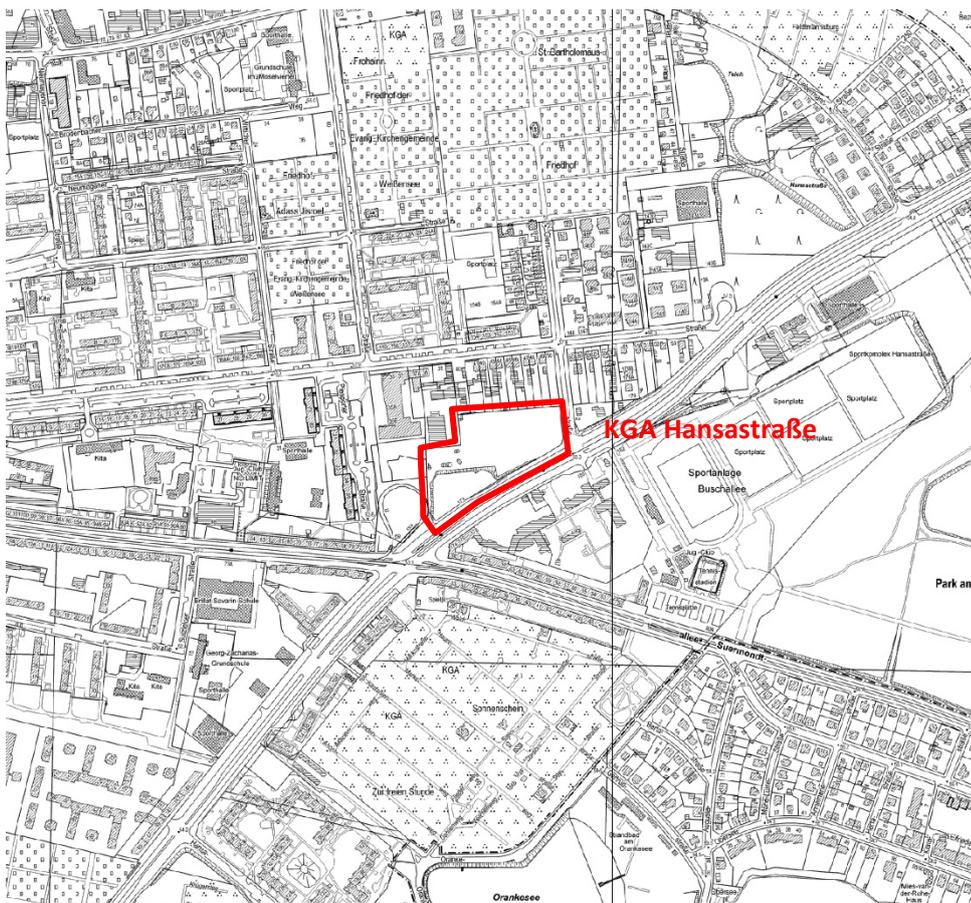




# Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-53

für das Grundstück Hansastrasse 173 und eine  
Teilfläche des Flurstücks 199 der Gemarkung Weißensee, Flur 253,  
im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-53

Stand: Juni 2024



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
A. BEGRÜNDUNG	7
I. Planungsgegenstand	7
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	7
2. Beschreibung des Plangebietes	10
2.1 Stadträumliche Einbindung/Geltungsbereich	10
2.2 Eigentumsverhältnisse	11
2.3 Bestandssituation im Plangebiet	12
2.4 Geltendes Planungsrecht	13
2.5 Verkehrserschließung	13
2.6 Technische Infrastruktur	15
2.7 Denkmalschutz	15
2.8 Altlasten	15
3. Planerische Ausgangssituation	16
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	16
3.2 Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)	17
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	18
3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	20
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	22
3.6 Bereichsentwicklungsplanung	24
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossenen städtebauliche Planungen	24
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	27
3.9 Entwicklung der Planungsüberlegungen	27
II. UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 und 2a BauGB	30
1. Einleitung	30
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	30
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	35
2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen	47
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	47
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	62
2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilungen und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	73
2.4 Besonderer Artenschutz - Artenschutzrechtliche Betrachtung	79
2.5 Allgemeiner Artenschutz	92

3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	93
4.	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	94
5.	Zusätzliche Angaben	94
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	94
5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	96
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	96
5.4	Referenzliste der Quellen	100
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	103
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt, Grundzüge der Abwägung	103
1.1	Ziele der Planung	103
1.2	Wesentlicher Planinhalt	103
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	104
3.	Begründung der Festsetzungen	105
3.1	Sonstige Arten der Nutzung	105
3.2	Immissionsschutz	111
3.3	Grünfestsetzungen	112
3.4	Sonstige Festsetzungen	115
3.5	Hinweise	116
3.6	Flächenbilanz	118
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	119
4.1	Öffentliche Belange	119
4.2	Private Belange	127
IV.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	128
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	128
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	128
3.	Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung	129
3.1	Bedarf an Kleingärten zur Erholungsnutzung	129
3.2	Auswirkungen auf die sozialen Infrastrukturen	129
3.3	Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen	129
3.4	Kinder- und Familienverträglichkeit	129
4.	Verkehrliche Auswirkungen	130
5.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	130
6.	Weitere Auswirkungen	130
6.1	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	130
6.2	Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung	132

6.3	Bodenordnung	132
V.	VERFAHREN	133
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	133
2.	Aufstellungsbeschluss	133
3.	Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs und zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	133
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	134
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	135
6.	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	136
7.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	138
8.	Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange	140
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	144
C.	ANHANG	145
1.	Textliche Festsetzungen	145
2.	Pflanzlisten	147
3.	Biotopkartierung	149
4.	Lageplan zum Genehmigungsantrag für die KGA HansasträÙe vom 09.01.2024 (ohne Maßstab und Legende)	151
5.	Ausgleichs- und Ersatzkonzept	152
5.1	Maßnahmenblätter für den Artenschutz	152
5.2	Maßnahmenblätter für landschaftspflegerische Maßnahmen	154

<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>Seite</b>
Abbildung 1: Entwurf für die Kleingartenanlage „Sonnenstern“ .....	8
Abbildung 2: Entwurf für die Kleingartenanlage Sonnenstern (mit Optionsflächen für gemeinschaftliches Gärtnern) .....	9
Abbildung 3: Luftbild Plangebiet und Umgebung .....	11
Abbildung 4: Auszug aus der aktuellen Arbeitskarte des Flächennutzungsplans.....	17
Abbildung 5: Luftbild 1953 .....	32
Abbildung 6: Luftbild 2015 .....	33
Abbildung 7: Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan (Konzeptgebiete und Strecken sowie Beispielstrecken).....	45
Abbildung 8: Tempolimits .....	46
Abbildung 9: Lärmkartierung 2022, Strategische Lärmkarte Tag Straßenverkehr (Auszug) .....	49
Abbildung 10: Biotopkartierung, Landschaft planen + bauen Berlin GmbH, 2020.....	50
Abbildung 11: Aktualisierte Biotopkartierung 2022 .....	52
Abbildung 12: Geländehöhen.....	55
Abbildung 13: Freianlagenplan KGA HansasträÙe .....	63
<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>Seite</b>
Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan .....	35
Tabelle 2: Biotoptypen im Geltungsbereich.....	53
Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	72
Tabelle 4: Bilanz Grünflächen .....	78
Tabelle 5: Bilanz Straßenverkehrsfläche.....	79
Tabelle 6: Flächenbilanz .....	118

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass der Planaufstellung war der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Pankow (Drs. VIII-0500) vom 16. Januar 2019 zur Neuerrichtung einer Kleingartenanlage (KGA) mit Modellcharakter auf dem landeseigenen Grundstück HansasträÙe 173. So soll die Anlage unter besonderen ökologischen und umweltpädagogischen Gesichtspunkten gestaltet und betrieben werden. Darüber hinaus sollen Flächen zum gemeinschaftlichen Gärtnern angelegt und Kooperationen mit Kitas und Schulen im Umfeld der Kleingartenanlage ermöglicht werden (vgl. Kapitel I.4 und III.3.1.1).

Das 18.995 m<sup>2</sup> große Grundstück HansasträÙe 173 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und ist dem Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes Pankow zugeordnet. Ein schmaler Streifen des Grundstücks (lt. Liegenschaftskataster ca. 891 m<sup>2</sup>) wird bereits für den Gehweg der HansasträÙe in Anspruch genommen und ist faktisch gewidmetes öffentliches Straßenland. Dieser Streifen umfasst auch teilweise die bestehende Baumreihe.

Für eine östliche Teilfläche des Plangebiets bestand seit 1946 ein Vertrag mit dem Bezirksverband der Kleingärtner zu einer Nutzung als „Grabeland“. Der Verein „HansasträÙe e.V.“ hatte Interesse zur Überführung der Anlage in eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz bekundet.

Eine ca. 5.300 m<sup>2</sup> große Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Grundstücks (ehemaliges Gärtnereigelände) war seit 2013 ungenutzt.

Die südwestlich der Gärten unmittelbar an der HansasträÙe gelegene 4.753 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks war zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine gewidmete öffentliche Grünanlage (Objektnr. 70194, Schlüsselnr. 1111). Da wohnungsnaher Grünflächen in der betreffenden Bezirksregion X - Weißensee Ost ausreichend vorhanden sind (vgl. Kapitel I.3.7.2), soll diese Fläche ebenso wie die Fläche der ehemaligen Gärtnerei im Nordwesten des Plangebiets in die künftige Kleingartenanlage einbezogen werden.

Die planungsrechtliche Sicherung des Grundstücks für Dauerkleingärten ist zudem erforderlich, um Ersatzflächen für die Kleingartenanlage Hamburg, Bühringstraße 30 in Berlin Pankow OT Weißensee i. S. v. § 14 BKleingG zu schaffen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 3-74, mit dem vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Kunsthochschule Berlin Weißensee geschaffen werden sollen, erfolgt eine Überplanung der Kleingartenanlage Hamburg auf dem landeseigenen Grundstück nördlich der Kunsthochschule.

Zur planungsrechtlichen Sicherung von Ersatzflächen hat das Bezirksamt am 8. Oktober 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-53 (KGA HansasträÙe) gefasst.

Der Bezirk Pankow hat sich im Juli 2020 in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Kunst- hochschule Berlin, der damaligen Senatskanzlei für Wissenschaft und Forschung und der Se- natsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen u.a. verpflichtet, für die aufzugebenden Klein- gärten der KGA Hamburg an der Bühringstraße, Ersatzflächen auf dem Grundstück Hansa- straße 173 zur Verfügung zu stellen und zu diesem Zwecke das Bebauungsplanverfahren 3-53 zur planungsrechtlichen Sicherung von Dauerkleingärten zügig durchzuführen und das Grund- stück Hansastraße 173 für die Neuanlage von Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingarten- gesetz vorzubereiten.

Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht und des Beschlusses der BVV vom 16.01.2019 hat der Bezirk 2019/2020 ein Nutzungskonzept erarbeiten lassen. Das im Auftrag des Stadtentwick- lungsamtes durch das Büro Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (Lpb) erarbeitete Konzept sollte neben dem Ersatz für mindestens 21 Parzellen der KGA Hamburg auch den Nutzenden der Grabelandfläche auf der o.g. Teilfläche des Grundstücks Hansastraße 173 (ca. 30 Parzel- len) die Möglichkeit bieten, einen Dauerkleingarten zu pachten.

Für die neue Kleingartenanlage wurden drei Varianten erarbeitet, die nach mehreren Steue- rungsrunden im Kleingartenbeirat am 18. Februar 2020 im damaligen Ausschuss für Stadtent- wicklung und Grünanlagen vorgestellt wurden. Als Vorzugsvariante sollte die Variante „Son- nenstern“ mit 58 Parzellen bzw. 47 Parzellen und Optionsflächen für gemeinschaftliches Gärt- nern, einem zentralen Platz mit Vereinshaus, einem öffentlichen Spielplatz und einer Lärm- schutzwand zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Hansastraße weiterverfolgt werden. Darauf- hin wurde das Konzept „Sonnenstern“ konkretisiert, der voraussichtliche naturschutzfachliche Eingriff grobüberschläglich bilanziert und eine Kostenschätzung einschließlich der Kosten für eine 3 m hohe Lärmschutzwand vorgenommen.



Abbildung 1: Entwurf für die Kleingartenanlage „Sonnenstern“

Quelle: Landschaft planen + bauen Berlin GmbH, 14. Mai 2020 im Auftrag des Bezirksamtes Pankow von Berlin



Abbildung 2: Entwurf für die Kleingartenanlage Sonnenstern (mit Optionsflächen für gemeinschaftliches Gärtnern)

Quelle: Landschaft planen + bauen Berlin GmbH, 14. Mai 2020 im Auftrag des Bezirksamtes Pankow von Berlin

Zur Deckung der Bedarfe der Pächterinnen und Pächter der Kleingartenanlage Hamburg als auch des ehemaligen Gabelands des Vereins Hansastrasse e.V. war eine vergleichsweise kleinteilige Parzellierung vorgesehen, sodass eine ausreichende Anzahl von Parzellen bereitgestellt werden kann. Die Gartenparzellen sollten zwischen einer Mindestgröße von 125 m<sup>2</sup> und einer maximalen Größe von 350 m<sup>2</sup> variieren. Zielgruppe der kleinen Parzellen sollten insbesondere Menschen sein, die keine großen Parzellen bewirtschaften wollen. Abweichend vom BKleinG, das gemäß § 3 Abs. 2 eine Grundfläche der Lauben von bis zu 24 m<sup>2</sup> zulässt, soll die Laubengröße auf eine Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> beschränkt werden.

Die Erschließung der KGA sollte zum einen von der Hansastrasse aus über die bereits bestehende ehemalige Gärtneierzufahrt erfolgen. Hier waren auch Müllsammelplätze und die erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen vorgesehen. Ein weiterer Zugang sollte von der Giersstraße aus erfolgen.

Aufgrund des Erfordernisses, die Versorgung mit Spielplätzen in der betroffenen Versorgungseinheit zu verbessern, sollte durch die Planung ein öffentlicher Spielplatz im Plangebiet gesichert werden (vgl. Kapitel III.3.1.2, IV.3.1 und IV.3.3).

Das Konzept „Sonnenstern“ wurde dem ersten Entwurf des Bebauungsplans 3-53 (Stand September 2021) zugrunde gelegt und führte zu einer Erweiterung des Geltungsbereichs, um die ehemalige Gärtneierzufahrt für die Erschließung der neuen Kleingartenanlage planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan 3-53 zur Sicherung von Grünflächen für die private Erholungsnutzung (Dauerkleingärten) und öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz ist keine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Er wird daher im Verfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt. Die Begründung beinhaltet einen Umweltbericht nach § 2a BauGB.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung/Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Osten des Pankower Ortsteils Weißensee, im Prognoseraum Südliches Weißensee, Bezirksregion Weißensee Ost, Planungsraum 03501038 „Hansastraße“. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Grundstücke der Falkenberger Straße,
- im Osten durch die Giersstraße bis zur Straßenmitte,
- im Süden durch die Hansastraße bis zur Straßenmitte,
- im Westen durch die Wendeschleife der Straßenbahn und das Flurstück 39.

Das Plangebiet ist ca. 2,4 ha groß.

In den Geltungsbereich einbezogen wurde eine Teilfläche des südwestlich an das Grundstück Hansastraße 173 angrenzenden Flurstücks 199, das sich ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin befindet und dem Fachvermögen des SGA zugeordnet ist. Über diese Teilfläche war die frühere Zufahrt zum ehemaligen Gärtnergelände an die Hansastraße angeschlossen. Nach dem Nutzungskonzept soll die frühere Zufahrt als Erschließung für die Kleingartenanlage dienen und entsprechend für die Kleingartenanlage gesichert werden.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt von einer zweigeschossigen Bebauung mit gemischter Nutzungsstruktur entlang der Falkenberger Straße und östlich der Giersstraße. Auf dem Grundstück Giersstraße 2 ist ein Landschaftsbaubetrieb ansässig. Auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücken Falkenberger Straße 38-50 befinden sich neben kleinteiligen Wohnnutzungen Handwerksbetriebe, wie eine Kfz-Werkstatt, eine Glaserei, ein Betrieb für lufttechnische Anlagen, eine Autosattlerei, eine Autoschlosserei sowie eine Werkstatt für Schilder und Beschriftungen. Auf dem Grundstück Falkenberger Straße 50 befindet sich ein Autohandel.

Ein größerer Produktionsbetrieb für Medizintechnik, Pneumatik Berlin GmbH PTM auf dem Grundstück Falkenberger Str. 38-40 wird seinen Standort aufgeben. Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung zur Errichtung von vier dreigeschossigen Gebäuden mit 106 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten vor.

Westlich des Plangebiets befinden sich entlang der Piesporter Straße sechs- bis zehngeschossige Wohnzeilen. Vermittelnd dazu befindet sich eine sechsgeschossige Bebauung auf dem Grundstück Falkenberger Straße 35-37/Ecke Piesporter Straße mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter, Fachgeschäften, einer Physiotherapiepraxis und einer Gaststätte im Erdgeschoss.

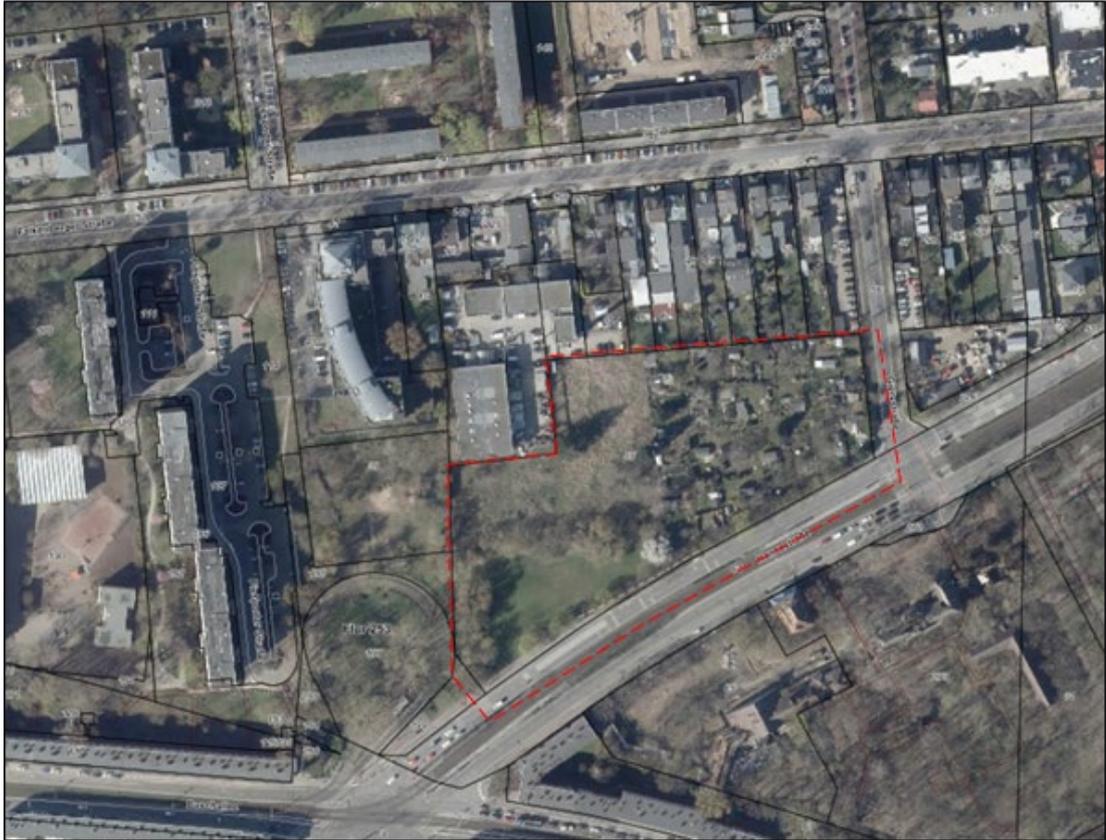


Abbildung 3: Luftbild Plangebiet und Umgebung

Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2019

Der Straßenraum der Buschallee ist durch eine straßenbegleitende drei- bis viergeschossige Wohnbebauung eingefasst.

Der weitläufige Kreuzungsbereich zwischen den Hauptverkehrsstraßen Hansastrasse und Buschallee mit der nördlich davon gelegenen Straßenbahnwendeschleife und dem angrenzenden bisher unbebauten Flurstück 39 unterbrechen den Siedlungszusammenhang und prägen den Bereich südwestlich des Plangebiets als Grünraum. Das Flurstück 39 soll mittelfristig bebaut werden.

Südlich der Hansastrasse befindet sich der Gebäudekomplex des ehemaligen Säuglings- und Kinderkrankenhauses Weißensee. Östlich davon erstrecken sich die Sportanlagen des Schul- und Sportamtes Pankow (Sportkomplex Hansastrasse 182-190 und Buschallee 54a).

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Hansastrasse 173, das sich im Eigentum des Landes Berlin, im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes befindet, sowie die angrenzenden Abschnitte der Hansastrasse und der Giersstraße bis zu deren Straßenmitte. In den Geltungsbereich einbezogen wurde auch eine ca. 225 m<sup>2</sup> große Teilfläche des südlich angrenzenden Flurstücks 199, das ebenfalls Eigentum des Landes Berlin und als Verkehrsfläche dem Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes Pankow zugeordnet ist.

## 2.3 Bestandssituation im Plangebiet

Eine im Osten an der Giersstraße gelegene ca. 8.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche des landeseigenen Grundstücks war bis April 2022 an den Bezirksverband der Kleingärtner Weißensee als Grabeland (jährlich kündbar), verpachtet. Die Anlage wies nur Lauben, keine Gemeinschaftseinrichtungen, wie Spielflächen oder Vereinshäuser auf. Darüber hinaus erfolgte in der Anlage insgesamt keine geordnete Abwasserentsorgung im Sinne der Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken<sup>1</sup>, denen zufolge Abwasser in allgemein bauaufsichtlich zugelassenen Abwassersammelbehältern zu sammeln und ordnungsgemäß durch ein von den Berliner Wasserbetrieben zugelassenes Unternehmen zu entsorgen ist.

Die baulichen Anlagen befanden sich zumeist in einem schlechten baulichen Zustand. Gleiches gilt für die Wegeerschließungen der Parzellen, die zumeist aus offenem Boden oder Betonplattenbelag bestanden.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 5 Bundeskleingartengesetz unterliegen Grabelandflächen nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes. Der Pachtvertrag wurde im Frühjahr 2022 wegen der eingegangenen Verpflichtung, Ersatzflächen für die KGA Hamburg zur Verfügung zu stellen, angesichts des notwendigen Vorlaufs der bauvorbereitenden Maßnahmen für die Errichtung der Kleingartenanlage gekündigt. Die Nutzer haben das Gelände verlassen. Die zunächst verbliebenen ca. 30 Lauben und kleinere Gartenschuppen mit vereinzelt vorkommenden maximalen Grundflächen von rd. 20 m<sup>2</sup> wurden zwischenzeitlich zurückgebaut.

Südwestlich des Grabelands befand sich entlang der Hansastrasse eine 4.753 m<sup>2</sup> große Teilfläche (Wiese mit randständigen Gehölzen), die als öffentliche Grünanlage gewidmet war. Diese Teilfläche des Grundstücks Hansastrasse 173 wurde zwischenzeitlich als öffentliche Grünanlage mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 vom 6. Oktober 2023 als öffentliche Grünfläche eingezogen.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine rd. 5.300 m<sup>2</sup> große Brachfläche, die ehemals von einer Gärtnerei, genutzt wurde. Die Gärtnerei wurde über eine Zufahrt von der Hansastrasse, die bis auf die Gehwegüberfahrt größtenteils über das Grundstück Hansastrasse 173 verläuft, erschlossen.

Zwischen der Zufahrt und der nördlich angrenzenden ehemaligen Gärtnerei befindet sich innerhalb der damaligen öffentlichen Grünfläche eine relativ steile Böschung mit einem Höhenversprung von bis zu 2 m, der auf Auffüllungen einer vormals vorhandenen Senke durch Bauschutt zurückzuführen ist. Im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen im Februar 2023 wurde festgestellt, dass der Baumbestand, der sich überwiegend auf den Böschungsfleichen befand,

---

<sup>1</sup> Die Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken vom 15. Dezember 2009 traten zum Dezember 2019 außer Kraft, finden jedoch im Innenverhältnis der Berliner Verwaltung weiter Anwendung.

nicht standsicher ist und der im Boden befindliche Bauschutt keine günstigen Wuchsbedingungen für den Erhalt der Gehölzstrukturen bietet. Um den Boden zu sanieren, musste der Gehölzbestand weitgehend entfernt werden.

Eine lt. Liegenschaftskataster 891 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks HansasträÙe 173 wird bereits für den Gehweg entlang der HansasträÙe in Anspruch genommen. Hier befinden sich auch Leitungsbestände der Berliner Wasserbetriebe. Sie gilt im westlichen Abschnitt der Straße bis zur und im östlichen Abschnitt inklusive der Baumreihe als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche und befindet sich ebenfalls im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes Pankow.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Grundstück HansasträÙe 173 unterbricht zusammen mit angrenzenden Flächen an der Piesporter Straße und der Gleisschleife der BVG den Bebauungszusammenhang (Außenbereich im Innenbereich). Die Größe und Funktion der zusammenhängend unbebauten Flächen begründet ihre planungsrechtliche Zuordnung zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Außenbereich wäre eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nur gegeben, wenn öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegenstünden. Solche entgegenstehenden Belange liegen insbesondere aufgrund der abweichenden Planungsziele des Flächennutzungsplans Berlin, der hier die Entwicklung von Wohnbauflächen vorsieht, sowie durch zu bewältigende Lärmimmissionen vor. Folglich besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Aufgrund der Vornutzung und seiner ökologischen Wertigkeit sind bestehende Zielkonflikte zu bewältigen wobei der Ausgleich planbedingter Eingriffe und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz zu beachten sind.

## **2.5 Verkehrserschließung**

### **2.5.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet ist gut an das vorhandene StraÙennetz angebunden. Es grenzt im Süden an die übergeordnete StraÙenverbindung HansasträÙe, die stadteinwärts in Süd-West-Richtung verläuft. Im Osten wird der Geltungsbereich von der Giersstraße begrenzt, welche als Ergänzungsstraße ebenfalls Bestandteil des übergeordneten Netzes ist und in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Die HansasträÙe trifft in circa 40 m Entfernung von der südwestlichen Grenze des Grundstücks HansasträÙe 173 auf die Buschallee, die ebenfalls als übergeordnete Hauptverkehrsstraße klassifiziert ist. Beide StraÙen sind sowohl im Bestand als auch in der Planung 2030 als Stufe II (übergeordnete StraÙenverbindung) klassifiziert. Über die Buschallee erreicht man die Bundesstraße B 2 (Berliner Allee) in rd. 800 m Entfernung vom Plangebiet. Über die Bundesstraße B 2 erfolgt die Anbindung an die Bundesautobahnen A 10 und A 11.

## **2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet wird durch die Tramlinie M4 (Haltestellen Giersstraße und Hansastraße/Buschallee) erschlossen, die je nach Tageszeit im 3- bis 30-Minutentakt zwischen Falkenberg oder Hohenschönhausen, Zingster Straße und Hackescher Markt verkehrt. An der Haltestelle Giersstraße werden nur die stadteinwärts fahrenden Züge bedient.

Haltestellen des Busverkehrs befinden sich in der Hansastraße und der Falkenhagener Straße. Von der Haltestelle „Giersstraße“ in der Hansastraße verkehrt die Buslinie 259 im 20-Minutentakt zwischen Französisch Buchholz, Aubertstraße und Haltestelle Malchow, Dorfstraße. Die Haltestelle „Giersstraße/Falkenberger Straße“ wird durch die Buslinie 156 bedient, die im 20-Minutentakt über den S-Bahnhof Prenzlauer Allee zum S-Bahnhof Storkower Straße verkehrt. Eine ausreichende Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist aufgrund der Haltestellenentfernung von weniger als 100 m nach den aktuellen Vorgaben des Nahverkehrsplans für Berlin gegeben.

Das Plangebiet weist keine direkte Anbindung an das S- oder U-Bahn-Netz auf. Die nächsten S-Bahnhöfe sind Hohenschönhausen in 2,4 km Entfernung und Greifswalder Straße in 3,5 km Entfernung zum Plangebiet. Die S-Bahnhöfe befinden sich somit in einer Entfernung zum Plangebiet, die über die Erschließungsstandards für Berlin hinausgeht (max. 400 m für Tagesverkehr bei niedriger Bebauungsdichte).

Der S-Bahnhof Greifswalder Straße ist mit der M4 in 13 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Der S-Bahnhof Hohenschönhausen ist mit der M4 in Richtung Falkenberg in 8 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Mit der M4 ist das Plangebiet in 20 Minuten Fahrzeit an den Alexanderplatz angebunden, mit dortigem Anschluss an die U-Bahnlinien U2, U5, U8, das S-Bahn-Netz und den Regionalverkehr.

## **2.5.3 Fuß- und Radverkehr**

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen. An allen das Plangebiet umgrenzenden Straßen sind beidseitige Gehwege vorhanden. Die Giersstraße und die Hansastraße verfügen nicht über separat angelegte Radverkehrsanlagen. Deren Ausbau auf der Nordseite der Hansastraße ist jedoch geplant. Im Bereich des Geltungsbereichs des B-Plans existiert auf Grund einer Baustelle zwischen Giersstraße und Buschallee stadteinwärts bereits ein provisorischer Radweg. Dieser soll ab 2025 in einem separaten Vorhaben durch eine dauerhafte Radverkehrsanlage ersetzt werden. Dies bedingt, dass im kreuzungsnahen Bereich zur Buschallee für den Gehweg eine Straßenverbreiterung der Hansastraße erforderlich wird.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

### **2.6.1 Versorgungsanlagen**

Die Erschließung des Plangebiets mit technischer Infrastruktur ist gewährleistet.

Das Grundstück HansasträÙe 173 verfügt derzeit über keinen Anschluss an das Stromnetz.

Im Nordwesten der ehemaligen Gärtnerei befand sich ein Gasanschluss, der mittlerweile zurückgebaut und stillgelegt wurde.

Im Bereich der HansasträÙe befinden sich unterhalb der dort vorhandenen Baumreihe Mittelspannungsleitungen der Stromnetz Berlin GmbH. Bei einem Umbau der Straße ist sicherzustellen, dass bestehende Leitungen der Medienversorger im Falle von Neupflanzungen (vgl. Kapitel III.3.5.1, textliche Festsetzung Nr. 9) nicht mit Bäumen bepflanzt oder überbaut werden.

### **2.6.2 Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen**

Das Grabeland wurde über eine Trinkwasserleitung in der Giersstraße erschlossen, die jedoch im Zuge der Beräumung der Fläche zurückgebaut wurde.

In der HansasträÙe und in der Giersstraße verlaufen Schmutz- und Regenwasserleitungen als Trennkanalisation. In der HansasträÙe verläuft eine Abwasserdruckleitung.

## **2.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets sind laut Denkmalliste des Landes Berlin (Stand 9. Juni 2022) keine Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale eingetragen.

Unmittelbar südöstlich des Plangebiets liegt die Gesamtanlage „Säuglingskrankenhaus in Weißensee“ (Obj-Dok-Nr.: 09040348) mit mehreren Baudenkmalen.

Südlich davon befindet sich die Gesamtanlage „Wohnanlage Buschallee II“ (Obj-Dok-Nr.: 09040338) mit mehreren Baudenkmalen, die gleichzeitig Teil des Ensembles „Wohnanlage Buschallee“ (Obj-Dok-Nr.: 09040337) ist.

Durch die Planung ist keine Beeinträchtigung der genannten Denkmalbereiche oder ihrer Umgebung zu erwarten.

## **2.8 Altlasten**

Laut eines Schreibens des Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 11.11.2013 sind für das Flurstück HansasträÙe 173 (Flur 253, Flst. 55) keine Altlasten im Bodenbelastungskataster des Landes Berlins eingetragen. Es war eine gewerbliche Nutzung bekannt.

Die baulichen Anlagen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei wurden vollständig geräumt. Zuletzt auf dem Gelände verbliebende Haufwerke wurden aufgrund erhöhter Bleiwerte ordnungsgemäß entsorgt. Die öffentliche Grünfläche wurde als Bauplatz der HAG VB bzw. der DR Schnellbahnbau genutzt. Ab 1988 wurde die Fläche mit Bauteilen verfüllt und überdeckt.

Aufgrund der Nutzungshistorie als Gärtnereistandort und als teilweise mit Bauschutt aufgefüllter Bereich konnte das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher bestand für die geplante sensible Nutzung die Notwendigkeit einer Bodenuntersuchung auf Schadstoffe.

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung auf dem Standort HansasträÙe 173, Bericht der GLU GmbH vom 9. Dezember 2020, wurden bei den Oberbodenmischproben vier auffällige Befunde im Bodenhorizont bis 0,35 m festgestellt. Einzelproben von Rammkernsondierungen ergaben bei vier Sondierungen bis in eine Tiefe von maximal 1,0 m Benzo(a)pyren (PAK) als auffälliger Parameter. Für die geplante Nutzung als Nutzgarten und für die geplanten Kinderspielflächen sind Sanierungsmaßnahmen vollflächig erforderlich (vgl. Kapitel II.2.1.4.2). Zur Gewährleistung der schadstofffreien kleingärtnerischen Nutzung wird derzeit eine Bodensanierung durchgeführt. Ein Austausch erfolgt aus Vorsorgegründen in den zukünftigen Kleingartenflächen und im Bereich der Spielplatzflächen bis in eine Tiefe von 60 cm.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für diese Planung ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235), in Kraft getreten am 1. Februar 2008,
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019.

##### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

Gemäß Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sollen siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden. Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

##### **3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR)**

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR.

Von der Möglichkeit der Siedlungsentwicklung an diesem Standort wird abgesehen, da die Freifläche, die im Kleingartenentwicklungsplan 2030 als Ersatzfläche festgelegt wurde, dem Ersatz für die im Zuge der Erweiterung der Kunsthochschule Berlin Weißensee überplante Kleingartenanlage dient.

Da Kleingartengebiete keine Siedlungsflächen sind, sondern typische Nutzungen des Freiraums, ist der Grundsatz G 6.1 Abs. 1 LEP HR beachtlich, demzufolge der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden soll. Die Entwicklung neuer Kleingärten entspricht diesem Grundsatz.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 3.2 Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5), ist der Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche W2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 dargestellt. Die Buschallee und die HansasträÙe sind als übergeordnete HauptstraÙen dargestellt.

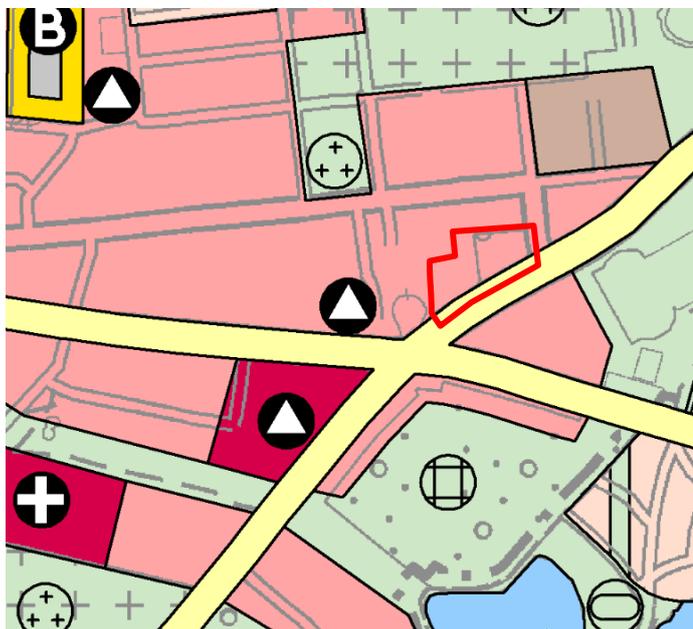


Abbildung 4: Auszug aus der aktuellen Arbeitskarte des Flächennutzungsplans

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Im Sinne des Entwicklungsgrundsatzes 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) können Grünflächen kleiner als drei Hektar aus der Wohnbaufläche W 2 des Flächennutzungsplans entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Im Sinne der Grundregeln des Darstellungsumfangs der AV FNP sind Flächen erst ab einer Größe von mehr als 3 ha von stadtstruktureller Bedeutung und dazu geeignet, die Grundzüge der Flächennutzungsplanung zu berühren.

Unter Punkt 11.5 der AV FNP werden über den Entwicklungsgrundsatz 1 hinausgehende Entwicklungsspielräume für bestehende Grünflächen benannt. Demnach sollen bestehende, wegen ihrer geringen Größe nicht dargestellte örtliche Grünflächen und Grünzüge in Bauflächen

entsprechend ihrer Funktion in die Bebauungsplanung einbezogen werden. Ob für Flächen unter 3 ha entgegenstehende Planungsziele bestehen, ist insbesondere anhand der Stadtentwicklungspläne beziehungsweise sonstiger städtebaulicher Planungen zu prüfen und in die Abwägung einzubeziehen.

### **3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne**

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dargestellt.

Landschaftsprogramm (LaPro) und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die Maßnahmen des Landschaftsprogramms, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die vorhandene Nutzung. Dort, wo der FNP neue Nutzungen vorsieht oder geändert wird, sind die auf entsprechende Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen anzupassen, um zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet beizutragen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 3-53 und sein Umfeld werden im Landschaftsprogramm folgende Teilziele dargestellt.

Der Teilplan Biotop- und Artenschutz ordnet das Plangebiet dem Biotopentwicklungsraum Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen zu. Zu beachten ist:

- der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben), z.B. in Grünanlagen und Kleingärten,
- 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 Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen sowie
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung wird das Plangebiet der Dringlichkeitsstufe IV der bebauten Bereiche zur Verbesserung der Freiraumversorgung zugeordnet:

- Versorgung mit öffentlichen Freiflächen ist abhängig von der Bebauungsstruktur: Nicht versorgt - versorgt
- Anforderungen an den öffentlichen Freiraum variieren aufgrund der stark differenzierten Bebauungsstrukturen unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten zwischen sehr hoch - niedrig
- Folgerichtig gilt das auch für den privaten/halböffentlichen Raum, der von minimalem bis hohem privatem Freiraumanteil wechselt.

Für die Dringlichkeitsstufe IV werden im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung folgende Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf Flächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Gemäß Teilplan Landschaftsbild wird das Plangebiet dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Es werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze etc.),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel eingestuft. Als Anforderungen an die Nutzung gelten:

- Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Außerdem liegt der südwestliche Teil des Plangebietes im Vorsorgegebiet Klima. Als Anforderung an die Nutzung gelten:

- 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.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)**

Stadtentwicklungspläne werden gemäß Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet. In ihnen werden Maßnahmenarten, -räume und gegebenenfalls zeitliche Stufungen dargestellt. Sie können Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Verkehr und Freiflächen, aber auch besondere Aspekte wie Gestaltung und Umweltschutz umfassen. Stadtentwicklungsplanung hat grundsätzlich Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen. Stadtentwicklungspläne sind Grundlagen für alle weiteren Planungen und in der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als öffentliche Belange zu berücksichtigen.

#### **3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030**

In dem am 20. August 2019 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 werden räumliche Schwerpunkte für den Wohnungsneubau und die quartiersbezogene Bestandsentwicklung benannt. Der Bereich des Wohnungsneubaus umfasst 14 „Neue Stadtquartiere“ sowie Neubaustandorte ab 200 Wohneinheiten. Die vielfältigen Flächen mit einem Potenzial für jeweils mindestens 200 Wohneinheiten sind nach § 7 AGBauGB von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Die Standorte dieser Kategorie räumlicher Schwerpunkte sind weitgehend in bestehende Strukturen eingebunden, i. d. R. infrastrukturell gut erschlossen und machen in der Summe einen großen Teil des Wohnungsbaupotenzials aus. Ihre Aktivierung kann auch einen Beitrag zur Stadtreparatur leisten.

Die Fläche ist im StEP Wohnen 2030 nicht als Wohnbaupotenzial aufgeführt worden.

#### **3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030**

Der am 12. März 2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 führt die grundlegende Zielsetzung der Stadtentwicklungspläne Zentren 1, 2 und 3 (1999, 2005, 2011) fort, die historisch gewachsene, polyzentrale Struktur Berlins zu erhalten und die vorhandenen Zentren zu stärken. Einzelhandelsansiedlungen – einschließlich der Fachmärkte – sollen soweit wie möglich in die städtischen Zentren gelenkt werden. Der Verkaufsflächenzuwachs soll sich dabei an der hierarchisch gestuften Aufgabenteilung der Zentren orientieren.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches.

Nach der Aktualisierung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts Pankow vom 25. April 2016 ist das nächstgelegene Zentrum im Umfeld des Plangebietes das Stadtteilzentrum Berliner Allee in einer Entfernung von rd. 2 km.

### **3.4.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030**

Durch den Berliner Senat wurde am 2. März 2021 der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 beschlossen.

Die Ziele und Handlungsschwerpunkte wurden in ein Handlungsprogramm und in zu ergreifende Maßnahmen überführt. Der Maßnahmenkatalog beinhaltet nicht nur rein verkehrliche Maßnahmen, sondern auch Maßnahmen, die sich an der Schnittstelle zwischen Verkehr und anderen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung befinden.

Die Maßnahmen unterteilen sich in raumstrukturelle, preispolitische und ordnungsrechtliche sowie organisatorische Maßnahmen und in Maßnahmen zur Verbesserung der Kommunikation und Partizipation sowie Infrastrukturmaßnahmen. Der Maßnahmenkatalog unterscheidet zudem hinsichtlich Umsetzungszeithorizont nach kurz-/ mittelfristig (im Rahmen Zielhorizont 2030) und langfristig (über Zielhorizont 2030 hinausgehend) und enthält auch Daueraufgaben der Verwaltung.

Für die Ebene der Bebauungsplanung sind vor allem die konkreten Infrastrukturmaßnahmen von Bedeutung. Für das unmittelbar angrenzende Straßennetz werden keine Infrastrukturmaßnahmen genannt.

Als raumstrukturelle Maßnahme wird im StEP MOVE die Entwicklung von Strategien zur Nachverdichtung an bzw. Entwicklung von Flächen entlang bestehender Schieneninfrastruktur benannt. Demnach wäre auch das Plangebiet für eine Siedlungsentwicklung zu priorisieren.

### **3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0**

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 wurde vom Senat am 20. Dezember 2022 beschlossen und liefert einen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung, um die Anpassungen an den Klimawandel zu bewältigen. Der StEP Klima 2.0 wurde als Aktualisierung des StEP Klima aus dem Jahr 2011 sowie des StEP Klima KONKRET aus dem Jahr 2016 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit der Perspektive auf die Jahre 2030/2050 beschlossen. Der Plan steht in Wechselwirkung mit vielfältigen vorhanden Instrumenten und dient der Positionierung der Stadtentwicklung in der Klimaanpassung und dem Klimaschutz.

Wesentliche Zielsetzung des StEP Klima 2.0 ist die nachhaltige und vorausschauende Entwicklung Berlins unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimaschutzes sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Im Handlungsansatz 1 „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ ist das Plangebiet als Teil der Kernstadt dargestellt und damit Teil des Bereichs der „Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege“.

Im Handlungsansatz 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ ist das Plangebiet keiner Maßnahme zugeordnet.

Im Handlungsansatz 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ grenzt das Plangebiet an den Bereich der Sportanlage Buschallee und den Park am Faulen See, für den die Zielsetzung „Entwicklung klimaoptimierter Aufenthaltsräume in Kleingartenanlagen“ formuliert ist.

In den Handlungsansätzen 4 „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ und 5 „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ wird das Plangebiet nicht aufgeführt.

In den Arbeitsprozess des StEP Klima 2.0 waren Akteure der Fachverwaltungen auf der gesamtstädtischen und bezirklichen Ebene, aus Wissenschaft und fachlicher Praxis sowie auch Verbänden der Wirtschaft und der Stadtgesellschaft eingebunden.

### **3.4.5 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030**

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 wurde vom Senat am 30. April 2019 beschlossen. Für das Plangebiet gibt es kein räumliches Leitbild und keine Planungsziele gemäß dem Konzeptplan.

## **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

### **3.5.1 Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023**

Der Senat von Berlin hat den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 am 23. Juni 2020 beschlossen. Erstmals wurde mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastung vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen.

Der Aktionsplan beschreibt die Strategien zur Reduktion der Verkehrslärmbelastung. Schwerpunkte dabei sind die Verbesserung der Infrastruktur, ein verbesserter Lärmschutz bei allen Planvorhaben und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern.

Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d. h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfelds.

Aktive Maßnahmen zur Minderung der Lärmemissionen, wie z. B. Fahrbahnsanierungen, haben dabei Vorrang vor passiven Maßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenstern. Die Verminderung von Lärmimmissionen durch passiven Schallschutz soll angestrebt werden, wenn die aktiven Maßnahmen nicht ausreichen. Schallschutzfenster bieten sich dort an, wo keine anderen Maßnahmen greifen oder in Ergänzung zu Maßnahmen, die keine ausreichende Lärminderung, vor allem zum Schutz der Nachtruhe, bringen.

Mit der Fortschreibung des Lärmaktionsplans für den Zeitraum 2013-2018 wurde Bilanz gezogen und weiterführende Maßnahmen zur Lärminderung festgeschrieben. Die Fortschreibung für den Zeitraum 2019-2023 identifiziert neue Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Die Strategischen Lärmkarten zum Lärmaktionsplan, Raster, 2022, Gesamtlärmindex, Berliner Umweltatlas, zeigten für den Planbereich einen Gesamtlärm durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr, tags von  $L_{DEN}$  60-69 dB(A) bzw. 70-74 dB(A) im Nahbereich der HansasträÙe und nachts  $L_N$  50-59 dB(A) bzw. 40-64 dB(A) im Nahbereich der HansasträÙe.

Anhand der Rasterkarte wird deutlich, dass diese Vorbelastung von der HansasträÙe ausgeht.

### **3.5.2 Luftreinhalteplan Berlin 2019 - 2. Fortschreibung**

Um die gesundheitlichen Risiken durch Luftschadstoffe zu senken, sind in der Europäischen Gemeinschaft strenge Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht übernommen worden. Die Umsetzung der Europäischen Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualität und saubere Luft für Europa) vom 21. Mai 2008 in deutsches Recht erfolgte durch die 8. Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Erlass der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) im August 2010. Erstmals wurden nun auch neben den Feinstäuben  $PM_{10}$  kleinere Partikel bis  $2,5 \mu m$  ( $PM_{2,5}$ ) geregelt.

Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für  $PM_{10}$  (Feinstaub) und  $NO_2$  (Stickstoffdioxid) war das Land Berlin dazu verpflichtet, bis 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 aufstellen. Er propagiert die Umsetzung einer Vielzahl von Maßnahmen, mit der stufenweisen Einführung der Umweltzone als Kernstück. Die Grenzwertüberschreitungen sind vor allem verkehrsbedingt und werden u. a. im Umfeld des Berliner StraÙennetzes ermittelt.

Mittlerweile wurde der Luftreinhalte- und Aktionsplan mit Beschlüssen des Berliner Senats vom 18. Juni 2013 und 23. Juli 2019 fortgeschrieben.

Die Karte zum Luftreinhalteplan, verkehrsbedingte Luftbelastung im StraÙenraum 2020 und 2025, Umweltatlas Berlin, stellt für die HansasträÙe und die GierssträÙe eine geringe verkehrsbedingte Luftbelastung dar.

### **3.5.3 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)**

Das BEK 2030 verfolgt einen integrierten Ansatz und enthält rund 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels, jeweils für einen ersten Umsetzungszeitraum bis 2021.

Das BEK 2030 sieht im Rahmen seines Maßnahmenkonzeptes Klimaschutz die Ausschöpfung der bereits bestehenden klimaschutzrelevanten Regelungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) vor. Die Maßnahme steht in Verbindung zu einer weiteren Maßnahme, der zufolge bestehende Quartiersstrukturen planvoll nachzuverdichten sind bzw. eine Nachverdichtung im Rahmen neuaufzustellender Bauleitpläne zu prüfen ist. Eine nachhaltige und verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte ermöglicht einen sparsamen Flächenhaushalt, benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur und kann ein effektiveres Oberfläche-Volumen-Verhältnis von Gebäuden erzielen. Um die genannten Maßnahmen optimal einzusetzen, bedarf es im Rahmen der Bauleitplanung in der Regel eines Energie- und Klimaschutzkonzepts, das die verschiedenen Möglichkeiten der Energieeffizienz und des Einsatzes von erneuerbaren Energien im Plangebiet für die zukünftigen Nutzungen konkret ermittelt und technisch,

wirtschaftlich und sozial bewertet. Für die hier geplante Kleingartenanlage ist ein Energie- und Klimaschutzkonzept entbehrlich.

