandenen Nutzungsdruck nicht entsprochen werden kann.

Die Frage nach den Planungsalternativen wurde intensiv im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens (Juni – September 2021) und des offenen zweiphasigen hochbaulichen und städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs (April – Dezember 2022) diskutiert und abgewogen. Ein Neubau des großen Stadions außerhalb des Jahnsporthparks müsste aufgrund mangelnder zur Verfügung stehender innerstädtischer Flächen am Rande des Siedlungsgebietes erfolgen und würde somit zu einem vermehrten Flächenverbrauch führen. Darüber hinaus zeichnet sich der gewählte Standort im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark durch eine gute Verkehrsanbindung durch den ÖPNV aus und trägt zu einem nachhaltigen und schonenden Umgang mit der Umwelt und dem Klima bei. Im Rahmen des Werkstattverfahrens wurden die drei Szenarien "Abriss Stadion und Neubau an gleicher Stelle", "Umbau und Erhalt Stadion" und "Neubau Stadion an anderer Stelle im Sportpark" untersucht.

Die Planungsalternative Neubau des Stadions an anderer Stelle im Jahnsporthpark würde voraussichtlich mit einem bedeutenden bzw. größeren Verlust an Baumbeständen und einem Heranrücken des neuen Stadions an die benachbarte Wohnbebauung einhergehen. Dies hätte erschwerenden Einfluss auf die Lärm- und Lichtimmissionen in der Umgebung. Um die bereits intensiv genutzte Fläche des Jahnsporthparks im Rahmen eines nachhaltigen Flächenmanagements weiterhin einer multifunktionalen Nutzung zuzuführen und die Auswirkungen auf die Umgebung des Jahnsporthparks möglichst gering zu halten, wurde diese Planungsalternative nicht weiterverfolgt.

Im Realisierungswettbewerb wurde die beiden Planungsalternativen Umbau und Erhalt Stadion und Neubau Stadion an anderer Stelle im Sportpark weiter diskutiert. In der zweiten Phase des Realisierungswettbewerbes konnten sich die Entwurfsarbeiten zum Umbau und Erhalt des Stadions nicht durchsetzen, da sie entweder das Bedarfsprogramm und/oder die Anforderungen an eine umfängliche Inklusion nicht erfüllen konnten. Ein Neubau des großen Stadions an gleicher Stelle bedeutet nicht nur einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und den vorhandenen Grünstrukturen, sondern auch, dass durch die Entfernung zur Wohnbebauung größere Lärmkonflikte vermieden werden.

Der Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs von O+M Architekten und LOR Landschaftsarchitekten Otto + Richter aus Dresden konnte im Vergleich zum Szenario „Umbau und Erhalt Stadion“ nachvollziehbar darlegen, dass die Bedarfe vollständig untergebracht werden können und die Anforderungen an Inklusion vollumfänglich erfüllt sind. Die Anordnung und Verortung einzelner Sport-, Freizeit-, Bewegungs- und Grünflächen ermöglicht bei vollständiger Deckung der sportfachlichen und nicht sportfachlichen Bedarfe einen behutsamen Umgang mit dem Bestand, als auch eine nachhaltige Weiterentwicklung des Sportparks. Mit dem vorliegenden Entwurf konnten unter anderem die Belange von Natur und Artenschutz in dem erforderlichen Maß betrachtet und berücksichtigt werden. Der Siegerentwurf bildet die planerische Grundlage für die Regelungsinhalte des Bebauungsplans 3-87.

Des Weiteren liegt der Gestaltungs- und Entwicklungsleitfaden dem Bebauungsplan 3-87 zugrunde. Er liefert abgestimmte Gestaltungsgrundsätze und es werden Qualitätsstandards für Oberflächen, Ausstattungselemente und Pflanzungen vorgegeben, die die gewünschte einheitliche Gestaltungshandschrift für das Gesamtgelände erhalten und somit der Sportpark als identitätsstiftender Raum erhalten und erkennbar bleibt.

Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass anderweitigen Planungsmöglichkeiten betrachtet und somit in die Abwägung eingestellt wurden.