Im Bereich der Anpassung an die Folgen des Klimawandels werden für das Handlungsfeld Gebäude, Stadtentwicklung, Grün- und Freiflächen die Maßnahmen „Sicherung klimatischer Entlastungsräume“, „Schaffung von Grün- und Freiflächen“ und „Steigerung der Resilienz des Stadtgrüns“ benannt. Die Planung einer Kleingartenanlage wirkt mit seinem geringen Versiegelungsgrad und seinem hohen Grünanteil im städtisch geprägten Umfeld klimatisch entlastend.

#### **3.5.4 Kleingartenentwicklungsplan 2030 (Stand August 2020)**

Mit dem Kleingartenentwicklungsplan 2030 wird die städtebauliche und stadtoökologische Bedeutung der Berliner Kleingartenanlagen herausgearbeitet und bewertet. Das Ziel ist das Kleingartenwesen unter den aktuellen Rahmenbedingungen nachhaltig bedarfsgerecht zu entwickeln und zu sichern.

Der Kleingartenentwicklungsplan wurde vom Senat am 25. August 2020 beschlossen und hat damit Behördenverbindlichkeit.

Im Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist der Planbereich als Ersatzfläche dargestellt. Ersatzflächen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im Falle der baulichen Inanspruchnahme von Dauerkleingärten und fiktiven Dauerkleingärten bereitzustellen.

#### **3.6 Bereichsentwicklungsplanung**

Eine vom Bezirk beschlossene Bereichsentwicklungsplanung liegt nicht vor.

#### **3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossenen städtebauliche Planungen**

##### **3.7.1 Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow (Stand April 2016)**

Das Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow konkretisiert, vertieft und ergänzt die Aussagen, die im Stadtentwicklungsplan Wohnen und im Wohnbauflächeninformationssystem (WoFis) getroffen wurden. Das Ziel des Wohnbaukonzepts ist die Ermittlung und Bewertung der bezirklichen Wohnbauflächenpotenziale sowie die Klärung der sich daraus ergebenden strategischen Ausrichtung für den künftigen Wohnungsneubau im Bezirk Pankow. Dazu werden die einzelnen Potenzialflächen einer Wertung unterzogen, Zieldichten formuliert, Aussagen zur zeitlichen Realisierungswahrscheinlichkeit getroffen und künftige Schwerpunktbereiche für den Wohnungsneubau definiert.

Im Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow ist für den Planbereich keine kurzfristige bis perspektivische Nutzung als Wohnbaufläche geplant.

### **3.7.2 Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur Pankow für den Zeitraum 2030 (Stand Mai 2016)**

Das Konzept dient der fach- und sachgerechten Ausrichtung der sozialen und räumlichen Infrastruktur im Bezirk Pankow. Es besteht aus vier Teilen: Teil A - Bevölkerungs- und Wohnbauentwicklung des Bezirkes, Teil B - Analyse und Auswertung des Bestandes der sozialen Infrastruktur, Teil C - Infrastrukturkonzepte für den Bezirk Pankow bis 2030, Teil D - Maßnahmen und Strategien zur Infrastrukturversorgung des Bezirkes.

Das Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzeptes innerhalb der Bezirksregion X - Weißensee Ost, Planungsraum Rennbahnstraße. Für das Plangebiet wird ein Standortpotential für eine Flüchtlingsunterkunft, beziehend auf das Wohnbaukonzept Bezirk Pankow ausgewiesen. Eine solche Planung war jedoch nicht mehr Bestandteil des beschlossenen Wohnbaukonzeptes des Bezirkes Pankow. Weitere Planungen für den Planbereich werden nicht benannt.

Im Plangebiet und den daran angrenzenden Wohngebieten stellt sich die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen als sehr heterogen dar. Als wohnungsnaher Grünflächen gelten gewidmete Grünanlagen mit einer Mindestgröße von 0,5 Hektar und einer maximalen Entfernung von 500 m Fußweg (300 m Luftlinie) vom Wohnort. Wohnungsnaher Grünflächen sind in 5-10 Minuten zu Fuß zu erreichen und dienen der Kurzzeit- und Feierabendholung. Sie sind vor allem für weniger mobile Gruppen (Kinder, ältere Menschen und Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung) aufgrund ihrer Nähe zum Wohnort von Bedeutung. Für eine ausreichende Grünversorgung aller Einwohner sind jedem Einwohner mindestens 6 m<sup>2</sup> zur Verfügung zu stellen. Für die Wohngebiete östlich der Giersstraße stehen gemäß dieser Definition aktuell keine wohnungsnahen Grünflächen in fußläufiger Erreichbarkeit zur Verfügung. Die nächstgelegene öffentliche Grünfläche „Falkenberger Straße 151-155“ verfügt nicht über eine ausreichende Größe, um für alle in 300 m Luftlinie liegenden Wohngebiete den Richtwert von 6 m<sup>2</sup> sicherzustellen. Flächen südöstlich der Hansastrasse können nicht für die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen in Ansatz gebracht werden, da die Hansastrasse eine Barriere für die fußläufige Erreichbarkeit darstellt.

Der Bestand an öffentlichen Spielplätzen weist für die gesamte Bezirksregion X einen Versorgungsgrad von 70,3 % auf.

Im Zuge der vom Senat beschlossenen Änderungen der Planungsräume (PLR) fällt das Plangebiet nunmehr in den neuen Planungsraum 1038 Hansastrasse (vgl. Kapitel IV.3.1).

Der neue Planungsraum Hansastrasse 1038 wird durch 2 stark befahrene Straßen geteilt und der Zuschnitt aus Sicht der Spielplatzplanung kritisch betrachtet.

Die Spielplatzplanung wurde für den östlich der Bahntrasse gelegenen Bereich des Bezirks noch nicht fortgeschrieben. Jedoch gibt es einen Entwurf für den Zuschnitt der neuen Versorgungseinheiten 1038 A, 1038 B, 1038 C, 1038 D und 1038 E.

Im PLR Hansastrasse waren zum Stichtag 31. Dezember 2023 lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 7.251 Einwohner gemeldet. Im Planungsraum befinden sich 3 öffentliche Spielplätze

mit einer Nettospielfläche von insgesamt 7.111 m<sup>2</sup>. Damit wäre im Planungsraum noch ein Delta von 140 m<sup>2</sup> Nettospielfläche herzustellen, bis der Richtwert nach Kinderspielplatzgesetz erreicht ist.

Das Plangebiet liegt in der VE03501038B. In diesen Bereich fällt der grundlegend sanierte Spielplatz Falkenberger Str. 151-155, der eine ca. 4.800 m<sup>2</sup> große Nettospielfläche aufweist.

Aufgrund des bestehenden Defizits im Planungsraum Hansastraße und fehlender Spielplätze in den VE 1038 A und D wird im Plangebiet Bedarf für einen weiteren öffentlichen Spielplatz gesehen. Es sollte nicht allein die rechnerische Versorgungsleistung der Versorgungseinheit 1038 B gewertet werden, die durch den erweiterten Spielplatz Falkenberger Straße 151-155 vergleichsweise gut versorgt ist, sondern die Versorgungssituation für den gesamten Planungsraum verbessert werden. Pankow versteht sich als kinderfreundlicher Bezirk. Daher sollen die noch bestehenden Neubaupotentiale in den angrenzenden Versorgungseinheiten mit in Betracht gezogen werden.

Für die planungsrechtliche Sicherung einer Spielplatzfläche im Zusammenhang mit der Kleingartenanlage spricht auch der von der BVV angestrebte Modellcharakter und die gewünschte Vernetzung mit dem Wohnumfeld und auch die Möglichkeit der Erholungsnutzung von Familien mit Kindern in der Anlage selbst.

### **3.7.3 Zentren- und Einzelhandelskonzept**

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Pankow wurde am 1. Juni 2016 von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Drs-Nr. VII-1168) auf Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 24. Mai 2016 (BA-Vorlage Nr. 1586/2016) beschlossen.

Es enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Die drei Entwicklungszielsetzungen sind die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in hierarchischer Abstufung, die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung und die Bereitstellung ergänzender Standorte.

Das nächstgelegene Zentrum im Umfeld des Plangebietes ist das Stadtteilzentrum Berliner Allee in einer Entfernung von rd. 2 km.

### **3.7.4 Schulentwicklungsplan**

Der Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Pankow von Berlin für die Schuljahre 2021-2025 sieht für das Plangebiet keine schulische Nutzung vor. Im Umfeld des Plangebietes wird auf dem Grundstück des ehemaligen Kinderkrankenhauses die Neueinrichtung einer Gemeinschaftsschule vorgesehen.

### **3.7.5 Sportentwicklungsplanung**

Der Integrierte kommunale Sportentwicklungsplan für den Bezirk Pankow von Berlin aus dem Jahr 2021 sieht für das Plangebiet keine sportliche Nutzung vor. Die weiterhin herausragende Bedeutung der in der Nähe des Plangebiets gelegenen Sportanlage HansasträÙe wird in dem Planwerk hervorgehoben.

### **3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungspläne.

### **3.9 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Auf dem landeseigenen Grundstück HansasträÙe 173 wurde mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 16. Januar 2019 die Neuanlage einer Kleingartenanlage mit Modellcharakter gefordert, die zugleich Ersatz bieten soll für die aufzugebenden Kleingärten der KGA Hamburg und auch von den Pächterinnen und Pächtern des Grabelandvereins HansasträÙe e.V. genutzt werden kann.

Dazu wurde im Auftrag des Bezirks Pankow ein Konzept zur Entwicklung einer neuen Kleingartenanlage unter Einbeziehung eines öffentlichen Spielplatzes im Bereich HansasträÙe erstellt (Kapitel I.1).

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans 3-53 und nach den ersten Untersuchungen zum Artenschutz, der Bodenbelastungssituation und zu den notwendigen Schallschutzmaßnahmen zeigte sich, dass eine Fortschreibung der Konzeption erforderlich ist.

So ergab sich unter Berücksichtigung der Verkehrsmengenprognose 2030 die Notwendigkeit, die Lärmschutzwand von bisher 3 m auf 4 m zu erhöhen und zur besseren Abschirmung der Erholungsflächen an der Giersstraße zu verlängern.

Es zeigte sich, dass die Lärmbelastung nahe der Kreuzung Buschallee und an der Giersstraße mit Beurteilungspegeln zwischen 60-62 dB(A) am höchsten ist. Daher wurde im südwestlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche auf die Anlage von Parzellenflächen verzichtet und dieser Bereich als Standort für Gemeinschaftsanlagen (Vereinshaus) vorgehalten. Gegen die Einrichtung von Parzellenflächen sprach auch die vorgefundene Bodenbelastungssituation in diesem Bereich und der unverhältnismäßig hohe Sanierungsaufwand. Aus denselben Gründen stellte sich die Einbeziehung der Böschungsbereiche in den geplanten öffentlichen Spielplatz als problematisch dar.

Der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen in den Böschungsbereichen erlangte größere Bedeutung für die naturschutzrechtliche Eingriffsvermeidung und für den Artenschutz.

Detaillierte Planungen zur Lärmschutzanlage lieÙen deutlich werden, dass zusätzlich beidseitige Unterhaltungswege vorzuhalten sind, insbesondere bei einer Begrünung der Lärmschutzwand. Aufgrund der Flächenbedarfe für eine Lärmschutzwand (vgl. Kapitel III.3.1.2) wurde die

Gesamtfläche der Kleingartenanlage um rd. ein Fünftel reduziert. Das Vereinshaus wurde aus dem Zentrum der Kleingartenanlage in den südwestlichen Bereich an die Hansastraße verlagert, in dem nun auch die Flächen für das gemeinschaftliche Gärtnern vorgehalten werden.

Das überarbeitete Nutzungskonzept der Landschaftsarchitekten Schönherr wurde am 3. März 2022 dem Bezirksverband der Kleingärtner Weißensee vorgestellt und fand in den wesentlichen Punkten Zustimmung. Positiv wurde auch bewertet, dass mit der Verlagerung aus dem Zentrum der Kleingärten ein größeres Vereinshaus im südwestlichen Bereich an der Hansastrasse ermöglicht werden soll.

Mit der Reduktion der Gesamtfläche für Dauerkleingärten wurde in der Konzeption die Anzahl kleinerer Parzellen erhöht. Die Zahl der Parzellen reduzierte sich von den ursprünglich 58 Parzellen auf 52. Die Parzellengrößen variieren zwischen 125 m<sup>2</sup> und 274 m<sup>2</sup>.

Bei der Überprüfung und Fortschreibung des Nutzungskonzeptes stand der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen im Fokus. Unter Hinzuziehung eines Baumsachverständigen wurde jeder Baum auf die Möglichkeit eines Erhalts geprüft und die Parzellenstruktur im Nutzungskonzept daraufhin angepasst. Nicht zu erhalten waren die vorhandenen Bäume im Bereich der Erschließungswege und der Lärmschutzwand einschließlich der zur Unterhaltung notwendigen Fahrwege.

Das überarbeitete Konzept bot zudem die Möglichkeit, geeignete Flächen für Ersatzpflanzungen für den Bebauungsplanentwurf zu identifizieren. Mit der Festsetzung von Flächen zur Neupflanzung von Bäumen konnte der Eingriff teilweise ausgeglichen werden und es besteht die Möglichkeit, klimatolerante Arten und Sorten zu wählen. Ein überalterter Baumbestand ist den Anforderungen des Klimawandels weniger gewachsen.

Es wurde ein neuer Spielplatzstandort nahe der geplanten Fläche für das Vereinshaus innerhalb der ehemaligen öffentlichen Grünanlage gewählt und auf eine Einordnung in bestehende Böschungsbereiche verzichtet. So könnten die dortigen Gehölzstrukturen erhalten und / oder durch Neuanpflanzung verdichtet werden. Sie sollten entlang der Nord- und Ostseite des Spielplatzes zugleich die Funktion des Rahmengrüns für den Spielplatz übernehmen. Die Gehölzflächen, die Fläche für die Einordnung von Spielanlagen, die Zuwegungen und die Fläche für die begrünte Lärmschutzwand einschließlich des Unterhaltungsweges wurden in einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zusammengefasst. Innerhalb dieser Fläche sind bis zu 400 m<sup>2</sup> Nettospielfläche möglich.

Die abschließende städtebauliche Konzeption sieht eine Erschließung der KGA über einen 3,50 m breiten Hauptweg vor, der vom östlichen Zugang an der Giersstraße über eine mittig angeordnete, mit Bäumen bestandene kreisrunde Fläche an die bestehende Zufahrt an der Hansastrasse führt. Dieser Hauptweg soll entsprechend den brandschutztechnischen Vorgaben auch als Feuerwehrezufahrt benutzbar sein. Das übrige Gebiet für geplante Dauerkleingärten wird über Nebenwege mit einer Breite von jeweils 2,50 m erschlossen. Ein Abschnitt des Hauptweges soll einschließlich einer Anbindung an die Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz für die Allgemeinheit zugänglich sein.

Das Vereinshaus der Kleingartenanlage soll im Südwesten als eingeschossiger Bau mit einer Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> mit Dachbegrünung angelegt werden. Dem Vereinshaus vorgelagert sind Flächen für eine gemeinschaftliche Nutzung, die auch das gemeinschaftliche Gärtnern einschließen kann.

Eine Befahrbarkeit der Kleingartenanlage mit Pkw ist nicht vorgesehen. Davon ausgenommen sind insgesamt drei Stellplätze für Menschen mit Behinderungen, an den Eingängen zur KGA, davon einer im Nordosten an der Giersstraße und zwei weitere, die über die südwestliche Zufahrt von der Hansastraße erschlossen werden.

Die Müllsammelplätze für die 60 I-Restmülltonnen der Parzellen befinden sich jeweils nahe den Ausgängen an der Hansastraße und der Giersstraße. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr zur Befahrbarkeit und die Vorhaltung von Aufstellflächen für die Feuerwehr ist im Zuge der Überprüfung des Nutzungskonzeptes erfolgt und entlang der Zufahrten und der Hauptwegeverbindung berücksichtigt.

Das abschließende Nutzungskonzept für die Kleingartenanlage Hansastraße der Landschaftsarchitekten Schönherr PartmbB vom 9. Januar 2024 wurde der weiteren Planung zugrunde gelegt und ist dem Anhang C.4 zu entnehmen.

## **II. UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 und 2a BauGB**

### **1. Einleitung**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden umweltrelevanten Untersuchungen und Gutachten aufgeführt und ausgewertet.

Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen ihrer Zuständigkeit im November 2021 zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Wesentliche Hinweise betrafen z.B. die notwendige Fortschreibung des Artenschutzfachbeitrages sowie die Konkretisierung der speziellen Artenschutzmaßnahmen, der Baumartenwahl bei den Bepflanzungsregelungen, den technischen Erfordernissen des Lärmschutzes, der Konkretisierung der Altlasten-Beseitigung durch Bodenabtrag und den damit verbundenen Gehölzmaßnahmen sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Im Juli 2023 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Es wurden u.a. weitergehende Hinweise zur Konkretisierung der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen, zur Eingriffsbilanz sowie dem Anpassungsbedarf von Festsetzungen gegeben. Der Umfang und Bedarf der Bodensanierung wurden festgelegt. Auch die öffentliche Nutzbarkeit der Fläche wurde geklärt.

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

#### **1.1.1 Intention des Plans**

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat am 08.10.2019 den Beschluss zur planungsrechtlichen Sicherung von Dauerkleingärten gemäß § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz und zur Schaffung von Ersatzflächen nach § 14 Bundeskleingartengesetz für die Kleingartenanlage Hamburg auf dem Grundstück HansasträÙe 173 gefasst. Das Ersatzerfordernis ergibt sich aus dem Erweiterungsbedarf der Kunsthochschule Berlin Weißensee, zu Lasten der angrenzenden KGA Hamburg (Bebauungsplan 3-74).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-53 ist einschließlich der angrenzenden Straßenverkehrsflächen ca. 2,4 ha groß und wurde bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens in Teilbereichen auch bereits gärtnerisch als Grabeland genutzt. Das Gebiet soll zukünftig für Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz planungsrechtlich gesichert werden. Im Gelände sollen ergänzend neue öffentliche Nutzungen (Spielplatz und Durchwegung) und Verkehrsflächen für die HansasträÙe zur Verbreiterung bzw. Verlegung des Gehweges gesichert werden.

Die planungsrechtliche Sicherung von Kleingärten in unmittelbarer Nähe zu Verkehrs-, Bahn- und Gewerbeflächen erfordert die Prüfung und Bewältigung von Immissionskonflikten.

Um ausreichend Ersatz für die aufzugebenden Parzellen der KGA Hamburg zu schaffen, aber auch den bisherigen Nutzern des Grabelandes eine Parzelle anbieten zu können, soll die Anzahl von 50 Parzellen nicht unterschritten werden. Zudem soll die Neuerrichtung der Kleingartenanlage auf dem landeseigenen Grundstück Modellcharakter haben. So soll die Anlage unter besonderen ökologischen und umweltpädagogischen Gesichtspunkten gestaltet und betrieben werden. Die Kleingartenanlage soll sich durch eine gesicherte Durchwegung für die Bewohner der Umgebung öffnen. Um bei der erforderlichen kleinteiligen Parzellierung den Versiegelungsgrad gering zu halten, sollen die Laubengrößen gegenüber dem Bundeskleingartengesetz auf maximal 20 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Zudem sollen innerhalb der Anlage insgesamt drei Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer bereitgestellt werden. Darüber hinaus sollen Flächen zum gemeinschaftlichen Gärtnern angelegt und Kooperationen mit Kitas und Schulen im Umfeld der Kleingartenanlage ermöglicht werden. Daher wird eine Fläche für den Bau eines größeren Vereinshauses ausgewiesen.

### **1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Weißensee. Es ist direkt an der Hansastraße gelegen. An den Geltungsbereich grenzen nördlich gewerblich genutzte Mischgebiete sowie Wohngebiete an. Südlich der Hansastraße befindet sich die aufgelassene Liegenschaft des ehemaligen Kinderkrankenhauses Weißensee. Die Nutzung des ehemaligen Kinderkrankenhauses wurde 1997 aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach.

Auf den folgenden Luftbildern (Fis-Broker) lassen sich die früheren Nutzungsstrukturen im Plangebiet erkennen, die auch bereits in den heutigen Abgrenzungen erfolgte.



Abbildung 5: Luftbild 1953

Auszug aus: Fis-Broker

Die Bewirtschaftung des Grabelands wurde 1946<sup>2</sup> begonnen. Auf dem Luftbild von 1953 sind die kleinteiligen Nutzungsstrukturen erkennbar. Auch das westlich angrenzende Gelände wurde damals gartenbaulich genutzt. Auf dem Grundstück Falkenberger Straße 38-40 wurde seit den 1920er/1930er Jahren eine Gärtnerei (Gartenbaubetrieb Paul Curio) bis an die HansasträÙe betrieben.

Auf dem nördlichen Teil der Flächen (ca. 5.300 m<sup>2</sup>) befand sich bis Ende 2013 noch die Gärtnerei Meier. Auf einem Luftbild von 2012 waren die ehemals genutzte Fläche an den Gewächshäusern (Glashäuser und Folientunnel) zu erkennen. Das südliche Gelände war in den 1970er-80er Jahren für eine Baustelleneinrichtung im Zusammenhang mit dem Ausbau der Schnellbahn genutzt worden. Reste davon sind auf dem Grundstück HansasträÙe 173 verblieben. In diesem Bereich ist auf den Aufschüttungsböden eine öffentliche Grünfläche angelegt worden.

In dem als Grabeland genutzten Bereich wurden bis Frühjahr 2022 31 Parzellen bewirtschaftet.

Im Luftbild von 2015 ist die Dreiteilung des Gebietes zu erkennen, die sich aus den drei unterschiedlichen Nutzungstypen ergeben hat:

- Bestehende Grabelandnutzung,

---

<sup>2</sup> Selbstauskunft des Kleingartenvereins HansasträÙe e.V. (I-Net)

- ehemalige Gärtnerei (das Gelände war bereits beräumt und neben einzelnen Bäumen der offene Boden erkennbar) und
- Grünanlage an der Hansastraße (erkennbar an der von Gehölzen umgebenen Wiese).

Diese Gliederung im Bestandsgelände lässt sich entsprechend in den Schutzgütern nachvollziehen und führt z.B. wegen der verschiedenen Eigenschaften der Teilfläche zu unterschiedlichen Bewertungen.



Abbildung 6: Luftbild 2015

Auszug aus: Fis-Broker

### 1.1.3 Art des geplanten Vorhabens - Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden, in der nur eingeschossige Lauben zulässig sind, deren Grundfläche einschließlich der Nebenanlagen und einem überdachten Freisitz 20 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Außerdem soll ein eingeschossiges Vereinsheim mit einer Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig sein.

Die Erschließung zum ehemaligen Gärtnerei-Gelände wird als Zufahrt zum geplanten Kleingarten-Gelände in die Planung integriert. Eine weitere Zuwegung erhält das Kleingartengelände von der Giersstraße.

Für die kleingärtnerische Nutzung muss eine Lärmschutteinrichtung zum Schutz vor Verkehrslärm mit einer Höhe von 4 m errichtet werden. Der Unterhaltungsweg entlang der begrünten Lärmschutzanlage, ein öffentlicher Spielplatz auf einer Teilfläche der derzeitigen öffentlichen

Grünfläche und weitere Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Gehölzen sollen als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt werden. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Orientierung an der Pflanzliste empfohlen.

Die Anlage soll mit Gehrechten für die Allgemeinheit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und die geplante „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ in die öffentliche Durchwegung eingebunden werden.

#### **1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Der Geltungsbereich gliedert sich in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ im Umfang von 13.835 m<sup>2</sup>, eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz einschließlich Lärmschutzwand und einem Unterhaltungsweg im Umfang von 2.764 m<sup>2</sup> sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen im Umfang von 7.113 m<sup>2</sup>.

Die Straßenverkehrsflächen für die Giersstraße werden bestandsorientiert festgesetzt. Die Hansastraße wird über den bereits zu Verkehrszwecken genutzten Bestand hinaus um ca. 10-13 m verbreitert. Die geplante Straßenverkehrsfläche beinhaltet neben der bestehenden und zu erhaltenden Baumreihe eine Freihaltetrasse für einen breiteren Fuß- oder Radweg. Bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen ist hier ein provisorischer Unterhaltungsweg für die Lärmschutzwand vorgesehen.

Aus den zusätzlichen Flächenansprüchen für den Lärmschutz ergibt sich eine Reduktion der Fläche für private Dauerkleingärten gegenüber dem ursprünglichen Konzept „Sonnenstern“. Für den gesamten Bereich der Grünflächen wurde ein Freianlagenplan von Landschaftsarchitekten Schönherr erarbeitet.

Gegenüber dem ursprünglichen Konzept hatte dies eine Reduzierung der ursprünglich 58 auf 52 Parzellen zur Folge. Die Parzellengrößen variieren zwischen 125 m<sup>2</sup> und 273 m<sup>2</sup>. Je Parzelle sollen, gestaffelt nach Parzellengröße, Lauben einschließlich Nebenanlagen von 12 m<sup>2</sup> bis maximal 20 m<sup>2</sup> (für Parzellen ab einer Größe von 210 m<sup>2</sup>) möglich sein. Gemäß Bundeskleingartengesetz wären maximal 24 m<sup>2</sup> möglich.

Das Konzept enthält eine Lärmschutzwand (einschließlich Pflwegeweg), einen neuen Standort für das Vereinsheim mit einer Grundfläche von max. 200 m<sup>2</sup>, den öffentlichen Spielplatz und eine öffentliche Durchwegung.

Da der Bebauungsplan die Parzellierung mangels Ermächtigung (§9 Abs. 1 BauGB) nicht festsetzt und die Möglichkeiten der Ermittlung des Versiegelungsgrades im Bebauungsplan begrenzt sind, wird zur Orientierung und Annäherung an realistische Zahlen in der Eingriffsermittlung die Freianlagenplanung von Schönherr (Stand 9. Januar 2024) herangezogen (siehe Anhang C.4 und Kapitel II.2.3).

Für die Eingriffsbilanz wird die Worst-Case-Annahme getroffen, dass je Parzelle maximal 20 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Daraus ergibt sich einschließlich der Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> für das Vereinsheim eine Fläche von 1.240 m<sup>2</sup>. Wege- und Platzflächen werden weitgehend sickerfähig ausgebildet.

## Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe
Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	16.599 m <sup>2</sup>
davon Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ darin Pflanzbindungen a, b, d, e	13.835 m <sup>2</sup> 1.407 m <sup>2</sup>
davon Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ darin Pflanzbindung c	2.764 m <sup>2</sup> 620 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	7.113 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>23.712 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

### 1.2.1 Rechtliche Grundlagen

#### 1.2.1.1 Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sollen die Bauleitpläne 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 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 sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf

die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme bereits vorgenutzter Flächen (Wiedernutzbarmachung) berücksichtigt. Ebenso befinden sich das geplante Baugebiet in Bereichen, die bereits früher als Gärtnerei genutzt wurden.

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach dem Berliner Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Ausführliches Verfahren).

#### **1.2.1.2 Kleingartenrecht**

Bundeskleingartengesetz

Rechtsrahmen für die vorliegende Planung ist das Bundes-Kleingartengesetz (BKleingG). Die bisherige Nutzung als „Grabeland“ unterfiel nicht dieser Kategorie. Die geplante Zuordnung (im Sinne einer planungsrechtlichen Festsetzung) als „Dauerkleingarten“ im Sinne des Gesetzes bietet Schutz vor anderen Nutzungen. Dieser gesetzliche Rahmen definiert gleichzeitig den Rahmen der Planung.

Gemäß §1 BKleingG dient ein Kleingarten im Sinne des Gesetzes der privaten, gärtnerischen Nutzung. Dieses meint die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und die private Erholung. Beide Nutzungen müssen umgesetzt werden. Eine Kleingartenparzelle soll nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein. „Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.“

Eine Laube darf gemäß Gesetz einschließlich überdachtem Freisitz höchstens 24 m<sup>2</sup> groß und nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die §§ 29 bis 36 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben) bleiben unberührt. Weitere Vorgaben zur Ausgestaltung einer Kleingartenanlage bzw. der Kleingärten enthält das Bundeskleingartengesetz nicht. Details zur Anlegung, Verpachtung und Verwaltung regeln in Berlin zuletzt die Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken in der Fassung vom 15. Dezember 2009, die zwar außer Kraft

getreten sind, jedoch im Innenverhältnis der Berliner Verwaltung weiter Anwendung finden. Danach sind Unterkellerungen und weitere Gebäude im Garten nicht möglich.<sup>3</sup>

Auf Grundlage der Verwaltungsvorschriften wird der Zwischenpachtvertrag mit einer kleingärtnerisch gemeinnützigen Organisation abgeschlossen. Da die Parzellen kleiner angelegt werden sollen, als üblich, ist beabsichtigt, die nach Gesetz mögliche Laubengröße auf vertraglicher Grundlage -an die Parzellengröße gekoppelt- weiter zu reduzieren, sodass der Versiegelungsgrad durch die Lauben voraussichtlich geringer ausfallen wird. Der Freianlagenplan mit Parzellenplan der Landschaftsarchitekten Schönherr soll Bestandteil der Vereinbarungen zum Zwischenpachtvertrag werden.

Eine Erschließung mit technischer Infrastruktur (Strom und Wasser) wäre nach den ehemaligen Verwaltungsvorschriften nicht zwangsläufig erforderlich, wenngleich diese in Berlin vielerorts üblich ist. Ein Hauptwasseranschluss für das Gesamtgrundstück war dagegen verpflichtend. Zur Schmutzwasserentsorgung wird gemäß Mustervertrag der abzuschließende Zwischenpachtvertrag eine Regelung treffen. Wenn es keinen wirtschaftlich herstellbaren Abwasseranschluss gibt, können Humustoiletten zum Einsatz kommen, oder das Abwasser muss in gedichteten Behältern gesammelt und fachgerecht entsorgt werden.

Hecken und Zäune hätten gemäß der Verwaltungsvorschriften 1,25 m hoch sein müssen, Mauern und Stellwände waren ausgeschlossen, die Anlagen hätten öffentlich zugänglich sein und für Besucher einsehbar sein müssen. Da die Außeneinfriedungen und die Einfriedung zu den öffentlichen Durchwegungen durch die öffentliche Hand hergestellt werden, ist dies gewährleistet. Weitere Regelungen können im Zwischenpachtvertrag getroffen werden.

### **1.2.1.3 Naturschutzrecht**

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten

---

<sup>3</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2012): Das bunte Grün - Kleingärten in Berlin, Berlin.

Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung 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. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 28 NatSchG Bln den gesetzlichen Biotopschutz z.B. auf Magerrasen, Feldhecken und Obstgehölze in der freien Landschaft aus.

Es kommen keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich vor.

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach dem Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Ausführliches Verfahren).

Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Untersuchung bewertet. Die Wirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten werden im Rahmen des Umweltberichts beschrieben und aufgezeigt, wie die Belange beachtet werden.

#### **1.2.1.4 Bodenschutzrecht**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Die zukünftige Kleingartennutzung erfolgt hier auf bereits überwiegend durch Grabelandnutzung bzw. ehemalige Gartenbau-Nutzung beeinflussten Bodenflächen und die Grünfläche wurde auf einer Aufschüttung angelegt, die Bodenbelastungen aufweisen.

Für die geplanten Parzellenflächen erfolgten im Mai 2022 konkretisierende Bodenuntersuchungen. Im Zuge der Neuanlage der KGA sollte auf der Grundlage eines Bodenaustausch- und Sanierungskonzeptes gewährleistet werden, dass bis zu einer Tiefe von mindestens 60 cm unbelasteter Boden vorliegt. Der Austausch erfolgt aus Vorsorgegründen in den zukünftigen Kleingartenflächen bereits.

Im Bereich der bestehenden Grünanlage ist einschließlich der Flächen mit Bindung zum Anpflanzen und der Flächen für das Vereinshaus ebenfalls ein Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 60 cm vorgesehen, so dass auf den Flächen um das Vereinshaus auch gemeinschaftliches Gärtnern möglich ist.

Um den Boden für die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen tragfähig zu bekommen und eine gute Durchwurzelung zu gewährleisten, müssen auch hier die Auffüllungsschichten weitgehend ausgetauscht werden. Auf den Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung a, b, c soll ein Ersatz für die mit dem Bodenaustausch verlorengehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet gesichert werden.

Im Bereich der öffentlichen Parkanlage ist für die geplanten Kinderspielflächen ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von mindestens 60 cm erforderlich.<sup>4</sup> Aus Vorsorgegründen erfolgt auch der Austausch im Auftrag des Straßen- und Grünflächenamtes im Bereich der Spielplatzflächen bereits.

Darunter muss eine großflächige Bodensanierung nicht erfolgen, da die Bodenbelastungen keine Gefahr für das Grundwasser darstellen.

Aufgrund des umfangreichen Bodenaustausches und der Herstellung nutzungsverträglicher Bodenverhältnisse ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

### **1.2.1.5 Wasserrecht**

Mit dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes sind eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG ist geregelt, unter welchen Bedingungen das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keiner Erlaubnis bedarf. Im Berliner Wassergesetz (BWG) werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert.

---

<sup>4</sup> Hinweis durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Pankow von Berlin, UmNat 2 (21.12.2020): Sanierungsempfehlung aus Vorsorgegründen, ergänzt durch Bewertung der Altlastensituation vom 15.12.2022

Nach § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Mit der geplanten Nutzung als Kleingarten stehen grundsätzlich großflächig unversiegelte Flächen zur Verfügung, auf denen das Niederschlagswasser natürlich versickern kann (vgl. Bundeskleingartengesetz).

Für eine technisch gestützte Versickerung (z.B. für das Vereinsheim) innerhalb von Flächen, auf denen tiefer als 60 cm unter Gelände ggf. noch Auffüllungen verblieben sind, ist eine Sohlbe-  
probung vorzunehmen und erforderlichenfalls eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

#### **1.2.1.6 Immissionsschutzrecht**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) 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 solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen - zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen.

Mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - BImSchV) werden Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm definiert. In der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) werden Art und Umfang notwendiger Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Beide Verordnungen sind beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung von Verkehrswegen zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Verfahrens werden die Lärmbeeinträchtigungen fachgutachterlich überprüft und geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbelastungen für die geplante sensible Nutzung festgesetzt.

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt. Werden nach § 47 BImSchG festgelegte Immissionsgrenzwerte einschließlich bestimmter Toleranzmargen überschritten, muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan aufstellen.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität.

#### **1.2.1.7 Umweltschadensgesetz**

Das Umweltschadensgesetz (USchadG) regelt die Verpflichtung jedes Verantwortlichen, den von ihm verursachten Umweltschaden auf seine Kosten zu sanieren. Was ein Umweltschaden ist, wird durch das jeweilige Fachgesetz, z.B. BNatSchG oder WHG, bestimmt. Keine Schädigung liegt dann vor, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ermittelt und von den zuständigen Behörden genehmigt wurden bzw. zulässig sind.

Die Prüfung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren.

#### **1.2.1.8 Baumschutz**

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung) geschützt. 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. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Geschützt gemäß § 2 BaumSchVO sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Gemäß § 2 Abs. 4 der BaumSchVO findet diese Verordnung keine Anwendung auf Bäume, die in Grünanlagen gemäß Grünanlagengesetz stehen. Demnach steht der Gehölzbestand innerhalb der gewidmeten Grünanlage nach dem Grünanlagengesetz unter Schutz.

Der generelle Baumschutz nach BaumSchVO gilt anlage- und betriebsbedingt sowie bauzeitlich und bezieht sich auf den Kronen-, den Stamm- und Wurzelbereich.

## 1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

### 1.2.2.1 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld können daraus folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen abgeleitet werden.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Untersuchungsgebiet vollständig dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ zugeordnet.

Für das Plangebiet sehen die Zielformulierungen Folgendes vor:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen u.a. auch in Kleingärten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung und Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (u.a. Obstbäume in Kleingärten).

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird der Untersuchungsraum als bebauter Bereich (Wohnquartier) dargestellt. Als Grünfläche ist das Plangebiet noch nicht dargestellt.

Die Zielvorstellungen sehen eine Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume vor u.a. durch:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen.

Das Plangebiet liegt bezogen auf das Landschaftsbild im „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“. Eine Darstellung als Kleingarten erfolgte noch nicht. Die programmatischen Aussagen zielen daher auf Siedlungsflächen ab, die aber auch auf eine neue Kleingartennutzung übertragen werden kann:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofrings als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente sowie Anlage ortsbildprägender Freiflächen.

Das Plangebiet liegt bezogen auf den Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes, das in diesem Bereich als Vorsorgegebiet Klima dargestellt ist. Zu den wesentlichen programmatischen Forderungen gehören u. a.:

- der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- die Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches sowie Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,

- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelungen.

Biotopverbund und Zielartenkonzept des LaPro

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb der Flächenkulisse des Biotopverbundes. Für das nahe Umfeld ist aber innerhalb der Straßenbahnwendeschleife für die Falter Schwalbenschwanz und Gemeines Blutströpfchen eine potenzielle Verbindungsfläche im LaPro dargestellt. Diese Arten benötigen artenreiche Trocken- und Halbtrockenrasen mit hohem Anteil an Doldenblütlern für den Schwalbenschwanz und von Hornklee für das Gemeine Blutströpfchen.

Im weiteren Umfeld befinden sich außerdem mehrere Pfuhe und Teiche. Diese Gewässer sind mit ihrem Umfeld großräumig als derzeitige oder potenzielle Kernfläche für die Amphibienarten Knoblauchkröte und Moorfrosch dargestellt.

Die Ausweisung und Sicherung einer Kleingartenfläche unter Berücksichtigung hochwertiger Bestandsstrukturen und bei Öffnung für die Allgemeinheit nehmen die Programmatik des Landschaftsprogramms auf.

#### **1.2.2.2 Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

#### **1.2.2.3 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) und StEP Klima KONKRET**

Die Stadtentwicklungspläne (StEP) dienen der informellen städtebaulichen Planung. Es gibt verschiedene StEPs zur Stadtentwicklung, der StEP Klima ist der einzige mit originär umweltrelevantem Schutzgut-Bezug.

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den StEP Klima beschlossen, der 2016 durch den neuen StEP Klima KONKRET fortgeschrieben wurde. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohner unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen. Es werden konkrete Maßnahmen beschrieben, um dem Klimawandel auch bei einer wachsenden Stadt zu begegnen. Dabei geht es insbesondere auch um Maßnahmen bei Vorhaben der Nachverdichtung im Bestand.

Die Maßnahmen sollen die Resilienz der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen. Dabei wurden die wesentlichen Faktoren Hitze und Starkniederschläge identifiziert.

Der Senat von Berlin hat nun am 20.12.2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen, der als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fortschreibt und ersetzt.

Im StEP Klima 2.0 sind die räumlichen und stadtplanerischen Ansätze zum Umgang mit dem Klimawandel dargestellt. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt,

um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. In fünf Handlungsansätzen werden die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz dargestellt. Darüber hinaus umfasst er eine räumliche Kulisse, in der eine bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Des Weiteren werden Maßnahmen durch 24 Handlungsbausteine, darunter 10 Maßnahmenprofile für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen beschrieben.

Das Plangebiet ist bereits als Fläche zur Entwicklung klimaoptimierter Aufenthaltsräume in Kleingartenanlagen dargestellt. Dabei soll die Pflanzung von hoch werdenden Bäumen den Klimaeffekt durch Beschattung verbessern.

Das Regenwasser verbleibt in der Anlage.

#### **1.2.2.4 Lärminderungsplanung Berlin, Lärmaktionsplan (2013-2018) und Fortschreibung**

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) 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 solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans sind Strategien und konkretisierte Anforderungen erarbeitet worden, die sich in den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie in den informellen städtebaulichen Planungen mit der Berücksichtigung von Aspekten der Lärminderung befassen. Diese sind im Berliner Leitfaden zum Lärmschutz beschrieben.

Der Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 konkretisiert dabei die Vorgehensweise bei der Bewertung von Lärmsituationen, zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen auf und stellt somit eine praktische Handlungsanleitung im städtebaulichen Planungsprozess dar. Bei der Planung in vorhandene oder bestehende Lärm-Konfliktlagen sind im Rahmen der städtebaulichen Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik unter Berücksichtigung einer Prüfkaskade abzuarbeiten. Im ersten Schritt erfolgt die Prüfung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG. Im zweiten Schritt erfolgt die Prüfung von aktiven und städtebaulichen Maßnahmen. Im dritten und letzten Schritt werden passive Maßnahmen zum Schallschutz geprüft.

Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen waren im Lärmaktionsplan Berlin zwei Stufen definiert worden:

Stufe 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.

Stufe 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan an der Grenze zum Modellgebiet Pankow, in dem das dichte Straßenbahnnetz speziell berücksichtigt wurde. Die Buschallee gehörte zum Hotspot-Untersuchungsnetz für hohe Lärmwerte in der Nacht.

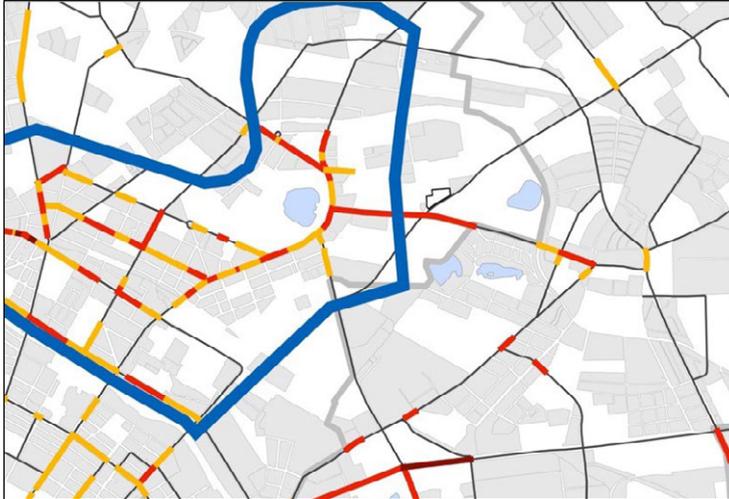


Abbildung 7: Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan  
(Konzeptgebiete und Strecken sowie Beispielstrecken)

Auszug 2008

Inzwischen ist der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Der aktuelle Lärmaktionsplan definiert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die künftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Es ergeben sich allgemeine Anforderungen für Straßen und deren Nutzung durch Kraftfahrzeugverkehr. Es wurden z.B. Tempo-30-Zonen ausgewiesen.

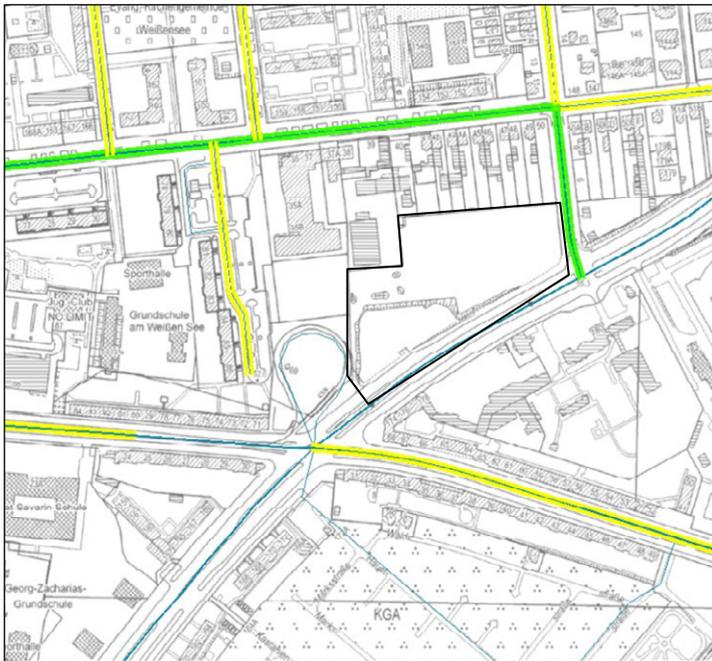


Abbildung 8: Tempolimits (gelb 30, grün 40)

Quelle: Fis-Broker, Zugriff 15.02.2024

Alle Straßen im weiten Umfeld (z.B. Falkenberger Str. und Buschallee, östlich der Hansastr.), nicht aber die HansasträÙe selbst, sind mit einem Tempolimit (Fis-Broker: Tempolimits) auf Tempo 30 oder 40 ausgewiesen. Für die HansasträÙe ist kein Tempolimit ausgewiesen, dort gilt somit Tempo 50 km/h.

Schalltechnische Konfliktlagen müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden. Dafür war im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eine erste Konfliktanalyse (Hoffmann Leichter, 2019) vorgelegt worden. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde durch den Fachgutachter eine Konflikt-Bewältigung erarbeitet.

### 1.2.2.5 Luftreinhalteplan für Berlin - 2. Fortschreibung

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen, z. B. 22. BImSchV) umgesetzt. Werden nach § 47 BImSchG festgelegte Immissionsgrenzwerte einschließlich bestimmter Toleranzmargen überschritten, muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan aufstellen.

Die Luftreinhalteplanung für Berlin beinhaltet u.a. Situationsanalysen für die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen. Basierend auf einer Ursachen-analyse zur Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen sind Vorschläge für Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte erarbeitet worden. Neben technisch-organisatorischen Hinweisen sind auch planerische Konzepte aufgestellt worden, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z.B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Innerhalb des S-Bahnringes ist zur Verbesserung der Luftqualität eine sogenannte Umweltzone eingerichtet worden.

Der Berliner Senat hat 2019 die 2. Fortschreibung des Berliner Luftreinhalteplans beschlossen. Zuvor war unter anderem die Wirksamkeit der bisherigen Maßnahmen geprüft und ausgewertet worden. Auf der Grundlage einer Prognose der zu erwartenden Schadstoffbelastung wurden zusätzliche Maßnahmen für nachhaltige Luftverbesserungen in Berlin geprüft und festgelegt. Diese Maßnahmen lassen sich in zwei Gruppen aufteilen: In stadtweit wirkende Maßnahmen und in lokale Maßnahmen für besonders hoch belastete Straßen.

Zu den stadtweit wirksamen Maßnahmen zählen v.a. die Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen ebenso wie der Umstieg von Dieselbussen auf Elektrobusse bei der BVG. Zudem soll auch der Wirtschaftsverkehr durch die Weiterführung der Förderung von Elektrofahrzeugen bei der Umstellung auf saubere Fahrzeuge sowie bei der Nachrüstung von Fahrzeugen mit Stickoxidminderungssystemen unterstützt werden. Unabhängig davon ist geplant, das Parkraumbewirtschaftungssystem zur Reduzierung des Parksuchverkehrs auszuweiten und parallel die Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel sowie des Rad- und Fußverkehrs weiter voranzutreiben. Weitere Maßnahmen beziehen sich auf die Bereiche Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschiffahrt, Wärmeversorgung und die Raum- und Stadtplanung.

Als lokale Maßnahmen wurden weitere Tempo 30-Zonen angeordnet, die eine Verstetigung des Verkehrsflusses bewirken sollen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten, Erhebungen und Untersuchungen werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

##### **2.1.1.1 Erholung**

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist im Bestand derzeit nicht bzw. nur für eine eingeschränkte Öffentlichkeit von der HansasträÙe aus zugänglic. Er diene aber den Mitgliedern des Kleingartenvereins zur privaten Erholung. In Nutzung waren 31 Parzellen (Selbstauskunft des Kleingartenvereins HansasträÙe e.V.).

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei ist derzeit nicht zugänglic.

Eine ca. 4.753 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks HansasträÙe 173 (Wiese mit randlich stehenden Gehölzen) war bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens als öffentliche Grünanlage gewidmet. Die Fläche trug zwar zur Grünflächenversorgung bei (wohnungsnaher Grünanlage), war aber aufgrund der geringen Flächengröße und Erholungsqualität, verursacht durch Lärm und fehlender Ausstattung, nicht optimal als Grünfläche nutzbar und dementsprechend von untergeordneter Bedeutung für die Erholungs- und Freiraumnutzung. Sie ist zwischenzeitlich als öffentliche Grünanlage eingezogen worden und wird in die Planung integriert. Die Bekanntmachung der Einziehung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 06.10.2023.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bezirksregion X - Weißensee Ost. Mit den vom Senat am 6. Oktober 2020 beschlossenen Änderungen der Planungsräume, die seit dem 1. Januar 2021 gelten, befindet sich das Plangebiet nicht mehr in dem Planungsraum Rennbahnstraße, sondern nunmehr innerhalb des neuen Planungsraums HansasträÙe, 1038. Mit den Grünanlagen Buschallee (9.149 m<sup>2</sup>, ca. 450 m Luftlinie) und Orankestrand (5.770 m<sup>2</sup>, ca. 400 m Luftlinie) und dem als Naturschutzgebiet nur eingeschränkt anrechenbaren Volkspark „Fauler See“ (249.964 m<sup>2</sup>, ca. 450 m Luftlinie), ist der Planungsraum HansasträÙe mit 7.251 gemeldeten Einwohnern (zum Stichtag 31. Dezember 2023) insgesamt mit wohnungsnahen Grünflächen ausreichend versorgt (6 m<sup>2</sup> / EW = 43.506 m<sup>2</sup> Bedarf).<sup>5</sup> Es muss einschränkend darauf hingewiesen werden, dass für die Wohngebiete östlich der Giersstraße gemäß dieser Definition aktuell keine wohnungsnahen Grünflächen in fußläufiger Erreichbarkeit zur Verfügung stehen. Die nächstgelegene öffentliche Grünfläche „Falkenberger Straße 151-155“ verfügt nicht über eine ausreichende Größe, um für alle in 300 m Luftlinie liegenden Wohngebiete den Richtwert von 6 m<sup>2</sup> sicherzustellen. Außerdem können Flächen südöstlich der HansasträÙe nicht für die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen in Ansatz gebracht werden, da die HansasträÙe eine Barriere für die fußläufige Erreichbarkeit insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen darstellt.

Der Planungsraum 1038 weist insgesamt 3 öffentliche Spielplätze auf. Dazu zählen die öffentlichen Spielplätze Falkenberger Straße 151 bis 155 / östl. Bernkasteler Str. 24 A, welcher Ende September 2021 nach umfangreichen Sanierungsarbeiten wieder der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden konnte, der Spielplatz Gartenstraße 6, HansasträÙe 151/ südl. Else-Jahn-Str., westl. Hansastr. und der Spielplatz im Park am Faulen See / Am NSG „Fauler See“, welcher aufgrund seiner isolierten Lage keine wohnortnahe Versorgungsfunktion erfüllt.

Da es im Planungsraum Versorgungseinheiten ohne Spielplätze gibt, wird hier der Planungsraum und nicht die kleinteiligen Versorgungseinheiten seitens des Bezirks als entscheidend eingeschätzt.

Im Planungsraum 1038 besteht bei den aktuell vorhandenen Nettospielflächen von insgesamt 7.111 m<sup>2</sup> demnach ein Defizit an öffentlichen Spielplätzen von 140 m<sup>2</sup>.

---

<sup>5</sup> Sachdaten aus pankow-gis

Die Versorgung mit privaten Spielplätzen ist mit Versorgungsstufe 3 angegeben. Das entspricht einem Versorgungsgrad von 60-75%.

### 2.1.1.2 Verkehrslärm

Neben der relativ stark befahrenen Hansastrasse grenzen unmittelbar noch ein Trambahngleis und eine Trambahn-Wendeschleife an das Plangebiet. In Höhe der Giersstraße befinden sich eine Trambahn-Haltestelle (M 4) und eine Bushaltestelle (Bus 259).

Die verkehrstechnisch günstige Lage führt gleichzeitig zu einer relativ hohen Lärmbelastung.

Die Pegel im Berechnungsgebiet erreichen tags auch in den weiter entfernten Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs 60-69 dB(A) und nehmen in Richtung zu den straßennahen Bereichen bis auf 70-74 dB(A) zu.<sup>6</sup> Schwellen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags werden innerhalb des Plangebietes im Bestand nur im straßennahen Bereich erreicht und daher auf dem größten Flächenanteil nicht überschritten.

Für Kleingartenanlagen ist gemäß Berliner Lärmleitfaden (zitiert in Hoffmann und Leichter, 2022) ein Zielwert von 55 dB(A) tags anzustreben. Da der Zielwert im Berliner Stadtgebiet oft nicht eingehalten werden kann, soll wenigstens der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags gewährleistet werden. Es ist offensichtlich, dass auch der höhere Immissionsrichtwert im Bestand nicht eingehalten werden kann. Ein nächtlicher Schutzbedarf entfällt für Kleingartenanlagen.

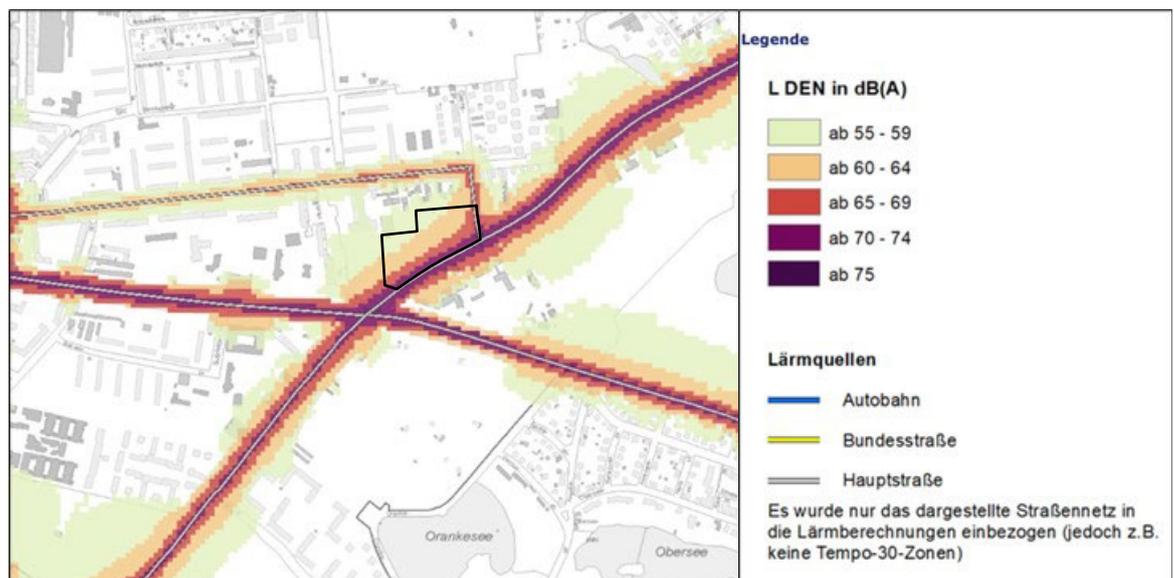


Abbildung 9: Lärmkartierung 2022, Strategische Lärmkarte Tag Straßenverkehr (Auszug)

<sup>6</sup> Lärmkartierung 2022, Strategische Lärmkarte L<sub>DEN</sub> Straßenverkehr 2022 (SenUVK)

### 2.1.1.3 Luftschadstoffe

Trotz der relativ starken Lärmbelastung liegen die Indexwerte der Luftbelastung für die Parameter PM10 und NO2 mit unter 1,20 eher im niedrigen Bereich (gering belastet) (Umweltatlas Berlin Karte 03.11.2).

## 2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt / Schutzgebiete

### 2.1.2.1 Tiere

Für das B-Plangebiet wurden faunistische Untersuchungen durch Fachgutachter (Natur + Text, 2021) durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Landschaft planen und bauen, 2022) erarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt zusammengefasst mit der Bestandsdarstellung in Kapitel II.2.4.

### 2.1.2.2 Pflanzen, Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Für die Abschätzung des späteren Kompensationsbedarfs wurde im Jahr 2019 eine Biotopkartierung durch Landschaft Planen und Bauen - Lpb (2020) durchgeführt (vgl. Anhang C.3 Biotoptypenkartierung). Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt, weil sie die Grundlage der verschiedenen Aktualisierungen bildet, die der Eingriffsbilanz zugrunde liegen. In der folgenden Abbildung ist die Grundlage von 2020 (Lpb) dargestellt.



Abbildung 10: Biotopkartierung, Landschaft planen + bauen Berlin GmbH, 2020

Auszug, ohne Maßstab

In der Biotopkartierung aus dem Jahr 2020 ist die Dreiteilung der Fläche deutlich erkennbar. Ungefähr die Hälfte des Geltungsbereichs ist durch eine kleingartenartige Nutzung gekennzeichnet.

Westlich schließen sich zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren an. Die beiden Teilflächen sind durch einen Höhenversprung getrennt, auf dessen Böschung sich ein Gehölzbestand entwickelt hat. Der hintere, tiefer liegende Bereich ist bis ca. 2012 als Gärtnerei genutzt worden. Die ehemaligen Bauten (u.a. Gewächshäuser) sind inzwischen abgeräumt. Aus diesem Grund kann man die hintere Fläche als Brache einordnen, die noch relativ jung ist. Auf den jüngeren Brachflächen hat sich ein Bestand an ruderaler Landreitgrasflur sowie zwei- und mehrjährigen ruderalen Stauden- und Distelgesellschaften etabliert. In der Staudenflur ist eine Verjüngung mit Eschenahorn (*Acer negundo*) festzustellen. Innerhalb dieser Flächen stehen einzelne Gehölz-Gruppen aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen. Die vordere Zierrasenfläche in der gewidmeten Grünfläche unmittelbar an der Hansastraße ist von einem dichten, überwiegend nicht heimischen Gehölzbestand umgeben. Dabei geht von den Gehölzen, in denen der Eschenahorn dominiert, ein starker Samen-Eintrag aus, der eine schnelle flächige Entwicklung der Gehölze erwarten lässt, wenn keine Mahd erfolgt (wie auf dem hinteren Gelände der ehemaligen Gärtnerei). Innerhalb der Stauden- und Gräser-Flur stehen zwei Einzelbäume: eine jüngere Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und eine alte Walnuss (*Juglans regia*). Letztere steht zusammen mit anderen älteren, aber ungenutzten Obstbäumen, neben der Walnuss auch Birne, Apfel und Kirsche.

Als höherwertig im ökologischen Sinn und gemäß „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ sind heimische und ältere Gehölze. Besonders der ältere und ungenutzte Obstbaumbestand ist als hochwertig einzustufen.

Von besonderer Bedeutung im Plangebiet ist eine mehr oder weniger geschlossene Baumreihe aus Bäumen parallel zur Hansastraße, die zwischen 30 und 40 Jahre alt sind und überwiegend aus verschiedenen Ahornen besteht (*Acer platanoides* und *A. negundo*). Der Bestand ist mehrschichtig aus Sträuchern aufgebaut und steht innerhalb des Kleingartenflurstücks. Die Baumreihe grenzt das Gebiet zur Hansastraße hin ab und prägt das Ortsbild.

Der Rest des Plangebietes wird als alte (>30 Jahre) Kleingartenfläche mit Obstbäumen eingestuft. Die Parzellen werden aus ihrer Tradition als Grabeland intensiv gärtnerisch bewirtschaftet, sind daher aus ökologischer Sicht eher von untergeordneter Bedeutung. Die älteren Obstbäume innerhalb der Kleingartenfläche sind jedoch von besonderer Bedeutung (insbesondere für Tiere).

Die Bestandsdarstellung von 2020 (Lpb) aus der Konzeptphase wurde als Grundlage für Aktualisierungen der Biotopkartierung verwendet. In der letzten Fortschreibung von 2022 wurde die Vermessung des Grabelandes, die 2021 erfolgte, zusätzlich dargestellt, was eine bessere Beurteilung der Ausgangssituation erlaubt, da hier die versiegelten Flächen und der nicht geschützte Baumbestand (z.B. Obstbäume) in die Betrachtung eingeschlossen werden konnten. Außerdem umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch den Straßenraum. Deshalb

waren Anpassungen erforderlich. Die angepasste Situations-Darstellung von 2022 wird für die Eingriffs-Ausgleichsbewertung im Folgenden verwendet.

Zwischenzeitlich fand in Vorbereitung der Nachnutzung als Kleingartengelände eine Beräumung und Bodensanierung statt. Für spätere Ermittlung des Eingriffs ist der Zustand von 2022 relevant.



Abbildung 11: Aktualisierte Biotopkartierung 2022

Auszug, ohne Maßstab

Biotopcode	Biotoptyp
<b>03 - Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>	
03210	ruderal Landreitgrasflur
03240	zwei- und mehrjährige ruderal Stauden- und Distelgesellschaften
<b>05 - Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften</b>	
05160	Zierrasen/Scherrasen
<b>07 - GebüÙche, Baumreihen und Baumgruppen</b>	
0714251	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter als 10 Jahre)
07142512	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend nicht heimische Gehölze
07142522	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, jüngere Bestände, überwiegend nicht heimische Gehölze

<b>Biotoptype</b>	<b>Biotoptyp</b>
071521	sonstige Einzelbäume heimischer Baumarten
0715211	sonstige Einzelbäume heimischer Baumarten, Altbaum
0715222	sonstige Einzelbäume nicht heimischer Baumarten, überwiegend mittleres Alter
0715322	einschichtige Baumgruppe nicht heimischer Baumarten, überwiegend mittleres Alter
071741	nicht genutzte Obstbaumbestände, überwiegend Altbäume
<b>10 - Grün- und Freiflächen</b>	
101511	alte Kleingärten (> 30 Jahre alt) mit Obstbäumen
<b>12 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>	
12612	Straße mit Asphaltbelag
12653	teilversiegelter Weg
12654	versiegelter Weg
126612	Gleisanlage außerhalb der Bahnhöfe (Schotterunterbau)

Tabelle 2: Biotoptypen im Geltungsbereich

### 2.1.2.3 Biologische Vielfalt

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten. Im Plangebiet kommen überwiegend anthropogen überformte Biotope vor, die teilweise (bei fehlender Unterhaltung und Pflege) einen naturnäheren Charakter erhalten. In den Gehölzen ist dennoch der Anteil nicht-heimischer Arten vergleichsweise hoch. Von Bedeutung für die Vielfalt ist insbesondere in den bewirtschafteten Gartenbereichen der hohe Anteil älterer Obstgehölze.

### 2.1.2.4 Bäume

Der Baumbestand gliedert sich im Hinblick auf ihren Schutzstatus in mehrere Rechtsbereiche. So stehen die Bäume in der gewidmeten Grünanlage gemäß Grünanlagengesetz und die Straßenbäume nach dem Berliner Straßengesetz unter Schutz. Die übrigen Flächen unterliegen den Regelungen der Baumschutzverordnung.

Für die nach BaumSchVO bzw. nach Grünanlagengesetz Berlin geschützten Bäume wurde ein Baumkataster durch Landschaft Planen und Bauen (2021) erarbeitet. Es wurden insgesamt 83 Bäume erfasst, von denen 43 Bäume innerhalb der damals gewidmeten Grünanlage nach dem Berliner Grünanlagengesetz geschützt waren. 27 Bäume entlang der Straße wurden als „Straßenbäume“ gemäß digitalem Umweltatlas, Karte Baumbestand Berlin (SenUVK 2020) klassifiziert. Dabei waren einige Bäume dieser Reihe bisher noch der gewidmeten Grünanlage zugeordnet, wurden aber inzwischen in die Verkehrsflächen einbezogen. 13 Bäume (auf dem Flurstück 199 an der ehemaligen Zufahrt zur Gärtnerei, innerhalb des ehemaligen Gärtnereigeländes und innerhalb des ehemaligen Grabelandes) unterfielen dem Schutz der BaumSchVO.

Die in der Grabelandfläche stehenden Obstbäume sind weder nach BaumSchVO noch nach Grünanlagengesetz geschützt. Sie wurden aber im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen bewertet. Der ungeschützte Gehölzbestand, der nur zum Teil aus Obstgehölzen besteht, wurde 2021 nachträglich vermessen und ist im fortgeschriebenen Biotop-Bestandsplan

(siehe Abb. 11 oder Anhang C.3 Biotoptypen) dargestellt. In der Kleingartenfläche befanden sich nur am Rand geschützte Gehölze.

Der schützenswerte Baumbestand wurde überwiegend bei den Biotoptypen in den mehrschichtigen Gehölzbeständen in den Böschungsbereichen und v.a. entlang der Hansastrasse verortet. Die Gehölze der Baumreihe stehen vollständig innerhalb des Flurstücks 55 (Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes) und stehen als Straßenbaum nach Berliner Straßengesetz unter Schutz.

Die zahlreich vorkommenden Obstbäume im Plangebiet sind mit Ausnahme einer Walnuss (*Juglans regia*) auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei (Nr. 46) nicht gemäß BaumSchVO geschützt.

Die Baumerfassung bestätigt die Biotopkartierung, nach dem den größten Anteil verschiedene Ahorn-Arten (v.a. Spitzahorn - *Acer platanoides* und Eschen- und Spitzahorn - *Acer negundo*) bilden. In der gewidmeten Grünanlage setzte sich der Baumbestand neben Eschenahorn auch aus Robinien (*Robinia pseudoacacia*) zusammen.

Im Rahmen von bauvorbereitenden Pflegemaßnahmen in der gewidmeten Grünanlage und an der Zufahrt zur ehemaligen Gärtnerei durch das zuständige Grünflächenamt im Februar 2023 wurde durch die ökologische Baubegleitung festgestellt, dass die Gehölze entlang der Böschungen teilweise bruchgefährdet und wegen der Untergrundverhältnisse zusätzlich nicht standsicher waren. Denn der Untergrund erwies sich am Fuße der Böschung nach genauerer Betrachtung als instabil. Die Zusammensetzung des gesamten Böschungsbereichs bestand aus Betonbruch, Holz und sonstigem Bauschutt, der einerseits nicht ausreichend tragfähig und andererseits keine geeigneten Standort- und Wuchsbedingungen für einen dauerhaften Erhalt von Gehölzen aufwies. Zur Vorbereitung einer Bodensanierung und der Herstellung geeigneter Wuchsbedingungen wurde ein Bodenaustausch in den Böschungsbereichen erforderlich, um gleichzeitig die Grundlage für eine neue, vergleichbare Gehölz-Bepflanzung zu bieten. In die Bewertung des Bestandes geht der vorherige Zustand ein.

#### **2.1.2.5 Schutzgebiete i. S. d. Naturschutzrechts**

Der räumliche Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL): Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) oder gemäß Vogelschutz-Richtlinie (VSch-RL): Special Protection Area-Gebiet (SPA-Gebiet), i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. dem Naturschutzgesetz Berlin (NatSchG Bln) wie einem Naturschutzgebiet, einem Landschaftsschutzgebiet oder einem Naturpark. Es sind keine Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG i. V. m. § 25 NatSchG Bln oder geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 28 NatSchG Bln vorhanden.

#### **2.1.3 Schutzgut Fläche**

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,37 ha. Davon ist eine Fläche von ca. 0,48 ha als Straße bereits im Bestand vorhanden.

Wie der Biotoptypenkartierung entnommen werden kann, ist das Plangebiet nicht frei von Versiegelungen. Der Versiegelungsanteil ist dabei in der Verkehrsfläche am größten. Die Grabelandflächen werden spätestens seit der Nachkriegszeit bewirtschaftet. In diesem Bereich gibt es typische Anlagen wie Lauben, Wege Plätze und Sonstiges. Die Einbauten wurden vermessungstechnisch erfasst und konnten detailliert in die Bewertung einbezogen werden.

In den anderen Bereichen im Plangebiet gibt es zwar keine Versiegelung. Auf der hinteren Fläche wurde aber bis Ende 2013 eine Gärtnerei betrieben. Die Flächen waren zum großen Teil mit Folien- und Glas-Gewächshäusern überbaut. Die Flächen waren entsprechend versiegelt bzw. überbaut.

Die gewidmete Grünfläche weist zwar keine Versiegelungen auf, auf der Fläche wurden aber großflächige Aufschüttungen festgestellt.

## 2.1.4 Schutzgut Boden

### 2.1.4.1 Boden

Das Plangebiet liegt naturräumlich betrachtet auf der Ostbrandenburgischen Platte, Haupteinheit Westbarnim. Bei der Barnim-Hochfläche handelt es sich um eine aus Geschiebemergel und -sanden gebildete wellige bis flachwellige Grundmoräne aus der Weichseleiszeit.

Die Topographie ist charakteristisch ausgeprägt. Im Bereich der Giersstraße liegt die Höhe bei ca. 56 m über NHN und fällt in westliche Richtung auf rd. 52 bis 54 m über NHN ab. Die tiefsten Lagen werden mit rd. 52 m über NHN im Bereich der ehemaligen Gärtnerei im Nordwesten des Plangebiets erreicht. Hier wurde wahrscheinlich für den Gärtnerei-Betrieb ein Geländeauf- und -abtrag vorgenommen. Im Bereich der Aufschüttungen im Südwesten wird eine Höhe von rd. 54 m über NHN erreicht. Der Höhenversprung im Bereich der Böschung beträgt rd. 1,5 m.

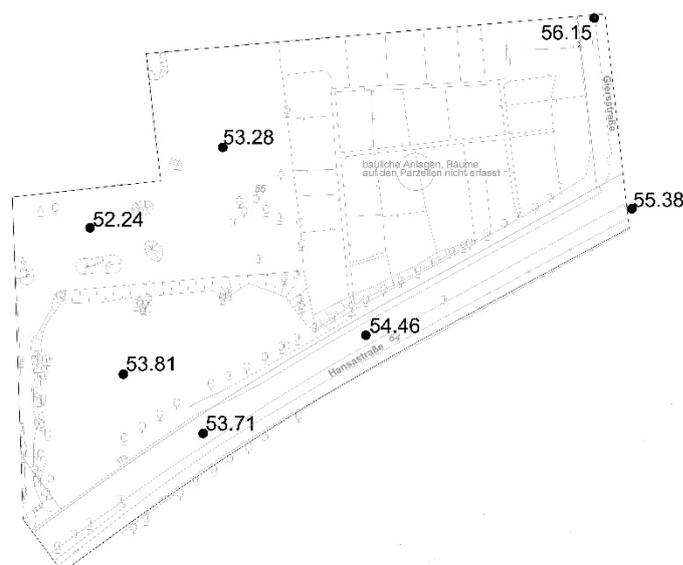


Abbildung 12: Geländehöhen

Auf der Grundlage der ALK Berlin, örtl. Messung ÖbVI Rek, Wieck und Schwenk, Stand: 04.05.2017

Für den Standort sind für die nicht überbauten Flächen die Bodengesellschaften Parabraunerde - Sandkeilbraunerde auf Grundmoränenhochflächen aus Geschiebemergel angegeben (Fis-Broker - Umweltatlas - Bodengesellschaften, 2017).

Bei der Bodenart am Standort handelt es sich um mittel schluffigen bis lehmigen Sand im Oberboden und sandiger Lehm im Unterboden (Fis-Broker - Umweltatlas - Nährstoffversorgung des Oberbodens, 2015).

Die Nährstoffversorgung ist „mäßig“ (Stufe 6), das Nährstoffspeichervermögen (und damit das Schadstoffbindungsvermögen) ist mittel (Fis-Broker - Umweltatlas - Nährstoffspeichervermögen, 2015).

Durch die gärtnerische Nutzung ist der Boden mäßig verändert (Fis-Broker - Umweltatlas - Naturnähe, 2015).

Gemäß den Kartendarstellungen und hinterlegten Datenbanken des Berliner Umweltatlas (Planungshinweise zum Bodenschutz 2015) hat das Plangebiet weitgehend eine sehr hohe Schutzwürdigkeit. Die ehemalige Gärtnerei ist noch als Versiegelung dargestellt und hat entsprechend eine geringe Schutzwürdigkeit.

Aufgrund der erfolgten Hinweise und aus Vorsorgegründen erfolgte 2020 eine orientierende Bodenuntersuchung mit Probenahmen durch einen Fachgutachter (GLU) zur Vorbereitung des möglichen Sanierungsbedarfs.<sup>7</sup> In diesem Rahmen wurden auch allgemeine Feststellungen zum Schutzgut getroffen.

Es wurden fünf Rammkernsondierungen (RKS) bis 4,0 m und 10 RKS bis 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) vorgenommen. Es wurden zusätzlich 10 Oberbodenmischproben aus den Bodenhorizonten 0 bis 35 cm und 35 bis 60 cm entnommen. Die Haufwerke auf dem ehemaligen Gärtnereigelände wurden beprobt. Mit allen Proben wurden chemisch-analytische Untersuchungen durchgeführt.

Entsprechend der drei grundsätzlichen Nutzungstypen im Plangebiet

- ehemalige Gärtnerei,
- Grünanlage und den
- Parzellen des Grabelandbereichs

wurden jeweils 5 Sondierungen (insgesamt 15) niedergebracht. Die Endteufe betrug bei der Grünanlage 4,0 m bei allen anderen Sondierungen 2,0 m.

Die erbohrte Schichtenabfolge beginnt mit anthropogenen Auffüllungen, die teilweise sandig, teilweise humos oder schluffig ausgebildet sind und unterschiedlich große Fremdbestandteile (z.B. Ziegel- und Betonbruch, Schlacke, Kohle und Schotter) enthält. Die Mächtigkeit der Auffüllungen variiert zwischen 0,35 m in den am tiefsten liegenden Parzellen an der HansasträÙe und 2,80 m in der Grünanlage. D.h. ein Teil der Böden im Geltungsbereich wurde aufgefüllt.

---

<sup>7</sup> GLU mbH (2020): Bodenuntersuchung (Probenahme und Laborleistung) auf dem Standort HansasträÙe 173 / B- Plan 3-53 in 13088 Berlin- Weißensee, im Auftrag des Bezirksamtes Pankow von Berlin, 09.12.2020, Hoppegarten.

Unter den Auffüllungen stehen bindige Feinsande oder Geschiebemergel bzw. -lehm an. Über bindigen Schichten kann sich Schichtenwasser bilden. Grundwasser wurde in den Teufen zum Bohrzeitpunkt jedoch nicht nachgewiesen.

Aus den Proben ergibt sich folgendes Ergebnis: In den bewirtschafteten Parzellen steht überwiegend Oberboden an sowie keine oder wenig Auffüllungen. Bindige Schichten stehen teilweise oberflächennah (0,40 m unter GOK) an. Alle anderen Flächen (ehemalige Gärtnerei und Grünanlage) bestehen aus geringmächtigen (am nördlichen Rand nur 0,07 m nach dem Abtrag der ehemaligen Bebauung) bis zu 2,80 m (in der Grünanlage) Auffüllungen.

Daraus lässt sich auch ableiten, dass die Geländetopographie im westlichen Geltungsbereich (Abb. 11) ein Ergebnis von Abtrag und Aufschüttung ist und nicht die natürliche Geländehöhe darstellt und die Bodenverhältnisse weitgehend überformt sind.

#### **2.1.4.2 Altlasten**

Gemäß den Hinweisen im Konzept von Landschaft planen und bauen (2020) waren entsprechend eines Schreibens des Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 11.11.2013 auf dem Grundstück HansasträÙe 173 (Flur 253, Flurstück 55) keine Altlasten im Bodenbelastungskataster eingetragen. Es war jedoch eine gewerbliche Nutzung bekannt. Die früheren Gebäude auf dem ehemaligen Gärtnerigelände waren schon bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens komplett abgetragen worden. Die noch verbliebenen vier Haufwerke in diesem Bereich sind inzwischen ebenfalls beräumt und fachgerecht entsorgt worden.

Die am Anfang des Planverfahrens 2020 beauftragte Bodenuntersuchung (GLU) mit Probenahmen durch den Fachgutachter (GLU)<sup>8</sup> erbrachten folgendes Ergebnis: von den insgesamt 55 Bodenproben und den 4 Haufwerksmischproben wurden in keiner Probe organoleptische Auffälligkeiten (Geruch und Färbung) festgestellt.

Im Hinblick auf die bestehende und geplante Nutzung als Kleingarten wurde die chemisch-analytische Untersuchung die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV 1999) geprüft. Als Prüf- und Maßnahmenwerte waren die Nutzungstypen Haus- und Kleingärten (einschließlich Spielflächen für Kinder und Anbau von Nahrungspflanzen) sowie Park- und Freizeitanlagen (öffentliche und private Grünanlagen) zu berücksichtigen.

Die Beurteilung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erfolgte auf Grundlage der Berliner Liste 2005.

Bei den Oberbodenmischproben innerhalb der ehemaligen Gärtnerei wurden vier auffällige Befunde im Bodenhorizont bis 0,35 m festgestellt:

- auf einer Parzelle an der westlichen Grenze der Bestandsparzellen (OP 06) und auf dem ehemaligen Gärtnerigelände (OP 03) Überschreitungen des Prüfwertes der

---

<sup>8</sup> GLU mbH (2020): Bodenuntersuchung (Probenahme und Laborleistung) auf dem Standort HansasträÙe 173 / B- Plan 3-53 in 13088 Berlin- Weißensee, i. Auftr. des Bezirksamtes Pankow von Berlin, 09.12.2020, Hoppegarten.

BBodSchVO durch Blei (als mögliche Quelle kommen gemäß Gutachter bleihaltige Düngemittel in Betracht) und

- innerhalb der Grünanlage bei zwei Mischproben Cadmium (OP 01 und OP 02) (auch hier kommen gemäß Gutachter u.a. Düngemittel als Quelle in Betracht).

Bei den Einzelproben der Rammkernsondierungen ergaben sich bei vier Sondierungen bis in eine Tiefe von maximal 1,0 m Benzo(a)pyren (PAK) als auffälliger Parameter. Der Parameter ist an anthropogene Auffüllungen gebunden, die technogene Substrate wie Schlacke, Kohle und Asche enthält. Die leichten Überschreitungen des Prüfwertes nach BBodSchV wurden daher ausschließlich innerhalb der Grünanlage und der ehemaligen Gärtnerei gefunden. D.h. die auffälligen Bodenproben aus den Rammkernsondierungen und damit aus tieferen Bodenschichten (Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV für Benzo(a)pyren) ergeben sich ausschließlich im westlichen Plangebiet in der öffentlichen Grünanlage und im ehemaligen Gärtnereigelände (RKS 5-1, 6-1, 8-1, 9-1)

Gemäß Darstellungen im Gutachten von GLU ergeben sich hinsichtlich der Belastungssituation drei abgrenzbare Teilbereiche:

- ehemalige Gärtnerei,
- Grünanlage,
- Parzellen des Grabelandbereichs.

Der Schwerpunkt liegt wegen der erhöhten Werte verschiedener Parameter bei den Auffüllungen auf der Grünfläche und dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei.

Für die geplante Nachnutzung als Nutzgarten und durch Kinderspielflächen sind wurden vollflächige Sanierungsmaßnahmen erforderlich.<sup>9</sup> Das Erfordernis ergab sich aus der geplanten sensiblen Nutzung bei gleichzeitigen Schadstofffunden.

Eine ergänzende Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation im Rahmen eines Sanierungskonzeptes vom Büro Döring (2022) erbrachte keine geänderten Erkenntnisse oder Anforderungen.<sup>10</sup>

Wegen der festgestellten Belastungen kann in der eingriffsfachlichen Bewertung gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, auf den belasteten Flächen in der Bestandsbewertung den Böden eine geringere Schutzwürdigkeit zugeordnet und durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden (Hinweis SenUVK IIC 33 vom 08.09.2021).

Zur Vorbereitung der Nachnutzung als Kleingarten wurde mit der Bodensanierung bereits 2023 begonnen. Ein Austausch erfolgt aus Vorsorgegründen in den zukünftigen Kleingartenflächen und im Bereich der Spielplatzflächen bis in eine Tiefe von 60 cm.

---

<sup>9</sup> Hinweis durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Pankow von Berlin, UmNat 2, Stellungnahme 30.11.2021

<sup>10</sup> ergänzende Stellungnahme durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Pankow von Berlin, UmNat 2 am 15.12.2022

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei 20 - 30 m (FIS-Broker: Karte 2.07 Flurabstand des Grundwassers, 2009) und ist damit von der Geländeoberfläche weit entfernt.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist die Austauschhäufigkeit sehr gering, was gleichzeitig eine hohe Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt bedingt (Fis-Broker - Umweltatlas - Austauschhäufigkeit des Bodenwassers, 2015). Die Wasserdurchlässigkeit und das Filtervermögen werden gleichzeitig als mittel eingestuft (Fis-Broker - Umweltatlas - Gesättigte Wasserdurchlässigkeit der Böden, 2015). Die Wasserdurchlässigkeit ist durch den Geschiebemergel im Untergrund (ab ca. 1 m Tiefe) erschwert (Fis-Broker: Bohrprofil 432c-256). Diese schwierigen Bodenverhältnisse haben sich in der Bodenuntersuchung<sup>11</sup> bestätigt. Auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei und der Grünanlage befinden sich Auffüllungen in unterschiedlicher Stärke. Unter den Auffüllungen stehen bindige Böden an. Bei geringmächtigen Auffüllungshorizonten wie auf dem ehemaligen Gärtnereigelände (zwischen 1 cm und bis zu 80 cm) stehen die bindigen Schichten oberflächennah an. Aber auch in den stärkeren Auffüllungen (bis zu 2,80 m) können dicht gelagerte Horizonte eingelagert sein.

Im Grabeland ist die Oberbodenschicht stellenweise nur 0,40 m bis 0,50 m mächtig, so dass Schichtenwasser auch oberflächennah auftreten kann.

Laut Umweltatlas Berlin beträgt der Gesamtabfluss aus Niederschlägen (FIS-Broker - Umweltatlas: Gesamtabfluss aus Niederschlägen, 2017) auf einem Großteil der Fläche zwischen 200 und 250 mm/a und damit im mittleren Bereich. In den unbewirtschafteten Flächen entspricht diese Menge der Versickerung. In den gärtnerisch bewirtschafteten Flächen ist die Versickerungsmenge auf 150 bis 200 mm/a reduziert. Daraus ergibt sich in den bewirtschafteten Flächen eine entsprechende Grundwasserneubildung im langjährigen Mittel von 50 bis 100 mm/a und in den nicht bewirtschafteten Flächen von 100 bis 150 mm/a (FIS-Broker - Umweltatlas: Grundwasserneubildung, 2017).

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt komplett im Plangebiet und wird nicht abgeleitet. Da es sich um eine Kleingartenanlage handelt, wird das Wasser in der Anlage zur Gartenbewässerung zurückgehalten und vor Ort versickert.

Seit Januar 2024 liegt eine Starkregenhinweiskarte (FIS-Broker - Umweltatlas: Starkregenhinweiskarte, 2024) vor. Darin werden die potenzielle Gefährdung durch topographische Lage und dokumentierte Starkregenereignisse überlagert. Durch die Ermittlung der Höhenlinien können zusammenhängende Senken identifiziert werden. Die topographische Senkenanalyse erbrachte eine zusammenhängende Fläche der tief liegenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei.

---

<sup>11</sup> GLU mbH (2020): Bodenuntersuchung (Probenahme und Laborleistung) auf dem Standort HansasträÙe 173 / B- Plan 3-53 in 13088 Berlin- Weißensee, i. Auftr. des Bezirksamtes Pankow von Berlin, 09.12.2020, Hoppegarten.

rei. Die Karte soll der Orientierung dienen, wo es aufgrund der Geländetiefpunkte zu Überflutungen kommen kann. Sie lassen zwar keine direkten Schlüsse auf konkrete Risiken, aber eine generelle Risikoeinschätzung der Lage zu.

#### **2.1.5.1 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone und es grenzt auch nicht an eine solche an.

#### **2.1.6 Schutzgut Klima**

Großklimatisch zählt das Plangebiet zum ostdeutschen Binnenlandklima. Die gemäßigte Klimazone im Übergang vom maritimen zum kontinentalen Klima unterliegt starken Schwankungen bei den Jahresdurchschnittstemperaturen und -Niederschlagsmengen.

Da sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen verdichtetem Innenstadtbzirken und locker bebauten Außenbezirken befindet, liegt das langjährige Mittel der Lufttemperatur zwischen 9,5 °C und 10,0 °C. In den Innenstadtbzirken liegt die Temperatur 2 °C höher und Richtung Stadtrandlage bis zu 2 °C niedriger (Fis-Broker - Umweltatlas: Langjährige Mitteltemperaturen 1961-1990).

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 570 - 585 mm und ist damit im stadtweiten Vergleich relativ hoch (Fis-Broker - Umweltatlas: Langjährige Niederschlagsverteilung 1961-1990).

Gemäß der Planungshinweise Stadtklima 2015 (Fis-Broker) ist die thermische Situation aufgrund der Versiegelung bzw. Bebauung entlang der Straßen und den stark versiegelten Bereichen als ungünstig zu bezeichnen. Die gärtnerisch bewirtschafteten Bereiche werden als günstig eingestuft. Die bisher ungenutzte Grünfläche besitzt höchste Schutzwürdigkeit.

Die weitgehend unbebaute Freifläche mit großem Anteil an klimawirksamen Gehölzen wirkt sich ausgleichend auf das Lokalklima aus.

Die auf den Landwirtschaftsflächen am Stadtrand entstehende Kaltluft fließt von Norden über Malchow entlang der Grünflächen in Richtung Innenstadt. In den Planungshinweisen Stadtklima ist im Bereich der Sportplätze an der HansasträÙe Richtung Ober- und Oranke-see eine Kaltluftleitbahn mit Leitbahnkorridor dargestellt.

#### **2.1.7 Schutzgut Luft**

Die Luftreinhalteplanung für Berlin beinhaltet u.a. Situationsanalysen für die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an HauptverkehrsstraÙen. Beurteilt wird u.a. auch die Gefahr der Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>).

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit beträgt der über das Kalenderjahr gemittelte Immissionsgrenzwert für Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastung 40 µ/m<sup>3</sup> (§ 4 der 39. BImSchV).

Die Hansastraße ist eine stark befahrene Straße. Die verkehrsbedingten Emissionen nach dem Index-Berechnungsverfahren für die Stoffe NO<sub>x</sub> und PM<sub>10</sub> sind „nur“ durchschnittlich (4.-7. Dezil) (Fis-Broker - Umweltatlas: Verkehrsbedingte Emissionen, 2017). Der berechnete Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> durch Straßenverkehr für 2025 liegt in den umliegenden Straßen unter 36 µg/m<sup>3</sup> und damit unterhalb des Grenzwertes (Luftreinhalteplan 2018-2025 Szenarien zur NO<sub>2</sub>-Konzentration und PM<sub>10</sub> im Straßenraum 2020).

Laut Umweltatlas Berlin Karte 08.08 befinden sich in der Umgebung keine Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürften.

### **2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Prägende Struktur ist die Hansastraße. Der Verkehr (KFZ und Tram) dominiert optisch und akustisch den Bereich.

Der gärtnerisch genutzte Bereich war durch enge Wege erschlossen, deren Zugänge in der Hansastraße lagen. Die interne Erscheinung war durch typische Parzellierung, Lauben und ältere Obstbäume geprägt. Nach außen war die Anlage relativ dicht mit Hecken in Kombination mit einer Ahorn-Baumreihe abgepflanzt. Eine optische Außenwirkung hatte die Kleingarten-Anlage daher nicht. Umgekehrt wirkt die Straße durch den Verkehrslärm massiv akustisch in die Kleingartenanlage hinein.

Die kleine öffentliche Grünfläche im Bereich der Kreuzung mit der Buschallee war als Wiese gepflegt. Eine die Wiese umgebende Gelände-Böschung war durch die Ablagerung von Bauschutt und sonstigen schädlichen Bodenveränderungen entstanden. Auf dieser Böschung hatte sich in den letzten Jahrzehnten eine raumbildende Gehölzkulisse entwickelt, die Anfang 2023 aus Verkehrssicherheitsgründen und zur Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen entnommen werden musste. Diese ehemalige Gehölzstruktur wird nach der Bodensanierung durch Neupflanzung wieder aufgebaut.

Auf der ehemaligen Gärtnerei-Fläche ist heute eine Brachfläche mit Krautvegetation entstanden. Aus der ehemaligen Nutzung stehen noch wenige Bäume. Die unmittelbar angrenzende gewerbliche Bebauung (Pneumatik Berlin GmbH) wirkt mit seinen unterschiedlich hohen Werksgebäuden und einem Schornstein in das Plangebiet dominant hinein.

### **2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Angaben zu Kultur- und sonstigen Sachgütern vor. Laut Denkmalliste / Denkmalkarte des Landes Berlins sind weder Bau-, Garten-, noch Bodendenkmale vorhanden.

Das Grundstück des ehemaligen Kinderkrankenhauses südlich der Hansasträße ist von Block-Randbebauung umschlossen. Sowohl das ehemalige Krankenhausgelände als auch die angrenzende Wohnbebauung an der Buschallee von Bruno Taut stehen unter Denkmalschutz.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **2.2.1 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Größe und Funktion des unbebauten Plangebietes führen zur planungsrechtlichen Zuordnung zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Die geplante Nutzung als „Dauerkleingarten“ ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans genehmigungsfähig.

Ohne Planung würden sich die Teilflächen jeweils entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung oder Nichtnutzung weiterentwickeln. Auf dem Grundstück, auf dem eine ehemalige Gärtnerei abgetragen wurde, hat bereits eine frühe Phase einer ruderalen Vegetationsentwicklung eingesetzt. Dieser Trend würde sich fortsetzen.

Die bestehende Grünanlage wäre in bisheriger Form mit einem Wiesenschnitt gepflegt worden. Die Gehölze hätten bei Bedarf (z.B. zum Erhalt der Verkehrssicherheit der öffentlichen Grünfläche sowie entlang der Straßenbahnwendeschleife und im Nahbereich der Hansastrasse) gepflegt bzw. entnommen werden müssen. Die Problematik der fehlenden Standsicherheit der Böschung und der darauf stehenden Gehölze wäre aber ggf. erst später erkannt worden.

### **2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant auch der Auswirkungen der Abrissmaßnahmen. Hierbei ist u.a. zu berücksichtigen, dass bestimmte Aspekte nicht abschließend beurteilt werden können, weil z.B. der Umfang des Bodenaustauschs sich unterschiedlich auf den Verlust an Vegetation und Tierlebensräumen auswirkt.

Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen berücksichtigt wird, geprüft.

Beim grundsätzlichen Planungsziel ist zu berücksichtigen, dass Kleingärten und weitere Grünflächen mit anderen Zweckbestimmungen festgesetzt werden sollen. Langfristig werden also vergleichbare Grün- bzw. Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorhanden sein.

Zur Vorbereitung konzeptioneller Überlegungen wurden in einer ersten Bestandserhebung Biotope erfasst.<sup>12</sup> Diese Grundlagen wurden im Nutzungskonzept „Sonnenstern“ (Lpb 2020) berücksichtigt, dessen konzeptionelle Ideen in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

---

<sup>12</sup> Landschaft planen + bauen GmbH (2020): Konzept zur Entwicklung einer neuen Kleingartenanlage im Bereich Hansastrasse im Bezirk Pankow – Grobüberschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs, i. Auftr. des Bezirks Pankow von Berlin, März 2020.

Im Rahmen der Vorbereitung des Freianlagenplans durch die Landschaftsarchitekten Schönherr (2024) wurde in Abstimmung mit dem Grünflächenamt geprüft, welche Bäume (auch Obstbäume) erhalten werden können.



Abbildung 13: Freianlagenplan KGA Hansastrasse

Quelle: Schönherr Landschaftsarchitekten PartmbB, 09.01.2024

Das Konzept dient als Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Eingriffs-Bilanzierung wurde im Ausführlichen Verfahren<sup>13</sup> auf dieser Grundlage erarbeitet. Die Ausführungen zum Eingriff erfolgen dazu in Kapitel II.2.3 und in einem Eingriffsgutachten.<sup>14</sup>

## **2.2.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich möglicher Auswirkungen infolge der Art und der Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen**

### **2.2.3.1 Erholung**

Die Neuausweisung von Flächen für Dauerkleingärten unter Einbeziehung von Brachflächen und Teilen einer bestehenden wohnungsnahen Grünfläche hat einerseits Vorteile für die Erholungsnutzung. Denn durch die gegenüber der ursprünglichen Grabelandfläche beabsichtigten Flächenvergrößerung und Zuschnitt der geplanten Flächen für private Dauerkleingärten erhöht sich die Anzahl der Parzellen deutlich. Das ermöglicht zukünftig einer größeren Bevölkerungsgruppe eine private Freizeit- und Erholungsnutzung. Zudem soll die Anlage weitere öffentlich

---

<sup>13</sup> Gemäß Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenUVK, 2020)

<sup>14</sup> hierzu liegt ein aktueller Fachbeitrag vor

nutzbare Anteile durch eine öffentliche Durchwegung und im Rahmen der Bewirtschaftung Angebote zum gemeinschaftlichen Gärtnern erhalten. Durch den ganzjährig zu gewährleistenden Zugang kann die Öffentlichkeit die Fläche im Sinne einer grünen Wegeverbindung zur Erholung mit nutzen.

Gleichzeitig wird eine öffentlich gewidmete Grünanlage teilweise für private Dauerkleingärten aufgegeben. Durch die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz und Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm“ wird aber eine attraktive Fläche für die wohnungsnahen Erholungsnutzung neu entstehen. In Verbindung mit der Sicherung einer öffentlichen Durchwegbarkeit der Kleingartenanlage und einer Verknüpfung mit der öffentlichen Parkanlage mit integrierten Spielflächen wird das Erholungsangebot für die Öffentlichkeit qualitativ verbessert.

Der Bebauungsplanentwurf weist insgesamt 2.764 m<sup>2</sup> als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz aus. Zwar reicht diese Flächengröße nicht aus, um als wohnungsnahen Grünfläche anrechenbar zu sein. Sie bietet jedoch im Zusammenhang mit der öffentlich durchquerbaren Kleingartenanlage eine zusätzliche Möglichkeit für die durch Verkehrsbarrieren von den südlich der Hansastrasse und der Buschallee gelegenen öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen abgetrennten Wohngebiete nordöstlich des Plangebietes das Freiraumangebot wohnungsnah zu verbessern.

Mit der Möglichkeit, ca. 300 m<sup>2</sup> Netto-Spielfläche in die öffentliche Parkanlage zu integrieren, wird das Spielplatzangebot innerhalb des Planungsraums Hansastrasse verbessert. Vor dem Hintergrund künftiger Bedarfserhöhungen durch bereits genehmigte und geplante Wohnbauvorhaben im Zuge der Nachverdichtung in den umgebenden Bestandsgebieten wird ein Beitrag zu einer nachhaltigen Versorgungssicherung geleistet.

### **2.2.3.2 Lärm, Schallschutz**

Zur Einschätzung der Problematik und zur Vorbereitung möglicher Lösungen war eine schalltechnische Voreinschätzung (Hoffmann Leichter, 12/2019) der Verkehrslärmeinwirkungen durchgeführt worden. Auf dieser Grundlage wurden Entscheidungen zum Lärmschutz vorbereitet und eine vertiefende schalltechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter, 07/2022) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

Nach dem Berliner Lärmleitfaden (zitiert in Hoffmann Leichter) ist als Zielwert für Kleingärten der Tagwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) anzustreben. Bei der geplanten Nutzung als Kleingartenanlage ergibt sich nachts keine besondere Schutzbedürftigkeit, da hier nicht gewohnt werden darf.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind für die Beurteilung der Situation und der Erfordernisse die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), der von vorhandenen Anlagen im Umfeld des Untersuchungsgebietes ausgehen kann und die DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für den Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Die örtliche Anlagen-Situation ist durch mehrere Kfz-Betriebe, eine Glaserei und einen Supermarkt gekennzeichnet. Die Emissionen bestehen v.a. aus Stellplatzbetrieb für PKW auf dem jeweiligen Betriebsgelände.

Ein Betrieb für Lufttechnische Anlagen auf dem Grundstück Falkenberger Straße 38-40 hat seine Produktion zwischenzeitlich eingestellt. Hier soll Wohnungsbau umgesetzt werden. Daher wurde dieser Betrieb nicht näher in die Bewertung der Anlagenlärm-Situation betrachtet.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) (Zielwert des Berliner Lärmleitfadens für KGA) können eingehalten werden. Der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) wird an einem Grundstücksbereich, in dem der Parkplatz eines Kfz-Handels unmittelbar angrenzt, geringfügig (durch Schließen von Motorhauben) überschritten. Aber hier handelt es sich nach Einschätzung des Gutachters zum einen um ein Ereignis geringer Wahrscheinlichkeit. Außerdem wurde innerhalb des Geltungsbereichs an dieser Stelle überwiegend eine Fläche für Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt.