4. Bebauungsplanverfahren

26.05.2020	Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung es Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB
13.11.2020	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-87
27.11.2020	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt (Abl. Nr. 49, S. 5630)
01.03.-31.03.2023	Durchführung des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

01.03.-31.03.2023	Durchführung des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
19.12.2023 - 30.01.2024	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
26.08.-26.09.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung) Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben am 23.08.2024 (ABl. Nr. 36 / 23. August 2024 / S. 2672-2674)
05.09.-26.09.2024	Beschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund erfolgter Änderungen und Ergänzungen nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
13.05.-27.05.2024	Erneute eingeschränkte Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund erfolgter Änderungen und Ergänzungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB
26.06.2025	Abgeordnetenhaus von Berlin: Zustimmung zum Bebauungsplan 3-87

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 1. März 2023 bis 31. März 2023 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen umfassten insbesondere die Themen Planintention einschließlich Standortwahl und städtebauliches Konzept, Partizipation im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens sowie während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Umwelt, Verkehr und Immissionen sowie Identifikation mit dem Ort bzw. der zeitgenössischen Architektur des Stadions. Insgesamt gingen 1.133 Stellungnahmen ein.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zur Überprüfung der Festsetzungsmöglichkeiten zur Art der Nutzung und zum Erhalt der Sportwiese sowie zur vertiefenden Auseinandersetzung mit den grünordnerischen Festsetzungen. Darüber hinaus enthielten die Stellungnahmen eine Vielzahl an Hinweisen zur Ausarbeitung der erforderlichen Fachplanungen, die Berücksichtigung fanden. Die vorgetragenen Hinweise sind in die Abwägung eingestellt worden.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mit E-Mail vom 1. März 2023 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 3-87 aufgefordert.

Insgesamt gingen 41 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen führte insbesondere zur Anpassung der Art der baulichen Nutzung. Die Begründung wurde, soweit bebauungsplanrelevant, um die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilten Hinweise und abwägungsrelevanten Stellungnahmen ergänzt. Darüber hinaus enthielten die Stellungnahmen eine Vielzahl an Hinweisen für die Ausarbeitung der erforderlichen Fachplanungen, die an die jeweiligen Fachplanenden weitergegeben wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie der erforderlichen Umweltprüfung wurden Untersuchungen zu den natur- und artenschutzfachlichen Belangen, zum Verkehr, zu den Immissionen Lärm und Licht sowie zur Regenentwässerung erstellt.

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit E-Mail vom 19. Dezember 2023 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. Januar 2024 zum Bebauungsplanentwurf 3-87 gebeten. Innerhalb der Beteiligungsfrist, bzw. nach Verlängerung bis zum 09. Februar 2024, gingen 49 Stellungnahmen ein. Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs und der Begründung bzw. Bearbeitungs- und Prüfungsbedarfen:

- Änderung der textlichen Festsetzung 1.6 durch Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche für Fanshops auf jeweils 100 m²,
- Anpassung der festgesetzten Gebäudehöhe über NHN (Multifunktionssporthalle) in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets,
- Festsetzung einer GRZ sowie einer Höhe für bauliche Anlagen (OK über NHN) in der festgesetzten Fläche für öffentliche Sportanlagen,
- Umformulierung und Klarstellung bzw. Weiterentwicklung der textlichen Festsetzung Nr. 2.2, sowie der Grünfestsetzungen nach Nr. 4,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (des großen Stadions) in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets zugunsten einer geometrischen Reproduzierbarkeit,
- redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung und des Planlayouts,
- redaktionelle Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht,

- redaktionelle und teilweise inhaltliche Überarbeitungen aller Fachgutachten,
 - Prüfung und Berücksichtigung eines vorliegenden Bodengutachtens (GuD) von 2014.
-
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans 3-87 mit Begründung wurde vom 26. August 2024 bis einschließlich 26. September 2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es sind 1.250 Stellungnahmen abgegeben worden. Bis auf 1 Stellungnahme sind alle Stellungnahmen fristgerecht im Zeitraum der Beteiligung eingegangen. 15 Stellungnahmen sind von Vereinen und Institutionen abgegeben worden. Es sind insgesamt 22 Stellungnahmen mit jeweils wortgleichen identischen Argumenten und dazu passenden Adressaten mehrfach eingegangen. Zudem wurde eine Stellungnahme durch eine weitere Stellungnahme zurückgezogen, so dass insgesamt 24 Stellungnahmen von der Gesamtanzahl abgezogen werden können. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 1.226 Stellungnahmen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führten zu redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen in den Bebauungsplanunterlagen.

- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans 3-87 waren die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb die Einholung der Stellungnahmen auf die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen beschränkt wurde. Mit E-Mail vom 5. September 2024 wurden offiziell 20 von der Planung betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung erneut beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26. September 2024 gebeten. Nach Ablauf der Frist gingen 21 Stellungnahmen ein. Diese wurden in der Abwägung berücksichtigt.

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

- Erstellung eines Lärmgutachtens zur Immissionsprognose des Verkehrslärms,
- redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung und des Planlayouts,
- redaktionelle Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht,
- redaktionelle und teilweise inhaltliche Überarbeitungen der Fachgutachten (Verkehrskonzeption, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Lichtimmissionsgutachten).

- Festsetzung

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

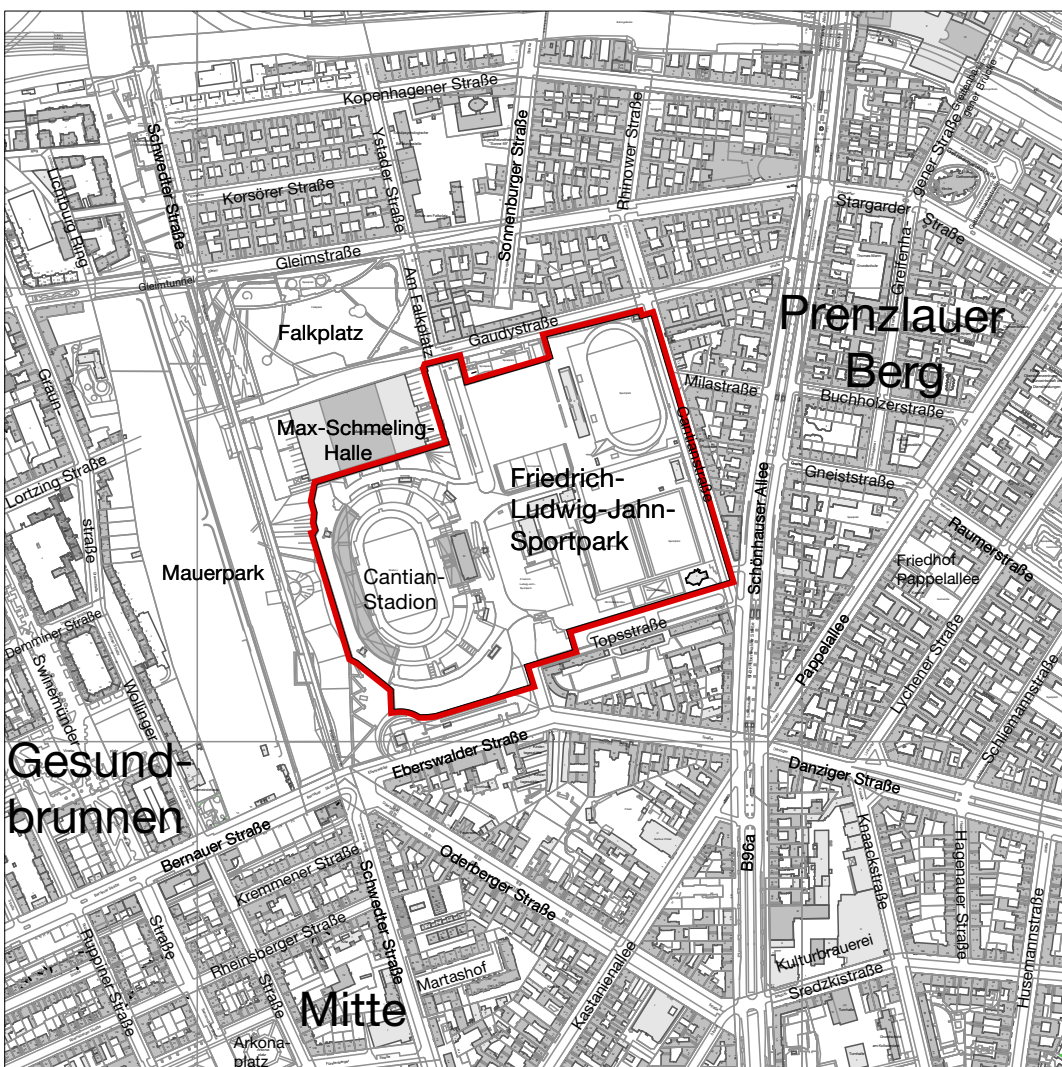
Der Senat hat am 13. Mai 2025 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-1987/2025 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 3-87 vom 24. März 2025 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 26. Juni 2025 dem Entwurf des Bebauungsplans 3-87 vom 24. März 2025 zugestimmt.