Der Verkehrslärm ist in der schalltechnischen Betrachtung problematischer.

Die Verkehrs-Situation ist durch die umgebenden Straßen (insbesondere die Hansastraße) geprägt. Insbesondere die Hansastraße ist stark befahren mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Auf der Hansastraße verlaufen eine Buslinie und zusätzlich eine Trambahntrasse. Knotenpunkte und Lichtsignalanlagen wirken sich in Abhängigkeit ihres Abstandes zum Immissionsort zusätzlich aus.

Die fachgutachterliche Betrachtung der Ist-Situation bestätigt prinzipiell die starke Belastung mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) unmittelbar entlang der Trasse, für den größten Flächenanteil Pegelwerte über 60 dB(A), der Orientierungswert von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Für den Planfall wurde als durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) die Verkehrsprognose der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz für das Prognosejahr 2030 verwendet.

Geprüft wurden mehrere Varianten für passiven Schallschutz durch eine Schallschutzwand.

Berechnet wurde als Vorzugsvariante eine Lärmschutzwand (LSW) entlang der Hansastraße und der Giersstraße mit einer Höhe von 4 m über dem Gehweg.

Mit der Lärmschutzwand kann die Schallausbreitung so beeinflusst werden, dass zwar einerseits keine relevanten Bereiche mit Lärmpegeln unter 55 dB(A) erreicht werden und damit flächendeckend ein permanenter Dauerschall vorhanden ist, aber flächendeckend das angestrebte Pegelniveau von 58 dB(A) am geplanten Spielplatz und dem größten Anteil der Kleingartenparzellen eingehalten wird.

Sportanlagenlärm vom Stadion an der Buschallee wird fachgutachterlich als nicht relevant eingeschätzt, da insbesondere eine ausreichende Entfernung vorhanden ist und Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, die auch vor dem Sportanlagenlärm schützen.

Weiterhin lösen bestimmte Konfliktlagen wie vorhandene hohe Grundbelastungen mit einer Erhöhung der Belastung ein zusätzliches Prüferfordernis für Reflexionswirkungen in eine schutzbedürftige Umgebung aus. Zu prüfen war die Reflexionswirkung durch die Schallschutzwand auf die schutzbedürftige Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Hansastraße 176). Die Erhöhung beträgt aber maximal 0,1 dB(A) bei einer schallabsorbierenden Wand  $DL_0$  von 8 dB. Da für die Lärmschutzwand ein hochschallabsorbierendes System zum Einsatz kommen soll, das eine straßenseitige Schallabsorption von 20 dB erreicht, wurde zur Vermeidung einer Verschlechterung der Situation für die Wohngebäude Hansastraße 176 eine Schallabsorption von 20 dB in die textliche Festsetzung aufgenommen.

## **2.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### **2.2.4.1 Tiere**

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2020 eine faunistische Untersuchung durch Natur und Text (2021) durchgeführt. Zur Erhebung der Winterquartiere von Fledermäusen wurde die Untersuchung bis zum Winter 2021 fortgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) von Lpb (2022) zusammengefasst. Die detaillierten Ausführungen befinden sich in Kapitel II.2.4.

Grundsätzlich war festzustellen, dass v.a. das Brutvogelvorkommen und die Nutzung des Gebietes durch Fledermäuse eng mit dem Gehölzbestand bzw. den Gehölz- und Nutzungsstrukturen als wesentlichem Lebensraummerkmal zusammenhängt. Höchste Brutvogeldichten wurden in den zusammenhängenden, linearen Gehölzbeständen und in den bewirtschafteten Parzellen festgestellt. In den bewirtschafteten Parzellen hängt die Besiedelung wiederum von alten Obstbäumen (z.T. mit Höhlen) und den Gebäuden als Nistgrundlage ab.

Langfristiges Ziel ist die prinzipielle Erhaltung des Grünvolumens und die Ausdehnung der Kleingartennutzung, also für die Tierbestände vergleichbare Lebensraumbedingungen zu erreichen. Die Bestandparzellen werden komplett neu strukturiert und aufgeteilt, die Gebäude vollständig und die Bäume teilweise für die Neubewirtschaftung und teilweise auch für die Lärmschutzwand mit erforderlichem Unterhaltungsweg entfernt. Das Ausmaß der Beeinträchtigung hängt auch von den Umsetzungsphasen ab sowie vom erforderlichen Sanierungsbedarf des Bodens wegen der geplanten sensiblen Nutzung. Bodenaustausch führt zum Totalverlust der Vegetation und damit auch der Bäume in den vom Bodenaustausch betroffenen Bereichen.

Zusammenfassende Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgen in Kapitel II.2.4.

### **2.2.4.2 Pflanzen, Biotoptypen und Vegetationsstrukturen**

Die Baumreihe entlang der Hansastraße wird im Bebauungsplan gesichert. Die Lärmschutzwand wurde so trassiert, dass die Baumreihe erhalten werden kann.

In den Bereichen, in denen zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen nutzbare Gärten oder Spielflächen angelegt werden, ist ein Bodenaustausch erforderlich. Hier können nur vereinzelt Bestandsbäume erhalten werden.

Der Gehölzbestand auf der Böschung entlang der Zufahrt und nördlich der Parkanlage sollte nach dem überarbeiteten Nutzungskonzept von Landschaftsarchitekten Schönherr ursprünglich weitgehend erhalten bleiben. Bei Pflegearbeiten im Februar 2023 wurde jedoch festgestellt, dass der Gehölzbestand in den Böschungsbereichen nicht erhalten werden kann. Aufgrund der dort verbrachten Reste einer ehemaligen Baustelleneinrichtung mit Bauschutt und z.T. flächigen Bauteilen war das Wurzelwachstum der Gehölze so stark beeinträchtigt, dass die Standsicherheit der Bäume nicht gegeben war. Viele Bäume wiesen Wurzelfäule auf, sodass entschieden wurde, den Gehölzbestand zu entnehmen und zunächst den Boden für das Anpflanzen von neuen Bäumen und flächiger Gehölzstrukturen zu stabilisieren und gemeinsam mit den übrigen Bereichen zu sanieren. Hier setzt der Bebauungsplan Ersatzflächen (Flächen a, b, c) fest, in denen flächige dicht bepflanzte mehrschichtige Gehölzbestände mit gebietsheimischen und bienenfreundlicheren Gehölzen entstehen sollen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, auf gemeinschaftlich zu nutzenden zentralen Flächen innerhalb der „Privaten Dauerkleingärten“ explizit hochstämmige Obstbäume anzupflanzen (Flächen d und e). Auch ohne weitere Pflanzgebote ist für die übrigen Kleingartenflächen zu erwarten, dass vergleichbare Biotoptypen und Vegetationsstrukturen entstehen.

#### **2.2.4.3 Biologische Vielfalt**

Die Lebensraum- und Grünstrukturen werden nach Vollzug der Planung vergleichbar zum Bestand sein. Es wird qualitative Änderungen geben. Aber die Aufwertungsmöglichkeiten sollen so weitgehend genutzt werden, dass sich die Lebensraumbedingungen nicht dauerhaft und erheblich verschlechtern. Eine Verschlechterung der Biologischen Vielfalt ist langfristig nicht zu erwarten.

#### **2.2.4.4 Bäume**

Im Rahmen der Vorbereitung des Freianlagenplans wurde der gesamte geschützte und nicht geschützte Baumbestand im Hinblick auf die Erhaltungsfähigkeit geprüft. In den Flächen, auf denen die Lärmschutzwand und die Unterhaltungswege angelegt werden müssen, können Bäume nicht erhalten bleiben.

Wie bereits dargestellt soll die Baumreihe entlang der Hansastrasse im Rahmen einer Festsetzung für die Verkehrsflächen gesichert werden.

Weiterhin sollen innerhalb der geplanten Flächen für private Dauerkleingärten kleinteilig Pflanzflächen festgesetzt werden, auf denen Obstbäume erhalten oder neu gepflanzt werden sollen. In diesen Bereichen können die Bestandsbäume teilweise erhalten werden, weil ohne Nutzgarten- oder Spielplatz-Funktion ein Bodenaustausch nicht erforderlich ist.

Innerhalb des ehemaligen Gärtneiregeländes stehen verteilt mehrere nach BaumSchVO geschützte Einzelbäume, die sich überwiegend nicht in die spätere Kleingartennutzung integrieren lassen, weil sie z.B. zu groß oder zu stark geschädigt sind.

Hinzu kommt, dass auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, auf denen eine Nutzung als Kinderspielplatz oder als Gartennutzfläche stattfinden soll, ein Bodenaustausch erforderlich ist. Bäume können dann in Bereichen, die als Nutzgarten oder Kinderspielplatz genutzt werden sollen, nicht erhalten werden.

Nicht erhalten werden kann der innerhalb der bestehenden gewidmeten öffentlichen Grünanlage in den Böschungsbereichen dem Grünanlagengesetz unterfallende Baumbestand. Hier war im Zuge von notwendigen Baumfällarbeiten im Zufahrtsbereich des Grundstücks festgestellt worden, dass die Bäume auf den mit Bauschutt aufgefüllten Böschungsbereichen erhebliche Wurzelschädigungen aufweisen und auf dem bestehenden Untergrund nicht standsicher sind. Aus Verkehrssicherungsgründen wurde entschieden, zum Zwecke der Bodensanierung und -stabilisierung auf den Böschungsbereichen bis auf einen kleinen Bereich am östlichen Rand der Grünanlage den gesamten Baumbestand zu entnehmen.

Der Bebauungsplan sichert hier Ersatzflächen auf denen nach notwendiger Beseitigung der Bodenbelastung Neuanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern erfolgen sollen, sodass mittelfristig wieder vergleichbare Strukturen mit gebietsheimischen naturschutzfachlich wertvollen Bäumen und Sträuchern entstehen.

Zusätzlich werden mit der Neuanlage der Kleingartenflächen in Abhängigkeit von der späteren Parzellengröße und noch vorhandenen Bestandsbäumen von den künftigen Nutzern u.a. auch neue Obstbäume gepflanzt werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich der „Privaten Dauerkleingärten“ eine der Gartenordnung für Kleingärten entsprechende Struktur entsteht, zu der Obstbäume gehören werden.

Auf einem Teil der öffentlichen Gemeinschaftsfläche werden Obstbäume auf Obstwiesen erhalten bzw. durch Neupflanzungen ergänzt (Fläche d und e). Sowohl auf einzelnen Parzellen als auf der öffentlichen Gemeinschaftsfläche wurden bestehende Obstbäume (v.a. Kirschen) in die Planung einbezogen. Zum Schutz der bestehenden und zu erhaltenden Bäume sind Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich während der Bauzeit zu schützen.

Bei den zu erhaltenden Bäumen innerhalb neuen Kleingartenfläche handelt es sich überwiegend um Obstbäume, die insbesondere wichtige Funktionen für Artenschutz und Landschaftsbild haben, deren Pflege vom Grünflächenamt des Bezirks übernommen wird. Für den Erhalt der Bäume werden Regeln im Zwischenpachtvertrag aufgenommen.

#### **2.2.4.5 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Im Wirkbereich des Plangebiets befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, sodass nicht mit Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele und auf den generellen Schutzzweck dieser Gebiete zu rechnen ist.

### **2.2.5 Schutzgut Fläche**

Die Flächen sind bereits als Kleingarten bzw. ehemaliges Gärtneigelande vorgeprägt. Die Kleingartennutzung soll in Kombination mit weiteren öffentlichen Grünflächennutzungen ausgedehnt werden. Dabei soll das Gebiet unter Berücksichtigung bestehender Grünstrukturen vollständig neu angelegt werden. Zur neuen Struktur gehören auch kleine Parzellengrößen ab 125 m<sup>2</sup>, die mehr Nutzern zur Verfügung stehen. Außerdem ist eine Begrenzung des Bebauungsumfangs der Laubengröße auf 20 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Für Parzellen unterhalb von 215 m<sup>2</sup> Grundfläche sind im Freianlagenplan je nach Parzellengröße gestaffelt noch kleinere Lauben unterhalb von 20 m<sup>2</sup> Grundfläche vorgesehen. Es ist beabsichtigt, entsprechende Zusatzvereinbarungen in den Zwischenpachtvertrag aufzunehmen.

### **2.2.6 Schutzgut Boden und Altlasten**

Eine wesentliche Beeinträchtigung ist beim Schutzgut Boden in der Regel die Versiegelung. Diese wird aber ein kleingartenübliches Maß nicht überschreiten.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Nutzung von bereits vorgenutzten oder anders beeinträchtigten Flächen. Dieser Aspekt führt allerdings gleichzeitig zu einem Konflikt. Denn große Teile des Gebiets sind mit Aufschüttungen in unterschiedlichen Stärken bedeckt, die nach Feststellung eines Bodengutachters (GLU, 2020) in bestimmten Bereichen die Prüfwerte der BBodSchV (Wirkungspfad Boden-Mensch) für Cadmium, Blei und Benzo(a)pyren überschreiten und Sanierungsmaßnahmen erfordern, bevor hier eine Nachnutzung als Kleingarten mit dem Anbau von essbaren Nutzpflanzen und als Spielplatz für Kinder erfolgen kann. Vorgesehen ist ein weitgehender Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 0,60 m, wo zukünftig Nutzpflanzen angebaut und wo zukünftig Kinderspielplätze angelegt werden sollen.

Aus Vorsorgegründen ist für die Nachnutzung als Nutzgarten mit essbarem Obst und Gemüse eine vollflächige Sanierung (Bodenaustausch) bis zu einer Tiefe von 60 cm erforderlich. Da es sich um ein Vorhaben des Bezirks handelt und die Maßnahme einschließlich der Bodensanierung finanziell gesichert ist, wird durch den Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstücks sichergestellt, dass einer kleingärtnerischen Nutzung keine belasteten Böden entgegenstehen. Da zum Zeitpunkt der Festsetzung voraussichtlich die Bodensanierung auf den künftigen Parzellenflächen abgeschlossen sein wird, erfolgt hier keine nachrichtliche Übernahme als Fläche deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Gefahren für das Grundwasser bestehen bei einer natürlichen Versickerung nicht.

Eine Verdichtung während der Baumaßnahmen sollte durch geeignete Maßnahmen (z.B. Lastverteilungsplatten in der Bauphase) möglichst vermieden werden, da hierdurch wesentliche Bodenfunktionen (Puffer- und Filterfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt) eingeschränkt oder zerstört werden und ein Mehraufwand für die spätere Bewirtschaftung entsteht.

### **2.2.7 Schutzgut Wasser**

Das Niederschlagswasser wird vollständig im Gebiet zurückgehalten und vor Ort versickert. Es ist damit zu rechnen, dass Regenwasser aufgefangen und als Gießwasser verwendet wird. Eine

Veränderung der Wasserbilanz ist nicht zu erwarten. Hinzu kommt, dass der aufgebrauchte, unbelastete Boden aufnahmefähig für Wasser ist und Niederschläge speichern kann.

Durch die weitgehende Bodensanierung ist damit zu rechnen, dass das grundsätzliche Risiko eines Eintrags in das Grundwasser vermieden wird.

Blei weist nur eine geringe Löslichkeit auf. D.h. eine Verdriftung durch die im Gelände unter den belasteten Aufschüttungen anstehende bindigen Schichten in das Grundwasser, das in einer Tiefe von 20 m bis 30 m ansteht, wäre unwahrscheinlich. Die Löslichkeit von Cadmium hängt vom Bodensubstrat ab und wird ebenfalls an Ton- und Humuspartikeln gebunden, ist aber in Abhängigkeit vom pH-Wert mobiler als Blei. Allerdings besteht die Gefahr einer Mobilisierung nur bei schwach gepufferten Böden.

Auch Benzo(a)pyren ist fest in Böden und Sedimenten gebunden und wenig löslich, so dass eine Verdriftung in das Grundwasser durch die bindigen Schichten unwahrscheinlich wäre.

### **2.2.8 Schutzgut Klima einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Der Geltungsbereich ist auch im Hinblick auf die Beurteilung des Stadtklimas (Planungshinweise Stadtklima 2015) dreigeteilt. Die bestehende Kleingartennutzung wird als Siedlungsraum eingeordnet, dessen thermische Situation als günstig zu beurteilen ist. Die ehemalige Gärtnerei ist noch entsprechend ihrer früheren Bebauung ebenfalls dem Siedlungsraum zugeordnet, wurde hier als ungünstig eingestuft. Die Grünfläche an der Hansastraße hat prinzipiell als Grünfläche eine höchste Schutzwürdigkeit.

Eine besondere Vulnerabilität besteht aufgrund der demographischen Zusammensetzung nicht.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass die gesamte Kleingartenfläche im Hinblick auf das Klima als „günstig“ zu beurteilen sein wird. Die geplante Festsetzung einer Kleingartenanlage kann insofern als lokaler Baustein in der Anpassungsstrategie zur Bewältigung von Klimafolgen eingestuft werden.

### **2.2.9 Schutzgut Luft**

Die Belastung durch die stark befahrene Hansastraße ist „nur“ durchschnittlich. Durch die Planung werden voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Verkehre verursacht, da das Gebiet gut durch öffentlichen Nahverkehr erschlossen ist.

Durch die Anlage einer Lärmschutzwand entlang der Straße wird voraussichtlich weniger Feinstaub von der Straße in die Kleingartenanlage eingetragen.

### **2.2.10 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Die rahmenden Grünstrukturen bleiben erhalten oder werden neu aufgebaut, wo sie bisher fehlten. Wesentlich für den lokalen Eindruck ist insbesondere der Erhalt der Baumreihe entlang

der HansasträÙe, auch wenn die Bäume noch vergleichsweise jung sind und weiteres Wachstum erwarten lassen. Die Positionierung der Lärmschutzwand in einem ausreichenden Abstand zum Kronen- und Wurzelbereich der Baumreihe gehört zu den wichtigsten Maßnahmen zur Minimierung negativer Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild. Die für das Ortsbild wichtige Baumreihe kann erhalten werden und die geplante Lärmschutzwand wird gleichzeitig von der StraÙe aus abgedeckt. Auch die beidseitige Begrünung der Lärmschutzwand wird einen Kulisseneffekt haben, der die möglichen negativen optischen Effekte des neuen technischen Bauwerks (Ausführung als gestützter Erdwall mit Begrünung) abmildert.

Diese Kulisse bildet neben ihrer Hauptfunktion als Lärmschutz auch eine optische Funktion der Abschirmung zur HansasträÙe.

Die innere Struktur wird zukunfftig durch neue punktuelle und lineare Gehölz- und Baumpflanzungen gegliedert. Dabei können vorhandene Bestände angerechnet werden, wenn sie trotz Bodensanierung erhalten werden können.

### 2.2.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das ehemalige Krankenhausgelände südlich der HansasträÙe und die angrenzende Wohnbebauung an der Buschallee von Bruno Taut stehen unter Denkmalschutz.

Eine Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

### 2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden, Fläche und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanze/Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Fläche, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhangiger Arten
Fläche/Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz)

Schutzgut	Wechselwirkung
	Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag, Belastung)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima und Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschafts- und Orstbild	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, Fläche anthropogene Vorbelastung durch Bebauung

Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es ist derzeit davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

Weitere Bebauungspläne im Umfeld gibt es nicht.

### 2.2.13 Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nur allgemein dargestellt werden.

Vor der konkreten Nutzung der Flächen muss der Boden abgetragen oder ausgetauscht werden. Die Behandlung der belasteten Böden erfolgt gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass allenfalls kleingartentypische Abfälle entstehen, die keiner besonderen Behandlung bedürfen. Es kann angenommen werden, dass die späteren Nutzer Gartenabfälle kompostieren. Entsprechende Regelungen sind bei Grundstücken, die dem Land Berlin gehören, üblich.

Für Kleingärten besteht keine Anschlusspflicht für Abwasser. Sofern in den Kleingärten Abwasser anfällt, ist dieses in Abwassersammelbehältern zu sammeln und ordnungsgemäß durch ein durch die Berliner Wasserbetriebe zugelassenes Unternehmen zu entsorgen. Die dauerhafte Dichtheit der Sammelbehälter muss nachgewiesen werden. Im Zwischenpachtvertrag soll jedoch auf den Einsatz von Humustoiletten hingewirkt werden.

Anschlüsse an die Kanalisation können unter bestimmten Umständen zugelassen werden. Ein Anschluss des Vereinshauses wäre von der Hansastrasse aus möglich, die Abwasserbeseitigung ist aber kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

### 2.2.14 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

## **2.2.15 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen noch nicht konkret absehbar. Es ist aber davon auszugehen, dass der Einsatz von Techniken und Stoffen nicht über das Maß einer kleingartentypischen Nutzung hinausgehen wird.

Darüber hinaus soll über einen Zwischenpachtvertrag darauf hingewirkt werden, dass diese Anlage nachhaltig und naturnah bewirtschaftet wird. Die Grundsätze des integrierten Pflanzenschutzes sollen beachtet werden.

## **2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilungen und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**

### **2.3.1 Eingriffsbeurteilung**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann. Grundsätzlich ist es sinnvoll, einen Nutzungs-Bedarf auf einer bereits vorgenutzten Fläche zu decken. Damit kann durch Reaktivierung einer Brachfläche und Optimierung der Bestandsnutzung die Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Die Bestandssituation innerhalb des Plangebietes stellt sich als vollständig anthropogen überprägt dar.

Bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und des sich daraus ergebenden Kompensationsbedarfs müssen alle relevanten Rahmenbedingungen in die Betrachtung einbezogen werden.

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon

vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das betrifft hier insbesondere die bereits im Bestand vorhandenen Verkehrsanlagen. Hier ist in der Abwägung über den Ausgleich der zusätzlich geplanten Straßenverkehrsflächen zu entscheiden. Das geltende Planungsrecht § 35 BauGB lässt die Neuanlage einer Kleingartenanlage nicht zu, da abzuwägende Belange entgegenstehen. Daher ist im Rahmen der Planaufstellung auch der mit der Neuanlage von Kleingärten verbundene naturschutzrechtliche Eingriff zu bewerten und über den Ausgleich in der Abwägung zu entscheiden.

Der Bestandsbeurteilung liegt eine Biotopkartierung zugrunde, in die 2022 die Ergebnisse einer Vermessung des Bestandes im Grabeland eingearbeitet wurden. Die Flächen können damit präzise abgegriffen und in die Bilanz eingestellt werden. Für die Beurteilung des Eingriffs wurde der Entwurf des Bebauungsplans auf Basis des Freianlagenplans LA Schönherr (2024) zugrunde gelegt.

Für die eingriffsrelevanten Maßnahmen wurden Maßnahmenblätter angelegt, die als Anlage Bestandteil der Begründung werden.

### **2.3.2 Eingriffsminderung und Vermeidung in der Planung**

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist zu prüfen, ob und wie die möglichen Eingriffe vermieden oder gemindert werden können. Dieser Prozess hat umfangreich im Rahmen der Planung stattgefunden.

Das ursprünglich zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens im Ergebnis einer Variantenuntersuchung bevorzugte Nutzungskonzept „Sonnenstern“ mit einem Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihe auf dem Grundstück HansasträÙe 173 liegt in seinen wesentlichen Grundzügen dem Bebauungsplanentwurf zugrunde. Es wurde im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB überarbeitet.

Ziel der Überarbeitung war unter anderem eine stärkere Vermeidung von naturschutzrechtlichen Eingriffen innerhalb der geplanten Flächen für private Dauerkleingärten. Danach sollte der auf der Bestandsböschung vorhandene Gehölzbewuchs ebenfalls weitgehend erhalten bleiben. Notwendige Baumfällarbeiten im Zufahrtsbereich des Grundstücks im Februar 2023 zeigten aber, dass der vorhandene Baumbestand aufgrund der Beschaffenheit der Böschungen und der dort vorhandenen Bodenbelastungen nicht gesund und nicht standstabil war, sodass im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht nach § 5 Grünanlagengesetz Berlin Notfällungen in allen Böschungsbereichen vorgenommen wurden. Diese Fläche geht mit ihrem Bestand gemäß der Biotopkartierung von 2022 in die Vor-Eingriffsbewertung ein. Die Neuanlage wird auf vergleichbaren Flächen festgesetzt. Durch Verwendung heimischer Gehölze können die Flächen ökologisch hochwertiger in die Nach-Eingriffsbetrachtung eingestellt werden.

Das überarbeitete Nutzungskonzept beinhaltet 52 Parzellen. Die Gartenparzellen variieren zwischen einer Mindestgröße von 125 m<sup>2</sup> und einer maximalen Größe von 273 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche der Lauben soll zur Verringerung des Versiegelungsgrades im Bebauungsplan auf eine

Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> beschränkt werden. In Abhängigkeit von der Parzellengröße sollen im Zwischenpachtvertrag Lauben in den Größen von 12 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> und maximal 20 m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Parzellengröße aufgestellt werden dürfen.

Vorgesehen ist, dass die Anlage über einen öffentlich nutzbaren Hauptweg erschlossen wird, der unter Nutzung der bestehenden Zufahrt am südwestlichen Ende aus Richtung HansasträÙe die Kleingartenanlage quert und bis zur Giersstraße im Nordosten führt. Mehrere Nebenwege erschließen das restliche Gebiet. Die Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag herzustellen.

Im südwestlichen Geltungsbereich wird die Möglichkeit geschaffen, ein Vereinshaus zu errichten.

Zentral gelegen ist ein Gemeinschaftsgarten, der mit einer Bindung zum Anpflanzen von Obstbäumen belegt wurde.

Aufgrund des Erfordernisses, ein bestehendes Spielplatzdefizit im Planungsraum HansasträÙe zu mindern, wird im Bebauungsplan eine 2.764 m<sup>2</sup> große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ gesichert, innerhalb derer mindestens 300 m<sup>2</sup> Nettospielfläche angelegt werden können.

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird eine Lärmschutzwand errichtet, die beidseitig begrünt wird und mit ihrem Unterhaltungsweg Bestandteil der öffentlichen Grünanlage ist.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgte in einem Eingriffs-Gutachten.<sup>15</sup> Hier wurde das Ausführliche Verfahren zur Ermittlung der Eingriffe<sup>16</sup> verwendet.

Zum Geltungsbereich gehören auch die angrenzende Straßenverkehrsfläche HansasträÙe und der Giersstraße.

Der Bebauungsplan weist zusätzliche Verkehrsflächen für eine Verbreiterung der HansasträÙe bis an die Lärmschutzwand aus.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese steht einer späteren Fachplanung für die Verkehrsanlagen zur Verfügung. Es ist eine Neuordnung von Fuß- und Radwegflächen geplant, die unabhängig vom B-Planverfahren erfolgen soll. Die planfestgestellten Anlagen der Straßenbahn bleiben unberührt.

Ursprünglich wurden Lärmschutz-Trassen diskutiert, bei der die Baumreihe entlang der HansasträÙe nicht hätte erhalten werden können. Zur Reduzierung naturschutzrechtlicher Eingriffe wurde eine Variante gewählt, bei der die Baumreihe erhalten bleiben kann. Zugunsten der

---

<sup>15</sup> Wallmann (2024): Fachgutachten naturschutzrechtlicher Eingriff - Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan 3-53 - „Kleingartenanlage HansasträÙe“, März 2024, Berlin.

<sup>16</sup> Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2020): Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Februar, 2020), Berlin.

Lärmschutzwand und eines Unterhaltungsweges wurde die Fläche für private Dauerkleingärten und damit die Zahl möglicher Parzellen gegenüber dem ursprünglichen Konzept „Sonnenstern“ reduziert.

Die bestehende Baumreihe wird im Rahmen einer textlichen Festsetzung für die Verkehrsflächen gesichert. Dabei orientiert sich die Stückzahl am Bestand und lässt genügend Flexibilität für die Neuordnung des Fußwegs sowie ggf. erforderliche Einordnung einer überdachten Bushaltestelle.

Die Straßenverkehrsflächen werden von den Grünflächen (Kleingartenfläche und öffentliche Parkanlage mit Spielplatz und Lärmschutzwand getrennt bilanziert, da es sich um unterschiedliche Eingriffsverursacher handelt. Die Neuordnung der Straßenverkehrsfläche erfolgt auf der Grundlage einer Verkehrsanlagenplanung, nicht auf Grundlage des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Planaufstellung für eine Verkehrsanlagenplanung nach § 22 Berliner Straßengesetz ist den Umweltbelangen ebenfalls zu entsprechen und über Ausgleichserfordernisse vorhabenbezogen zu entscheiden.

Die Wertpunkte der beiden getrennt ermittelten Bereiche werden daher nicht miteinander verrechnet.

### **2.3.3 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz**

Im Folgenden werden kurz die Festsetzungen dargestellt, die in die Bilanzierung als Maßnahmen eingegangen sind:

- Der Gehölzbestand vorwiegend nichtheimischer Eschenahorn, entlang der Böschung auf einer Fläche von 2.025 m<sup>2</sup> kann nicht erhalten werden. Durch Festsetzung von Ersatzflächen (Flächen a, b, c) soll auf einer Fläche von zusammen 1.468 m<sup>2</sup> teilweise ersetzt werden. Durch Nachpflanzung mit heimischen Gehölzarten (Bäume und Sträucher) in einen naturnäheren, mehrschichtigen Gehölzbestand können ökologische Aufwertungen erzielt werden.
- Die Lärmschutzwand wird beiderseits begrünt.
- Im zentral gelegenen Gemeinschaftsgarten (Flächen d und e) sollen mindestens 8 Obstbäume (Hochstamm) als Ersatz für die unvermeidbaren Eingriffe in den alten Obstbaumbestand auf einer Wiese aus zertifiziertem Saatgut gepflanzt werden.
- Das im südwestlichen Bereich an der Hansastrasse zulässige Vereinshaus ist mit einer Dachbegrünung auszuführen.

Die geplante Festsetzung von zusammenhängenden Gehölzpflanzungen, Einzelbaumpflanzungen und bei sachgemäßer Bewirtschaftung der Kleingärten zu erwartenden Obstbaumpflanzungen sowie die Begrünung der Lärmschutzwand dienen einem Neuaufbau vergleichbarer Lebensraumstruktur für unterschiedliche Tierartengruppen (vgl. Kapitel Artenschutz), wie sie verloren gehen.

Weiterhin führen folgende Maßnahmen bzw. Planungen in der Bilanzierung zu Aufwertungen:

- die planungsimmanente Bereitstellung bisher nicht oder wenig für die Erholung nutzbarer Flächen,

- die bodentechnischen Sanierungsmaßnahmen (Bodenaustausch) innerhalb der Flächen für „Private Dauerkleingärten“ und der „Öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz“
- die Erschließung der Anlage für die Öffentlichkeit durch Wege, die durchgehend und ganzjährig nutzbar und mit den öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz verknüpft sind,
- Schallabschirmung durch eine Lärmschutzwand.

#### **2.3.4 Bilanzierung**

Die Bilanzierung erfolgte im Ausführlichen Verfahren mit der konsolidierten Planung in der Entwurfsphase. Darin wurde die Freianlagenplanung von LA Schönherr (09.01.2024) für die Grünflächen in die Planzeichnung des Bebauungsplans und die Maßnahmenblätter übertragen. Die bestehenden Flächendifferenzen zwischen den Teilflächen im Bebauungsplan und den Maßnahmenblättern ist technisch bedingt und so geringfügig, dass sie für die Umsetzung nicht relevant sind.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Eingriffsgutachtens<sup>17</sup> zusammenfassend wiedergegeben.

Dabei wurden die Kleingartenflächen und öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzwand von den Verkehrsflächen getrennt ermittelt und bewertet.

##### **2.3.4.1 Bilanz Grünflächen**

Durch die Ausweisung von Flächen für Anpflanzungen bzw. Aufwertung in Zusammenhang mit den verschiedenen Festsetzungen zu Begrünung und Lärmschutz kann insgesamt eine Aufwertung der gesamten Fläche erreicht werden, so dass sich für die geplanten Grünflächen eine positive Bilanz ergibt.

Dabei ergeben die einzelnen Komponenten ein unterschiedliches Bild. Bei der Summe der abiotischen Komponenten (Boden, Wasser, Klima) ist ein Minus von 61,65 Punkten zu verzeichnen, welches sich insbesondere aus dem Wertträger Wasser ergibt, da insgesamt die versiegelten / teilversiegelten Flächen zunehmen. Auch die aus der Reduzierung der Obstbäume in der Gesamtanlage resultierende fehlende Verschattung führt zu einer Erhöhung der negativen Bilanz. Die flächendeckende Bodensanierung kann beim Schutzgut Boden einen Teil der negativen Bilanz ausgleichen.

Auch die Überplanung der Biotope hinterlässt ein Minus von 112,39 Punkten. Mit der Aufwertung der Strukturen für den Biotopverbund von + 26,09 Wertpunkten reduziert sich die negative Bilanz auf 86,30 Wertpunkte bei den biotischen Komponenten.

Für das Schutzgut Landschaftsbild mit der Bedeutung für die Qualität des Stadtbildes und der Bedeutung des Freiraumes für die Erholung kommt es zu einer Aufwertung und einem Plus von 171,47Punkten.

---

<sup>17</sup> Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA (2024): Fachgutachten naturschutzrechtlicher Eingriff - Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan 3-53 - „Kleingartenanlage HansasträÙe“, März 2024, Berlin.

Insgesamt ergibt die Bilanzierung ein Plus von 23,53 Wertpunkten.

Bilanzierung Grünflächen, Zusammenfassung entsprechend der einzelnen Faktoren:

	Vor-Eingriff-Zustand		Nach-Eingriff-Zustand		Differenz	
Schutzgut Boden	97,40		95,93		-1,47	
Schutzgut Wasser	126,00		107,26		-18,74	
Schutzgut Klima	200,80		159,36		-41,44	
<b>Summe abiotische Komponenten</b>		<b>424,20</b>		<b>362,55</b>		<b>-61,65</b>
Biototypen	147,04		34,65		- 112,39	
Biotopverbund	54,38		80,47		+ 26,09	
<b>Summe biotische Komponenten</b>		<b>201,42</b>		<b>115,12</b>		<b>-86,30</b>
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		<b>94,41</b>		<b>265,88</b>		<b>+171,47</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>720,03</b>		<b>743,55</b>		<b>+ 23,53</b>

Tabelle 4: Bilanz Grünflächen

#### 2.3.4.2 Bilanz Straßenverkehrsfläche

Bei der Bilanzierung der Straßenverkehrsfläche kommt es zu einer negativen Bilanz. Hier ist zu beachten, dass die Giersstraße und die HansasträÙe einschließlic des vorhandenen Gehweges bereits als Straßenverkehrsfläche hergestellt sind und insoweit Eingriffe schon erfolgt sind und nicht durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich erst ermöglicht werden. Lediglich aufgrund der neuen Ausweisung von Verkehrsflächen für einen neuen Fußweg auf Kosten eines Streifens des ehemaligen Grabelandes und der ehemaligen öffentlicen Grünfläche ist zu erwarten, dass der Versiegelungsgrad deutlich zunimmt und damit auch mit negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Wertträger zu rechnen ist. Die bestehende Baumreihe in der Verkehrsfläche soll erhalten werden. Ein ausreichend breiter Querschnitt für den geplanten Fußweg zwischen Lärmschutzwand und Baumreihe wurde in der Planung berücksichtigt und mit der Textfestsetzung Nr. 9 festgesetzt, dass die Baumreihe zu erhalten bzw. neu anzupflanzen ist.

Es kommt bei sämtlicen abiotiscen und biotiscen Komponenten sowie dem Schutzgut Landschaftsbild zu einer negativen Bilanz.

Insgesamt ergibt sich ein Bilanz-Defizit von -60,93 Wertpunkten.

Bilanzierung Straßen, Zusammenfassung entsprechend der einzelnen Faktoren:

	Vor-Eingriff-Zustand		Nach-Eingriff-Zustand		Differenz	
Schutzgut Boden	14,08		3,68		- 10,40	
Schutzgut Wasser	17,12		8,19		- 8,96	
Schutzgut Klima	49,10		36,60		- 12,50	

<b>Summe abiotische Komponenten</b>		<b>80,30</b>		<b>48,44</b>		<b>-31,86</b>
Biototypen	23,92		14,74		- 9,18	
Biotopverbund	8,86		4,62		- 4,24	
<b>Summe biotische Komponenten</b>		<b>32,78</b>		<b>19,36</b>		<b>-13,42</b>
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		<b>15,65</b>		<b>0,00</b>		<b>-15,65</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>128,73</b>		<b>67,80</b>		<b>-60,93</b>

Tabelle 5: Bilanz Straßenverkehrsfläche

### 2.3.4.3 Zusammenfassung

Die Straßenverkehrsfläche wurde von der Kleingartenfläche mit Lärmschutzwand getrennt bilanziert, da es sich um unterschiedliche Eingriffsverursacher handelt und die Neuordnung der Straßenverkehrsfläche nicht durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verursacht wird, sondern dafür eine Verkehrsanlagenplanung nach dem Berliner Straßengesetz noch erforderlich ist. Die Punktekten der beiden Bereiche werden daher nicht miteinander verrechnet.

Auf der Kleingartenfläche konnte durch die einzelnen Maßnahmen, insbesondere aber durch den planimmanenten Effekt, dass zukünftig neue, hochwertige Flächen der öffentlichen Erholungsnutzung zur Verfügung gestellt werden, für das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung ein deutliches positives Punktekonto erarbeitet werden. Bei Verrechnung mit den Defiziten bei den biotischen und abiotischen Schutzgütern bliebe trotzdem eine deutlich positive Bilanz.

Auf der Straßenverkehrsfläche sind naturgemäß kaum positiv wirkende Maßnahmen möglich. Entsprechend entsteht nach dem Bau der neuen Wege ein deutliches Defizit. Dabei ist festzustellen, dass die Erhaltung der Baumreihe als planimmanente Vermeidungsmaßnahme in diesem Betrachtungsbereich die wichtigste Maßnahme zur „Entlastung“ der Bilanz darstellt und nicht von einer vollen Flächeninanspruchnahme der zusätzlichen Straßenverkehrsflächen auszugehen ist. Zudem ergeben sich durch Fortentwicklung der Baumreihe innerhalb und außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs im Rahmen einer Verkehrsanlagenplanung im Abschnitt von der Giersstraße bis zur Buschallee Ausgleichsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan, da er die Fachplanung hier nicht ersetzt, auch nicht berücksichtigen kann.

## 2.4 Besonderer Artenschutz - Artenschutzrechtliche Betrachtung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten Zugriffsverbote für die besonders und/oder streng geschützten Arten. Diese Regelungen gelten auf allen Ebenen der Bauleitplanung und bei der konkreten Umsetzung von Projekten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- 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 (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- 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 (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Von den Verboten kann nur unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme oder Befreiung nach BNatSchG gewährt werden.

Zur Beurteilung der Bestandssituation und zur Ermittlung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Natur + Text (2021): Bebauungsplan 3-53 „Kleingartenanlage Hansastraße“ - Faunistisches Gutachten, Artengruppen: Fledermäuse, Vögel und Altholzkäfer, Stand 24.02.2021, Rangsdorf.
- Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (Lpb) (2022): Bebauungsplanverfahren 3-53 „KGA Hansastraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Stand 17.11.2022, Berlin.
- Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (Lpb) (2024): Bebauungsplanverfahren 3-53 „KGA Hansastraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Ergänzungsunterlage, Stand Februar 2024, Berlin.

Auf Grundlage der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) erarbeitet.

Die artenschutzrechtlichen Folgen und erforderliche Maßnahmen aus dem AFB werden zusammengefasst und in Kap. 2.4.4 dargestellt.

Aus der Relevanzprüfung im AFB ging eine mögliche Betroffenheit von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln und von xylobioten Großkäfern (Eremit, Heldbock) hervor.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume und Lebensraumstrukturen ist nicht mit dem Auftreten wassergebundener Arten (z. B. Biber, Lurch und Libellen) oder sonstigen an spezifische Lebensräume gebundene Arten wie Zauneidechsen und Schmetterlinge zu rechnen.

Die Untersuchungsschwerpunkte liegen bei den genannten Artengruppen bzw. ihren spezifischen Lebensraumstrukturen (Brutvögel, Fledermäuse und xylobionte Großkäfer).

Die folgenden Ausführungen werden thematisch geordnet und zusammenfassend dargestellt.

#### **2.4.1 Habitatbäume und andere Lebensraumstrukturen**

Es wurden insgesamt neun potenziell für xylobionte Großkäfer (Eremit und Heldbock) sowie Fledermäuse und/oder Vögel geeignete Habitatbäume und im Winter 2021 auch weitere geeignete Lebensraumstrukturen (v.a. Gebäude innerhalb der Kleingartenanlage) untersucht.

Bei den Bäumen handelt es sich um mehr oder weniger stark geschädigte oder sogar abgestorbene Bäume, die überwiegend außerhalb der bewirtschafteten Gartenflächen stehen. Die erste Erfassung 2020 erfolgte an einem Termin im April, also während der Aktivitätsphase der Tiere, und bei einer weiteren Begehung im Winter mit einem Erfassungsschwerpunkt innerhalb der Kleingartenanlage zur Ermittlung potenzieller Winterquartiere für Fledermäuse.

Die Fachgutachter haben im Rahmen der Brutvogelkartierung und der Fledermausuntersuchung keine aktuelle Besiedelung der Habitatbäume bestätigen können, sondern lediglich eine potenzielle Eignung. Auch bei der Winterbegehung 2021 wurden keine Nachweise von Spuren festgestellt. Stückzahl und Art der potenziellen Lebensraumstruktur wurde bei den einzelnen Arten dargestellt. Der HB 3 (ein Spitzahorn) hatte zwischenzeitlich seine Potenzial-Eigenschaft (Baumhöhle in einem Seitenast) durch einen natürlichen Astabbruch verloren und wird in der Fortschreibung der Artenschutz-Untersuchungen nicht mehr dargestellt.

Der Baumbestand wurde gleichzeitig auf eine Besiedlung durch xylobionte Käfer Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) untersucht. Als potenzielle Brutbäume gelten Laubbäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) > 60 cm, wobei der Heldbock vornehmlich Eichen-Arten (Stiel-, Trauben- und Rot-Eichen) besiedelt und der Eremit in größeren ausgefaulten, mit trockenem Mulm gefüllten Höhlungen zu finden ist. Potenziell geeignete Bäume wurden nach Nutzungsspuren, wie Kotpillen und Käferresten (Eremit) sowie Fraßgängen, Schlupflöchern (Heldbock) abgesucht.

Es wurden keine Besiedlungsspuren der beiden Käferarten festgestellt. Einer der 9 untersuchten Bäume (eine Walnuss, Nr. HB 5) hat neben dem Potenzial für Vögel und Fledermäuse, auch ein geringes Potenzial als Lebensraum für Altholzkäfer. Fraßspuren oder Mulmaustritte wurden nicht entdeckt. Auch die Untersuchung mit Endoskop im Winter erbrachte keinen Nachweis einer Besiedelung, nur den Hinweis auf das Potenzial für Eremiten, nicht aber für den Heldbock.

Alle potenziell geeigneten Habitatbäume sind auch ohne aktuellen Nachweis dauerhaft geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Zwischenzeitlich hatte zwar im Jahr 2022 eine fachgutachterliche Prüfung des Baumbestandes und deren prinzipieller Erhaltbarkeit im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und das Erfordernis eines Bodenaustauschs stattgefunden, in deren Ergebnis drei Bestands-Habitatbäume in das Freiflächenkonzept integriert wurden. Eine im Februar 2023 vorgenommene bauvorbereitende Entnahme von Einzelbäumen im Zufahrtbereich der gewidmeten Grünanlage erbrachte aber ein abweichendes Ergebnis. Bei der während der Rodungsarbeiten am Böschungsfuß zutage getretenen konkreten Standortverhältnisse in der Böschung der Grünanlage wurde festgestellt, dass die Bäume, die in der Böschung stehen, nicht standsicher sind, darunter ein zusätzlicher Habitatbaum. Da die Böschung eine ungesicherte Auffüllung aus nicht tragfähigem Material (z.T. Müll und flächige Bauteile) darstellt, die statisch instabil ist, muss diese durch tragfähigen Boden ausgetauscht werden. Die Fällung zur Herstellung der Verkehrssicherheit erfolgte im Februar 2023 gemäß § 5 Abs. 1 Grünanlagengesetz Berlin mit fachgutachterlicher Begleitung.

Es verbleiben von den 9 ermittelten Bäumen mit Quartiersstrukturen zwei Habitatbäume, eine Walnuss, HB 5, die gemäß fachgutachterlicher Einschätzung ein potenzielles Habitat für Fledermäuse, Brutvögel und Eremiten darstellt und ein Spitzahorn, HB 7, der ein potentielles Habitat für Höhlenbrüter darstellt.

Eine in der Worst-Case-Betrachtung angenommene, potenzielle Beeinträchtigung für den Käfer besteht somit gemäß gutachterlicher Einschätzung im AFB nicht mehr.

Insgesamt lassen sich von neun Habitat-Bäumen sieben Bäume nicht innerhalb der Kleingartenanlage erhalten, u.a. weil die allgemeine Verkehrssicherheit nicht gewährleistet werden kann bzw. ein Bodenaustausch im Standbereich zwingend erforderlich ist.

Durch den Verlust von Baumhöhlen sind die weiteren Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel betroffen. Die Beeinträchtigung durch den Verlust von Höhlenbäumen wird in den folgenden Ausführungen den jeweiligen Artengruppen mit ihrem jeweiligen Maßnahmenbedarf zugeordnet.

## **2.4.2 Brutvögel**

### **2.4.2.1 Methodik**

Die Brutvogelbestandserfassung erfolgte als Revierkartierung entsprechend dem Methodenstandard nach (Südbeck et al., 2005, zit. im Gutachten). Die sechs Begehungen wurden im Zeitraum von 14.03.2020 bis 08.06.2020 durchgeführt. Im Winter 2021 erfolgte eine Begehung der Kleingartenflächen zur Prüfung nutzbarer Strukturen für Vögel.

### **2.4.2.2 Ergebnisse**

Insgesamt wurden 22 Brutvogelarten mit insgesamt 49 Revieren im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Die Fundorte spiegeln den Lebensraum charakteristisch wider. Die linearen und flächigen Gehölze waren dicht mit Revieren besetzt. Innerhalb der Kleingartenanlage ergab sich entsprechend der Lebensraumeignung eine relativ gleichmäßige Verteilung der Reviere, wobei hier Gebäude- und Nischenbrüter dominierten.

Es handelte sich bei den nachgewiesenen Arten überwiegend um ungefährdete und häufige Arten der Siedlungsräume. Lediglich der Star (*Sturnus vulgaris*) ist in der Roten Liste Deutschland als gefährdet geführt. Die Bachstelze (*Motacilla alba*) wird in der Roten Liste Berlin auf der Vorwarnliste geführt.

Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Festgestellt wurden jeweils zwei Reviere von Star (*Sturnus vulgaris*), Kohlmeise (*Parus major*) und Blaumeise (*Parus caeruleus*), die in Baumhöhlen brüten. Für Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) wurden ebenfalls jeweils zwei Reviere festgestellt, deren Nistgelegenheit sich aber an Gebäuden befand. Alle anderen festgestellten Arten sind Freibrüter (Baum-, Busch- und Bodenbrüter).

Im Rahmen der Habitatbaumkartierung erfolgte die Feststellung von sieben potenziell geeigneten Höhlenbäumen. Nachweise einer Nutzung durch Brutvögel konnten allerdings nicht erbracht werden.

### 2.4.2.3 Konflikte

Alle europäischen Vogelarten (mit wenigen Ausnahmen) gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften ableiten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Vögel aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Nester der Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zur endgültigen Aufgabe (Ausfliegen der Jungvögel, sichere Aufgabe des Nestes) geschützt.

Baubedingte Konflikte, die die Tötung oder erhebliche Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) einzelner Tiere zur Folge haben, können durch geeignete Maßnahmen von vornherein vermieden werden. Auch bei einer geeigneten Bauzeitenregelung kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass Baumhöhlen oder einzelne Verstecke an Gebäuden noch oder schon von geschützten Arten genutzt werden.

Baumhöhlen bzw. Fortpflanzungsstätten an Gebäuden (einschließlich künstlicher Nisthilfen) werden über mehrere Jahre genutzt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Diese sind deshalb dauerhaft und ganzjährig geschützt. Der Abriss der Gebäude führt zum Verlust von Niststätten von Gebäudebrütern. Eine Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen führt zum Verlust der Niststätten der Höhlenbrüter.