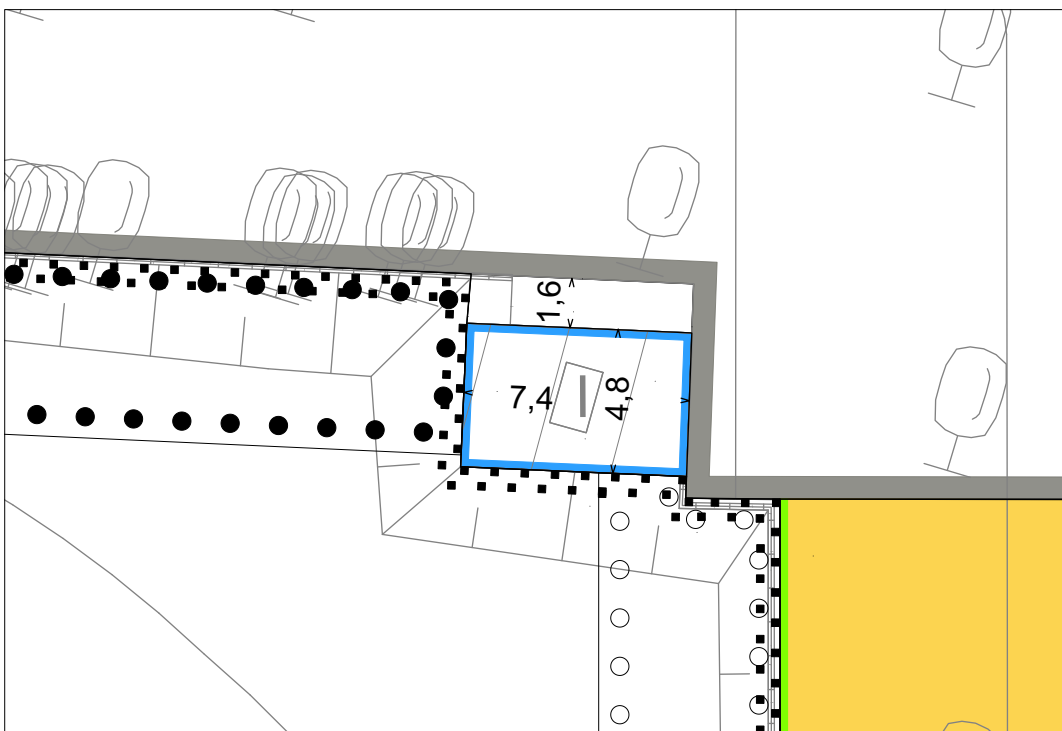
Berlin, den 18. August 2025

Christian G a e b l e r

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Übersichtskarte 1: 10.000



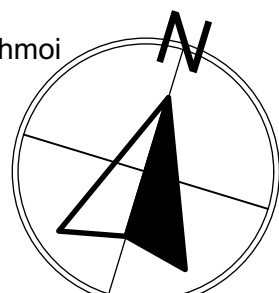
Nebenzzeichnung: Netzstation
Maßstab 1:250

Planunterlage: ALKIS Berlin, Stand Juni 2024,
örtliche Vermessung durch ÖbVI Marcel Schmoi
Stand: November 2023

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

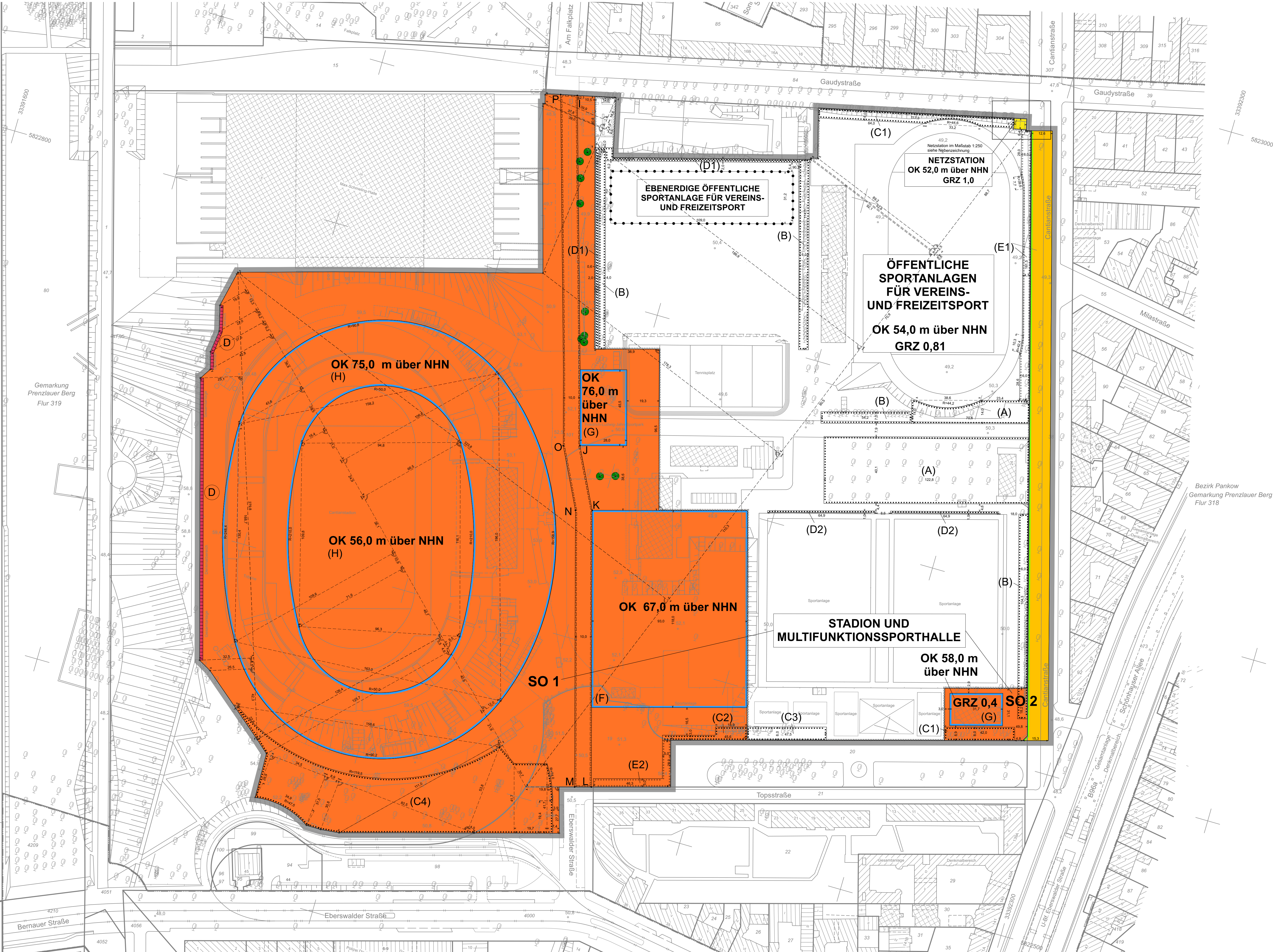
3-87

Maßstab 1:1000



Bebauungsplanentwurf 3-64

Bezirk Mitte
Gemarkung Wedding
Flur 92



BERLIN



Bebauungsplan 3-87

Blatt 1 von 2 Blättern

Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

für eine Teilfläche des Geländes

des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks

zwischen Gaudystraße, Cantianstraße,

Topsstraße, Eberswalder Straße und Mauerpark

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenze, Höhe baulicher Anlagen	
STATION GR z.B. 0,4	Sonstiges Sondergebiet
GRUNDGESCHOSS Flächen für Sport- und Spielanlagen	Baugrenze Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt, Oberkante als Höchstmaß Flächen für Versorgungsanlagen
STRASSENVERKEHR Straßenverkehrsfläche	Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
ANPFLANZUNGEN Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen Erhaltung von Bäumen
SONSTIGE FESTSETZUNGEN Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Sonstige Festsetzungen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
GESAMTANLAGE Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	Nachrichtliche Übernahmen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planunterlage	
Gebäude für öffentliche Zwecke	Landesgrenze (Bundesland)
Gebäude für wirtschaftl. und gewerbliche Zwecke	Bezirksgrenze
Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse	Ortsbezirksgrenze
Brücke	Straßengrenze
Grünanlage	Flurstücksnummer / Flurnummer
Gewässer	Grundstocknummer
Mauer	Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN
Laubb Baum / Nadelbaum	Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)
Hinweis: Der Kreuzungspunkt aus Stamm und Boden im Symbol entspricht dem Standort des Baums	Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)
Zaun	