Eine mehrfache Prüfung (zuletzt während eines Pflegeganges im Februar 2023) erbrachte, dass nur zwei Höhlenbäume erhalten bleiben können, die potenziell auch Höhlenbrüter nutzen können. Alle anderen konnten nicht in das Konzept integriert werden bzw. mussten wegen des notwendigen Bodenaustauschs oder aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden. Es stellte sich bei der konkreten Prüfung vor Ort bei den Bäumen auf der Böschung der Grünfläche heraus, dass die aus Auffüllungsmaterialien geschüttete Böschung nicht tragfähig und für den geplanten Aufbau mehrschichtiger Gehölzbestände neu anzulegen ist.

Es ist zwar davon auszugehen, dass aufgrund der Neunutzung die meisten Lebensstätten verloren gehen. Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der Planung vergleichbare Lebensräume (strukturierte Kleingärten mit Obstbäumen) entstehen.

Die Auswertung im AFB erfolgt mit Ausnahme der Bachstelze (*Motacilla alba*), die als einzige Art in Berlin auf der Vorwarnliste steht (alle anderen Arten sind allgemein verbreitet), gruppenweise in den ökologischen Gilden:

- Gehölzfreibrüter bzw. Bodenbrüter in oder an Gehölzen ohne feste Niststätte (Amsel, Buchfink, Grünfink, Garten-, Klapper-, und Mönchsgrasmücke, Girlitz, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp),
- in Baumhöhlen brütende Arten (Blaumeise, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Kleiber, Star),

- Gebäudebrüter (Haussperling, Hausrotschwanz).

Bei allen Brutvogel-Arten kann potenziell von einer bauzeitlichen Störung ausgegangen werden. Die Lebensraumbedingungen und Ansprüche an den Nistplatz sind differenziert:

- Bachstelze: Verlust eines Brutplatzes, temporärer Verlust des Lebensraums,
- Gehölz- und Bodenbrüter: temporärer Verlust des Lebensraums,
- Baumhöhlen-Brüter: Verlust von Baumhöhlen und nur potenziell nutzbaren Nistkästen (also ohne Brutnachweis), temporärer Verlust des Lebensraums,
- Gebäudebrüter: Verlust von Niststätten, temporärer Verlust des Lebensraums.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden zusammenfassend in Kap. 2.4.4 dargestellt.

### **2.4.3 Fledermäuse**

#### **2.4.3.1 Methodik**

Zur Erfassung der Fledermauspopulation erfolgten drei abendliche Begehungen zwischen 18. Mai und 05. August 2020. Bei geeigneten Witterungsbedingungen (milde Temperaturen, wenig Wind, kein durchgängiger Niederschlag) erstreckte sich die Untersuchung von der Dämmerung bis in die Nachtstunden. Zum Einsatz kam ein Batlogger, der die Rufe aufzeichnet und über eine spezielle Analysesoftware die Zuordnung zu bestimmten Arten erlaubt.

Im Kleingartenbereich erfolgte die Begehung von den Wegen aus. Von den auf den Parzellen stehenden Bäumen und Lauben wurde das Potenzial eingeschätzt.

Zusätzlich erfolgte im Januar 2021 eine Winterbegehung der Kleingartenflächen, um das im Sommer eingeschätzte Lebensraumpotenzial der Bäume und Gebäude auch im Hinblick auf eine Nutzung als Winterquartier zu überprüfen.

#### **2.4.3.2 Ergebnisse**

Die Lauben haben das Potenzial für eine Sommerquartiernutzung. Die Gutachter haben im Rahmen der Winterbegehung eine potenzielle Winterquartiernutzung einzelner Strukturen nicht ausgeschlossen.

Im Gebiet wurden im Rahmen der methodischen Untersuchungen im Sommer fünf Arten festgestellt. Mit höchster Nachweisdichte wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt. Von dieser Art erfolgte auch der einzige Nachweis eines Jagdrufes. Sicher ist das Gebiet also ein Jagdgebiet für diese Art. Für Quartiere besteht ein Potenzial, besonders in den Gartenlauben.

Die vier anderen Arten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) und Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*) konnten nur einzelne Rufkontakte, teilweise aus größerer Höhe festgestellt werden. Die Zweifarbfledermaus ist in Berlin stark gefährdet (RL 2), die anderen Arten in Berlin gefährdet (RL 3).

Alle Fledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hin-

weg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten im Plangebiet. Es wurden 19 potenzielle Sommerquartierstrukturen und insgesamt acht potenzielle Ganzjahresquartiere in den baulichen Strukturen der bestehenden Kleingartenanlage festgestellt. Außerdem wurde an vier Höhlenbäumen Quartierpotenzial festgestellt, davon zwei Sommer- und zwei Ganzjahresquartiere. Nachweise durch Spuren konnten an keinem potenziellen Quartier erbracht werden, aber auch potenzielle Quartiere sind dauerhaft geschützt.

Das Plangebiet wurde als Jagdgebiet für die Zwergfledermaus identifiziert.

Die Zwergfledermaus ist die am meisten verbreitete Fledermausart und siedelt als Kulturfolger auch innerhalb von Siedlungsgebieten. Auch klimatisch ungünstige Bedingungen in Winterquartieren (geringer Frost) werden vertragen.

### **2.4.3.3 Konflikte**

Vor der Neugestaltung der Fläche mit Kleingärten wurden die Flächen bereits weitgehend berräumt. Damit gingen die potenziellen Gebäudequartiere verloren. Außerdem kann nach mehrfacher Prüfung nur einer der bestehenden Habitatbäume in die Freiflächenplanung integriert werden. Die Höhlenbäume für Fledermäuse wurden aus den genannten Gründen (Verkehrssicherheit und Bodenaustausch) mit Ausnahme eines Baums vollständig entfernt. Damit gingen fast alle potenziellen Lebensstätten für Fledermäuse verloren.

Da die Fläche zukünftig insbesondere für Kleingärten genutzt werden soll und vergleichbare Lebensraumstrukturen wieder neu hergestellt werden, bleibt die Jagdfunktion prinzipiell langfristig erhalten.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind dauerhaft geschützt. Baubedingte Konflikte, die die Tötung oder erhebliche Störung einzelner Tiere zur Folge hätten, können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmenerfordernisse werden zusammenfassend im folgenden Kapitel dargestellt.

### **2.4.4 Artenschutzrechtlicher Maßnahmenerfordernisse**

Im Folgenden werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmenerfordernisse gemäß Artenschutzfachbeitrag (AFB) zusammengefasst, die erforderlich sind, um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Plangebiet zu vermeiden.

Die Maßnahmen sind als Maßnahmenkonzept im AFB mit Maßnahmenblättern detailliert dargestellt. Wegen der geänderten Situation Anfang 2023 musste der AFB durch eine Ergänzungsunterlage erweitert werden, die im Februar 2024 an den aktuellen Planungsstand angepasst wurde. Die Ergänzung war erforderlich, um dem während der Planung erfolgten Wegfall eines weiteren Habitatbaums mit potentiell geeigneten Quartiersstrukturen für Höhlenbrüter und dem nahezu vollständigen Verlust der Gehölzstrukturen für in und an Gebüsch brütende Vögel zu entsprechen.

Da der potenzielle Habitatbaum für den Eremiten auch unter Berücksichtigung der veränderten Situation durch Integration in die Planung erhalten werden kann, ergaben sich für diese Art keine weiteren Erfordernisse. Die Pflege des Baumes wird durch das SGA gewährleistet.

Für die artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen wurden spezifische Maßnahmenblätter angelegt, die als Anhang C.5 Bestandteil der Begründung werden. Die Maßnahmenblätter des AFB wurde als Grundlage verwendet, aber fortgeschrieben und neu nummeriert.

Die vorgezogene Anbringung von Ersatzlebensstätten ist nur planextern möglich und zwischenzeitlich erfolgt.

#### **2.4.4.1 Abwendung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG**

Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse (Vermeidungsmaßnahme)

Baubedingte Konflikte, die die Tötung oder erhebliche Störung einzelner Individuen zur Folge haben, sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Die Baumaßnahmen (Beräumung und Abriss) sollen außerhalb der Brutzeit für Brutvögel bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Oktober bis Ende Februar) ausgeführt werden. Baumfällungen sowie sonstige Gehölzschnittarbeiten aber auch der Abriss von Gebäuden sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Auch die Entfernung von Gehölzen ist außerhalb dieses Zeitraumes vorzusehen.

Die Gehölzpflege- und Fällarbeiten (Notfällungen zur Herstellung der Verkehrssicherheit) im Frühjahr 2023 und die Vorbereitung der Bodensanierung fanden mit ökologischer Baubegleitung statt.

Die ökologische Baubegleitung hat die Räumungs-Maßnahmen eng begleitet und Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Besatzkontrolle erfolgte vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen für Gebäude und Baumhöhlen.

#### **2.4.4.2 Abwendung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG**

Die meisten Ersatz-Nist- oder Lebensstätten müssen vor bzw. spätestens während der Baufeldberäumung angebracht werden, damit deren Funktion vorgezogen wirksam sein kann (CEF-Maßnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Bei vorgezogener Umsetzung der folgenden Maßnahmen ist die Prüfung und Erteilung der Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich. Im Rahmen der Erarbeitung des AFB wurden Ersatz-Umfang und -Standorte festgelegt. Für diese Maßnahmengruppe wird die Nutzung externer Standorte erforderlich, weil innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausreichend geeignete Bäume oder andere Hangplätze zur Verfügung stehen. Das innerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung stehende Potenzial an Bestandsbäumen und der geplanten Lärmschutzwand wurde geprüft. Der Umfang an geeigneten Bestandsbäumen war begrenzt und hat sich weiter reduziert. Außerdem wurde das Störpotenzial während der Bauarbeiten durch die Fachbehörde als zu hoch eingeschätzt. Die Anbringung von Fledermauskästen an der Lärmschutzwand kann zur Stärkung der

Population erst nach dem Bau der Wand und nur an wenigen für die Anbringung geeigneten Abschnitten erfolgen.

Die plangebietsinternen und -externen Standorte (Stadion Buschallee, Hansastrasse 182-190 und Georg-Zacharias-Grundschule in der Sulzfelder Straße 15 und Grundschule im Moselviertel Brodenbacher Weg 31, Umweltbüro Hansastrasse 182a) wurden fachgutachterlich geprüft, mit der Fachbehörde und den betroffenen Fachvermögensträgern im Bezirk abgestimmt. Bei der Prüfung der Hangplätze wurden Störfaktoren durch Beleuchtung, Belüftung oder Ähnliches berücksichtigt. Die betroffenen Vogel- und Fledermausarten sind nicht lärmempfindlich.

Die externen Standorte gehören wegen der Entfernung i.d.R. nicht zum konkreten Revier, bilden aber einen funktionalen Zusammenhang innerhalb der lokalen Population. Nach einer Herstellung der Kleingartenflächen können die Reviere wieder bzw. neu besetzt werden, weil dann vergleichbare Lebensräume zu Verfügung stehen.

Nach dem Verursacherprinzip ist auch hierfür der Vorhabenträger verantwortlich, der im Zuge seiner bauvorbereitenden Maßnahmen die ökologische Baubegleitung sicherstellen und die tatsächlich notwendige Anzahl von Ersatzquartieren rechtzeitig anbringen muss. Hierzu sind zwischen den betroffenen und zuständigen Dienststellen des Bezirksamtes Pankow (Straßen- und Grünflächenamt als „Vorhabenträger“ sowie dem Schul- und Sportamt als Eigentümerin der Hangorte) Abstimmungen erfolgt und die entsprechende Anzahl von Ersatzquartieren parallel zur Beräumung 2023 angebracht worden.

Die Anbringung von Ersatzquartieren vor Ort erfolgte in fachgutachterlicher Abstimmung und Begleitung. Im AFB wird ein Erfolgsmonitoring empfohlen. Für die Ersatzlebensstätten ist eine jährliche Unterhaltungspflege vorgesehen, bei der die Funktionsfähigkeit geprüft, Schäden beseitigt und ggf. Ersatz erfolgt. Zuständig für die Durchführung der Prüfung und Weitergabe der Prüfergebnisse an die Naturschutzbehörde ist das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes.

Für die einzelnen Teilmaßnahmen wurden individuelle, detaillierte Maßnahmenblätter angelegt, die zwar auf den Maßnahmenbeschreibungen und den Maßnahmeblättern des AFB aufbauen, die aber fortgeschrieben und neu nummeriert wurden. Die Maßnahmenblätter sind Bestandteil der Begründung und befinden sich in Anhang C.5. Die früheren Nummerierungen werden nicht mehr verwendet, weil sich mit der Fortschreibung eine andere Systematik der Nummerierung ergeben hat.

#### **Ersatz von Lebensstätten bei Brutvögeln:**

Mit Ausnahme der Bachstelze sind alle vorkommenden Brutvogelarten ungefährdet und kommen in Berlin häufig vor. Anstelle einer artbezogenen Betrachtung wurde im AFB eine gruppenbezogene Konfliktsanalyse vorgenommen und mit Ausnahme der Bachstelze in nistökologischen Gilden zusammengefasst.

- Gehölzfreibrüter sowie Bodenbrüter in und an Gehölzen (Amsel, Buchfink, Grünfink, Garten-, Klapper-, und Mönchsgrasmücke, Girlitz, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp)

Mit der Neugestaltung und Erweiterung der Kleingartennutzung einschließlich einer entsprechenden Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie des Teilerhalts bzw. Neubepflanzung der Begleit- und öffentlichen Grünflächen, die im Hinblick auf ihre Habitatfunktion und des Flächenumfangs vergleichbar sein werden, ergibt sich für die betroffenen Arten, dass im vergleichbaren Umfang wieder geeignete Strukturen und Nahrungshabitate zur Verfügung stehen werden.

Die im Bebauungsplan mit Bindung zum Anpflanzen ausgewiesenen Flächen a, b und c mit einer Fläche von insgesamt 1.468 m<sup>2</sup> sind zur Wiederentwicklung von Laubgehölzen flächig mit Laubbäumen und Sträuchern aus standortgerechten, gebietsheimischen Arten zu bepflanzen (Textfestsetzung Nr. 5). Die Maßnahme soll gemäß Ergänzungsunterlage zum AFB Stand Februar 2024 der Schaffung von Habitatstrukturen für Gehölzfreibrüter sowie für Bodenbrüter in/an Gehölzen dienen.

Die Wiederherstellung entsprechender Strukturen wird im Bebauungsplan festgesetzt (Textfestsetzung 5). Es werden naturnahe, geschichtete Gehölzbestände neu angelegt, wo sich im Bestand strukturreiche Gehölzbestände befunden haben (Böschungen der Grünanlage und im Bereich der Kleingärten). Ursprünglich war die Erhaltung des Gehölzbestandes auf der Böschung vorgesehen. Im Rahmen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung im Gehölzbestand der Grünfläche stellte sich bei der konkreten Prüfung vor Ort heraus, dass die auf einer aus Auffüllungsmaterialien geschütteten Böschung stehenden Bäume nicht standsicher sind. Um eine tragfähige Böschung für Bäume und mehrschichtige Gehölzbestände aufzubauen, müssen die Auffüllungsmaterialien beseitigt werden. Zu diesem Zwecke wurden nahezu sämtliche Gehölze innerhalb der Böschungen entfernt.

Dieser vorübergehende Teilverlust der Funktionen führt nicht zu einer Verschlechterung des Artenbestandes und ihrer Populationen im räumlichen Zusammenhang, weil es sich um ungefährdete, häufige und verbreitete Vogelarten handelt, die vergleichbare Habitatfunktionen im unmittelbaren Umfeld (nördlich angrenzende Hausgärten, Bereich Wendeschleife Straßenbahn, ehemaliges Kinderkrankenhaus südlich der HansasträÙe und Kleingartenanlage Sonnenschein e.V. südlich der Kreuzung HansasträÙe/ Buschallee) finden. Der Verbotstatbestand tritt deshalb gemäß AFB nicht ein. Die Gehölz-Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes sind generell so schnell wie möglich durchzuführen, um eine möglichst kurzfristige Wiederentwicklung von Habitatstrukturen für die betroffenen Vogelarten zu gewährleisten. Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung wurde festgelegt, dass im östlichen Bereich der Böschungen nahe des erhalten gebliebenen HB7 zwei mindestens 5 m<sup>2</sup> große Totholzflächen angelegt werden sollen, um eine Habitatfunktion im Gebiet zumindest teilweise aufrecht erhalten zu können, bis die neu anzupflanzenden Gehölze (siehe Maßnahmenblätter in Anhang C.5.1) ihre Funktion als Habitat für Gebüschbrüter erfüllen.

- Höhlenbrüter (Blaumeise, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Kleiber, Star)

Die Arten wurden in Abhängigkeit ihrer Niststrukturen verteilt im Gelände nachgewiesen. Sie nutzen artabhängig Baumhöhlen bzw. Nistkästen, die an Gartenlauben angebracht waren. Nicht alle Strukturen waren in Kartierungszeitraum von Brutvögeln genutzt. Ersetzt werden aber auch die potenziell geeigneten Lebensstätten (Verhältnis 1 : 1). Nach Prüfung des Erhalts einzelner Höhlenbäume ist von einem überwiegenden Verlust (fünf von sieben Höhlen-Bäumen) auszugehen. Hinzu kommen sechs Nistkästen an Gartenlauben, die ersetzt werden müssen. Daraus ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung 11 Ersatznistkästen, die auf dem Sportgelände Hansastrasse 182-190 angebracht wurden. Die Entfernung beträgt zwischen 100 m und 450 m.

Die Maßnahmen sind ebenfalls den Maßnahmenblättern in Anhang C.5.1 zu entnehmen und wurden bereits im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu den Fällmaßnahmen im Frühjahr 2023 vorgezogen umgesetzt.

- Gebäudebrüter (Haussperling, Hausrotschwanz) und Nischenbrüter (Bachstelze)

Für die Bachstelze wird die Anbringung einer planexternen Nisthilfe für Nischen- und Halbhöhlenbrüter im Bereich der Sportanlage an der Hansastrasse 182-190 (Gebäude Haus-Nr. 190) gemeinsam mit den Gebäudebrütern festgelegt. Die Entfernung beträgt ca. 450 m.

Haussperling und Hausrotschwanz sind an Gebäude bzw. bauliche Strukturen als Nistplatz angewiesen. Es wurden bei beiden Arten jeweils zwei Niststätten nachgewiesen, die ebenfalls im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen sind. Da keine Gebäude erhalten werden, werden die vier Kästen im externen Umfeld (Entfernung zwischen 300 m und 500 m) verteilt. Hangplätze befinden sich am Umweltbüro (Hansastrasse 182a für je einen Nistkasten für Hausrotschwanz und Haussperling), in der Sportanlage an der Hansastrasse (Gebäude Hansastr. 190) ein Nistkasten für den Haussperling und an der Sulzfelder Straße 15 (Georg-Zacharias-Grundschule) einen Nistkasten für den Hausrotschwanz. Für den Haussperling sind jeweils Koloniekästen anzubringen.

Die Maßnahmen sind ebenfalls den Maßnahmenblättern in Anhang C.5.1 zu entnehmen und wurden bereits im Rahmen der ökologischen Baubegleitung vor Baufeldfreimachung im Frühjahr 2023 vorgezogen umgesetzt.

#### **Ersatz von Lebensstätten bei Fledermäusen:**

Im Rahmen einer Winterbegehung wurden für die Artengruppe der Fledermäuse die Lebensraumstrukturen im Bereich der Kleingartenfläche im Hinblick auf die Nutzung als Winterquartier sowie die potenzielle Sommer- und Winterquartiereignung untersucht. Nachweise z.B. anhand von Spuren konnten nicht erbracht werden. Im Ergebnis waren 8 Strukturen potenziell als Ganzjahresquartier und 19 bauliche Strukturen nur als Sommerquartier geeignet.

Hinzu kam ein Quartierpotenzial an vier Höhlenbäumen, von denen zwei nur als Sommer- und zwei auch als Ganzjahresquartier geeignet waren. Alle potenziellen Quartiere waren trotz fehlenden Nachweises einer aktuellen Nutzung dauerhaft geschützt. Bei einem fachgutachterlich

empfohlenen Verhältnis von 1 : 2 als Ersatzbedarf für 27 potenzielle Strukturen und für den voraussichtlichen Verlust von vier Bäumen ergibt sich ein Bedarf von 62 Ersatzquartieren.

Da alle Quartiere nur potenziell (d.h. zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht besetzt) waren, wird fachgutachterlich davon ausgegangen, dass nicht alle Ersatzquartiere vorgezogen angebracht werden müssen.

Bei den Fledermäusen erfolgt eine Aufgliederung der Ersatzkästen in Anbringung an Bäumen, an Gebäuden und an der Lärmschutzwand. Für die Anbringung an Bäumen und Gebäuden wurden Hangplätze festgelegt, bei denen eine Aufhängung vorgezogen erfolgen kann. Die Lärmschutzwand kann erst nach Beseitigung der potenziellen Quartiere errichtet werden. Die Aufhängung ist daher auch erst nach Errichtung der Wand möglich.

#### Anbringung von Fledermauskästen an Bäumen

Wegen der Fällung von vier als Quartier geeigneten Bäumen ergibt sich ein Bedarf von acht Ersatzquartieren. Alle 8 Ersatzquartiere wurden extern an Bäumen auf dem Sportgelände Hansastr. 182-190 angebracht (siehe Maßnahmenblatt in Anhang C.5.1).

#### Anbringung von Fledermauskästen an Gebäuden

Insgesamt wurden 27 Strukturen an Gebäuden festgestellt, die potenziell als Lebensraum geeignet sind. Bei einem Ersatzverhältnis von 1 : 2 ergibt sich daraus ein Bedarf an 54 Kästen, von denen der überwiegende Anteil (42 Stück) der Ersatzkästen an Gebäuden außerhalb des Plangebietes angebracht werden soll. Dazu wurden an den bereits bekannten Hangplätzen im Umweltbüro Hansastr. 182a (sechs Kästen), am Gebäude Hansastr. 190 der Sportanlagen (16 Kästen) Grundschule im Moselviertel Brodenbacher Weg 31 (4 Kästen) und an der Georg-Zacharias-Grundschule (Sulzfelder Str. 15) 16 Kästen angebracht. Dabei werden in verschiedenen Kombinationen Sommer- und Ganzjahresquartiere verwendet (s. Maßnahmenblatt in Anhang C.5.1).

#### Anbringung von Fledermauskästen an der Lärmschutzwand

Die geplante Lärmschutzwand ist der einzige mögliche Hangplatz innerhalb des Geltungsbereichs. Hier sollen insgesamt 12 Spaltenkästen in einer Kombination von Sommer- und Ganzjahresquartieren angebracht werden. Die Eignung für eine Anbringung von Quartieren wird nur eingeschränkt gesehen. Z.B. muss die Anbringung möglichst hoch erfolgen und die geplante Begrünung darf die Quartiere nicht überwachsen bzw. muss die Begrünung regelmäßig zurückgeschnitten werden. Außerdem kann die Anbringung nicht vorgezogen erfolgen, weil die Lärmschutzwand erst im Zuge der Umsetzung des Vorhabens errichtet werden kann.

### 2.4.4.3 Fazit Artenschutzrechtliche Prüfung

Im AFB wird festgestellt, dass die Planung eine Beeinträchtigung europäisch geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet.

Die Beurteilung stützt sich auf methodische Kartierungen während der Aktivitätszeiten von Tieren sowie der Prüfung von Lebensraumstrukturen, die potenziell als Habitat geeignet sind. Auch die nur potenziell geeigneten Strukturen (Bäume und Gebäude) werden als dauerhaft geschützt eingestuft.

Im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs und des zugrundeliegenden überarbeiteten Nutzungskonzeptes wurde 2022 eine vertiefte Prüfung der Habitatbäume im Hinblick auf ihre Verkehrssicherheit vorgenommen. Gleichzeitig wurde geprüft, welche dieser Bäume trotz eines für die Nachnutzung als Nutzgarten erforderlichen weitgehenden Bodenaustauschs voraussichtlich erhalten werden und damit auch die potenzielle Habitatfunktion gerettet werden kann. Die Prüfung im Rahmen der Konzeptüberarbeitung 2022 ergab, dass im gesamten Plangebiet drei potenzielle Habitatbäume erhalten werden können.

Allerdings zeigte sich nach dieser Prüfung im Rahmen bauvorbereitender Baumfällmaßnahmen am Fuße der Böschung im Zufahrtbereich zum Gelände der Grünanlage im Februar 2023, dass die Aufschüttungen aus nicht tragfähigen Materialien (z.T. Müll, flächigen Bauteilen) bestehen und der Baumbestand in den Böschungsbereichen nicht standsicher ist. Es mussten im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten (§ 5 Abs. 1 Grünanlagengesetz Berlin) Notfällungen vorgenommen werden, von denen auch ein weiterer Habitatbaum betroffen war. Daher konnten im Plangebiet nur zwei Bäume erhalten werden. Dabei handelt es sich um die Walnuss (HB5), der auch als potenzielles Habitat von Eremiten eingestuft wurde. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt wurde damit für diese Tierart abgewendet. Erhalten geblieben ist auch der Habitatbaum HB 7 (Spitzahorn), der als potenzielles Quartier für Höhlenbrüter angesehen wurde.

Dennoch werden mit der Planung umfangreiche Beräumungsmaßnahmen (Bäume, Vegetation und Gebäude bzw. sonstige geschützte Lebensraumstrukturen) vorbereitet, die die Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen betreffen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Tötung und Störung) müssen die Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung ergriffen werden.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) können vermieden werden, wenn für Fledermäuse und Brutvögel Ersatz-Lebensstätten vorgezogen (als CEF-Maßnahme) angebracht werden. Für die nur potenziell geeigneten Fledermausquartiere ist auch eine nachträgliche Anbringung von Quartieren an der Lärmschutzwand möglich.

Da sich innerhalb des Plangebietes die Lärmschutzwand grundsätzlich für eine Installation von Ersatz-Lebensstätten eignet (12 Fledermauskästen als populationsstützende Ausgleichsmaßnahme), aber die Möglichkeit an vorhandene Bäume Ersatzniststätten anzubringen wegen der bauzeitlichen Störung nicht besteht, wurden zusätzlich externe Anbringungsorte auf landeseigenen Grundstücken im Umfeld geprüft und festgelegt.

Insgesamt wurden für Brutvögel 17 Ersatznistkästen und für Fledermäuse weitere 50 Ersatzkästen extern und vorgezogen als CEF-Maßnahme angebracht (Hangorte Nachweis s. Maßnahmenblätter in Anhang C.5.1).

Die Anbringung der Kästen erfolgte im Einvernehmen mit dem Fachvermögensträger der Grundstücke (Schul- und Sportamt Pankow), was durch Unterschrift der jeweiligen Maßnahmenblätter durch das Schul- und Sportamt bestätigt wurde. Die Anbringung der meisten Ersatz-Lebensstätten erfolgte vorgezogen, damit die Habitatfunktion ohne Zeitverzug eintreten konnte.

## **2.5 Allgemeiner Artenschutz**

Abgesehen vom Besonderen Artenschutz gemäß §44 ff BNatSchG gilt für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen ein allgemeiner Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG. Demnach dürfen auch nicht besonders geschützte, wildlebende Tiere gemäß Absatz 1 des Gesetzes nicht ohne vernünftigen Grund verletzt oder getötet werden oder wildlebende Pflanzen entnommen werden. Für Tiere und Pflanzen gilt ein generelles Beeinträchtungsverbot.

So ist es z.B. gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG verboten, ungenutzte Grundflächen so zu behandeln, dass die Tier- und Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird und Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit zwischen 01. März bis zum 30. September eines Jahres zurückzuschneiden bzw. zu beseitigen. Zulässig sind Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (Bauzeitenregelung vgl. Maßnahmenblatt in Anhang C.5.1).

Weitergehende Maßnahmen dürfen nur dann innerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden, wenn ein öffentliches Interesse besteht und nicht auf andere Weise oder zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden können.

Bei der Herstellung der Verkehrssicherheit an Straßen und Schienen zur Abwendung von Gefahrensituationen liegen im öffentlichen Interesse. Trotzdem soll auch in Grünanlagen eine Gehölzbeseitigung nicht während der Kernzeit der Fortpflanzungsperiode erfolgen.<sup>18</sup>

Ausnahmen können über eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erwirkt werden.

Die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gehen den Regelungen des allgemeinen Artenschutzes vor.

Gleichzeitig profitieren aber die nur allgemein geschützten Arten von den Regelungen, die für die besonders geschützten Arten getroffen werden.

Besondere Bedeutung hat hier die Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse, die auch die Tötung und Störung von nur allgemein geschützten Tierarten vermeidet. Die eingesetzte

---

<sup>18</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2014): Rundschreiben - Anforderungen des allgemeinen Artenschutzes bei der Beseitigung von Bäumen oder anderen Gehölzen während des Zeitraums 1. März bis 30. September (§39 Abs. 5, Satz 1 BNatSchG), Berlin.

ökologische Baubegleitung berücksichtigt bereits bei den bauvorbereitenden Maßnahmen, dass auch nicht besonders oder streng geschützte Tierarten (z.B. Igel oder Kleinsäuger) während der Beräumungsmaßnahmen geschont werden.

Auch bei den nicht besonders oder streng geschützten Tierarten ist davon auszugehen, dass ein temporärer Verlust der Lebensräume auftritt, der aber nicht langfristig wirkt, weil er in vergleichbarer Struktur und Ausdehnung als Kleingarten mit vielfältigen Strukturen und Lebensräumen für allgemein und besonders geschützte Tierarten wieder hergestellt wird.

Für nicht flugfähige Arten können die stark befahrenen Straßen HansasträÙe und Buschallee eine schwer überwindbare Barriere darstellen. Von Vorteil ist aber die freie Zugänglichkeit zum angrenzenden Grundstück der Straßenbahn-Wendeschleife und zum nördlich angrenzenden Grundstück, die als Ausweichlebensräume genutzt werden können. Zudem werden innerhalb des Plangebiets zwei Totholzflächen im östlichen Bereich der Böschungen auf den geplanten öffentlichen Grünflächen angelegt, die auch Kleinsäußern als Schutz und Lebensraum dienen können, bis sich in den übrigen Böschungsbereichen wieder mehrschichtige Gehölzbestände aufgebaut haben. Die Beräumung und der Bodenaustausch erfolgten unter Mitwirkung einer ökologischen Baubegleitung. Eine solche Begleitung erfolgt auch bei der Umsetzung der weiteren Maßnahmen.

Für flugfähige Arten finden sich vergleichbare Habitaffunktionen und -strukturen im weiteren Umfeld, neben dem Bereich an der Wendeschleife Straßenbahn, der Volkspark am Faulen See oder derzeit noch das ungenutzte Gelände des ehemaligen Kinderkrankenhauses südlich der HansasträÙe und die Kleingartenanlage Sonnenschein e.V. südlich der Kreuzung HansasträÙe/ Buschallee).

### **3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) ist der Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche W2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 dargestellt. Die Nutzung als Kleingarten ist zwar aus dem FNP entwickelbar. Eine Entwicklung als Wohnbaufläche wäre gemäß FNP aber planungsrechtlich ebenfalls möglich und wäre voraussichtlich mit mindestens vergleichbar hohen oder umfangreicheren Eingriffen verbunden.

In Vorbereitung des Verfahrens wurde durch Landschaft planen + bauen (2020) eine Voruntersuchung zu verschiedenen Nutzungskonzepten im Rahmen einer Kleingartennutzung durchgeführt. Dabei wurden drei Varianten unter Berücksichtigung bestimmter Rahmenbedingungen erarbeitet. Mit den zukünftigen Nutzern wurden Steuerungsrunden durchgeführt, nach denen eine Vorzugsvariante ermittelt wurde, die als Orientierungsgrundlage für den Bebauungsplan diente. Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf erfolgte die Prüfung weiterer Planungsvarianten mit dem Ziel, Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen zu vermeiden und diese in das Nutzungskonzept zu integrieren sowie konkrete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zu identifizieren. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des überarbeiteten Nutzungskonzeptes (von Schönherr Landschaftsarchitekten 7/2022) nach den frühzeitigen Beteiligungen geändert und mit der

Genehmigungsplanung für die Freianlagen der KGA-Hansastraße (Landschaftsarchitekt Schönherr vom 09.01.2024) weiterentwickelt.

Auch für die erforderliche Errichtung der Lärmschutzwand wurden unterschiedliche Varianten (Verläufe und Höhen) durch (Hoffmann Leichter, 2019) geprüft. Die Variantenprüfung ergab die höchste Wirksamkeit der Lärmschutzwand nah an der Emissionsquelle. Bei dieser Variante hätte die Lärmschutzwand relativ niedrig sein können, aber die straßenbegleitende Baumreihe hätte entfernt werden müssen. Daher wurde eine Variante weiterverfolgt, bei der die Baumreihe an der Hansastraße erhalten werden kann und dafür eine Reduzierung der Flächen für private Dauerkleingärten in Kauf genommen. Die Erhaltung der Baumreihe ist damit eine der wesentlichen eingriffsrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter, Juli 2022) wurde für den Prognose-Planfall als Vorzugsvariante eine Höhe von 4 m über dem Gehweg festgelegt und die Lärmschutzwand an der Giersstraße verlängert, um nahezu flächendeckend Pegelwerte unter 60 dB (A) für die geplanten Flächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ zu erreichen.

#### **4. Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Auf der Ebene des aufzustellenden Bebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Kleingartennutzung Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

#### **5. Zusätzliche Angaben**

##### **5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB werden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme sind u. a. der FIS-Broker<sup>19</sup> und der digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v. a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

---

<sup>19</sup> Fachübergreifendes Informationssystem der Berliner Senatsverwaltung

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Dem Umweltbericht liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

Zum Thema Boden/Altlasten:

- GLU mbH (2020): Bodenuntersuchung (Probenahme und Laborleistung) auf dem Standort HansasträÙe 173 / B- Plan 3-53 in 13088 Berlin- Weißensee, im Auftrag des Bezirksamts Pankow von Berlin, Stand 09.12.2020, Hoppegarten.
- Ingenieurbüro Döring GmbH (2023): ergänzende Altlastenuntersuchung im Rahmen des Sanierungs-, Rückbau- und Entsorgungskonzeptes - Kleingartenanlage HansasträÙe 173, Bezirk Pankow, Stand 08.02.2023, Berlin.

Zum Thema Natur- und Artenschutz:

- Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (2020): Konzept zur Entwicklung einer neuen Kleingartenanlage im Bereich HansasträÙe im Bezirk Pankow, im Auftrag des Bezirksamts Pankow von Berlin, Stand 03/2020, Berlin.
- Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (2021): Baumkartierung - Bebauungsplanverfahren 3-53 „KGA HansasträÙe“, im Auftrag des Bezirksamts Pankow von Berlin, Stand 02/2021, Berlin.
- Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (2022): ergänzende Baumkartierung im Rahmen der Überprüfung des Nutzungskonzeptes Schönherr Landschaftsarchitekten.
- Freianlagenplan für die Genehmigungsplanung für die Kleingartenanlage HansasträÙe der Landschaftsarchitekten Schönherr PartmbB vom 09.01.2024.
- Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (2022): Bebauungsplanverfahren 3-53 „KGA HansasträÙe“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Stand 17.11.2022, Berlin.
- Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (Lpb) (2024): Bebauungsplanverfahren 3-53 „KGA HansasträÙe“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Ergänzungsunterlage, Stand Februar 2024, Berlin.
- Natur + Text (2021): Bebauungsplan 3-53 „Kleingartenanlage HansasträÙe“ - Faunistisches Gutachten, Artengruppen: Fledermäuse, Vögel und Altholzkäfer, Stand 24.02.2021, Rangsdorf.
- Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA (2024): Fachgutachten naturschutzrechtlicher Eingriff - Eingriffsbewertung zum B-Plan 3-53 „Kleingartenanlage HansasträÙe“, März 2024, Berlin.

Zum Thema Immissionsschutz:

- Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft (2019): Ergebnisdokumentation - Schalltechnische Beratung zur geplanten Kleingartenanlage in der HansasträÙe in Berlin-Pankow, 20.12.2019, Berlin.
- Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-53 „KGA HansasträÙe“ in Berlin-Pankow, Berlin 25.07.2022.

## **5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichts durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Für alle artenschutz- und eingriffsfachlichen Maßnahmen wurden Maßnahmenblätter (siehe Anhang C.5) angelegt, in denen die Umsetzung, Zuständigkeiten sowie Berichts- und Kontrollpflichten für 25 Jahre festgelegt sind.

Für CEF-Maßnahmen bestehen hohe Anforderungen an eine zeitlich unmittelbar anschließende Funktionsfähigkeit der Maßnahmen. Darum wurden die Ersatzlebensstätten extern bereits vorbereitend angebracht. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist bei der Anbringung von Ersatz-Lebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse durch die Verwendung erprobter Strukturen bzw. Nistkästen i.d.R. gegeben. Die Hangplätze wurden individuell abgestimmt und fachgutachterlich festgelegt. Eine vergleichsweise hohe Prognosesicherheit ist aus diesen Gründen gegeben. Ob die Ersatzlebensstätten aber tatsächlich angenommen werden, lässt sich nur durch Nachweis einer konkreten Besiedelung (Stabilitätsnachweis) erbringen.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird ein entsprechendes Erfolgsmonitoring empfohlen. Entscheidend für den Nachweis der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen ist das erste Aktivitätsjahr nach Beseitigung der Lebensstätten im Plangebiet.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird außerdem eine Unterhaltungspflege vorgeschlagen, nach der die Nistkästen jährlich außerhalb der Brutzeit auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft und bei Bedarf ersetzt werden. Die Pflege erfolgt durch das Bezirksamt Pankow (Straßen- und Grünflächenamt) bzw. durch beauftragte, fachlich geeignete Personen.

## **5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan 3-53 im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Weißensee ist ca. 2,37 ha groß und wurde teilweise (mit ca. 0,8 ha) bereits als Grabeland genutzt. Das Gebiet soll zukünftig überwiegend für Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz planungsrechtlich gesichert werden. Im Gelände sollen ergänzend öffentliche Grünflächen mit einer teilweisen Nutzung als Spielplatz und eine neue Durchwegung gesichert werden.

Der Bebauungsplan bereitet die Errichtung der neuen Kleingartenanlage vor.

Die Anlage wird auf einem landeseigenen Grundstück entwickelt. Darum soll die Neuerrichtung Modellcharakter haben. In die Planung und Gestaltung sind die möglichen zukünftigen Nutzer einbezogen. Die Anlage soll unter besonderen ökologischen und umweltpädagogischen Gesichtspunkten gestaltet und betrieben werden und es sollen Flächen zum gemeinschaftlichen Gärtnern bereitgestellt werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet Teile der anliegenden Bestandsstraße (Hansastraße, Giersstraße). Es besteht die Absicht, für eine Neugestaltung des Geh- und Radwegs die Hansastraße in diesem Abschnitt durch zusätzliche Verkehrsflächen zu verbreitern.

#### Situation bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Das Plangebiet ist bereits seit der Nachkriegszeit zum Teil als Grabeland zur Notversorgung genutzt worden. Dieser Bereich umfasste den größten Teil des Plangebietes und wurde bis in die jüngste Vergangenheit gärtnerisch genutzt. Bemerkenswert ist hier insbesondere eine große Zahl an Obstbäumen unterschiedlicher Arten, Größen, Alter und Gesundheitszustände. Den Nutzern wurde im Frühjahr 2021 gekündigt. Zur Vorbereitung der Bodensanierung und der Nachnutzung wurden die Lauben im Winter 2023/2024 beseitigt.

Ein anderer Teil wurde bis Ende 2013 gewerblich durch eine Gärtnerei genutzt. Das Gelände der Gärtnerei war bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bereits beräumt. Hier hatte sich zwischenzeitlich eine sukzessive Vegetationsentwicklung eingestellt, so dass sich entsprechende Ruderalfluren entwickelt hatten. Hieran grenzte südlich unmittelbar an der Hansastraße eine öffentliche Grünfläche mit einer zentral liegenden Wiese, die randlich von Gehölzen umgeben ist, an. Eine fast durchgängige Gehölzreihe entlang der Hansastraße fasst das Gelände optisch ein. Die Baumreihe bleibt auch zukünftig in der Verkehrsfläche erhalten und muss bei künftigen Planungen von Fuß- und Radverkehrsanlagen in der Hansastraße berücksichtigt werden.

#### Artenschutz

Zur Erfassung des Tierbestandes wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt und verschiedene für Parks und Kleingärten typische Brutvögel als Freibrüter sowie Gebäude- und Nischenbrüter festgestellt. Für Fledermäuse wurden verschiedene potenzielle Sommer- und Ganzjahresquartiere ermittelt.

Für die betroffenen Brutvogel- und Fledermausarten werden Ersatzquartiere an der Lärmschutzwand vorgesehen. Da keine geeigneten Bäume im Gebiet verbleiben und die Lärmschutzwand nicht ausreicht, wurden planextern Ersatzlebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse festgelegt. Die Anbringung erfolgte vor der Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen (v.a. Bäume und Gebäude) an Bäumen und Gebäuden im Umfeld des Plangebietes.

Weitere Maßnahmen sind der Verzicht auf Bauarbeiten während der Aktivitätszeit der Tiere (Bauzeitenregelung) sowie eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen (ökologische Baubegleitung). Darüber hinaus wird sich die allgemeine Lebensraumstruktur nach der Neugestaltung und -errichtung an den bisherigen Zustand angleichen. Dazu trägt auch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern sowie Obstbäumen bei.

### Lärmschutz und Erholungsfunktion

Neben der relativ stark befahrenen Hansastrasse grenzen unmittelbar noch ein Trambahngleis und eine Trambahn-Wendeschleife an. An der Hansastrasse, in Höhe Giersstrasse befinden sich eine Trambahn-Haltestelle und eine Bushaltestelle.

Diese Lage führt gleichzeitig zu einer relativ hohen Lärmbelastung im Bestand. Um die Fläche als Kleingarten nutzen zu können, wird eine mind. 4 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Von der Errichtung der Lärmschutzwand profitieren auch andere öffentliche Nutzungen wie z.B. eine Öffentliche Parkanlagen mit Spielplatz.

### Bodenschutz und Altlasten

In allen Bereichen wurden Bodenbelastungen unterschiedlicher Art gefunden. Die stärksten Belastungen liegen in den Aufschüttungen der ehemaligen öffentlichen Grünanlage vor. Aus Vorsorgegründen ist für die Nachnutzung als Nutzgarten mit essbarem Obst und Gemüse sowie für Kinderspielflächen eine vollflächige Sanierung (Bodenaustausch) bis zu einer Tiefe von 60 cm erforderlich. Da es sich um ein Vorhaben des Bezirks handelt und die Maßnahme einschließlich der Bodensanierung finanziell gesichert ist, wird durch den Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstücks sichergestellt, dass einer kleingärtnerischen Nutzung keine belasteten Böden entgegenstehen. Allerdings können in Bodenaustauschbereichen Bestandsgehölze nicht erhalten werden.

Da zum Zeitpunkt der Festsetzung voraussichtlich die Bodensanierung auf den künftigen Parzellenflächen abgeschlossen sein wird, erfolgt hier keine nachrichtliche Übernahme als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Gefahren für das Grundwasser bestehen bei einer natürlichen Versickerung nicht.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Eingriffs wurde über das „Ausführliche Verfahren“ gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen vorgenommen.

Nach der Feststellung, dass eine Lärmschutzeinrichtung für eine Kleingartennutzung erforderlich ist, wurde festgelegt, dass gleichzeitig die Baumreihe entlang der Hansastrasse erhalten bleiben soll. Diese Abwägung führte zu einer Reduzierung des Eingriffs, da zu diesem Zeitpunkt auch eine Variante zur Einordnung der Lärmschutzwand mit Verlust der Baumreihe in Betracht gezogen worden war.

Auch die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche an der Hansastrasse berücksichtigt mit dem vorgesehenen Abstand zur derzeitigen Grenze des Straßenflurstücks den beabsichtigten Erhalt der Baumreihe in einem ausreichend breiten Grünstreifen.

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen für Neupflanzung von gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern sowie hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt.

Wichtigste Aufwertungsmaßnahme ist die Bereitstellung neuer, hochwertiger Flächen für die Erholungsnutzung (Private Dauerkleingärten und öffentliche Parkanlagen mit Spielplatz) sowie eine öffentliche Durchwegung. Die fast flächendeckende Bodensanierung in den Kleingartenflächen wirkt sich in der Bilanz positiv aus.

Bei getrennter Betrachtung der Grünflächen und der Straßenverkehrsfläche kann für die Grünflächen eine positive Bilanz erreicht werden. Bei der Verkehrsfläche verbleibt wegen der erwartbaren zusätzlichen Versiegelung ein Defizit.

## **5.4 Referenzliste der Quellen**

### **5.4.1 Verwendete Gutachten**

GLU mbH (09.12.2020): Bodenuntersuchung (Probenahme und Laborleistung) auf dem Standort HansasträÙe 173 / B- Plan 3-53 in 13088 Berlin- Weißensee, im Auftrag des Bezirksamts Pankow von Berlin, 09.12.2020, Hoppegarten.

Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft (2019): Ergebnisdokumentation - Schalltechnische Beratung zur geplanten Kleingartenanlage in der HansasträÙe in Berlin-Pankow, 20.12.2019, Berlin.

Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft (Juli 2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 3-53 „KGA HansasträÙe“ in Berlin-Pankow, Berlin.

Ingenieurbüro Döring GmbH (2023): Sanierungs-, Rückbau- und Entsorgungskonzept - Kleingartenanlage HansasträÙe 173, Bezirk Pankow, Stand 08.02.2023, Berlin.

Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (2020): Konzept zur Entwicklung einer neuen Kleingartenanlage im Bereich HansasträÙe im Bezirk Pankow, im Auftrag des Bezirksamts Pankow von Berlin, Berlin.

Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (2020): Konzept zur Entwicklung einer Kleingartenanlage im Bereich HansasträÙe im Bezirk Pankow - Grobüberschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs, im Auftrag des Bezirksamts Pankow von Berlin, Berlin.

Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (2021): Baumkartierung - Bebauungsplanverfahren 3-53 „KGA HansasträÙe“, im Auftrag des Bezirksamts Pankow von Berlin, Berlin.

Freianlagenplanung für die Kleingartenanlage HansasträÙe der Landschaftsarchitekten Schönherr PartmbB mit ergänzender Baumkartierung, Nutzungskonzept vom 26. Juli 2022, Rückbau- und Sanierungskonzept, Brandschutzkonzept

Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (17.11.2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren 3-53 „KGA HansasträÙe“, im Auftrag des Bezirksamts Pankow von Berlin, Berlin.

Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (2024): Bebauungsplanverfahren 3-53 „KGA HansasträÙe“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Ergänzungsunterlage, Stand Februar 2024, Berlin.

Natur + Text GmbH (2021): Faunistisches Gutachten - Bebauungsplan 3-53 „Kleingartenanlage HansasträÙe“, Rangsdorf.

Wallmann, S. (2024): Fachgutachten naturschutzrechtlicher Eingriff - Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan 3-53 - „Kleingartenanlage HansasträÙe“, Stand März 2024, Berlin

## 5.4.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - BlnBodSchG) vom 24. Juni 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. September 2019 (GVBl. S. 554).

Berliner Wassergesetz (BWG) vom 17. Juni 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29.05.2013 (GVBl. S.140), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166).

Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1167).

Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274;2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26 August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503, zuletzt geändert durch VV vom 1. Juni 2017 (BAz AT 08.06.207 B5).

Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl I S. 2329).

Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 03. Januar 2023 (GVBl. S. 11).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

### **5.4.3 Sonstige Quellen**

Biotoptypenliste Berlins (2005), auf Grundlage von Dr. Zimmermann, bearb. durch Dr. H. Köstler und Dr. M. Fietz, Berlin

Fis-Broker: Geoportal Berlin

Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005-1), Ausgabe Mai 1987.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin: Digitaler Umweltatlas

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2017): Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm für Berlin, hrsg. von SenUVK, Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET - Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2012): Das bunte Grün - Kleingärten in Berlin, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Mai 2017): Berliner Leiffaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2019): Luftreinhalteplan 2018-2020 für Berlin, Berlin, beschlossen am 23.07.2019

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin (2019) Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023 (Entwurf),

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2020): Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin

Steiof, O. (2020): Planungsrelevante Brutvogelarten für das Land Berlin, Stand 07.09.2020, SenUVK Berlin

### **III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

#### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt, Grundzüge der Abwägung**

##### **1.1 Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan soll der Entwicklung einer kleingärtnerischen Nutzung dienen und am Standort HansasträÙe 173 Dauerkleingärten nach § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz sichern. Die Planung soll 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 gewährleisten. Sie soll 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.

Insbesondere die folgenden Planungsziele bilden die Grundlage der Abwägung:

- Erstmalige planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Neuanlage von Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes,
- Sicherung von öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen
- Sicherung von zusätzlichen Verkehrsflächen für die HansasträÙe
- Sicherung von Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
- Sicherung der Zugänglichkeit der Kleingartenanlage für die Allgemeinheit
- Zulässigkeit eines Vereinshauses in der Kleingartenanlage
- Vermeidung und Bewältigung planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft, ggf. Artenschutz und Bodensanierung

##### **1.2 Wesentlicher Planinhalt**

Im Bebauungsplan sollen auf Grundlage der dargelegten Planungsziele für das Grundstück HansasträÙe 173 Festsetzungen von Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgen.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ sowie für Flächen entlang der HansasträÙe und der GierssträÙe eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt werden. Innerhalb der Dauerkleingärten werden im Rahmen der Zweckbestimmung bauliche Anlagen zugelassen. Zur Gewährleistung der Erholungsnutzung und einer untergeordneten baulichen Inanspruchnahme der Flächen wird deren Zulässigkeit in Bezug auf das bauliche Maß und die räumliche Ausdehnung durch Festsetzungen beschränkt.

Zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft sollen Flächen für die Bepflanzung mit gebietsheimischen Bäumen Sträuchern gesichert werden. Damit soll ein teilweiser Ersatz von mehrschichtigen artenschutzrelevanten Gehölzflächen erfolgen, die durch notwendige Bodensanierungen nicht erhalten werden können.

Weiterhin sollen Flächen zum Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt werden, die mittelfristig den verlorengehenden Qualitäten alter Obstbäume entsprechen.

Im Ausgleich für die teilweise Überplanung einer bestehenden öffentlichen Grünfläche soll eine durchgehend öffentlich nutzbare Durchwegung der Kleingärten durch Festsetzung von Flächen, die mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, gesichert werden und durch eine Verbindung zur geplanten „Öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz“ einen Beitrag für die wohnungsnaher Erholungsflächenversorgung leisten.

Die gemäß städtebaulichem Entwurf vorgesehenen Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer sollen innerhalb der geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ explizit ermöglicht werden, da sie nicht regulär im Bundeskleingartengesetz vorgesehen sind. Eine Nachweispflicht für Stellplätze auf Grundlage landesrechtlicher Vorschriften besteht nicht. Fahrradabstellplätze können an geeigneter Stelle in der Kleingartenanlage untergebracht werden, ohne dass es hierzu weiterer planungsrechtlicher Regelungen bedarf. Die genaue Ausgestaltung bleibt der späteren Umsetzung vorbehalten. Lage und der Umfang sind im abgestimmten Nutzungskonzept begrenzt auf lärmbelastete Bereiche an den Zuwegungen zur KGA. Die Einhaltung des Nutzungskonzeptes soll durch Nebenbestimmungen zum Zwischenpachtvertrag langfristig gesichert werden.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123) ist der Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche W2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 dargestellt.

Die geplanten Grünflächen mit ihrer Größe von insgesamt ca. 1,7 ha sind kleiner als 3 ha und gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV FNP aus Wohnbauflächen entwickelbar.

Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan setzt voraus, dass die Zweckbestimmung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche W 2 insgesamt nicht in Frage gestellt wird. Kriterien zur Beurteilung der Gefährdung der Zweckbestimmung sind mit den Begriffen Funktionen, Wertigkeit und Immissionsschutz gegeben.

Die überplante Teilfläche stellt die im FNP dargestellten Wohnbaufläche W 2 weder in ihrer Funktion noch in ihrer Wertigkeit in Frage, da die festzusetzenden Grünflächen der Gesamtfläche der dargestellten Wohnbaufläche W 2 deutlich untergeordnet sind. Die Darstellung umfasst das großflächige Areal zwischen HansasträÙe und Buschallee im Süden und dem Brodenbacher Weg bzw. den Friedhofsanlagen im Norden. Die Nutzungsstruktur sowie die quantitative und qualitative Bedeutung der Wohnbaufläche können im Sinne des dargestellten städtebaulichen Gefüges gewahrt bleiben.

Gemäß Punkt 11.5 der AV FNP sollen bereits im Bestand vorhandenen, wegen ihrer geringen Größe im FNP nicht dargestellten örtlichen Grünflächen in den Baugebieten entsprechend ihrer

Funktion in die Bebauungsplanung einbezogen werden. Ob für die Entwicklung von Grünflächen unter 3 ha entgegenstehende Planungsziele bestehen, ist insbesondere anhand der Stadtentwicklungspläne und sonstigen städtebauliche Planungen zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

In den für die bauliche Entwicklung des Plangebiets relevanten Stadtentwicklungsplänen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 und Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 werden keine der Grünflächenfestsetzung entgegenstehenden Ziele und Belange benannt. Auch im Wohnbaukonzept des Bezirks Pankow ist die Nutzung als Wohnbaufläche nicht vorgesehen.

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 sieht dagegen als raumstrukturelle Maßnahme vor, Strategien zur Nachverdichtung an bzw. Entwicklung von Flächen entlang bestehender Schieneninfrastruktur zu entwickeln. Dieses Ziel wird durch die geplanten Grünfestsetzungen in einem vergleichsweise kleinen Bereich nicht konterkariert. Das Umfeld entlang der Piesporter Straße und der Falkenberger Straße ist durch starke Nachverdichtung durch Wohnungsbauvorhaben geprägt. Grünflächen für die Erholungsnutzung und Spielplätze dienen dem Wohnen - insbesondere in Wohngebieten mit der im FNP angestrebten hohen Bebauungs- bzw. Bevölkerungsdichte - und sind für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ebenfalls notwendig.

Im Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist das Plangebiet als Kleingartenersatzfläche dargestellt, die im Falle der baulichen Inanspruchnahme von Dauerkleingärten entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bereitzustellen ist (siehe Abwägung in Kapitel III.4.1.2).

Die Zuordnung von Grünflächen zu ausschließlich bzw. überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten trägt dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes Rechnung, durch geeignete Flächenzuordnungen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Zudem werden die Anforderungen an den Immissionsschutz durch geeignete Festsetzungen gewahrt.

Der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Private Dauerkleingärten“ und „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Sonstige Arten der Nutzung**

##### **3.1.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“**

Zur Sicherung von Dauerkleingärten gemäß § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) sind die als Ersatz für anderen Orten wegfallende Kleingärten vorgesehenen Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzen. Die Festsetzung stellt klar, dass die Grünfläche nicht der allgemeinen Erholungsnutzung dient, sondern in der Regel an eine als gemeinnützig anerkannte Organisation für kleingärtnerische Zwecke verpachtet wird, die die Gärten an private Nutzer zur Gewinnung von

Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholungsnutzung weiter verpachtet. Die Einzelgärten sind in einer Anlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Gemeinschaftsflächen, Vereinshäusern, zusammengefasst.

Nach § 3 Abs. 1 BKleingG soll ein Kleingarten nicht größer als 400 Quadratmeter sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.

Nach § 3 Abs. 2 BKleingG ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 BauGB bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Abweichend vom zulässigen Höchstwert der zulässigen Grundfläche im Bundeskleingartengesetz wird eine gegenüber dem Bundeskleingartengesetz geringere Grundflächengröße von maximal 20 m<sup>2</sup> festgesetzt (vgl. Kapitel III.3.2.1).

#### *Textliche Festsetzung Nr. 1*

*Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ sind nur eingeschossige Lauben zulässig. Deren Grundflächen einschließlich der Zweckbestimmung dienender Nebenanlagen und überdachtem Freisitz dürfen eine Größe von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Da das BKleingG hinsichtlich der Größe von Kleingärten sowie der Laubengröße lediglich Sollvorschriften enthält, sind begründete Abweichungen zulässig. Das abgestimmte Nutzungskonzept sieht wegen der abzudeckenden Bedarfe aus dem Ersatz für die KGA Hamburg und für die Versorgung der ehemaligen Grabelandnutzer des Vereins Hansastraße mit Kleingärten 52 kleinere Parzellen in einer Größenordnung zwischen rd. 125 m<sup>2</sup> bis rd. 270 m<sup>2</sup> und in Abhängig vom Parzellentyp eine Bebauung mit Lauben mit Grundflächen von 12 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup> vor (vgl. Kapitel I.4).

Zur Umsetzung der Konzeption und Vermeidung einer durch die geringen Parzellengrößen bedingten hohen Versiegelung durch die in Kleingärten zulässigen Lauben, soll zur Förderung einer flächensparenden Bauweise die zulässige Grundfläche der Lauben im Bebauungsplan auf maximal 20 m<sup>2</sup> beschränkt werden. In diese Fläche einzubeziehen sind neben der Laube auch der kleingärtnerischen Nutzung dienende Nebenanlagen wie Kleinstierställe, geschlossene Veranden, Geräteräume und überdachte Freisitze.

Die Festsetzung dient bei der vorgesehenen kleinteiligen Parzellierung einer Reduzierung des Versiegelungsgrades und somit der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse der Lauben soll auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die baulichen Anlagen der gärtnerischen Nutzung unterordnen.

*Textliche Festsetzung Nr. 2*

*Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ kann innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-F-A ein eingeschossiges Vereinshaus, dessen Grundfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht, zugelassen werden. Es sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*Rechtsgrundlage:*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB*

Um das Vereinsleben und die Kooperation mit Bewohnern und Einrichtungen im Umfeld der Kleingartenanlage zu fördern, soll innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ein eingeschossiges Vereinshaus zugelassen werden können, dass mit der Zweckbestimmung im Einklang steht, und eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Damit soll dem im BVV-Beschluss (Drs. VIII-0500) vom 16. Januar 2019 geforderten Modellcharakter der geplanten Kleingartenanlage Rechnung getragen werden, der auch Nutzungsangebote für Kitas und Schulen beinhalten soll, was einen entsprechenden Raumbedarf erwarten lässt.

Die Lage des Vereinshauses wird innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-F-A verortet. Dies ist ein Bereich, der durch seine Nähe zum Kreuzungsbereich HansasträÙe/Buschallee und zur Gleisschleife der BVG verhältnismäÙig stark lärmbelastet ist. In dieser Lage trägt das Vereinshaus zu einer Abschirmung des Verkehrslärms gegenüber den nördlich angrenzenden Kleingartenparzellen bei (vgl. Kapitel III.3.2 Immissionsschutz) und der technische und verkehrliche Erschließungsaufwand kann verhältnismäÙig geringgehalten werden. Zudem befindet sich dieser Standort in räumlicher Nähe zur geplanten öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz, wodurch sich Nutzungssynergien ergeben können.

Die Höhe der baulichen Anlage wird textlich mit maximal einem Geschoss festgesetzt. Eine darüberhinausgehende Regelung der maximalen Höhe der Oberkante ist nicht erforderlich.

Die extensive Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen des Vereinshauses trägt zu einer Minderung des mit der Versiegelung durch das Vereinshaus einhergehenden Eingriffs in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Klima bei. Mit der Dachbegrünung sind nachweislich positive Wirkungen auf das Lokalklima verbunden. Im Gegensatz zu normal gedeckten Dächern tragen begrünte Dächer zu einer Verminderung der Staubbelastung bei. Bei der Ermittlung der Mindestfläche sind Oberflächen von technischen Einrichtungen sowie Belichtungsflächen nicht mit einzubeziehen.

Auf begrünten Dachflächen kann in der 10 cm tiefen Substratschicht anfallendes Niederschlagswasser zum Teil gespeichert werden und verdunsten.

Die extensive Dachbegrünung mit einer Vielfalt von Gräsern fördert die biologische Vielfalt, bildet Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Insekten. Die Auswahl des für die Dachbegrünung zu verwendenden Saatguts (gebieteigenes Saatgut) erfolgt bei Errichtung des Gebäudes in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow von Berlin.

Die Festsetzung des Gründaches ist mit den Anforderungen des Solargesetzes Berlin vom 5. Juli 2021 vereinbar, gemäß dem bei der Errichtung von nicht öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> ab dem 31. Dezember 2022 mindestens 30 % der Bruttodachfläche für eine Photovoltaikanlage genutzt werden müssen. Mittlerweise bestehen die technischen Voraussetzungen für ein Aufbringen von Photovoltaikanlagen auch auf begrünten Dächern.

### *Textliche Festsetzung Nr. 3*

*Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der Flächen G-H-I-J-K-L-M-N-G und O-P-Q-R-S-T-U-O und nur für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende zulässig. Innerhalb der Fläche G-H-I-J-K-L-M-N-G sind maximal zwei Stellplätze und innerhalb der Fläche O-P-Q-R-S-T-U-O ist maximal ein Stellplatz zulässig. Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB*

Stellplätze sind in Dauerkleingartenanlagen ohne besondere Festsetzung grundsätzlich zulässig. Eine Nachweispflicht für Stellplätze auf Grundlage landesrechtlicher Vorschriften besteht nicht. Wegen der angestrebten Parzellenanzahl auf kleiner Fläche ist eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Dauerkleingartenanlage mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer nicht vorgesehen und wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Stellplätzen soll der Wunsch der BVV des Bezirks Pankow nach einem Modellcharakter unterstützt werden.

Stellplätze für Kfz für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende soll ausschließlich an den dafür im Freiflächenkonzept vorgesehenen Zufahrtbereichen untergebracht werden und sind nur hier zulässig. Zwei Stellplätze sind im westlichen Teil der Kleingartenanlage auf der Fläche G-H-I-J-K-L-M-N-G und ein Stellplatz im Nordosten auf der Fläche O-P-Q-R-S-T-U-O geplant. Um die Versiegelung von Böden zu minimieren, wird der Stellplatz im Nordosten in unmittelbarer Nähe zum Zufahrtbereich an der Giersstraße platziert. Im westlichen Bereich ist die Zufahrt länger ausgestaltet, da die vorhandene Böschung erhalten und als

Ausgleich für den mit der Herstellung von Kleingärten verbundenen Verlust von mehrschichtigen Gehölzbeständen als Lebensraum für in Gebüsch brütende Vögel wiederhergestellt werden soll und dementsprechend für Stellplätze notwendigen Flächenkapazitäten erst im Bereich nördlich des Vereinshauses vorhanden sind. Mit dem Standort ist eine räumliche Nähe sowohl zum Vereinshaus als auch zu den nordöstlich daran angrenzenden Kleingartenparzelle gewährleistet.

Auf den beiden Flächen, auf denen die Stellplätze für Kfz für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende zulässig sind, sieht das Freiflächenkonzept darüber hinaus die vorzugsweise Konzentration von Müllsammelplätzen und Fahrradabstellanlagen, die der Zweckbestimmung der Privaten Dauerkleingärten dienen, vor. Die beiden Flächen sind so dimensioniert, dass Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze und weitere der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen dort gebündelt werden können. Diese sind ohne Festsetzung zulässig. Ein Ausschluss an anderer Stelle soll im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nicht erfolgen.

Zur Abflussvermeidung wird für die Stellplätze eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung festgesetzt.

### **3.1.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“**

Ein östlicher Teil der ehemaligen öffentlichen Grünanlage soll für die öffentliche Erholungsnutzung wieder hergestellt werden. Zur Minderung des bestehenden Spielplatzdefizites im Planungsraum Hansastrasse soll innerhalb dieser Fläche ein öffentlicher Spielplatz angelegt werden. Mit der zunehmenden Ausnutzung bestehender Nachverdichtungspotentiale für den Wohnungsneubau auf den Privatgrundstücken im Umfeld sowie dem Flächenbedarf für notwendige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird einerseits der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen steigen, andererseits das Flächenpotential geringer. Pankow als kinderfreundlicher Bezirk beabsichtigt Vorsorge für die geplanten Neubaupotentiale im neugebildeten Planungsraum Hansastrasse zu treffen.

Der Zugang zum öffentlichen Spielplatz soll sowohl unmittelbar von der Hansastrasse aus erfolgen, als auch über das Wegenetz der Kleingartenanlage.

In die öffentliche Parkanlage einbezogen wurden Teile der vorhandenen Böschungen die dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen. Dies dient der Wiederherstellung ehemals vorhandener Gehölzstrukturen nach erfolgter Bodensanierung und somit einem naturschutzfachlichen Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe und dem Ersatz verlorengelender Lebensräume für Kleinsäugetiere und in Gebüsch brütende Vögel.

In die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ einbezogen wurden auch die für den Schutz des Spielplatzes und der Dauerkleingärten vor dem Verkehrslärm der Hansastrasse und der Giersstrasse erforderlichen Schallschutzanlagen (gestützter Erdwall mit beidseitiger Begrünung und Wartungsweg). Diese Anlagen können den Nutzern der künftigen Dauerkleingärten nicht als Gemeinschaftsanlage und Bestandteil des Pachtgrund-

stücks zugeordnet werden, weil deren Pflege und Unterhaltung im Verhältnis zur zweckbestimmten Kleingartennutzung außer Verhältnis stünde. Zudem ist eine Wartung der begrünten Schallschutzwand (vgl. Kapitel III.3.2) unabhängig von der Kleingartenanlage zu gewährleisten.

Zur Wartung der Schallschutzwand bedarf es i.d.R. beidseitig befahrbarer Wege in einer Breite von mindestens 3,5 m. Im Bereich der Giersstraße ist eine gesonderte Freihaltung eines östlichen Wartungsweges nicht erforderlich, da hier der in einer Breite von 5,9 m vorhandene öffentliche Gehweg im Bedarfsfall von den Wartungsfahrzeugen in Anspruch genommen werden kann.

Nördlich der Lärmschutzwand LS2 ist aufgrund der geringen Länge der Anlage kein Fahrstreifen für Pflegefahrzeuge zu berücksichtigen. Hier erfolgt die Zugänglichkeit über einen 2,0 Meter breiten und von Gehölzen freizuhaltenen Streifen auf der Fläche der Kleingartenanlage zwischen der Lärmschutzwand und der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung „a“. Für die Lärmschutzwand innerhalb der Fläche LS1 ist dagegen an der Hansastrasse sowohl auf der Seite der Kleingärten, als auch straßenseitig aufgrund der zu erhaltenden Baumreihe nördlich des dort vorhandenen Gehweges ein Wartungsweg erforderlich.

Der auf der schallgeschützten Seite zu den Kleingärten vorgesehene Wartungsweg zwischen den beiden Zufahrten Giersstraße und Hansastrasse soll als zusätzliches Angebot auch für eine Nutzung durch die Allgemeinheit offengehalten werden. Er soll, wie auch die begrünte Lärmschutzwand selbst, als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden. Diese Fläche ist insgesamt 2.764 m<sup>2</sup> groß und wird überlagert durch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die neben den geplanten Kleingärten auch den öffentlichen Grünflächen und dem Spielplatz zugutekommt.

Abzüglich Rahmengrün (Ersatzfläche c) im Bereich der Böschungflächen und abzüglich der Wege können innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen ca. 300 m<sup>2</sup> Nettospielfläche angelegt werden, so dass das bestehende Defizit an öffentlichen Spielplätzen im Planungsraum Hansastrasse kompensiert werden kann. Damit kann auch bei künftigen Nachverdichtungen im Umfeld das sehr gute Spielplatzangebot aufrechterhalten bleiben.

### **3.1.3 Öffentliche Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie**

Um perspektivisch in der Hansastrasse dem Mobilitätsgesetz entsprechende Fuß- und Radwege errichten zu können, soll die Straßenbegrenzungslinie der Hansastrasse im Zuge des Bebauungsplans neu festgelegt werden.

Der für die Lärmschutzwand erforderliche südliche Wartungsweg einschließlich der zu erhaltenden Baumreihe wird in die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Die Straßenbegrenzungslinie soll von der bisherigen nördlichen Grenze des Bestandsflurstücks 64 nach Norden unter Einbeziehung der Flurstücke 199 und 55 in einem Abstand von rd. 10 m

bis 13 m festgesetzt und an der westlichen Geltungsbereichsgrenze bis an die Grenze des bereits als Verkehrsfläche klassifizierten Flurstücks 199 herangeführt werden.

Im Bereich der Giersstraße soll die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend der Widmung an der bestehenden Straßengrenze erfolgen.

### 3.2 Immissionsschutz

#### *Textliche Festsetzung Nr. 4*

*Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm mit den Bezeichnungen „LS1“ und „LS2“ ist jeweils eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 4,0 m über den Gehwegen zu errichten und beidseitig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung  $D_{LR}$  von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend mit einer Schallabsorption  $D_{La}$  von mindestens 20 dB auszuführen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet und die abschirmende Wirkung einer Schallschutzwand auf das Plangebiet in mehreren Varianten untersucht (vgl. Kapitel II.2.2.3.2). Bei der Entscheidung über den Standort der Lärmschutzwand bzw. deren Abstand zur Lärmquelle wurde dem Erhalt der Baumreihe aus Gründen des Naturschutzes und ihrer positiven Wirkung für das Ortsbild entlang der Hansastrasse ein hohes Gewicht beigemessen (vgl. Kapitel III.4.1.3).

Die Beurteilungspegel können im Prognoseplanfall im überwiegenden Teil des Plangebiets mit einer Ausgestaltung der Lärmschutzwand in einer Höhe von 4 m über dem jeweiligen Gehweg und einer Schalldämmung  $D_{LR}$  von mindestens 25 dB auf bis maximal 60 dB(A) reduziert werden (vgl. Kapitel II.2.2.3.2). Im Bereich des öffentlichen Spielplatzes und bei der überwiegenden Mehrheit der Kleingartenparzellen kann ein Pegelniveau von 58 dB(A) eingehalten werden. Dies entspricht der Forderung des Berliner Lärmleiffadens, bei Verkehrslärm für Kleingartenanlagen auf wesentlichen Teilen der Flächen  $\leq 58$  dB(A) anzustreben, um dem Ruhebedürfnis von Nutzenden, insbesondere Erholungssuchenden, Rechnung zu tragen.

Als Bezugsbasis für die Höhenfestsetzung der Lärmschutzwand werden die bestehenden Gehwege der Giersstraße bzw. der Hansastrasse festgesetzt. Die Bestandshöhen der Gehwege sind in ausreichender Anzahl in der Planunterlage dargestellt.

Die Schallschutzwand ist aufgrund der sowohl im Bestand als auch für das Prognosejahr 2030 hohen Verkehrslärmbelastung hoch schallabsorbierend auszuführen, sodass die gegenüberliegende Bestandsbebauung des ehemaligen Säuglings- und Kinderkrankenhauses Weißensee und der Wohnhäuser Hansastrasse 174 und 176 nicht zusätzlichen Reflexionen ausgesetzt wird.

Eine hoch schallabsorbierende Ausführung liegt dann vor, wenn der Schalldruckpegel zwischen der auftreffenden und der reflektierten Energie eine Differenz  $DL_a$  von mindestens 8 dB aufweist. Die zur Vermeidung von zusätzlichen Reflexionen erforderliche Differenz liegt jedoch bei mindestens 20 dB. Daher wurde dieser Mindestwert für die Absorption zusätzlich in die Festsetzung aufgenommen.

Es ist vorgesehen, die Lärmschutzwand beidseitig zu begrünen. Vertikalbegrünungen besitzen gestalterische und ökologische Funktionen. Die Begrünung bindet die Lärmschutzwand gestalterisch und optisch in den Stadtraum ein. Die Begrünung hat weiterhin klimatische Wirkung, weil sie die unmittelbare Umgebung vor Aufheizung schützt und sich die Verdunstungsrate erhöht. Beide Effekte führen zu einer Senkung der Temperaturen im Nahbereich der Lärmschutzwand. Alle Pflanzen wirken sich durch die Bindung von Luftschadstoffen und die Abgabe von Sauerstoff günstig auf die Lufthygiene aus.

Pflanzen erweitern weiterhin das Lebensraumangebot für Tiere, indem sie neue Nistplatzangebote und die Grundlage für ein erweitertes Nahrungsangebot schaffen.

Die Begrünung der Lärmschutzwand dient dem Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen und ist artenschutzrechtlich als neuer Lebensraum für Brutvögel und andere Tierarten einzustufen.

An der Lärmschutzwand ist die Anbringung von insgesamt 12 Fledermauskästen unterschiedlicher Funktionen (Sommer- und Ganzjahresquartiere) vorgesehen (s. Maßnahmenblatt in Anhang C.5.1).

Die Lärmschutzwand soll als gestützter Erdwall hergestellt werden. Die Herstellung fällt daher nicht als Ingenieurbauwerk in die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), sondern in die des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamtes. Dies gilt auch für die Pflege und Unterhaltung der Lärmschutzwand.

### **3.3 Grünfestsetzungen**

*Textliche Festsetzung Nr. 5*

*Auf den Flächen a, b und c mit Bindungen zum Anpflanzen sind je angefangener 100 m<sup>2</sup> mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*Weiterhin sind die Flächen naturnah mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 2 m<sup>2</sup> ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen anzurechnen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten aufweisen.*

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

Die geplante Festsetzung zum Anpflanzen dient der Wiederherstellung und qualitativen Verbesserung der durch Bodensanierungsmaßnahmen verlorengehenden Gehölzstrukturen. Auf den Flächen a, b und c in einer Größe von zusammen 1.468 m<sup>2</sup> soll sich ein dichter mehrschichtiger Gehölzbestand aus gebietsheimischen Arten entwickeln, der den bei Einleitung des Planverfahrens vorhandenen Bestand aus überwiegend Eschenahorn (nicht gebietsheimisch) ersetzen soll. Mit der Festsetzung sollen Eingriffe in bestehende Lebensräume geschützter Arten ausgeglichen werden. Sie soll der langfristigen Sicherung von Lebensräumen für Brutvögel (Gehölzbrüter) und Fledermäuse (Quartiers- und Jagdpotenzial) dienen.

Die geplante Festsetzung größerer zusammenhängender Gehölzflächen hat positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz, das Klima und die Luft sowie das Orts- und Landschaftsbild. Sie fasst die öffentlichen Grünflächen optisch ein und gewährleistet einen Abstand zwischen dem geplanten öffentlichen Spielplatz und den Gemeinschaftsflächen um das Vereinshaus zu den geplanten Flächen für private Nutzgärten. Durch die Bepflanzung mit standortgerechten und gebietsheimischen Laubbaumarten der Pflanzliste soll langfristig eine flächenhafte Begrünung der Böschungen mit einer ökologisch hochwertigen Zusammensetzung von Gehölzen geschaffen werden.

Die festgesetzte Dichte neu zu pflanzender Laubbäume führt bei einer entsprechenden Entwicklungspflege zu einem dichten, mehrschichtigen Gehölzbestand, der als Habitat für in Gebüsch brütende Vögel als Lebensraum geeignet ist. Die Festsetzung soll sowohl ein Ausgleich für den Habitatverlust aber auch als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme dienen. Die Pflanzenauswahl und der Pflegeaufwand bis zum Erreichen des artenschutzfachlichen Zielzustands werden in Maßnahmenblättern festgehalten, die der Anhang C.5.1 der Begründung zu entnehmen sind.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen die vorhandenen Bäume und Sträucher angerechnet werden können, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen oder bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans zur schnellstmöglichen Wiederherstellung verlorengegangener Gehölzstrukturen gepflanzt wurden.

*Textliche Festsetzung Nr. 6*

*Auf der Fläche d mit Bindung zum Anpflanzen sind mindestens 5 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Obstbäume sind die vorhandenen anzurechnen.*

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

*Textliche Festsetzung Nr. 7*

*Auf der Fläche e mit Bindung zum Anpflanzen sind mindestens 3 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Obstbäume sind die vorhandenen anzurechnen.*

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

Zu den typischen Elementen in Kleingärten gehören Obstgehölze in verschiedenen Ausprägungen und Wuchsformen. Ökologisch hochwertig und ortsbildprägend sind Hochstämme, die aufgrund ihrer Wuchseigenschaften so hoch werden, dass sie prägend in Erscheinung treten. Aufgrund der vorgesehenen kleinteiligen Parzellierung ist es eher unwahrscheinlich, dass die künftigen Nutzer hochstämmige Obstbäume pflanzen. Als Standort für die Hochstämme eignet sich insbesondere der gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehene kreisförmige Gemeinschaftsplatz. Dessen nördliche und südliche Teilflächen sollen mit insgesamt 8 hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt werden. Die Obstbäume sind in einer Mindestqualität von 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Sollte der Erhalt vorhandener Obstbäume möglich sein, sind diese anzurechnen.

Die geplante Festsetzung dient dem Ausgleich für die auf der Grabelandfläche vorgefundenen, jedoch nicht zu erhaltenden alten Obstgehölze und zugleich der langfristigen Sicherung von Lebensräumen für Brutvögel (Gehölzbrüter) und Fledermäuse (Quartiers- und Jagdpotenzial).

Die Maßnahmen auf den beiden Flächen werden detailliert auf einem Maßnahmenblatt, das dieser Begründung in Anhang C.5.2 beiliegt, dargestellt.

*Textliche Festsetzung Nr. 8*

*Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Zur Abflussvermeidung sollen auf den Wegen und Zufahrten der Kleingartenanlage ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Befestigungen verwendet werden.

Die Maßnahme wird als Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme auf einem Maßnahmenblatt, das dieser Begründung als Anhang beiliegt, dargestellt.

*Textliche Festsetzung Nr. 9*

*Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist im Bereich der Hansastraße entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ unter Einbeziehung der vorhandenen Laubbäume eine Baumreihe mit mindestens 25 großkronigen Laubbäumen zu pflanzen oder zu erhalten. Die zu pflanzenden Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen. Die Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

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

Die das Orts- und Landschaftsbild prägende Baumreihe entlang der Hansastraße soll erhalten bleiben.

Weder der Fuß- noch der provisorisch angelegte Radweg der Hansastraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans genügen den Anforderungen des neuen Mobilitätsgesetzes. Für die Neuordnung der Wege gibt es noch keine abschließende Verkehrsanlageplanung. Auch gibt es noch keine Verkehrsanlagenplanung, die eine verbesserte Ausstattung des bestehenden Bushaltestellenbereichs in der Hansastraße mit einer Haltestellenüberdachung berücksichtigt. Daher ist noch nicht absehbar, in welchem Umfang die vorhandene Baumreihe beeinträchtigt werden könnte. Durch die Ausweisung zusätzlicher Straßenverkehrsflächen für die Hansastraße soll der Spielraum gegeben werden, bei der Einordnung breiterer Geh- und Radwege, die vorhandene Baumreihe mit einem entsprechenden Grünstreifen in den Querschnitt einzuordnen. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass auch im Falle eines Baumverlustes der orts- und landschaftsbildprägende Charakter der Baumreihe durch entsprechende Neupflanzungen gewahrt und die Biotopfunktion langfristig erhalten bleibt.

Die Maßnahme wird detailliert auf einem Maßnahmenblatt, das dieser Begründung in Anhang C.5 beiliegt, dargestellt.

### **3.4 Sonstige Festsetzungen**

#### **3.4.1 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

*Textliche Festsetzung Nr. 10*

*Die Fläche mit der Bezeichnung „Gr“ ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Zur Sicherung der Durchwegbarkeit der Kleingartenanlage soll eine Fläche innerhalb der für „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden, die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sichert. Das bedeutet, dass diese Fläche nicht für das Anlegen von Parzellen beansprucht werden kann, sondern bei der Aufteilung des Geländes berücksichtigt werden muss. Die Breite der

zu belastenden Fläche soll maximal 3,5 m betragen, was der Breite der vorgesehenen Haupterschließung der Kleingartenanlage nach der bestätigten Freianlagenplanung für die KGA HansasträÙe entspricht. Damit erfolgt für diesen Bereich eine räumliche Festlegung für die Wegführung unter Einbindung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz. Da das Nutzungskonzept für die künftige KGA die Grundlage des Bebauungsplans darstellt und dieses hier die Haupterschließung für die künftige KGA vorgesehen hat und die auch für die Feuerwehr als notwendige Zufahrt zum Gelände offen zu halten ist, ergibt sich aus der Festsetzung des Gehrechts keine Einschränkung für die künftige kleingärtnerische Nutzung. Die Fläche stellt zugleich die Haupterschließung der Kleingartenanlage dar, von der aus die zur Erschließung des übrigen Kleingartengeländes notwendigen Nebenwege erreicht werden. Da das SGA die Herstellung der Wege und Einfriedungen selbst vornimmt, ist auch die Umsetzbarkeit gewährleistet.

Diese Fläche soll für die Öffentlichkeit eine ergänzende Durchwegbarkeit von der Giersstraße über den Bereich des Spielplatzes zur HansasträÙe und damit eine Einbindung der KGA in die wohnungsnaher Erholungsnutzung ermöglichen.

Es handelt sich hier nicht um einen Weg, der aus Gründen des öffentlichen Verkehrs erforderlich ist. Die notwendigen Gehwege befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Giersstraße und der HansasträÙe. Da es sich um ein Gehrecht innerhalb einer Grünfläche handelt, sind die Anforderungen vergleichbar mit denen an Durchwegungen in öffentlichen Grünanlagen. Anforderungen, wie diese an einen straÙenbegleitenden Gehweg innerhalb einer Verkehrsfläche gestellt werden, sind aus der Festsetzung nicht abzuleiten. Da es sich um ein Grundstück des Landes Berlin handelt liegen auch die Verkehrssicherungspflichten beim Straßen- und Grünflächenamt, sodass aus dieser Festsetzung keine unzumutbaren Belastungen für die privaten Pächter entstehen. Sofern damit im Zusammenhang stehende Verkehrssicherungspflichten nicht dem Pächter der Fläche für private Dauerkleingärten übertragen werden können, verbleiben die mit dem Gehrecht verbundenen Lasten beim Eigentümer des Grundstücks, dem Land Berlin, hier dem Straßen- und Grünflächenamt als Träger des Fachvermögens. Eine weitere Sicherung durch Grunddienstbarkeit oder Baulast ist in diesem Fall nicht erforderlich.

## **3.5 Hinweise**

### **3.5.1 Einteilung der Straßenverkehrsflächen**

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Die in der Planunterlage vorhandene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der geplanten Festsetzungen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll späteren verkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten bleiben. Die als planfestgestellt geltenden Anlagen der Straßenbahn bleiben unberührt.

### 3.5.2 Pflanzliste

*Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6, 7 und 9 wird die Verwendung der der Begründung zum Bebauungsplan 3-53 beiliegenden Pflanzlisten „Laubbäume“, „Sträucher“ und „Obstbäume“ empfohlen.*

Die Verwendung der Pflanzlisten wird nicht verbindlich festgesetzt, sondern als Hinweis auf dem Bebauungsplan dargestellt. Die Pflanzlisten haben so einen empfehlenden Charakter. Durch den Verzicht auf eine Festsetzung kann auf neue wissenschaftliche Erkenntnisse beim klimagerechten Umbau der Stadt ggf. besser reagiert werden.

Die Pflanzlisten in Anhang C.2 sind als Empfehlung zu verstehen. Bei den Obstsorten sollten bevorzugt regionale „Alte Sorten“ verwendet werden.

Der Schwerpunkt der Pflanzempfehlung liegt bei Nist- und Nährgehölzen für Brutvögel und Insekten. Für die öffentlichen Flächen sollte es möglich sein, die Empfehlung zu berücksichtigen.

Für die Neuanlage der KGA sollten Regelungen zur Bepflanzung und dauerhafte Unterhaltung in den Zwischenpachtvertrag aufgenommen und die Organisation über die Kleingartenvereine erfolgen. In den Parzellen ist nach Erfüllung der Mindest-Pflanzgebote die Pflanzenwahl abgesehen von den Regularien der Kleingartensatzung frei möglich.

### 3.5.3 Verwendung regionaler Saatgutmischungen

*Für die Parzellen und Gemeinschaftsflächen innerhalb der Privaten Dauerkleingärten wird die Verwendung der von der Stiftung Naturschutz Berlin für die Berliner Kleingartenvereine zusammengestellten zwei regionalen Saatgutmischungen aus zertifizierter gebietseigener Herkunft*

- *Saatgut „Wildbienen- und Schmetterlingssaum“*
- *Saatgut „Kräuter- und Magerrasen“*

*empfohlen.*

Zur Erhöhung der biologischen Vielfalt werden für Anpflanzungen in den Parzellen und Gemeinschaftsflächen von der Stiftung Naturschutz Berlin für die Berliner Kleingartenvereine zusammengestellte regionale Saatgutmischungen empfohlen. Für die Gemeinschaftsflächen wird die Verwendung der regionalen Saatgutmischungen zudem über die Maßnahmenblätter gesichert. Demnach erfolgt die Wiesenansaat mit standortgerechtem autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 22) entsprechend § 40 BNatSchG in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow von Berlin.

### 3.6 Flächenbilanz

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe</b>
Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	16.599 m <sup>2</sup>
davon Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“	13.835 m <sup>2</sup>
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“	2.764 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	7.113 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>23.712 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 6: Flächenbilanz

## **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

### **4.1 Öffentliche Belange**

#### **4.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Bei der Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ und „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ handelt es sich um, gegenüber den Lärmimmissionen im Tagzeitraum sensible Nutzungen, vergleichbar dem Wohnen.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage zu Emissionsquellen - Straßen-, Bahn- und Gewerbe - bereits vorbelastet, sodass Vorkehrungen insbesondere gegen Lärm zu treffen sind.

Auf Grundlage der bestehenden Verkehrsbelastungen kommt es im gesamten Plangebiet bereits zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) für Kleingärten (vgl. Kapitel II.2.1.1.2). Die aufgrund der Lärmbelastungen zu erwartenden Konflikte sind durch den Bebauungsplan zu bewältigen.

In der Abwägung wird bezüglich der Standortfestlegung der Lärmschutzwand der Umstand berücksichtigt, dass eine Einhaltung des Orientierungswertes für Kleingartenanlagen von 55 dB(A) an kaum einem der innerstädtischen Standorte in Berlin möglich ist.

Bei der Festlegung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen sind auch die prognostizierten Verkehrsmengen für die angrenzenden Straßen zu berücksichtigen. Bei der geplanten Lage der Lärmschutzwand hinter der Baumreihe können mit einer Höhe der Lärmschutzwand von 4 m über den Bestandsgehwegen der Hansastrasse und der Giersstrasse und einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) die Beurteilungspegel im überwiegenden Bereich der geplanten Flächen für Private Dauerkleingärten bis maximal 58 dB(A) reduziert werden. Auf den Gemeinschaftsflächen der Kleingartenanlage an der Hansastrasse und der Giersstrasse sowie den öffentlichen Parkanlagen mit Spielplatz kann mit dieser Lärmschutzanlage überwiegend ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) sowie eine ungestörte Kommunikation (< 62 dB(A)) gewährleistet werden.

Nicht weiter verfolgt wurde die Variante, in der die Lärmschutzwand näher an die Hansastrasse herangerückt wurde. Dies hätte eine Erhöhung der abschirmenden Wirkung insbesondere im südwestlichen Bereich des Plangebiets ergeben. Mit der Umsetzung dieser Variante wäre jedoch der Wegfall der bestehenden Baumreihe entlang der Hansastrasse einhergegangen. Dem Erhalt der Baumreihe wird aufgrund der Wertigkeit der Bäume selbst und ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ein hohes Gewicht beigemessen. Daher soll trotz der Reduzierung der Flächen für Dauerkleingärten einer von der Hansastrasse weiter abgerückten Lärmschutzwand der Vorzug gegeben werden.

Zur Flächensicherung der Lärmschutzwand soll ein rd. 6 m breiter Bereich angrenzend an die Kleingartenanlage als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. So verbleibt ausreichend Spielraum für die Unterbringung der Lärmschutzwand, deren Begrünung und einen Wartungsweg zur Unterhaltung der begrünten Lärmschutzwand. Dieser auf der lärmabgewandten Seite

entlang der südlichen und östlichen Einfriedung der Kleingärten geführte 3,5 m breite Wartungsweg soll der Öffentlichkeit zugänglich sein und auch den Spielplatz erschließen. Daher sollen die öffentlichen Grünflächen einschließlich der begrünten Lärmschutzwand als „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt werden.

Aufgrund der Flächenbedarfe für die Lärmschutzwand einschließlich beidseitiger Wartungswege reduziert sich die für die Kleingartennutzung zur Verfügung stehende Fläche gegenüber dem ursprünglichen Entwurf für die Kleingartenanlage um rd. 3.550 m<sup>2</sup>. Dies entspricht rd. 20 % der im Nutzungskonzept „Sonnenstern“ vom 14. Mai 2020 vorgesehenen Gesamfläche.

Es werden aber zugleich Flächen gesichert, die aufgrund der getroffenen Schallschutzmaßnahmen für eine Erholungsnutzung geeignet sind und allen Bewohnern im näheren Umfeld zugutekommen.

Der straßenseitige Wartungsweg für die Lärmschutzwand soll nicht der öffentlichen Grünfläche zugeordnet werden. In der Giersstraße ist eine Pflege der Lärmschutzwandbegrünung vom bestehenden westlichen Gehweg der Giersstraße aus möglich. In der Hansastraße soll die Wartung in Zukunft ebenfalls vom Straßenland aus erfolgen. Daher sieht der Bebauungsplanentwurf eine Verbreiterung der Hansastraße bis an den Bereich der begrünten Lärmschutzwand vor. In diesen Bereich kann ein mindestens 3,2 m breiter Gehweg eingeordnet werden, von dem aus auch eine Pflege der Lärmschutzwandbegrünung möglich ist.

Die geplante Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche für die Hansastraße führt daher nicht zu einer Verschiebung der maßgeblichen Lärmquelle (Fahrbahnen der Hansastraße) in Richtung der geplanten Kleingärten. Die zusätzliche Verkehrsfläche dient der Einordnung breiterer Geh- und Radwege, um den neuen Anforderungen des Mobilitätsgesetzes entsprechen zu können und stellt zugleich sicher, dass die vorhandene Baumreihe in einem angemessen breiten Grünstreifen auch bei einer veränderten Querschnittsgestaltung der Hansastraße erhalten bleiben kann.

Durch die Errichtung einer Schallschutzwand auf der nordwestlichen Seite der Hansastrasse kann es zu Schallreflexionen kommen, die zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel am Gebäude Hansastrasse 176 auf der gegenüberliegenden Straßenseite kommen. Da die Pegelwerte bereits im Bestand die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschreiten, ist eine weitere Erhöhung zwingend zu vermeiden. Aus diesem Grund wird eine hoch schallabsorbierende Schallschutzwand festgesetzt. Die prognostizierten geringfügigen Zunahmen der Beurteilungspegel (um maximal 0,1 dB(A) bei einer hochschallabsorbierenden Schallschutzwand (8 dB) an den Nutzungen im Umfeld des Plangebiets werden durch die beabsichtigte Festsetzung einer Schallabsorption von mindestens 20 dB somit in dem Maße reduziert, dass eine rechnerische Unterscheidung der Pegelwerte zwischen Bestand und Planfall nicht mehr gegeben ist.

Die Beurteilung der Immissionen der Gewerbebetriebe entlang der Falkenberger Straße führte zu dem Ergebnis, das die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags von

55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden und auch unter Berücksichtigung kurzzeitiger Geräuschspitzen des Kfz-Handels in der Falkenberger Straße 50 von keiner Konfliktsituation auszugehen ist.

Aufgrund der Entfernung zum Stadion Buschallee und der Abschirmung durch die geplante Schallschutzwand sind keine relevanten Geräuscheinwirkungen durch Sportanlagen im Plangebiet zu erwarten.

Gefährdung durch Bodenbelastungen mit gesundheitsgefährdenden Stoffen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehört im Planfall auch die Abwägung zum Umgang mit vorgefundenen Schadstoffen im Boden. Im Zuge der Planung und weiteren Umsetzung der Kleigartenanlage ist zu gewährleisten, dass für die Bereiche, auf denen Gartenbauerzeugnisse für den menschlichen Verzehr angebaut werden sollen, bis zu einer Tiefe von mindestens 60 cm unbelasteter Boden vorliegt. Für Kinderspielplätze ist unbelasteter Boden bis in eine Tiefe von mindestens 35 cm zu gewährleisten.

Zur Bestimmung, welche Flächen des landeseigenen Grundstücks tatsächlich für eine kleingärtnerische Nutzung bereitgestellt werden sollen, wurde das Nutzungskonzept überprüft und es wurden ergänzende Bodenuntersuchungen im Mai 2022 durchgeführt. Im Ergebnis wurden zur Realisierung des Nutzungskonzeptes Stand 26.07.2022 durch das Straßen- und Grünflächenamt umfangreiche Maßnahmen zum Bodenabtrag und -auftrag unbelasteter Böden für die künftigen Flächen, auf denen Pflanzen für den menschlichen Verzehr angebaut werden sollen, vorgesehen, sodass sichergestellt ist, dass den Gesundheitsbelangen entsprochen wird.

Eine Kennzeichnung von Flächen mit Planzeichen 15.12 PlanZVO ist daher nicht erforderlich.

#### **4.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Das Gebiet wird – obwohl im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt – im StEP Wohnen 2030 nicht als zu entwickelnder Wohnungsbaustandort mit nennenswertem Neubaupotential aufgeführt. Auch auf bezirklicher Ebene ist im Wohnbaukonzept des Bezirks Pankow keine Nutzung als Wohnbaufläche vorgesehen. Gleichwohl bieten die bestehenden Baugrundstücke und Baustrukturen im näheren Umfeld des Plangebietes ein erhebliches Nachverdichtungspotential, das auch zunehmend ausgenutzt wird.

Diese Entwicklung steht in Einklang mit der im StEP MoVe formulierten raumstrukturellen Maßnahme, dass entlang bestehender Schieneninfrastruktur Strategien zur Nachverdichtung bzw. Entwicklung von Flächen zu entwickeln sind. Im Zuge der weiteren Verdichtung der umgebenden Siedlungsgebiete durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geht das Erfordernis der Sicherung vorhandener und neuer Grünanlagen einher, die eine wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktion übernehmen. Daher steht die Absicht, im Plangebiet keinen zusätzlichen Wohnungsneubau zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu ermöglichen, nicht im Widerspruch zu den Intentionen des StEP MoVe. Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB bei der Aufstellung von Bebau-

ungsplänen ebenso zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch Dauerkleingärten. Da die von Bezirk und Senat beschlossenen und für die bauliche Entwicklung relevanten sektoralen Planungen keine bauliche Entwicklung des Plangebiets vorsehen, wird der Belang zur Schaffung von kleinteiligen Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung gegenüber dem Belang der Schaffung von Wohnraum höher bewertet.

Bei dieser Bewertung fließt auch ein, dass im Kleingartenentwicklungsplan 2030 das Plangebiet als Ersatzfläche dargestellt ist, die im Falle der baulichen Inanspruchnahme von Dauerkleingärten entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bereitzustellen ist. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 3-74, mit dem vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Kunsthochschule Berlin-Weißensee geschaffen werden sollen, erfolgt eine Überplanung der Kleingartenanlage Hamburg. Es besteht also Bedarf, das Plangebiet als Ersatzstandort zu entwickeln.

Zugleich wird mit der Planung einer öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz dem Erfordernis, der im unmittelbaren Umfeld sich vollziehenden Nachverdichtung in den bestehenden Wohngebieten, ausreichend wohnungsnaher Erholungsflächen zur Verfügung zu stellen, entsprochen. Durch geplante Neubauprojekte ist zudem ein steigender Bedarf an Kinderspielplätzen im Planungsraum zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung soll hier Vorsorge getroffen werden.

#### **4.1.3 Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Freizeit und Erholung**

Die Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Musterkleingartenanlage, die der Erholung und Freizeitgestaltung von Kleingartenpächterinnen und -pächtern dienen soll.

Zugleich wird durch die Planung ein Ersatz für den Wegfall von Kleingärten, der mit der geplanten Erweiterung der Kunsthochschule Berlin Weißensee einhergeht, auf einem landeseigenen Grundstück geschaffen. Damit wird auch ein Beitrag zur Entwicklung des Hochschulstandortes geleistet.

In die geplante öffentliche Parkanlage südlich der Kleingartenanlage wird ein für die Allgemeinheit zugänglicher öffentlicher Spielplatz integriert, der zu einer besseren Versorgung mit öffentlichen Kinderspielplätzen führt und zu einer besseren Vernetzung mit den umgebenden Wohngebieten beiträgt.