Bearbeitungsstand vom 24. März 2025

Berlin, den 24.03.2025
SCHMOI
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Berlin, den 28.03.2025
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen
Abteilung II
JUNGE
Abteilungsleitung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 22. August 2024 wurde in der Zeit vom 26. August bis einschließlich 26. September 2024 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 28.03.2025
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II
JUNGE
Abteilungsleitung

Dieser Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 26.06.2025 erhalten.

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

Ausgefertigt: Berlin, den 18.08.2025
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
GAEBLER
Senator

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

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadion und Multifunktions-sporthalle“, bestehend aus den Teilflächen SO 1 und SO 2, dient vorwiegend der Unterbringung eines Sportstadions, einer Sporthalle sowie von Gebäuden und Räumen für Veranstaltungen.

Allgemein zulässig sind:

- 1.1 ein Sportstadion mit einer Kapazität von maximal 20.000 Zuschauenden,
- 1.2 eine Multifunktions-sporthalle,
- 1.3 Gebäude und Räume für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie für Veranstaltungen,
- 1.4 Büro- und Verwaltungsräume sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und Organisation, sofern sie den Nutzungen Nr. 1.1 bis 1.3 und 1.6 dienen und ihnen räumlich untergeordnet sind,
- 1.5 Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie den Nutzungen 1.1 bis 1.3 dienen,
- 1.6 Fanshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100,0 m².

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1.7 sonstige Geschäfts- und Büronutzungen,
- 1.8 Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- 1.9 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In dem sonstigen Sondergebiet können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für einzelne Dachaufbauten wie Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen und Dachausstiege um bis zu 3,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° – gemessen an der Baugrenze – zurückbleiben.

2.2 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sowie in der Fläche für Sportanlagen können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für Ballfangzäune und Absturzsicherungen für Sport- und Spielanlagen sowie Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 8,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. In der Fläche für Sportanlagen können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für ebenerdige Flutlichtmasten und andere ebenerdige Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 21,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Als zulässige Grundfläche in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.4 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3 Immissionsschutz/ Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)

3.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

4 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

4.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Bei Nachpflanzungen nach Abgang oder ergänzenden Bepflanzungen sind:

- a) auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen Bäume der Art „Platanus x hispanica - Gewöhnliche Platane“ zu pflanzen. In den Flächen ist das vorhandene Pflanzraster zu beachten.
- b) auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen säulenförmige Laubbäume zu pflanzen.

- c) auf den mit „(C1) – (C4)“ bezeichneten Flächen Laubbäume zu pflanzen.
 - Auf der mit „(C3)“ bezeichneten Fläche sind zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.
 - Auf der mit "(C4)" bezeichneten Fläche können Wege und Zufahrten bis zu einer Größenordnung von insgesamt bis zu 1.000,0 m² zur Herstellung von Stadionzugängen sowie Feuerwehrzufahrten zugelassen werden.
- d) auf den mit „(D1)“ und „(D2)“ bezeichneten Flächen die Zäune und Ballfangzäune mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.
 - Auf den mit „(D1)“ bezeichneten Flächen sind zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.
 - Auf den mit „(D2)“ bezeichneten Flächen sind zusätzlich auf der gesamten Länge Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen.

4.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind:

- a) auf den mit "(E1)" und "(E2)" bezeichneten Flächen Laubbäume zum Aufbau einer geschlossenen Baumreihe zu pflanzen.
- b) auf der mit „(E1)“ bezeichneten Fläche zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.

4.3 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mindestens 204 Laubbäume, in dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mindestens 21 Laubbäume und in der Fläche für Sportanlagen sind mindestens 306 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind jeweils die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und Anpflanzungen nach Nr. 4.2 und 4.4 einzurechnen.

4.4 Auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, können angerechnet werden.

4.5 Für Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12,0 m³ durchwurzelbaren Raumes, einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen.