Die neu geplante „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ wird die inzwischen eingezogene öffentliche Grünanlage an der Hansastrasse teilweise ersetzen. Durch die geplante Einrichtung eines Spielplatzes wird sie an Attraktivität gewinnen. Die geplante Schallschutzwand kommt auch den geplanten öffentlichen Erholungsflächen zugute, da ein vom Verkehrslärm der Hansastrasse abgeschirmter Bereich mit Blickbeziehungen zur Kleingartenanlage zum Spazieren gehen und Verweilen einlädt. Mit der Sicherung einer ganzjährigen, durchgehend für die Allgemeinheit nutzbaren Durchwegung der Kleingartenanlage und einer Verknüpfung mit den Wegen innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist es möglich, einen adäquaten Ausgleich für den

Verlust an öffentlicher wohnungsnaher Grünfläche zu schaffen, der durch die Einbeziehung von Teilen der ehemaligen öffentlichen Grünanlage in die Fläche für private Dauerkleingärten entsteht.

Der angestrebte Modell-Charakter der geplanten Kleingartenanlage lässt neben der Verbesserung für die private Erholungsnutzung auch zusätzliche Angebote für die Bewohner im Umfeld erwarten. Durch gemeinschaftliches Gärtnern auf den zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsflächen, der Zulassung eines größeren Vereinshauses, das auch Raum für Nutzungskoperationen mit Einrichtungen im Wohnumfeld bietet, können sich weitere Gestaltungsmöglichkeiten für die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung ergeben. Insoweit unterstützen das neue Nutzungskonzept und der Bebauungsplan 3-53 mit seinen Festsetzungen diese Intention. Konkrete Vereinbarungen können jedoch nur bei der Verpachtung des landeseigenen Grundstücks durch zusätzliche Vereinbarungen zum Zwischenpachtvertrag mit einer, im Sinne des Bundeskleingartengesetzes wirkenden, gemeinnützigen Organisation im gegenseitigen Einvernehmen geschlossen werden.

Den Ergebnissen von städtebaulichen Entwicklungskonzepten gemäß § 1 Abs. 11 BauGB wird Rechnung getragen. Im Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist der Planbereich als Ersatzfläche dargestellt. Die Aktivierung der Fläche ist eng mit der Überplanung der Kleingartenanlage „Hamburg“ verknüpft, die im Zuge der Erweiterung des Kunsthochschule Berlin Weißensee aufgegeben werden muss.

#### **4.1.4 Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (vgl. Kapitel II). Darin wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs wurde über das „Ausführliche Verfahren“ gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in einem gesonderten Fachbeitrag vorgenommen.

Sowohl das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende überarbeitete Nutzungskonzept für die Kleingartenanlage, als auch der Bebauungsplanentwurf tragen dem Grundsatz der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft Rechnung und beinhalten Maßnahmen bzw. Festsetzungen für einen Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe.

So bleibt durch die geplante Lage der Lärmschutzwand einschließlich notwendiger Wartungswege die Baumreihe entlang der HansasträÙe erhalten und der Eingriff wird minimiert. Für die Straßenverkehrsfläche soll festgesetzt werden, dass die vorhandene Baumreihe mit einer Mindestanzahl von 25 Bäumen zu erhalten ist.

Zur weiteren Minimierung der Eingriffe wurde geprüft, ob ein Erhalt der flächigen Gehölzbestände auf den Böschungen und einzelner Bäume innerhalb des Geländes möglich ist. Aufgrund des notwendigen Bodenaustauschs auf nahezu der gesamten Fläche ist dies jedoch nur sehr eingeschränkt möglich.

Im Nutzungskonzept berücksichtigt, in den Bebauungsplan jedoch nicht übernommen wurde der Erhalt von Einzelbäumen, insbesondere solcher, die wegen ihrer Größe und ihres Alters- oder ihrer Funktion als Lebensraum (Habitatbaum) einen hohen naturschutzfachlichen Wert haben. Durch Verpflichtung des künftigen Pächters auf das Nutzungskonzept durch die Regelungen zum Zwischenpachtvertrag soll der Vermeidung von Eingriffen auch auf der Umsetzungsebene entsprochen werden.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Böschungsbereichen, um ehemals vorhandene mehrschichtige Gehölzbestände wiederherzustellen.

Als Ersatz für eine Vielzahl von alten Obstbäumen, die bei der Neuanlage der KGA nicht erhalten werden können, ist die Neupflanzung von insgesamt 8 hochstämmigen Obstbäumen auf zwei im Zentrum der Anlage vorgesehenen Flächen für eine gemeinschaftliche Nutzung (vgl. Kapitel III.3.4) vorgesehen.

Diese Maßnahmen und Festsetzungen führten zu einer Reduzierung der für die Kleingartennutzung zur Verfügung stehenden Fläche. Zum Erreichen der angestrebten Anzahl von mindestens 50 Parzellen zur Deckung des Ersatzbedarfs für verlorengelassene Kleingärten bei Inanspruchnahme der KGA Hamburg und als Angebot für die bisherigen Nutzer der Grabelandfläche im Plangebiet musste im Nutzungskonzept die Parzellengröße reduziert werden. Zur Vermeidung eines höheren Versiegelungsgrades der Fläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ wurde die zulässige Größe der Grundfläche für Lauben einschließlich überdachtem Freisitz gegenüber der im BKleingG maximal zulässigen Größe auf 20 m<sup>2</sup> reduziert. Die Befestigung von Wegen und Zufahrten soll nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig sein.

Die Lärmschutzwand soll beidseitig begrünt werden und damit einen Betrag für das Klima sowie als Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten, Fledermäuse und Vögel leisten.

Die Dachflächen des Vereinshauses sind zur Minderung des Eingriffs anteilig zu begrünen.

Mit diesen Festsetzungen kann ein angemessener Ausgleich für den planerischen Eingriff bzw. den mit der Baufreimachung, Bodensanierung, Umgestaltung des Grundstücks und Neuanlage von Kleingärten verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zeitnah erreicht werden.

Lediglich für gesetzlich geschützte Vogelarten wie Bachstelze sowie die im Gebiet vorgefundenen Gebäude- und Höhlenbrüter sowie für Fledermäuse und ihre Quartiere kann ein den artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäßer Ersatz im Plangebiet nicht gewährleistet werden.

Artenschutzrechtliche Hindernisse können eine generelle Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen. Bezogen auf die Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG (streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie sowie Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) ist zu beachten, dass die dort geregelten Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote bestimmte Tathandlungen untersagen. Davon ausgehend ist ein Bebauungsplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, dessen Verwirklichung

im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse in Gestalt der Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen würden. Daher sind die Zugriffsverbote für besonders und/oder streng geschützte Arten bereits auf Ebene der Bauleitplanung zwingend zu beachten, auch wenn die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts unmittelbar nur den Zulassungsakt und die Bauausführung betreffen.

Auf Grundlage einer Faunakartierung in Verbindung mit einer Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass sich das Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten im Plangebiet auf Brutvögel (ausschließlich nicht gefährdete Arten) und Fledermäuse (vor allem Zwergfledermaus) beschränkt. Die Konfliktanalyse zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten führte zu dem Ergebnis, dass es für keine Art zum Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG unter der Voraussetzung kommt, dass bauvorbereitende und baubegleitende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden (vgl. Kapitel II.2.4.4).

Für die vorgefundenen potenziell geeigneten Quartiere wurde wegen der zeitnah beabsichtigten Umsetzung des Vorhabens bereits Ersatz überwiegend außerhalb des Plangebietes geschaffen. Die konkreten Maßnahmen wurden in einem Artenschutzkonzept festgelegt, das der Begründung in Anhang C.5 beiliegt. Sie sind vom Grundstückseigentümer und Träger der Baumaßnahme (Straßen- und Grünflächenamt Pankow) im Zuge der Baufreimachung, vor dem Eingriff in den Bestand umgesetzt worden.

Die Herstellung der naturschutzbedingten Ausgleichsflächen im Plangebiet und Durchführung der Maßnahmen auf dem landeseigenen Grundstück erfolgt ebenfalls als Bestandteil der Baumaßnahme durch das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Pankow, bei dem auch die Zuständigkeit für die Anwuchs- und Entwicklungspflege liegt. Die konkreten Maßnahmen sind auf Maßnahmenblättern konkretisiert, die ebenfalls Bestandteil der Anhang C.5 sind.

Auch für die Unterhaltungspflege ist das Straßen- und Grünflächenamt als Eigentümer und Verpächter zuständig, soweit eine Übertragung an den späteren Pächter im Rahmen des Zwischenpachtvertrages nicht möglich ist.

Da für die geplanten Grünflächen (Private Dauerkleingärten und Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz) und Straßenverkehrsflächen nach dem Verursacherprinzip unterschiedliche Vorhabenträger anzunehmen sind, ist im Fachbeitrag eine getrennte Bilanzierung erfolgt. Hinsichtlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann bei getrennter Betrachtung aller innerhalb der geplanten Grünflächen vorgesehenen Maßnahmen für die Grünflächen eine positive Bilanz erreicht werden (s. Kap II.2.3.4.1).

Durch die zusätzliche Versiegelung durch einen Gehweg würde für die öffentliche Straßenverkehrsfläche ein Defizit verbleiben. Vor dem Hintergrund einer positiven Bilanz durch die auf den Grünflächen festgesetzten Maßnahmen ist dies zu rechtfertigen.

Zudem wäre auch im Rahmen einer Verkehrsanlagenplanung nach dem Berliner Straßengesetz den Umweltbelangen ebenfalls Rechnung zu tragen, da der Bebauungsplan hier keine planfeststellungsersetzende Funktion hat. Bei einer Fachplanung, die die Inanspruchnahme der

geplanten Verkehrsflächen für einen Gehweg zum Inhalt hätte, wären eigenständig Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und Möglichkeiten des Ausgleichs innerhalb des gewählten Erschließungsabschnitts zu prüfen, was beispielsweise eine Fortentwicklung der Baumreihe über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus einschließt.

#### **4.1.5 Verkehrliche Belange**

Die Planung trägt den Belangen der Mobilität der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 9 BauGB Rechnung. Innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird die geplante Verlegung des bestehenden Gehwegs im kreuzungsnahen Bereich zur Buschallee, der im Zuge des geplanten Radweges an der Hansastrasse erfolgen muss, berücksichtigt. Mit der Entscheidung, die zukünftige Straßenbegrenzungslinie für die Hansastrasse im weiteren Verlauf bis zur Giersstrasse nicht an der tatsächlich bestehenden Gehwegbegrenzung vorzunehmen, wird die Fortführung eines mindestens 3,2 m breiten Gehweges hinter der zu erhaltenden Baumreihe ermöglicht. Damit wird ein perspektivischer Ausbau der Fuß- und Radwege gemäß den Anforderungen des neuen Mobilitätsgesetzes vorbereitet.

Eine Nachweispflicht für Stellplätze auf Grundlage landesrechtlicher Vorschriften besteht nicht. Stellplätze sind ebenso wie Fahrradabstellanlagen und der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, wie z.B. Müllsammelplätze innerhalb von privaten Dauerkleingärten zulässig. Eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer nicht vorgesehen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 sollen diese einschließlich ihrer Zufahrten innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ auf die Flächen G-H-I-J-K-L-M-N-G und O-P-Q-R-S-T-U-O beschränkt werden. Insgesamt sind max. 3 Stellplätze im Plangebiet zulässig.

Durch den Verzicht auf für alle Pächterinnen und Pächter der Kleingartenanlage zur Verfügung stehende Stellplätze wird das geringe öffentliche Parkraumangebot im unmittelbaren Umfeld der Kleingartenanlage durch den planbedingten Mehrverkehr weiter reduziert. Zugleich wird an diesem sehr gut durch den Öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Standort aber auch ein Anreiz für die Nutzung alternativer Mobilitätsformen geschaffen und eine auf die Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung befördert.

Im Bedarfsfall ist ein kurzzeitiges Be- und Entladen auf den im Nutzungskonzept vorgesehenen befestigten Fläche in den Eingangsbereichen möglich.

#### **4.1.6 Sonstige öffentliche Belange**

Die Sicherung einer kleingärtnerischen Nutzung ist ein lokaler Baustein in der Anpassungsstrategie zur Bewältigung von Klimafolgen und trägt somit den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB in besonderer Weise Rechnung. Als Maßnahme der Adaption der Folgen des Klimawandels ist eine extensive Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen des Vereinshauses vorgesehen. Durch den zusätzlichen Dachaufbau einer 10 cm hohen Substratschicht wird das Rückhaltevermögen von Niederschlagswasser erhöht.

Die Beschränkung der Zulässigkeit der Laubengrößen auf 20 m<sup>2</sup> und damit noch unterhalb der nach Kleingartengesetz möglichen 24 m<sup>2</sup> ermöglicht eine kleinteiligere Parzellierung und höhere Nutzungsdichte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Den Belangen der Versorgung gemäß § 1 Abs. 8 e) BauGB wird durch die Planung grundsätzlich Rechnung getragen. Mit der Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen an der Hansastraße wird auch zusätzlich Raum für die Verteilung der verschiedenen Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenland geschaffen. Die im Bereich der Hansastraße befindlichen Mittelspannungsleitungen der Stromnetz Berlin sind im Rahmen einer späteren Verkehrsanlagenplanung zu berücksichtigen. Bei der Standortwahl der Neupflanzungen ist sicherzustellen, dass eine Vereinbarkeit mit dem Schutz der Stromleitungen gegeben ist.

## **4.2 Private Belange**

Das Grundstück Hansastraße 173 sowie die 225 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 199 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Eigentums- und Eigentümerrechte Dritter sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Planung wird die Anlage einer Kleingartenanlage mit insgesamt 52 Parzellen vorbereitet. Somit wird das Angebot für künftige Pächterinnen und Pächter von Kleingärten im Bezirk Pankow von Berlin verbessert. Die Anlage dient auch zum Ersatz für den Wegfall von Kleingärten im Zuge der Erweiterung der Kunsthochschule Berlin Weißensee.

Erhöhungen der Lärmbelastungen auf Grundstücken anderer Eigentümer aufgrund von Schallreflexionen der Schallschutzwand, z.B. an der Hansastraße 176, können durch eine hochschallabsorbierende Bauweise vermieden werden (vgl. Kapitel III.3.3 und III.4.1.1).

Konflikte mit den auf den Nachbargrundstücken befindlichen Gewerbetrieben sind durch das Heranrücken einer sensibleren Nutzung durch die geplanten Dauerkleigärten auf dem Grundstück Hansasträße 173 nicht zu erwarten.

## **IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt und die damit einhergehenden voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (vgl. Kapitel II und III.4.1.3).

Durch die geplante Neuanlage von Dauerkleingärten und öffentlichen Grünanlagen mit Spielplatz kommt es zu keinen langfristigen nachteiligen Umweltauswirkungen. Kurzzeitige nachteilige Auswirkungen für die Umwelt durch die Beräumung und die Baumaßnahmen werden mittelfristig durch das Entstehen vergleichbarer Strukturen weitgehend ausgeglichen.

Die geplanten Durchwegungen und mit ihnen verbundene öffentliche Grünanlagen mit Spielplatz tragen zur Verbesserung Erholungsfunktion bei.

Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Bereich der Verkehrsflächenenerweiterung. Eingriffe in die vorhandene Baumreihe werden jedoch durch eine entsprechende Festsetzung zur Anpflanzung einer Baumreihe unter Einbeziehung der vorhandenen Laubbäume vermieden.

Die Erweiterung der Verkehrsfläche schafft andererseits die Voraussetzungen für die Neuanlage eines öffentlichen Gehweges der den neuen Mobilitätsanforderungen besser gerecht wird sowie perspektivisch für einen Radwegeausbau und trägt in Verbindung mit der begleitenden Baumallee zu einer Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes bei.

### **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Mit der geplanten Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ entlang der Hansastraße werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für private Dauerkleingärten sowie einen öffentlichen Spielplatz auf einer bisher im Außenbereich gelegenen Fläche geschaffen.

In Übereinstimmung mit den Zielen der vom Bezirk und dem Senat beschlossenen sektoralen Planungen sind weder der Wohnungsbau noch eine gewerbliche Standortentwicklung Planungsziel. Das Plangebiet ist, obwohl im FNP Berlin als Wohnbaufläche dargestellt, im StEP Wohnen 2030 nicht als Potentialfläche für den Wohnungsbau aufgeführt worden. Auch im Wohnbaukonzept des Bezirks Pankow ist die Nutzung als Wohnbaufläche nicht geplant. Dies eröffnet die Möglichkeit, kleinteilige Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung in diesem stark durch Nachverdichtung geprägten Bereich vorzunehmen.

Im Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist der Planbereich als Ersatzfläche dargestellt, die im Falle der baulichen Inanspruchnahme von Dauerkleingärten entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bereitzustellen ist.

Im Zuge der weiteren Verdichtung der umgebenden Siedlungsgebiete durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geht das Erfordernis der Sicherung vorhandener Grünanlagen einher, die eine wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktion übernehmen. Hierzu zählen auch Dauerkleingärten.

### **3. Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung**

#### **3.1 Bedarf an Kleingärten zur Erholungsnutzung**

Berlin wächst, gleichzeitig werden zunehmend Kleingärten für andere bauliche Nutzungen aufgegeben. Der Bebauungsplan trägt dem Bedürfnis nach aktiver naturverbundener Erholung und eigener Erzeugung von Obst und Gemüse Rechnung, indem er durch eine möglichst große Anzahl von Parzellen möglichst vielen Nutzern die Möglichkeit bietet, einen Kleingarten zu bewirtschaften. Durch das Gärtnern in Vereinen wird der Gemeinschaftssinn gestärkt.

#### **3.2 Auswirkungen auf die sozialen Infrastrukturen**

Die Festsetzung von privaten Dauerkleingärten auf einer Fläche, die bisher teilweise als öffentliche Grünfläche allen Anwohnern zur Verfügung stand, wirkt sich mindernd (2.034 m<sup>2</sup>) auf das quantitative Angebot von wohnungsnahen Grünflächen aus. Im Planungsraum HansasträÙe sind jedoch qualitativ bessere öffentlich nutzbare wohnungsnaher Grünanlagen ausreichend vorhanden. Mit der Festsetzung von 2.764 m<sup>2</sup> für öffentliche Parkanlagen mit Spielplatz und Sicherung einer öffentlichen Durchwegbarkeit der Kleingartenanlage wird die Fläche auch weiterhin einen Beitrag für die Erholungsnutzung vor allem für die durch Verkehrsbarrieren von den Parkanlagen südlich der HansasträÙe und der Buschallee getrennten Wohngebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes leisten.

Mit der Kleingartenanlage ergibt sich die Möglichkeit, Kooperationen mit Schulen und Kitas zu fördern.

#### **3.3 Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen**

Mit dem Vorhaben sind keine Auswirkungen auf Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Belange berührt.

#### **3.4 Kinder- und Familienverträglichkeit**

Kleingärten sind insbesondere für Familien mit Kindern ein attraktives Nutzungsangebot.

Mit dem innerhalb einer öffentlichen Parkanlage geplanten Spielplatz werden insbesondere für Familien mit Kindern neue Angebote für die Erholungsnutzung geschaffen.

Mit der Planung werden dem Wunsch, Kooperationen zwischen den Kleingartennutzern und Kitas und Schulen im Umfeld einzugehen, Möglichkeiten eröffnet.

#### **4. Verkehrliche Auswirkungen**

Mit dem Planungsziel sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßenverkehrsnetz verbunden. Für die im Zuge der Planung erstellte Schalltechnische Untersuchung wurde eine Verkehrsaufkommensberechnung durch das Bezirksamt Pankow durchgeführt und mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz abgestimmt. Der Berechnung zufolge ist maximal mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 24 Kfz je 24 Stunden zu rechnen. Diese zusätzliche Verkehrsmenge wird gutachterlich als geringfügig eingeschätzt. Das Plangebiet ist mit der vorhandenen Haltestelle der Straßenbahn M4 „Giersstraße“ und der Buslinie 156 mit Haltestelle in der Falkenberger Straße sowie der Buslinie 259 mit Haltestelle der HansasträÙe sehr gut mit dem ÖPNV aus anderen Stadtteilen erreichbar.

Mit der Sicherung von zusätzlichen Verkehrsflächen an der HansasträÙe zur Verbesserung der Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur sollen zusätzlich zu dem schon als Straßenverkehrsfläche gewidmeten Straßenland rd. 1.580 m<sup>2</sup> des Grundstücks HansasträÙe 173 (Flurstück 55) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Dies ermöglicht die Anlage eines breiteren Gehweges. Damit ist eine bessere Berücksichtigung aller Verkehrsarten bei der künftigen Straßenplanung möglich. Von dem vollständig als Verkehrsfläche gewidmeten Flurstück 199 sollen 45 m<sup>2</sup> als Grünfläche „Private Dauerkleingärten“ für die Anbindung der Kleingärten an die künftige Verkehrsfläche der HansasträÙe festgesetzt werden. Negative verkehrliche Auswirkungen sind durch diese Festsetzung nicht zu erwarten.

#### **5. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Mit der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf vorhandene Anlagen der technischen Infrastruktur verbunden.

Eine Umverlegung von Mittelspannungsleitungen im Bereich der bestehenden Baumreihe an der HansasträÙe ist gemäß Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Services vom 30.11.2021 nicht erforderlich. Im Rahmen möglicher Ausbauplanungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist bei der Standortwahl der Neupflanzungen (vgl. Kapitel III.3.5.1, textliche Festsetzung Nr. 9) sicherzustellen, dass eine Vereinbarkeit mit dem Schutz der Stromleitungen gegeben ist.

#### **6. Weitere Auswirkungen**

##### **6.1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Kosten für den Grunderwerb entstehen dem Land Berlin nicht, da es sich um landeseigene Grundstücke handelt.

Dem Land Berlin entstehen Kosten insbesondere für die Beräumung, Boden- und Schadstoffsanierung, die Herstellung des Planums sowie die Erschließung und Neuanlage der KGA einschließlich natur- und artenschutzrechtlich notwendiger Ersatzmaßnahmen. Auf der Grundlage festgesetzten Bauplanungsunterlage (BPU) vom 03.08.2022 wurden die Gesamtkosten für die Baumaßnahme einschließlich einer 4 m hohen Lärmschutzwand auf 4.370.000,00 € geschätzt.

Im beschlossenen Investitionsprogramm 2023-2027 ist die Baumaßnahme mit einer pauschalen Zuweisung beim Kapitel 3810, Titel 71667 mit Gesamtkosten in Höhe von 1.940.000,00 € enthalten.

Des Weiteren liegt eine Zusage der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege (SenWGP) zur Finanzierung des Fehlbedarfs in Höhe von 2.430.000,00 € vor. Die Fehlbedarfsfinanzierung durch SenWGP wurde als fester Zuschuss ohne Option auf Aufstockung gewährt.

Aufgrund von wesentlichen Verzögerungen im Bauablauf sowie aufgrund geänderter rechtlicher und naturschutzfachlicher Rahmenbedingungen sind Mehraufwendungen bei der Planung und in der Baudurchführung zu erwarten.

Nach aktuellem Stand der Beauftragung bis zum Abschluss der Rückbauarbeiten sowie unter Berücksichtigung der zum aktuellen Zeitpunkt bekannten Mehrleistungen für die Neuanlage der KGA belaufen sich die voraussichtlichen Mehrkosten für die Gesamtmaßnahme auf ca. 1.500.000,00 €.

Mehrkosten aufgrund von weiteren Unwägbarkeiten im Bauablauf sowie Baupreissteigerungen können zum aktuellen Zeitpunkt nicht zuverlässig ermittelt werden.

Mit Aufstellung einer ergänzenden Bauplanungsunterlage nach Abschluss und Schlussrechnung der Rückbauarbeiten werden die Kosten unter Berücksichtigung der geänderten rechtlichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen sowie Baupreisindexsteigerungen fortgeschrieben.

Die notwendigen Mehraufwendungen sind über Investitionsmittel bereitzustellen.

Weitere Kosten entstehen dem Land Berlin für die Herstellung von Spielanlagen, die zu einem späteren Zeitpunkt in die Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz integriert werden sollen. Neben den Wegen und Flächen mit Pflanzbindung, die als Ausgleichsflächen herzustellen sind, können innerhalb der geplanten Fläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ mindestens 300 m<sup>2</sup> (netto) mit Spielgeräten ausgestattet werden. Die Maßnahme muss nach Dringlichkeit und Priorisierung der Spielplatzplanung zu einem späteren Zeitpunkt durch das SGA für das Investitionsprogramm des Landes Berlin angemeldet werden.

Im Rahmen der Verwaltung entstehen dem Bezirk Aufwendungen für die Erhaltungspflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und für Artenschutzmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes auf Grundstücken des Schul- und Sportamtes. Sofern diese nicht mit dem zur Verfügung stehenden Personal durch das SGA geleistet werden können, sind die Kosten für eine Vergabe der Leistungen zu ermitteln und in der Haushaltsplan-Anmeldung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bewirtschaftung kann der Bezirk ab dem Haushaltsjahr 2027 Pachteinnahmen aus der Verpachtung der Flächen für private Dauerkleingärten an einen Zwischenpächter erzielen. Ein entsprechender Entwurf für den Zwischenpachtvertrag befindet sich noch in der Abstimmung.

Es entstehen zusätzliche Aufwendungen für die Unterhaltung der geplanten „Öffentlichen Parkanlage“ mit Spielplatz und der begrünten Lärmschutzwand. Die Fläche insgesamt wird sich gegenüber der ehemals bestehenden 4.800 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünfläche an der Hansastrasse zwar verringern, der Pflegeaufwand insbesondere für die begrünte Lärmschutzwand jedoch erhöhen und muss ggf. neu budgetiert werden.

## **6.2 Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

Mit der Neuanlage der Kleingartenanlage nach dem BKleingG wird der Standort Hansastrasse 173 langfristig als Kleingartenanlage zum Zweck der Erholungsnutzung gesichert und ökologisch aufgewertet. Die Fortschreibung des Konzeptes „Sonnenstern“ berücksichtigt unter den gegebenen Anforderungen den größtmöglichen Erhalt von Biotopflächen, wie den Straßensaumbestand, und ermöglicht einen angemessenen Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Dazu gehört die Wiederherstellung von gehölzbestandenen Böschungflächen, die Neupflanzung von Laubbäumen und Obstgehölzen sowie die Begrünung an der Lärmschutzwand.

## **6.3 Bodenordnung**

Für die Flächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ soll eine entsprechende Widmung erfolgen, sobald sie für den Allgemeingebrauch angelegt und benutzungsfähig sind.

Gleiches gilt auch für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Im Zuge der erforderlichen Verlegung des Gehweges, wird eine bereits in öffentlichem Eigentum befindliche Fläche auf dem Grundstück Hansastrasse 173 (Flurstück 55) und dem Flurstück 199 künftig als Verkehrsfläche gewidmet. Dies ist keine Folge der Planung von Dauerkleingärten, sondern aus den gesamtstädtischen Zielen des Mobilitätsgesetzes Berlin.

Die als private Dauerkleingärten ausgewiesenen Flächen sollen aus den Flurstücken 55 und 199 ausgesondert und Gegenstand eines Zwischenpachtvertrages mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Weißensee e.V. werden.

In Anlehnung an den Musterpachtvertrag, der Bestandteil der Berliner Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken vom 15. Dezember 2009 ist und der in der Berliner Verwaltung noch Anwendung findet, bestimmt in § 8, dass die Wege für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten sind. Da das Grundstück Eigentum des Landes Berlin bleibt, bedarf es der Eintragung einer Baulast oder dinglichen Sicherung für die Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit hier nicht. Das Straßen- und Grünflächenamt Panikow bleibt zuständig für die damit verbundenen Verkehrssicherungspflichten, sofern diese nicht im Zwischenpachtvertrag an den Pächter übertragen werden können.

## **V. VERFAHREN**

### **1. Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB erfolgte mit Schreiben des Stadtentwicklungsamtes vom 11. Juni 2019. Die Antwort der Senatsverwaltung ergab, dass gegen die Planung aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berliner keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren berührt durch die HansasträÙe und die GierssträÙe dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit ihrem Schreiben vom 16. Juli 2019 mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchzuführen ist.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit, dass die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

### **2. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat in seiner Sitzung am 8. Oktober 2019 beschlossen, den Bebauungsplan 3-53 für das Grundstück HansasträÙe 173 im Bezirk Pankow, Ortsteil WeiÙensee, aufzustellen. Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Stadtentwicklungsamt beauftragt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 vom 25. Oktober 2019.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans kommt weder ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB in Betracht, noch kann für die Sicherung von Kleingärten § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung finden. Der Bebauungsplan 3-53 wird daher im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

### **3. Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs und zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Durch die im Nutzungskonzept „Sonnenstern“ für die Neuanlage einer KGA vom Mai 2020 vorgesehene Erschließung der Kleingartenanlage über die ehemalige Gärtnerzufahrt, wurde eine Geltungsbereichserweiterung um eine Teilfläche des Flurstücks 199 erforderlich. Das Grundstück befindet sich ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin und ist als Verkehrsfläche dem Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes Pankow zugeordnet.

Die geänderte Planungsabsicht wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben des Stadtentwicklungsamtes vom 16. März 2021 mitgeteilt.

Die Antwort ergab, dass zur geänderten Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

Das Konzept „Sonnenstern“ der Lpb Berlin GmbH, 2020 wurde Grundlage des ersten Bebauungsplanentwurfs. Mit Beschluss des Bezirksamtes Pankow vom 19. Oktober 2021 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 3-53 um eine Teilfläche des Flurstücks 199 Gemarkung WeiÙensee, Flur 253 erweitert und die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 3-53, Stand September 2021 beschlossen.

Die Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29. Oktober 2021 im Amtsblatt für Berlin (Abl. S. 4418)

Die Bezirksverordnetenversammlung Pankow hat die Gründe für die Geltungsbereichserweiterung sowie den für die frühzeitigen Beteiligungen bestimmten Entwurf des Bebauungsplans 3-53, Stand September 2021, mit seiner Begründung am 24. November 2021 mit Drucksache VIII-1589 zur Kenntnis genommen.

#### **4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zur Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Bekanntmachung in der Tagespresse (Berliner Zeitung) am 29. Oktober 2021) informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 1. November 2021 bis einschließlich 1. Dezember 2021 statt. Die Planunterlagen wurden vom 1. November 2021 bis einschließlich 1. Dezember 2021 im Stadtentwicklungsamt Pankow, Storkower Straße 97, im Ausstellungsraum im Erdgeschoss, sowie auf der Homepage des Stadtentwicklungsamtes und im Internet auf der Plattform: mein.berlin.de präsentiert.

Dort wurden zusätzlich folgende Unterlagen zur Einsichtnahme bereitgestellt:

- Schalltechnische Beratung (Hoffmann-Leichter, 20.12.2019)
- Altlastenuntersuchung (GLU mbH, 09.12.2020)
- Baumkartierung (Landschaft planen+bauen Berlin GmbH, (Februar 2021)
- Faunagutachten (Natur+Text, 16.03.2021)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Landschaft planen+bauen Berlin GmbH, August 2021)

Zu den ausgelegten Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs 3-53 äußerten sich der Bezirksverband der Kleingärtner Weißensee e.V. und die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft für Naturschutz e.V. (BLN)

Die Stellungnahme des Bezirksverbandes bezog sich auf die Festsetzung zur zulässigen Größe des Vereinshauses. Unter Berücksichtigung der gewünschten Kooperation mit Schulen und Kitas, der Schaffung von Angeboten für die Nachbarschaft und in Anbetracht der aus der Parzellenanzahl zu schlussfolgernden Zahl der Vereinsmitglieder in der künftigen KGA wurde angeregt, ein größeres Vereinshaus zuzulassen. Es wurden unter Berücksichtigung der geplanten Kleingartennutzung Präzisierungen für die Pflanzbindungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich gefordert.

Die BLN bedauerte den Verlust einer gewidmeten öffentlichen Grünfläche und forderte vor allem stärkeres Bemühen um Eingriffsvermeidung in schützenswerte Gehölzbestände sowie weitere Untersuchungen zum Artenschutz.

## **5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Mit Schreiben des Stadtentwicklungsamtes vom 29. Oktober 2021 (Postausgang) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Auf die parallel im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereitgestellten Unterlagen und das zusätzliche Angebot, weitere Unterlagen auf der Homepage des Stadtentwicklungsamtes und im Internet auf der Plattform: [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) einzusehen, wurde im Schreiben vom 29. Oktober 2021 hingewiesen.

Die Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen wurde bis einschließlich 1. Dezember 2021 erbeten. Auf Bitten einiger Behörden wurde die Frist vereinzelt bis einschließlich 21. Dezember 2021 verlängert.

Es wurden 42 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. 14 Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben. 7 Behörden hatten keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise. 2 Behörden hatten ausschließlich förmliche/redaktionelle Hinweise.

19 Träger öffentlicher Belange gaben für die Abwägung relevante Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken ab, wobei der Energieversorger Vattenfall eine getrennte Stellungnahme jeweils für Strom und Wärme abgab.

Schwerpunktt Themen für die Abwägung betrafen:

- Konkretisierende Festsetzungen zu den baulichen Anlagen innerhalb der Dauerkleingärten (Lauben, Vereinshaus, Nebenanlagen),
- Lage und Einordnung des Spielplatzes in das Freianlagenkonzept,
- Konkretisierung der Grün- und Pflanzfestsetzungen,
- naturschutzfachliche Eingriffsvermeidung und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, einschließlich zur Begrünung der Lärmschutzwand
- weiteren Untersuchungsbedarf für artenschutzfachliche Maßnahmen,
- Anforderungen an den Immissionsschutz (Lage, Höhe und Ausführung der Lärmschutzanlagen) und größeren Flächenbedarf für beidseitige Unterhaltungswege,
- Abstimmungsbedarf zur Straßenverbreiterung HansasträÙe für die nach dem Mobilitätsgesetz Berlin künftig zu verbreiternden Geh- und Radwege,
- Fragen der Erschließung (verkehrlich und medientechnisch).

Zur Klärung und Bewältigung der Themen waren weitere Untersuchungen und Abstimmungen erforderlich. Es erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zur Klärung des Erfordernisses von Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm und zum Schutz vor Verkehrslärm unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2030. Im Ergebnis musste eine Erhöhung der Lärmschutzwand auf 4,0 m und eine Verlängerung der Lärmschutzwand an der Giersstraße erfolgen, um auf den

überwiegenden Flächen die Orientierungswerte für kleingärtnerische Erholungsnutzung einhalten zu können. Zum Schutz der gegenüber liegenden Wohnbebauung HansasträÙe /Ecke Buschallee wurde in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt IC zusätzlich ein Wert für die Schallabsorption in die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz aufgenommen.

Unter Berücksichtigung des größeren Flächenbedarfs für die Lärmschutzanlagen (begrünte Lärmschutzwand mit beidseitigen Unterhaltungswegen) erfolgte eine Überprüfung des Nutzungskonzeptes „Sonnenstern“ im Rahmen der Vorplanung für die Neuanlage der KGA. In dieser vom SGA beauftragten Freianlagenplanung wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen, wie der Wunsch nach einer Verlagerung des Spielplatzes, Flächen für ein größeres Vereinshaus, der Erhalt schützenswerter Bäume und Gehölzstrukturen die Konkretisierung von Flächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich und Fragen der Erschließung (z.B. für die Feuerwehr/ öffentliche Durchwegung) mitberücksichtigt. Auch die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung und der Abstimmung mit den Verkehrsbehörden zur HansasträÙe sind in die Freianlagenplanung eingeflossen. Die Vorplanung des Büros Schönherr Landschaftsarchitekten PartmbB, Stand 26.07.2022, bot zudem Möglichkeiten, Flächen für die Erhaltung von Bepflanzung für den Bebauungsplanentwurf zu präzisieren und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu konkretisieren. Die Vorplanung, Stand 26.07.2022, wurde Grundlage für eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs 3-53, eine Anpassung des Artenschutzfachbeitrags und für die Erarbeitung des Fachbeitrags zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

## **6. Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Folgende wesentliche Änderungen wurden gegenüber dem Entwurf 3-53, Stand September 2021, vorgenommen:

- Neue Flächenzuschnitte für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“.
- Die öffentlichen Grünflächen wurden in einer Festsetzung als „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zusammengefasst. Diese Fläche beinhaltet u.a. eine Verlagerung des Spielplatzes und Flächen mit Bindung zum Anpflanzen.
- In die öffentlichen Grünflächen wurde überlagernd eine Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Immissionen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für eine begrünte Lärmschutzwand einbezogen, da sich das Erfordernis zur Errichtung aus der geplanten Erholungsnutzung ergibt und die Pflege und Unterhaltung künftig dem Straßen- und Grünflächenamt obliegt.
- Die Lärmschutzwand wurde von bisher 3 m auf 4 m erhöht, um einen ausreichenden Schutz der Kleingartenanlage und des öffentlichen Spielplatzes vor schädlichen Einwirkungen durch Verkehrslärm zu gewährleisten. Zur Vermeidung von Schallreflexionen an der gegenüberliegenden Bebauung der HansasträÙe wurde die Ausführung der Lärmschutzwand als hoch schallabsorbierend mit geeigneten Schallabsorptionswerten in die Textfestsetzung aufgenommen.

- Zur Eingriffsvermeidung wurden die ehemals gehölzbestandenen Böschungflächen zeichnerisch als Flächen a, b, c mit einer Umgrenzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB im Planentwurf, Stand Juni 2022, ausgewiesen und mit einer textlichen Festsetzung für eine qualitative Aufwertung durch Ersatz und Ergänzung mit gebietsheimischen Gehölzen bestimmt. Daraufhin wurde der Artenschutzfachbeitrag hinsichtlich des teilweisen Erhalts von Gehölzflächen überarbeitet.
- Die geplanten Straßenverkehrsflächen für die HansasträÙe wurden in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abt IV und dem Straßen- und Grünflächenamt Pankow unter Einbeziehung des südlichen Unterhaltungsweges bis an die zu begrünende Lärmschutzwand verbreitert. Dies bietet die Möglichkeit, unter Nutzung des südlichen Unterhaltungsweges zu einem späteren Zeitpunkt den erhöhten Anforderungen an die Geh- und Radwegbreiten aus dem Mobilitätsgesetz Berlin bei einer späteren Verkehrsanlagenplanung zu entsprechen. Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Eingriffsvermeidung wurde innerhalb des künftigen Straßenlandes der Erhalt der vorhandenen Baumreihe als textliche Festsetzung aufgenommen.
- Die Flächen für private Dauerkleingärten hatten sich durch den größeren Flächenbedarf für die begrünte Lärmschutzwand mit beidseitigen Unterhaltungswegen verringert. Das überarbeitete Nutzungskonzept bietet aber dennoch 52 Parzellen mit Größen zwischen 125 m<sup>2</sup> und 273 m<sup>2</sup> Platz.
- Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ wurde ein Bereich für die Einordnung eines größeren Vereinshauses mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup>, abweichend vom ursprünglichen Konzept „Sonnenstern“ unmittelbar an der HansasträÙe in der Nähe zur Gleisschleife festgelegt. Dieser befindet sich ebenfalls in räumlicher Nähe zu den neu geplanten Flächen für den öffentlichen Kinderspielpatz.
- Für das Vereinshaus sollte eine extensive Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen und einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mindestens 15 cm als Beitrag zur biologischen Vielfalt, zur Verbesserung des Lokalklimas und der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt werden.
- Die Verlagerung des Vereinshauses ermöglichte es, den im Konzept „Sonnenstern“ namensgebenden zentralen Gemeinschaftsplatz durch zwei Flächen d und e mit Bindungen zum Anpflanzen für insgesamt 8 hochstämmige Obstbäume festzusetzen. Hochstämmige Obstbäume wären mit den im Konzept vorgesehenen kleinen Parzellengrößen kaum vereinbar. Mit der beabsichtigten Festsetzung war eine hinreichend bestimmte Verortung und Anzahl von hochstämmigen Obstbäumen für eine Bilanzierung der Dauerkleingärten mit Überschildung durch Bäume gegeben. Eine darüberhinausgehende Nutzung des begrünten Platzes für gemeinschaftliche Zwecke ist damit nicht ausgeschlossen.
- Bezogen auf die Kleingärten wurde eine Festsetzung von einem Obstbaum je angefangenen 150 m<sup>2</sup> mit Mindestqualitäten als eine mit der Kleingartennutzung vereinbare Dichte in den Planentwurf aufgenommen.
- Das schon im Entwurf, Stand September 2021 enthaltene Planungsziel, die Kleingartenanlage durch eine ganzjährige durchgehende Durchwegung mit den umgebenden Wohngebieten zu vernetzen, wurde auch im Entwurf des Bebauungsplans 3-53, April 2023, mit der Festsetzung einer Fläche, die zugunsten der Allgemeinheit mit einem

Gehrecht zu belasten ist, entsprochen. Die Fläche wurde jedoch auf einen Abschnitt zwischen der Giersstraße und dem in die angrenzende Parkanlage zu integrierenden öffentlichen Spielplatz reduziert.

- Im Ergebnis der Bodenuntersuchung, die das Vorhandensein von bodenverunreinigenden Stoffen nachwies und weiteren konkretisierenden Untersuchungen im Rahmen eines Sanierungskonzeptes zur Herrichtung des Geländes für die Neuanlage von Kleingärten, wurde geprüft, ob eine Kennzeichnung von Flächen, die mit schädlichen Stoffen belastet sind, erfolgen muss. Da aus Vorsorgegründen aber im gesamten Gebiet Bodensanierung bzw. Austausch für die Nutzgärten bis zu einer Tiefe von 60 cm einschließlich der Bereiche, in denen Kinderspielplätze ermöglicht werden sollen, beabsichtigt ist und weil wegen der zeitnah benötigten Ersatzkleingärten die Bodensanierung durch das Straßen- und Grünflächenamt voraussichtlich zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt sein wird, war eine Kennzeichnung von belasteten Flächen nicht erforderlich.

Die im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen vorgenommenen Änderungen sowie die Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Abstimmung und Abwägung zu den Fachbeiträgen (Orientierende Altlastenuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung, dem Artenschutzfachbeitrag, dem Fachbeitrag zur naturschutzfachlichen Bilanzierung Eingriff-Ausgleich) ergaben, und das neue Nutzungskonzept für die KGA HansasträÙe mit Vorplanung vom 26. Juli 2022 führten zu einem geänderten Planentwurf, der aufgrund von Pflegemaßnahmen im Februar 2023 im Bereich der ehemaligen Grünanlage durch den nahezu vollständigen Verlust vorhandener Gehölze für eine notwendige Böschungssanierung, nochmals einschließlich einer Ergänzung des Artenschutzfachbeitrags angepasst werden musste. Anstelle des geplanten Erhalts der Flächen a, b und c wurden zur Minderung des Eingriffs im Entwurf Stand Juni 2023 Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB mit einer textlichen Festsetzung für einen qualitativ hochwertigeren Ersatz mit gebietsheimischen Gehölzen bestimmt.

## **7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 3-53, Stand Juni 2023, mit seiner Begründung und dem Entwurf des Umweltberichts beteiligt.

Mit Schreiben des Stadtentwicklungsamtes vom 30. Juni 2023 (Postausgang) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung inkl. Umweltbericht aufgefordert. Die Behörden wurden in dem Schreiben auf das zusätzliche Angebot hingewiesen, die folgenden weiteren Unterlagen per Download-Link einzusehen:

- Altlastenuntersuchung GLU, 12/ 2020
- Ergänzende Bodenuntersuchungen Büro Döring, 5 / 2022 mit Rückbau und Sanierungskonzept, 2/ 2023
- Schalltechnische Beratung Hoffmann-Leichter, 12 / 2019
- Ergänzende Schalltechnische Untersuchung Hoffmann-Leichter August 2022

- Baumkartierung Landschaft planan+bauen (Lpb), 2 / 2021
- Faunistische Untersuchung Natur &Text, 3 /2021
- Artenschutzfachbeitrag Lpb vom 17.11.2022 mit Ergänzung vom 14.06.2023
- Fachbeitrag Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan 3-53, Stand April 2023
- Nutzungskonzept Landschaft planan+bauen (Lpb), 5 / 2020
- Planungen zur KGA HansasträÙe; mit Konzept Schönherr Landschaftsarchitekten vom 26.07.2022

Die Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen wurde innerhalb eines Monats erbeten. Auf Bitte einzelner Behörden wurde die Frist vereinzelt bis 17. August 2023 verlängert.

Es wurden 47 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. 13 Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben. 14 Stellen hatten keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise. 11 Stellen hatten ausschließlich förmliche/redaktionelle Hinweise.

9 Stellen gaben für die Abwägung relevante Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken ab.

Schwerpunkthemen für die Abwägung betrafen:

- Überprüfung einer Grünfestsetzung zum Erhalt aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Fällungen,
- Überprüfung der Grünfestsetzungen aufgrund teilweise zu hoher Pflanzdichten,
- Überprüfung der Grünfestsetzungen bzgl. der verpflichtenden Anwendung von Pflanzlisten,
- Vermeidung von Eingriffen durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplatz- und Nebenanlagen
- Sicherung der natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans,
- Konkretisierung der Angaben für einen Höhenbezug für die Höhenfestsetzung der geplanten Lärmschutzwand,
- Erforderlichkeit einer Aktualisierung der Plangrundlage und einer Grenzfeststellung im Plangebiet und
- mögliche anderweitige Nutzung des Plangebiets.

Eine Nutzung des Plangebietes für die Entwicklung von Wohnungsneubau, wie von der für den ÖPNV zuständigen Senatsverwaltung MVKU IV C mit Verweis auf den StEP MOVE angeregt, führte wegen der überwiegenden Belange der Schaffung von Ersatzflächen für aufzugebende Kleingärten und fehlender Alternativen von Kleingartenersatzflächen auf landeseigenen Grundstücken im Kleingartenentwicklungsplan des Landes Berlin sowie wegen der positiven Effekte von Grünflächen für die Erholungsnutzung und das Klima in einem sich verdichtenden Stadtraum nicht zu einer Änderung der Planungsabsicht.

Zur Klärung und Bewältigung der anderen Themen waren weitere Abstimmungen mit den Fachämtern des Bezirks, insbesondere dem Straßen- und Grünflächenamt, das als zuständige Stelle für das Kleingartenwesen im Bezirk und Träger des Vorhabens zuständig für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist, dem Umwelt- und Naturschutzamt wegen der Forderungen

nach Konkretisierung und Verbindlichkeit des Ausgleichskonzeptes und dem Schul- und Sportamt als Fachvermögensträger von Flächen und Gebäuden der erforderlichen CEF-Maßnahmen, erforderlich.

Zudem hatte das Straßen- und Grünflächenamt aus dem Fortschritt der Planungen für die Neuanlage der KGA und durch die parallel zum Bebauungsplanverfahren begonnenen Maßnahmen der Baufeldfreimachung weitere Hinweise und Anregungen in den Abstimmungsprozess eingebracht. Diese betrafen:

- Wegfall einer ca. 40 m<sup>2</sup> großen Fläche „f“ mit Bindung an die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB, da ein Teil der Bäume im Zuge der Bodensanierung nicht erhalten werden konnte.
- Einen geringfügigen Mehrbedarf an öffentlichen Grünflächen, um im Rahmen der ökologischen Begleitung von Fäll- und Abrissmaßnahmen festgelegte temporär notwendige Ersatzmaßnahmen außerhalb des künftigen Kleingartengeländes länger überwachen und aufrecht erhalten zu können. Dies betraf die Abgrenzung zwischen den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ und der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“. Die Ausgleichsfläche „c“ wurde dementsprechend geringfügig erweitert.
- Die Ausgleichsfläche „a“ zum Anpflanzen von Gehölzen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ sollte für die Pflege der Lärmschutzwandbegrünung einen Abstand von 2,0 m zur LSW 2 einhalten.

Der veränderte Flächenbedarf wurde in die Fortschreibung der Freianlagenplanung für die KGA HansasträÙe durch das beauftragte Planungsbüro Schönherr Landschaftsarchitekten eingearbeitet. Es wurde gebeten, den neuen Entwurfsstand, den Freianlagenplan vom 09.01.2024 bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs 3-53 zu berücksichtigen.

Die Flächen zum Anpflanzen a, b, c wurden dabei hinsichtlich ihres Zuschnitts und ihrer Größe verändert.

Es wurde angeregt, den Geltungsbereich für die Teilfläche des Flurstücks 199 geringfügig zu erweitern, um im Zufahrtbereich zur geplanten KGA das Entstehen einer nicht definierten Restfläche zu vermeiden.