4.6 Es sind Strauchflächen aus Laubgehölzen oder Hecken aus Laubgehölzen anzulegen:

- in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets in einer Entfernung bis 50,0 m um das Stadion mit insgesamt mindestens 2.100,0 m² und
- in der Fläche für Sportanlagen mit insgesamt mindestens 2.000,0 m².

Die anzulegenden Strauchflächen dürfen eine Mindestgröße von je 200,0 m² mit mindestens 4,0 m Breite und bei Hecken eine Mindestgröße von je 25,0 m² mit mindestens 2,0 m Breite nicht unterschreiten. Zusätzliche Anpflanzungen nach Nr. 4.1 c) und d) sowie nach 4.2 b) können angerechnet werden.

4.7 Die Fassadenflächen von Gebäuden in den mit "(F)" und "(G)" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Gebäudeöffnungen wie Fenstern und Türen sowie Belichtungsflächen zu mindestens 70 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es sind Pflanzflächen mit Bodenanschluss von mindestens 0,8 m Breite ab Gebäudewand herzustellen.

4.8 Mit dem Erdboden verbundene Ballfangzäune innerhalb des Plangebiets sind zu mindestens 50 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es sind Pflanzflächen mit Bodenanschluss von mindestens 0,5 m Breite herzustellen. Anpflanzungen nach Nr. 4.1 d) sind anrechenbar. Darüber hinaus sind an mindestens 25 % der Länge von mit dem Erdboden verbundenen Ballfangzäunen durch Anpflanzen von Sträuchern mindestens 1,0 m breite Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Anpflanzungen nach Nr. 4.1 d) sind anrechenbar.

4.9 Die Dachflächen

- a) von Gebäuden in der mit „(F)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind auf einem Mindestanteil von 10 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern, Kräutern, Stauden und Sträuchern zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/ Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 0,5 m betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 45 cm betragen.

- b) von Gebäuden in den mit „(G)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet sind auf einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Für die zu begründenden Dachflächen sind mit einerseits Trocken- und Magerrasenarten und andererseits Wiesen- und Staudenarten im Verhältnis von 40 : 60 zu verwenden (Biodiversitätsdach). Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 20 cm betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 15 cm betragen.
- c) von sonstigen überdeckten baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet sowie in der Fläche für Sportanlagen sind auf einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 13 cm betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 10 cm betragen. Gebäude in den mit „(H)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind von der Festsetzung ausgenommen.

Für alle vorgenannten Unterpunkte a), b) und c) gilt: Die Bepflanzungsvorgaben gelten nicht für technische Einrichtungen, Wartungswege, Belichtungsflächen und Terrassen.

4.10 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- a) Die nach Nr. 4.3 anzupflanzenden Bäume müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 14 cm aufweisen.
- b) Zu pflanzende Bäume nach Nr. 4.1 sowie nach Nr. 4.2 und Nr. 4.4 müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 16 cm aufweisen.
- c) Für Schling- und Kletterpflanzen nach Nr. 4.1, 4.7 und 4.8 ist je zu bepflanzender laufender Meter Wand- oder Zaunlänge mindestens eine Pflanze anzupflanzen.

4.11 Für die Festsetzungen Nr. 4.1 - 4.9 gilt: Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Im sonstigen Sondergebiet sowie in der Fläche für Sportanlagen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dazu gehören z.B. Pflasterbeläge mit wasserdurchlässigen Fugen oder Drainpflaster. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6 Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Fläche IJKLMNOPI ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7 Gestaltungsregelungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

7.1 Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solaranlagen an den seitlichen Bereichen durch Verkleidungen einzufassen.

7.2 Ballfangzäune und Absturzsicherungen für Sport und Spielanlagen sind in Form von Gittern oder Netzen zu gestalten.

7.3 Im sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für Sportanlagen darf die Dachneigung von Haupt- und Nebenanlagen nicht mehr als 15° betragen.

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Das am westlichen Rand des Plangebietes überlieferte Teilstück der "Hinterlandmauer", welches Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Berliner Mauer ist (Obj.-Dok.-Nr. 09040273, T, 004), wird im Bebauungsplan nachrichtlich als geschütztes Baudenkmal übernommen.



Bebauungsplan 3-87

Blatt 2 von 2 Blättern

Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

für eine Teilfläche des Geländes

des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks

zwischen Gaudystraße, Cantianstraße,

Topsstraße, Eberswalder Straße und Mauerpark