## **8. Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Folgende wesentliche Änderungen wurden im Ergebnis der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und weiterer Abstimmungen mit den berührten Fachämtern gegenüber dem Entwurf 3-53, Stand Juni 2023, vorgenommen:

Die Plangrundlage wurde umfassend aktualisiert und stellt den Zustand nach Beräumung des Geländes dar.

### **Änderungen der Planzeichnung**

- Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde der Geltungsbereich im Westen geringfügig bis an die Grenze des Flurstücks 199 erweitert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Grenze zwischen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Private Dauerkleingärten“ und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und damit die Straßenbegrenzungslinie für die Hansastraße angepasst. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs um bestehende Verkehrsflächen hat sich der Anteil der Straßenverkehrsflächen geringfügig erhöht.

- Geringfügige Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zu Lasten der Fläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ um ca. 74 m<sup>2</sup>.
- Wegfall der Fläche „f“ mit Bindung an die Erhaltung von Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB.
- Änderung von Größen und Zuschnitten für die Flächen „a“, „b“ und „c“ mit Bindung zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB. Die Fläche „c“ mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB wurde erweitert, die Fläche „a“ innerhalb der Grünfläche für private Dauerkleingärten wurde im Zuschnitt so verändert, dass ein Abstand zur Pflege der Lärmschutzwandbegrünung gewahrt wird.
- Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf, Stand Juni 2023, werden insgesamt ca. 97 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen mehr ausgewiesen und Lagen verändert.

#### **Änderungen bei den Textfestsetzungen**

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 zur Höhe des zulässigen Vereinsheims (Streichung der Gebäudeoberkante). Die Festsetzung, dass das Gebäude eingeschossig zu errichten ist, wird als ausreichend bewertet.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wurde die Mindeststärke der Substratschicht für die Dachbegrünung auf 10 cm reduziert, da der konstruktive Aufwand für den Kleingartenverband im Verhältnis zu den positiven Effekten einer etwas dickeren Substratschicht als unverhältnismäßig eingeschätzt wurde.
- Die textliche Festsetzung Nr. 3, dass auf den beiden Flächen für die der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, Fahrradabstellanlagen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende maximal ein bzw. zwei Stellplätze zulässig sind, wurde dahingehend überarbeitet, dass weitere Stellplätze ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird die zuvor enthaltene Regelung zu Fahrradabstellanlagen und der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen aufgrund mangelndem Regelungserfordernis gestrichen. Für die Stellplätze wird zudem eine Herstellung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau festgesetzt.
- Die im Entwurf Stand Juni 2023 vorgesehene Festsetzung von Zielhöhen für das Gelände an den geplanten Lärmschutzwänden wurde aufgegeben. Für die Lärmschutzwände wird als Höhenbezug nunmehr die Bestandshöhe der vorhandenen Gehwege festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4). Gleichzeitig wurden im Rahmen der Aktualisierung der Planunterlage zusätzliche Bestandshöhen der Gehwege in der Giersstraße und in der Hansastrasse in die Planunterlage aufgenommen.
- Anpassung der Pflanzdichte auf den Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB mit der Bezeichnung „a“, „b“ und „c“. Die zuvor getroffenen Pflanzdichten wurden aus fachlicher Sicht als zu dicht bewertet (textliche Festsetzung Nr. 5) und waren bei der im Rahmen der Abstimmung vereinbarten Pflege für das Erreichen des Zielzustandes nicht erforderlich.

- Streichung der Fläche „f“ mit der zugehörigen textlichen Festsetzung Nr. 8, die einen Erhalt von Obstbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB in Kombination mit einer Ergänzung durch Strauchpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB für eine Fläche im Nordosten des Plangebiets vorgesehen hatte. Die zu erhaltenden Obstbäume wurden bis auf einen Obstbaum zwischenzeitlich entnommen und eine Kombination von Sträuchern und Obstbäumen wurde für fachlich nicht sinnvoll erachtet. Stattdessen erfolgte eine Vergrößerung der Flächen a, b und c zum Anpflanzen mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern.
- Streichung der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 9, die auf den nicht durch Pflanzflächen überlagerten Teilen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ das Anpflanzen von Obstbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB beabsichtigt hatte. Bei der Abstimmung der Fachämter wurde dies als zu starker Eingriff in die Privatnützigkeit der Dauerkleingärten gewertet und eine negative Vollzugsprognose für die Umsetzung und die Sicherstellung des Erhalts gegeben. Die Festsetzung ist für die planbedingte Kompensation nicht erforderlich. Zudem kann unterstellt werden, dass durch die Gartenordnung auch den Parzellengrößen angemessene Obstbaumpflanzungen durch die Kleingärtner vorgenommen werden.
- Infolge der Streichung der bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 erfolgte eine neue Nummerierung für die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 10 bis 12.
- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 13 (Einteilung der Straßenverkehrsfläche betreffend) entfällt und wird als Hinweis aufgenommen.
- Es erfolgt ein zusätzlicher Hinweis auf die Verwendung zertifizierter Saatgutmischungen.

Im Zuge der Prüfung und Abstimmung erfolgte mit den veränderten Flächenzuschnitten und reduzierten Anforderungen an die Ausgestaltung der Ausgleichsflächen eine Überarbeitung des Fachbeitrags zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und des Umweltberichtes.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wurden zwischen den beteiligten Ämtern abgestimmte Maßnahmenblätter für die naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Diese legen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Pflege bis zum Erreichen des Zielzustandes und die Berichtspflichten fest und wurden um eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Straßen- und Grünflächenamt und dem Schul- und Sportamt zur Absicherung des dauerhaften Bestandes der Ersatzquartiere ergänzt.

Die im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen vorgenommenen Änderungen sowie die Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der weiteren Abstimmung mit Fachämtern ergeben haben, führten wie oben dargestellt zu einem geänderten Planentwurf. Die Änderungen berühren aber nicht die Grundzüge der Planung. Sie sind auf Veranlassung der berührten Behörden erfolgt und mit diesen abgestimmt. Sie führen nicht zu einer neuen oder stärkeren Betroffenheit anderer Behörden. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

Die weiteren nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und die Veröffentlichung des Planentwurfs mit seiner Begründung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt und haben somit ebenfalls die Möglichkeit, eine erneute Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abzugeben.

## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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.

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

Aufgestellt: Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt / Fachbereich Stadtplanung  
Berlin, Juni 2024

gez. Sabine Thierbach  
Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung

## C. ANHANG

### 1. Textliche Festsetzungen

1. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ sind nur eingeschossige Lauben zulässig. Deren Grundflächen einschließlich der Zweckbestimmung dienender Nebenanlagen und überdachtem Freisitz dürfen eine Größe von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
2. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ kann innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-F-A ein eingeschossiges Vereinshaus, dessen Grundfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht, zugelassen werden. Es sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
3. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der Flächen G-H-I-J-K-L-M-N-G und O-P-Q-R-S-T-U-O und nur für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende zulässig. Innerhalb der Fläche G-H-I-J-K-L-M-N-G sind maximal zwei Stellplätze und innerhalb der Fläche O-P-Q-R-S-T-U-O ist maximal ein Stellplatz zulässig. Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
4. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm mit den Bezeichnungen „LS1“ und „LS2“ ist jeweils eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 4,0 m über den Gehwegen zu errichten und beidseitig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung  $D_{LR}$  von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend mit einer Schallabsorption  $D_{La}$  von mindestens 20 dB auszuführen.

5. Auf den Flächen a, b und c mit Bindungen zum Anpflanzen sind je angefangener 100 m<sup>2</sup> mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Weiterhin sind die Flächen naturnah mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 2 m<sup>2</sup> ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen anzurechnen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten aufweisen.

6. Auf der Fläche d mit Bindung zum Anpflanzen sind mindestens 5 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
  
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Obstbäume sind die vorhandenen anzurechnen.
7. Auf der Fläche e mit Bindung zum Anpflanzen sind mindestens 3 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
  
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Obstbäume sind die vorhandenen anzurechnen.
8. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
9. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist im Bereich der Hansastrasse entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ unter Einbeziehung der vorhandenen Laubbäume eine Baumreihe mit mindestens 25 großkronigen Laubbäumen zu pflanzen oder zu erhalten. Die zu pflanzenden Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen. Die Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
10. Die Fläche mit der Bezeichnung „Gr“ ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

#### Hinweise

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6, 7 und 9 wird die Verwendung der der Begründung zum Bebauungsplan 3-53 beiliegenden Pflanzlisten „Laubbäume“, „Sträucher“ und „Obstbäume“ empfohlen.
3. Für die Parzellen und Gemeinschaftsflächen innerhalb der Privaten Dauerkleingärten wird die Verwendung der von der Stiftung Naturschutz Berlin für die Berliner Kleingartenvereine zusammengestellten zwei regionalen Saatgutmischungen aus zertifizierter gebietseigener Herkunft
  - Saatgut „Wildbienen- und Schmetterlingssaum“
  - Saatgut „Kräuter- und Magerrasen“empfohlen.

## 2. Pflanzlisten

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6, 7 und 9 wird die Verwendung der der Begründung zum Bebauungsplan 3-53 beiliegenden Pflanzlisten „Laubbäume“, „Sträucher“ und „Obstbäume“ empfohlen.

<b>Laubbäume</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

<b>Obstbäume</b>	
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus cerasus	Sauerkirsche (in Sorten)
Prunus domestica	Pflaume (in Sorten)
Pyrus communis	Birne (in Sorten)
Chaenomeles spec.	Zierquitten
Cornus mas	Kornelkirsche
Elaeagnus spec.	Ölweiden
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Malus domestica	Kulturapfel
Mespilus germanica	Mispel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium	Vogel- oder Wildkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Punus Spinosa	Schlehe
Sorbus aria	Mehlbeere

<b>Sträucher</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Euonymus europaea</i>	Gemeiner Spindelstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### 3. Biotopkartierung





4. Lageplan zum Genehmigungsantrag für die KGA HansasträÙe vom 09.01.2024 (ohne Maßstab und Legende)



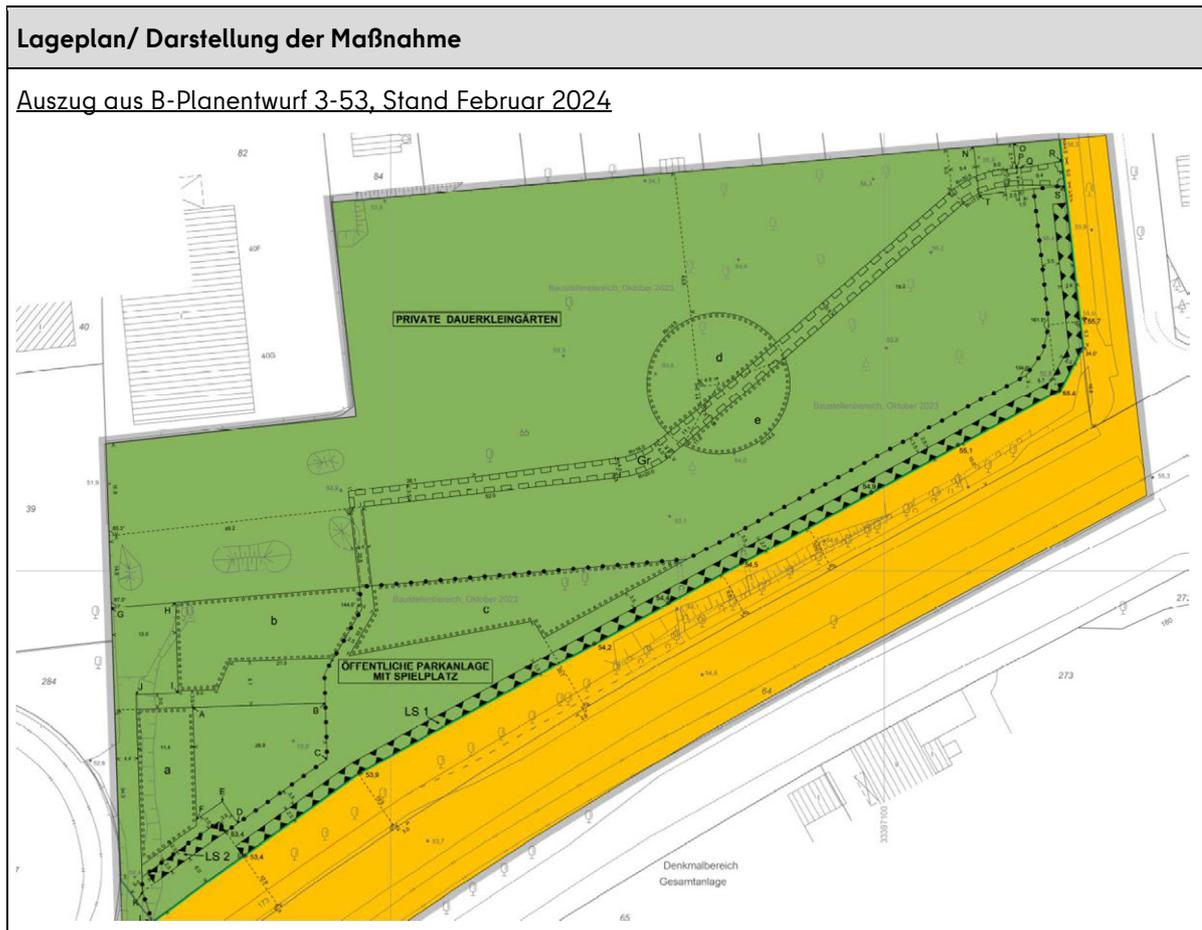
## **5. Ausgleichs- und Ersatzkonzept**

### **5.1 Maßnahmenblätter für den Artenschutz**

- 001-AV Bauzeitenregelung
- 001-A Laubgehölzpflanzungen für Gebüschbrüter in öffentlicher Parkanlage Fläche c
- 002-A Laubgehölzpflanzungen für Gebüschbrüter in Dauerkleingärten Flächen a, b
- 001-CEF Ersatznistkästen für Höhlenbrüter an Bäumen
- 002-CEF Ersatznistkästen für Gebäudebrüter und Bachstelze
- 003-CEF Fledermauskästen an Bäumen
- 004-CEF Fledermauskästen an Gebäuden
- 006-A Fledermauskästen an der Lärmschutzwand

<b>Maßnahmenblatt Artenschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) Entwicklung einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG am Standort HansasträÙe 173		<b>MaÙnahme Nr.: 001-AV</b>  MaÙnahmenplan Blatt Nr.:	
<b>Lage der MaÙnahme:</b> HansasträÙe 173, 13086 Berlin		V VermeidungsmaÙnahme	
<b>Gemarkung:</b> WeiÙensee (0545)		<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 55, 199 anteilig
		<b>FlächengröÙe:</b> ohne	
<b>Konflikt/Beeinträchtigung</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> <i>Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 (1) für Brutvögel und Fledermäuse im Zuge der Bauphase und Schutz von Bäumen vor Beschädigung</i>		<u>Eingriffsumfang:</u> gesamter Baubereich	
<u>beeinträchtigt</u> Schutzgut:			
<input checked="" type="checkbox"/> Biotop/Flora	<input checked="" type="checkbox"/> Fauna	<input type="checkbox"/> Boden	
<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima/Luft	<input type="checkbox"/> Landschaftsbild	
<b>MaÙnahme</b>			
<u>Ausgangszustand der Fläche/Ausgangsbiotop:</u> <i>entfällt</i>			
<u>Zielzustand der Fläche/Zielbiotop:</u> <i>entfällt</i>			
<u>Bauzeitenregelung:</u>  <u>VermeidungsmaÙnahmen für Brutvögel:</u>  Die Baufeldräumung, einschl. Baumfällungen, Gehölzbeseitigung und Gebäudeabriss (Schuppen Gartenlauben, u. ä.), sind ausschließlich innerhalb des gesetzlich zulässigen Zeitraums vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeiten mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.  Falls die Arbeiten zur Baufeldräumung über den 28.02. hinausgehen, sind diese kontinuierlich, ohne Unterbrechung fortzuführen, um eine nachfolgende Ansiedlung von Brutvögeln im Baugebiet zu verhindern (Aufrechterhaltung einer Störkulisse). Die Arbeiten sind in dieser Zeit von innen nach außen durchzuführen, sodass sich eventuell doch niedergelassene Vögel in die Außenbereiche flüchten können.  Das Baugebiet ist in diesem Zeitraum zudem regelmäßig durch eine ökologische Baubegleitung auf eine eventuelle Ansiedlung von Brutvögeln zu kontrollieren. Die Ergebnisse und ggf. erforderliche MaÙnahmen sind der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen und mit dieser abzustimmen.			
<u>VermeidungsmaÙnahmen für Fledermäuse:</u>  Fachgutachterliche Begleitung (ökologische Baubegleitung) der Fällung potenzieller Quartierbäume und des Abrisses der Gartenlauben mit Fledermaus-Quartierpotenzial; d.h. Durchführung einer Besatzkontrolle im Zeitraum September/Oktober vor Beginn der Fäll- und Abrissarbeiten sowie (im			

Bedarfsfall) Durchführung von Schutzmaßnahmen, die eine Besiedlung während der Arbeiten ausschließen, wie folgt:  Baumhöhlen: Bei Nichtnachweis von Tieren sind die Baumhöhlen zu verschließen, um eine Besiedlung bis zur Fällung der Bäume zu vermeiden. Bei vorhandenem Besatz oder unklarem Befund ist ein Höhlenverschluss vorzunehmen, der ein Ausfliegen der Tiere ermöglicht, ein erneutes Einfliegen aber verhindert (Einwege-Verschluss).  Gebäude: Bei den Gebäuden sind - analog zu den Bäumen - im Anschluss an die Kontrolle der Quartierpotenziale geeignete Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen, die bei Nicht-Besatz eine Besiedlung bis zum Abriss vermeiden und bei vorhandenem Besatz ein Ausfliegen der Tiere ermöglichen, ein erneutes Einfliegen aber verhindern.  Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen ist durch die ökologische Baubegleitung in Abhängigkeit von der örtlichen Situation (Lage der Quartierpotenziale am Gebäude) festzulegen.  <u>Vermeidungsmaßnahmen für Bäume:</u>  Die Bäume sind während der gesamten Bauzeit mit einem unverrückbaren Baumschutz vorzusehen.  Bei Eingriffen an und im Bereich der Bäume ist eine ökologische Baubegleitung (Baumschutz) einzubinden.		
<u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:</u> Entfällt, da bauzeitliche Vermeidungsmaßnahme:		
<u>Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:</u>  Unterhaltungspflege: entfällt, da bauzeitliche Vermeidungsmaßnahme		
<u>Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:</u>  Intervall bis zum Erreichen des Zielzustandes: entfällt Intervall Unterhaltungspflege: entfällt		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> <input checked="" type="checkbox"/> vor Baubeginn <input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> während der Bauzeit <input type="checkbox"/> nach Bauende	<u>Maßnahmenumfang:</u> <input checked="" type="checkbox"/> wie Eingriffsumfang <input type="checkbox"/> m <sup>2</sup> .
<b>Eingriffs-Kompensations-Bilanz</b>		
<u>Beeinträchtigung:</u> <input type="checkbox"/> vermieden <input type="checkbox"/> ausgeglichen <input type="checkbox"/> ersetzt		
<input type="checkbox"/> vermindert <input type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit Maßnahmenr. <input checked="" type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmenr. 001-CEF 1-4, 006-A-		
<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar		
<b>betroffene Grundfläche und rechtliche Sicherung</b>		
<u>vorgesehene Regelung:</u> <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen <input checked="" type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich	<u>derzeitiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt Pankow  <input type="checkbox"/> Dritte <input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln	<u>künftiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt Pankow  <u>künftiger Unterhaltungsträger:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Straßen- und Grünflächenamt Pankow



<p>Für den Plangeber: Aufgestellt:</p> <p>Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt</p>	<p>Für die naturschutz- fachliche Begleitung:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt</p>	<p>Für den Vorhabenträger Bestätigt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>	<p>Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>
<p>Klaus R i s k e n Amtsleiter</p>	<p>Dr. Maria M o o r f e l d Amtsleiterin</p>	<p>Andreas J o h n k e Amtsleiter</p>	<p>Andreas J o h n k e Amtsleiter</p>

<b>Maßnahmenblatt Naturschutz und Artenschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) Entwicklung einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG am Standort HansasträÙe 173		<b>MaÙnahme Nr.: 001-A</b>  MaÙnahmenplan Blatt Nr.:	
<b>Lage der MaÙnahme:</b> HansasträÙe 173, 13086 Berlin FläÙe für „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ Innerhalb FläÙe c mit Bindung zum Anpflanzen		A AusgleichsmaÙnahme / Textfestsetzung Nr. 5 (FläÙe c)	
<b>Gemarkung:</b> WeiÙensee (0545)		<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 55
<b>FläÙengröÙe:</b> 620 qm (anteilig)			
<b>Konflikt/BeeinträÙtigung</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> baubedingte BeeinträÙtigungen durch Gehölzrodungen		<u>Eingriffsumfang:</u> ca. 600 qm (ca. 1.450 qm Böschung abzgl. TeilfläÙen a und b)	
<u>beeinträÙtigtes Schutzgut:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Biotope/Flora <input checked="" type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Landschaftsbild			
<b>MaÙnahme:</b>			
<u>Ausgangszustand der FläÙe/Ausgangsbiotop:</u> GemäÙ Biotopkartierung (08/ 2019) Biotoptyp 07142512 - Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend nicht heimische Gehölze.  Zusammensetzung der Gehölze: vorherrschende Baumart Eschen-Ahorn (Acer negundo), vereinzelt im Oberstand einheimische Gehölze wie Salix spec. und Acer pseudoplatanus, im Unter- bzw. Zwischenstand, heimische Gehölze, z. B. Faulbaum (Rhamnus frangula), Holunder (Sambucus nigra) und Hartriegel (Cornus sanguinea)			
<u>Zielzustand der FläÙe/Zielbiotop:</u> geschlossener mehrschichtiger Gehölzbestand aus heimischen LaubbäÙen und SträÙchern (07321)			
<u>MaÙnahmenbeschreibung/Herstellung:</u> Je angefangene 100 qm wird mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm gepflanzt. Weiterhin werden die FläÙen mit heimischen SträÙchern mit einer Mindesthöhe von 80 cm mit einer Dichte von 1 Strauch pro 2 qm gepflanzt. Es ist entsprechend § 40 BNatSchG autochthones Pflanzgut (Vorkommensgebiet 2.1) zu verwenden und aufgrund begrenzter Verfügbarkeiten frühzeitig zu beschaffen. Der Lieferschein ist dem Umwelt- und Naturschutzamt vor Pflanzung vorzulegen.			

Auf der Teilfläche c werden mind. 7 Bäume und 366 Sträucher gepflanzt.

Die Auswahl erfolgt auf Basis der empfohlenen Pflanzliste zum B-Plan 3-53 in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow von Berlin.

Die Pflanzung inkl. Mulchen und Düngen erfolgt nach Abschluss der Wiederherstellung der Böschung inkl. Bodenansanierung, bevorzugt im Herbst mit anschließender 1-jähriger Fertigstellungspflege.

Fertigstellungspflege

Strauchflächen: 1 Jahr

Bäume: 1 Jahr

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:

Die Entwicklungspflege schließt an die Fertigstellungspflege an und bis zur Herstellung eines funktionsfähigen Zustands. Entsprechend „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ ist der Zielzustand für Bäume nach wenigstens 21 Jahren und für Sträucher nach wenigstens 11 Jahren erreicht. Die Unterhaltungspflege schließt entsprechend bis zum Ende der Pflegeverpflichtung von 25 Jahren an.

Entwicklungspflege

Strauchflächen: 10 Jahre

Bäume: Dauer 20 Jahre

Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:

Unterhaltungspflege

Strauchflächen: 14 Jahre

Bäume: 4 Jahre

Nach Erreichung des Zielzustandes wird die jährliche Pflege für die Gesamtdauer von 25 Jahren (inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) sichergestellt.

Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:

Intervall bis zum Erreichen des Zielzustands:

1. Anzeige nach Herstellung der Pflanzung & Bericht Zustandsermittlung
2. Bericht Fertigstellungspflege
3. Bericht Entwicklungspflege jährlich

Kontrolle und Dokumentation:

alle 5 Jahre

Kontrolle vor Ort durch UmNat mit SGA nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und bei Bedarf.

Bericht nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Protokoll vom Abnahmetermin, z.B. GRIS-Dokumentation)

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

vor Baubeginn

während der Bauzeit

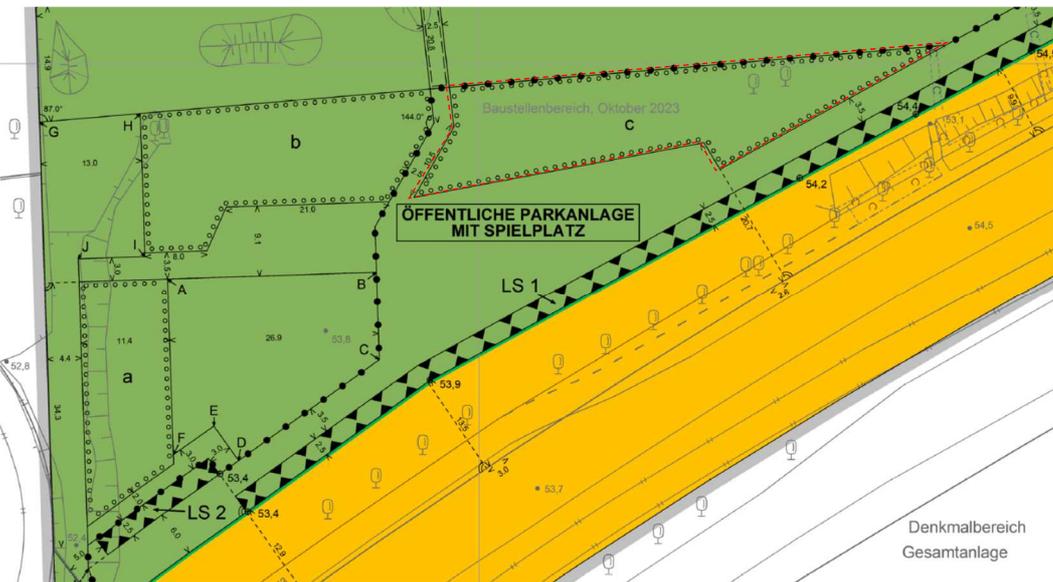
mit Baubeginn

nach Bauende

Maßnahmenumfang:

wie Eingriffsumfang

620 m<sup>2</sup>

Eingriffs-Kompensations-Bilanz		
<p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <p> <input type="checkbox"/> vermieden                      <input type="checkbox"/> vermindert  <input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen                      <input type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit Maßnahmennr.                      <input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar  <input type="checkbox"/> ersetzt                      <input type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmennr.                      <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar                 </p>		
betroffene Grundfläche und rechtliche Sicherung		
<p><u>vorgesehene Regelung:</u></p> <p> <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich  <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung  <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen  <input checked="" type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich                 </p>	<p><u>derzeitiger Eigentümer:</u></p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin                      Straßen- und Grünflächenamt Pankow  <input type="checkbox"/> Dritte  <input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln                 </p>	<p><u>künftiger Eigentümer:</u></p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin                      Straßen- und Grünflächenamt Pankow  <u>künftiger Unterhaltungsträger:</u>  <input checked="" type="checkbox"/> Straßen- und Grünflächenamt Pankow                 </p>
Lageplan/ Darstellung der Maßnahme		
<p><u>Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplans 3-53, Stand Februar 2024</u></p>		
		
<p>Abb. 1 Ausweisung der Fläche c mit textlicher Festsetzung Nr. 5:</p> <p>„Auf den Flächen a, b, und c mit Bindung zum Anpflanzen sind je angefangener 100 qm mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>Weiterhin sind die Flächen naturnah mit gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 2 qm ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen anzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.</p>		

Darstellung der Freianlagenplanung



Abb. 2: Fläche für die Anlage von mehrschichtigen Gehölzbeständen als Ersatz des bauzeitlich eingetretenen Verlustes von Gehölzstrukturen für Kleinsäugetiere und Gebüschbrüter

<p>Für den Plangeber: Aufgestellt:</p> <p>Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt</p>	<p>Für die naturschutz- fachliche Begleitung:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt</p>	<p>Für den Vorhabenträger Bestätigt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>	<p>Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>
<p>Klaus R i s k e n Amtsleiter</p>	<p>Dr. Maria M o o r f e l d Amtsleiterin</p>	<p>Andreas J o h n k e Amtsleiter</p>	<p>Andreas J o h n k e Amtsleiter</p>

<b>Maßnahmenblatt Naturschutz und Artenschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) für das Grundstück HansasträÙe 173, 13086 Berlin		<b>MaÙnahme Nr.: 002-A</b>  MaÙnahmenplan Blatt Nr.:	
		A AusgleichsmaÙnahme	
<b>Lage der MaÙnahme:</b> Fläche für „Private Dauerkleingärten“ Flächen a und b mit Bindung zum Anpflanzen		<b>Anlage von                      Laubgehölzpflanzungen als                      Ersatz für Böschungsbegrünung                      (Habitatverlust Gebüschbrüter                      und Kleinsäugetiere)</b>	
<b>Gemarkung:</b> Weißensee (0545)	<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 55	<b>FlächengröÙe:</b> 850 m <sup>2</sup> (anteilig)
<b>Konflikt/Beeinträchtigung</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> <i>baubedingte Beeinträchtigungen</i>  <u>beeinträchtigtes Schutzgut:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Biotope/Flora <input checked="" type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Landschaftsbild		<u>Eingriffsumfang:</u> ca. 850 m <sup>2</sup> (ca. 1.450m <sup>2</sup> Böschung abzgl. Teilfläche c)	
<b>MaÙnahme</b>			
<u>Ausgangszustand der Fläche/Ausgangsbiotop:</u> GemäÙ Biotopkartierung (08/ 2019) Biotoptyp 07142512 - Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend nicht heimische Gehölze.  Zusammensetzung der Gehölze: vorherrschende Baumart Eschen-Ahorn ( <i>Acer negundo</i> ), vereinzelt im Oberstand einheimische Gehölze wie <i>Salix spec.</i> und <i>Acer pseudoplatanus</i> , im Unter- bzw. Zwischenstand, heimische Gehölze, z. B. Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> ), Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) und Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )			
<u>Zielzustand der Fläche/Zielbiotop:</u> geschlossener mehrschichtiger Gehölzbestand aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern (07321)			
<u>MaÙnahmenbeschreibung/Herstellung:</u> GemäÙ Festsetzung im B-Plan 3-53 wird je angefangener 100 qm mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm gepflanzt. Weiterhin werden die Flächen mit heimischen Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 80 cm mit einer Dichte von 1 Strauch pro 2 qm gepflanzt. Es ist entsprechend § 40 BNatSchG autochthones Pflanzgut (Vorkommensgebiet 2.1) zu verwenden und aufgrund begrenzter Verfügbarkeit frühzeitig zu beschaffen. Der Lieferschein ist dem Umwelt- und Naturschutzamt vor Pflanzung vorzulegen.  Auf der Teilfläche a werden mind. 4 Bäume und 199 Sträucher gepflanzt. Auf der Teilfläche b werden mind. 5 Bäume und 251 Sträucher gepflanzt.			

<p>Die Auswahl erfolgt auf Basis der empfohlenen Pflanzliste zum B-Plan 3-53 in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow von Berlin.</p> <p>Die Pflanzung inkl. Mulchen und Düngen erfolgt nach Abschluss der Wiederherstellung der Böschung inkl. Bodensanierung, bevorzugt im Herbst mit anschließender 1-jähriger Fertigstellungspflege.</p> <p><u>Fertigstellungspflege</u></p> <p>Strauchflächen: 1 Jahr</p>	
<p><u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:</u></p> <p>Die Entwicklungspflege schließt an die Fertigstellungspflege an bis zur Herstellung eines funktionsfähigen Zustands. Entsprechend „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ ist der Zielzustand für Bäume nach wenigstens 21 Jahren und für Sträucher nach wenigstens 11 Jahren erreicht. Die Unterhaltungspflege schließt entsprechend bis zum Ende der Pflegeverpflichtung von 25 Jahren an.</p> <p><u>Entwicklungspflege</u></p> <p>Strauchflächen: 10 Jahre Bäume: Dauer 20 Jahre</p>	
<p><u>Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:</u></p> <p><u>Unterhaltungspflege</u></p> <p>Strauchflächen: 14 Jahre Bäume: 4 Jahre</p> <p>Nach Erreichung des Zielzustandes wird die jährliche Pflege für die Gesamtdauer von 25 Jahren (inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) sichergestellt.</p>	
<p><u>Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:</u></p> <p><u>Intervall bis zum Erreichen des Zielzustands:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Anzeige nach Herstellung der Pflanzung &amp; Bericht Zustandsermittlung</li><li>2. Bericht Fertigstellungspflege</li><li>3. Bericht Entwicklungspflege jährlich</li></ol> <p><u>Kontrolle und Dokumentation:</u></p> <p>alle 5 Jahre</p> <p>Kontrolle vor Ort durch UmNat mit SGA nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und bei Bedarf</p> <p>Bericht nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Protokoll vom Abnahmeterrain, z.B. GRIS-Dokumentation)</p>	
<p><u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u></p> <p><input type="checkbox"/> vor Baubeginn                      <input checked="" type="checkbox"/> während der Bauzeit</p> <p><input type="checkbox"/> mit Baubeginn                        <input type="checkbox"/> nach Bauende</p>	<p><u>Maßnahmenumfang:</u></p> <p><input type="checkbox"/> wie Eingriffsumfang</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 848 m<sup>2</sup></p>

Eingriffs-Kompensations-Bilanz		
<b>Beeinträchtigung:</b> <input type="checkbox"/> vermieden <input type="checkbox"/> vermindert <input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen <input type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit Maßnahmenr. <input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> ersetzt <input type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmenr. <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar		
betroffene Grundfläche und rechtliche Sicherung		
<b>vorgesehene Regelung:</b> <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen <input checked="" type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich	<b>derzeitiger Eigentümer:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen und Grünflächenamt Pankow <input type="checkbox"/> Dritte <input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln	<b>künftiger Eigentümer:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt Pankow <b>künftiger Fachvermögensträger:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Straßen- und Grünflächenamt Pankow
Lageplan/ Darstellung der Maßnahme		
Auszug aus dem Entwurf B-Plans 3-53, Stand Februar 2024		
		
Abb. 1 Ausweisung der Flächen a und b mit textlicher Festsetzung Nr. 5:		
„Auf den Flächen a, b, und c mit Bindung zum Anpflanzen sind je angefangener 100 m <sup>2</sup> mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“		

Weiterhin sind die Flächen naturnah mit gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 2 Quadratmeter ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen anzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

Darstellung der Freianlagenplanung



Abb. 2: Fläche für die Anlage von mehrschichtigen Gehölzbeständen als Ersatz des bauzeitlich eingetretenen Verlustes von Gehölzstrukturen für Gebüschbrüter und Kleinsäugetiere

<p>Für den Plangeber: Aufgestellt:</p> <p>Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt</p>	<p>Für die naturschutz- fachliche Begleitung:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt</p>	<p>Für den Vorhabenträger Bestätigt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>	<p>Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>
<p>Klaus Risken Amtsleiter</p>	<p>Dr. Maria Moorfeld Amtsleiterin</p>	<p>Andreas Johnke Amtsleiter</p>	<p>Andreas Johnke Amtsleiter</p>

<b>Maßnahmenblatt Artenschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) Entwicklung einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG am Standort HansasträÙe 173		<b>MaÙnahme Nr.:</b> 001_CEF MaÙnahmenplan Blatt Nr.: -	
<b>Lage der MaÙnahme:</b> AuÙerhalb des B-Plangebietes Sportanlage an der HansasträÙe 182-190, 13086 Berlin		CEF Continuous Ecological Functionality-Measures  <b>Anbringung von Ersatznistkästen für Höhlenbrüter an Bäumen</b>	
<b>Gemarkung:</b> WeiÙensee (0545)	<b>Flur:</b> 252	<b>Flurstück:</b> 26	<b>FlächengröÙe:</b> -
<b>Konflikt/Beeinträchtigung</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> Zugriffsverbote nach § 44 (1)  <u>beeinträchtigtcs Schutzgut:</u> <input type="checkbox"/> Biotope/Flora <input checked="" type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Landschaftsbild		<u>Eingriffsumfang:</u> Anzahl    11 Stk.	
<b>MaÙnahme:</b>			
<u>Ausgangszustand der Fläche / Ausgangsbiotop:</u> entfällt			
<u>Zielzustand der Fläche/Zielbiotop:</u> entfällt			
<u>MaÙnahmenbeschreibung/Herstellung:</u>  Ziel der MaÙnahme ist die Bereitstellung von Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter zur kontinuierlichen Erfüllung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang. Für die 5 durch Fällung verlorengelende Baumhöhlen sind 5 Nistkästen an geeigneten Bäumen im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung anzubringen.  Die 6 an den Gartenlauben vorhandenen Nistkästen sind vor Beginn der Baufeldräumung, aber auÙerhalb der Vogelbrutzeit abzunehmen. Beschädigte Nistkästen sind durch neue zu ersetzen.  Die insgesamt 11 Nistkästen sind an Bäumen auf dem Sportgelände HansasträÙe 182-190 anzubringen. Die dort vorhandenen Bereiche mit geeigneten Bäumen sind in Abb. 1 dargestellt.  Die Anbringung der Kästen ist durch eine Fachperson durchzuführen.  Zu verwenden sind für die im Plangebiet vorkommenden Höhlenbrüterarten (Blaumeise, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Kleiber, Star) geeignete Nistkästen.			

Der Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung ist spätestens im Herbst/Winter der Baufelddräumung vorzusehen.		
<u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:</u> Fertigstellungspflege: entfällt Entwicklungspflege: entfällt		
<u>Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:</u> Unterhaltungspflege: Die Nistkästen sind jährlich außerhalb der gesetzlichen Schonzeit nach BNatSchG §39 Abs. 5 Satz 2 (d. h. vom 01.10. bis 29.02.) zu reinigen, auf ihre Funktionsfähigkeit und eventuell vorhandene Schäden zu überprüfen und bei Bedarf zu ersetzen. Für die Dauer von 25 Jahren. Im Falle einer Abgängigkeit von Bäumen sind die betroffenen Nistkästen an geeigneten Bäumen im Umfeld anzubringen.		
<u>Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:</u> Intervall bis zum Erreichen des Zielzustandes: 1x als Nachweis der Aufhängung, ggf. Nachweis der Umhängung bei Verlust des Baumes Intervall Unterhaltungspflege: jährlich		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> <input checked="" type="checkbox"/> vor Baubeginn <input type="checkbox"/> während der Bauzeit <input type="checkbox"/> mit Baubeginn <input type="checkbox"/> nach Bauende	<u>Maßnahmenumfang:</u> <input type="checkbox"/> wie Eingriffsumfang <input type="checkbox"/> m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 11 Stk.	
<b>Eingriffs-Kompensations-Bilanz</b>		
<u>Beeinträchtigung:</u> <input type="checkbox"/> vermieden <input type="checkbox"/> vermindert <input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen <input type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit Maßnahmenr. <input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> ersetzt <input type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmenr. <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar		
<b>betreffene Grundfläche und rechtliche Sicherung</b>		
<u>vorgesehene Regelung:</u> <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung <input checked="" type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen <input type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich	<u>derzeitiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Schul- und Sportamt Pankow <input type="checkbox"/> Dritte <input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln	<u>künftiger Eigentümer:</u> - Land Berlin; Schul- und Sportamt Pankow <u>künftiger Unterhaltungsträger:</u> - Straßen- und Grünflächenamt Pankow

**Lageplan/ Darstellung der Maßnahme**

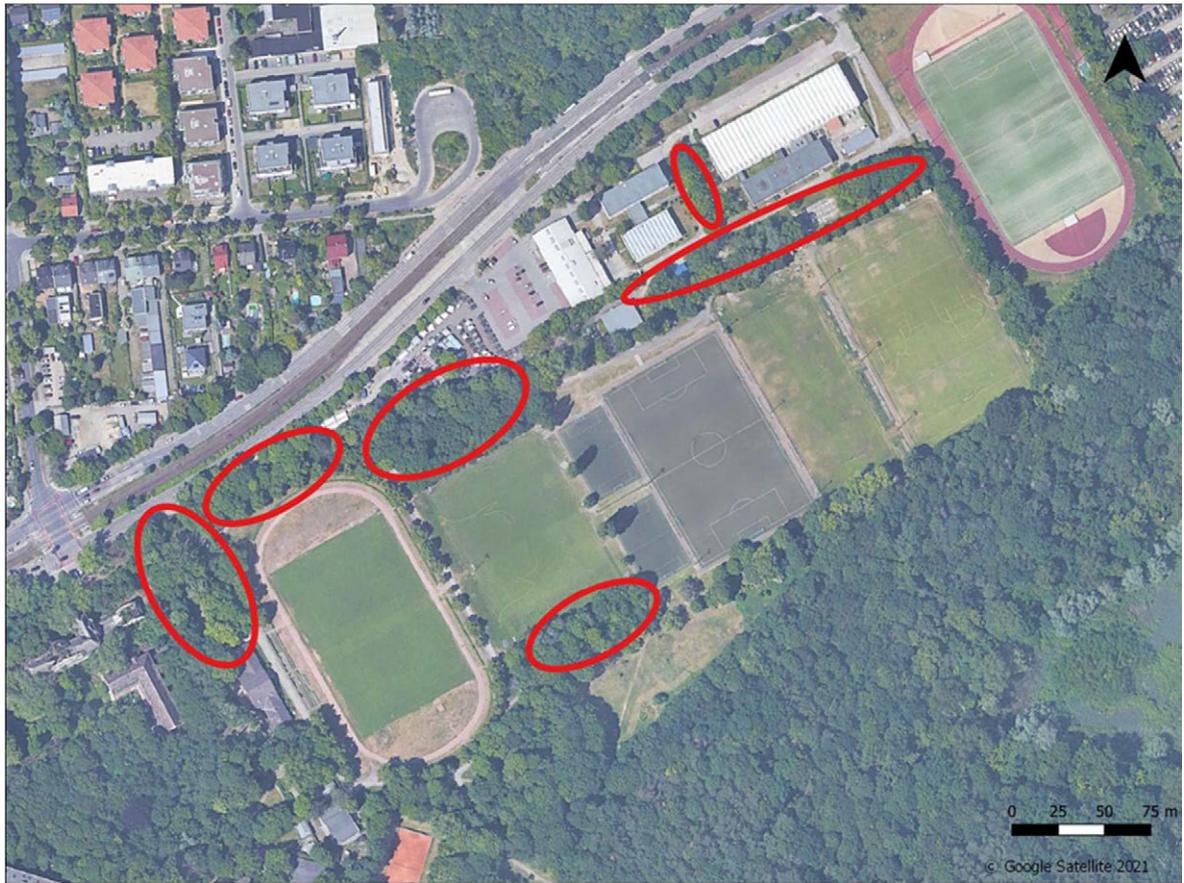


Abb. 1: Sportanlage an der Hansastraße 182-190: geeigneter Baumbestand für die Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter

Für den Plangeber: Aufgestellt:	Für die naturschutz- fachliche Begleitung:	Für den Vorhabenträger Bestätigt:	Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:
Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt	Berlin, den 7. Mai 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt	Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt	Berlin, den 7. Juni 2024 BA Pankow von Berlin Schul- und Sportamt
Klaus R i s k e n Amtsleiter	Dr. Maria M o o r f e l d Amtsleiterin	Andreas J o h n k e Amtsleiter	Ilka W a g n i t z Amtsleiterin

<b>Maßnahmenblatt Artenschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) Entwicklung einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG am Standort HansasträÙe 173		<b>MaÙnahme Nr.:</b> 002_CEF MaÙnahmenplan Blatt Nr.: -	
<b>Lage der MaÙnahme:</b> Umweltbüro HansasträÙe 182a Sportanlage an der HansasträÙe 182-190 Georg-Zacharias-Grundschule Sulzfelder StraÙe 15		CEF Continuous Ecological Functionality-Measures  <b>Anbringung von Ersatznistkästen für Gebäudebrüter und Bachstelze</b>	
<b>Gemarkung:</b> WeiÙensee (0545)	<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 4083, 4089, 26, 21	<b>FlächengröÙe/Darstellung:</b> s. Abb. 1 bis 8
<b>Konflikt/Beeinträchtigung</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> Zugriffsverbote nach § 44 (1)  <u>beeinträchtigtcs Schutzgut:</u> <input type="checkbox"/> Biotope/Flora <input checked="" type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Landschaftsbild		<u>Eingriffsumfang:</u> Anzahl    5 Stk.	
<b>MaÙnahme:</b>			
<u>Ausgangszustand der Fläche/Ausgangsbiotop</u> entfällt			
<u>Zielzustand der Fläche/Zielbiotop:</u> entfällt			
<u>MaÙnahmenbeschreibung/Herstellung:</u>  Das Ziel der MaÙnahme ist die Bereitstellung von Fortpflanzungsstätten für Gebäudebrüter und Bachstelze zur kontinuierlichen Erfüllung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.  Für verlorengelende Niststrukturen für Gebäudebrüter und für die Bachstelze sind insgesamt fünf Nistkästen an den folgenden geeigneten Gebäuden in der näheren Umgebung des Plangebietes anzubringen:  <u>Umweltbüro HansasträÙe 182a:</u> An der Nordseite des Gebäudes ist ein Nistkasten für den Hausrotschwanz, an der Westseite des Gebäudes ein Koloniekasten für den Haussperling anzubringen. Die genauen Bereiche zur Anbringung der Kästen sind in den Abb. 2 bis 4 dargestellt.  <u>Sportanlage an der HansasträÙe 182-190:</u> Am Gebäude HansasträÙe 190 ist an der Westseite ein Koloniekasten für den Haussperling und an der Ostseite ein Nistkasten für die Bachstelze entsprechend Darstellung in den Abb. 5 bis 7 anzubringen.  <u>Georg-Zacharias-Grundschule:</u> An der Georg-Zacharias-Grundschule, Sulzfelder StraÙe 15 ist an der Nordseite des Schulgebäudes ein			

Nistkasten für den Hausrotschwanz entsprechend Darstellung in den Abb. 8 und 9 anzubringen. Die Anbringung der Kästen ist durch eine Fachperson durchzuführen. Zu verwenden sind für die im Plangebiet vorkommenden Gebäudebrüterarten (Haussperling und Hausrotschwanz) sowie für die Bachstelze geeignete Nistkästen Der Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung ist spätestens im Herbst/Winter der Baufeldräumung vorzusehen.		
<u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:</u> Fertigstellungspflege: entfällt Entwicklungspflege: entfällt		
<u>Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:</u> Unterhaltungspflege: Die Nistkästen sind jährlich außerhalb der gesetzlichen Schonzeit nach BNatSchG §39 Abs. 5 Satz 2 (d. h. vom 01.10. bis 29.02.) zu reinigen, auf ihre Funktionsfähigkeit und eventuell vorhandene Schäden zu überprüfen und bei Bedarf zu ersetzen. Für die Dauer von 25 Jahren.		
<u>Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:</u> Intervall bis zum Erreichen des Zielzustandes: 1x als Nachweis der Aufhängung, ggf. Nachweis der Umhängung bei Verlust. Intervall Unterhaltungspflege: jährlich		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> <input checked="" type="checkbox"/> vor Baubeginn <input type="checkbox"/> während der Bauzeit <input type="checkbox"/> mit Baubeginn <input type="checkbox"/> nach Bauende		<u>Maßnahmenumfang:</u> <input type="checkbox"/> wie Eingriffsumfang <input type="checkbox"/> m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 5 Stk.
<b>Eingriffs-Kompensations-Bilanz</b>		
<u>Beeinträchtigung:</u> <input type="checkbox"/> vermieden <input type="checkbox"/> vermindert <input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen <input type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit Maßnahmenr. <input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> ersetzt <input type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmenr. <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar		
<b>betroffene Grundfläche und rechtliche Sicherung</b>		
<u>vorgesehene Regelung:</u> <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung <input checked="" type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen <input type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich	<u>derzeitiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Schul- und Sportamt Pankow <input type="checkbox"/> Dritte <input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln	<u>künftiger Eigentümer:</u> - Land Berlin; Schul- und Sportamt Pankow  <u>künftiger Unterhaltungsträger:</u> - Straßen- und Grünflächenamt Pankow

**Lageplan/ Darstellung der Maßnahme**

Umweltbüro HansasträÙe 182a:

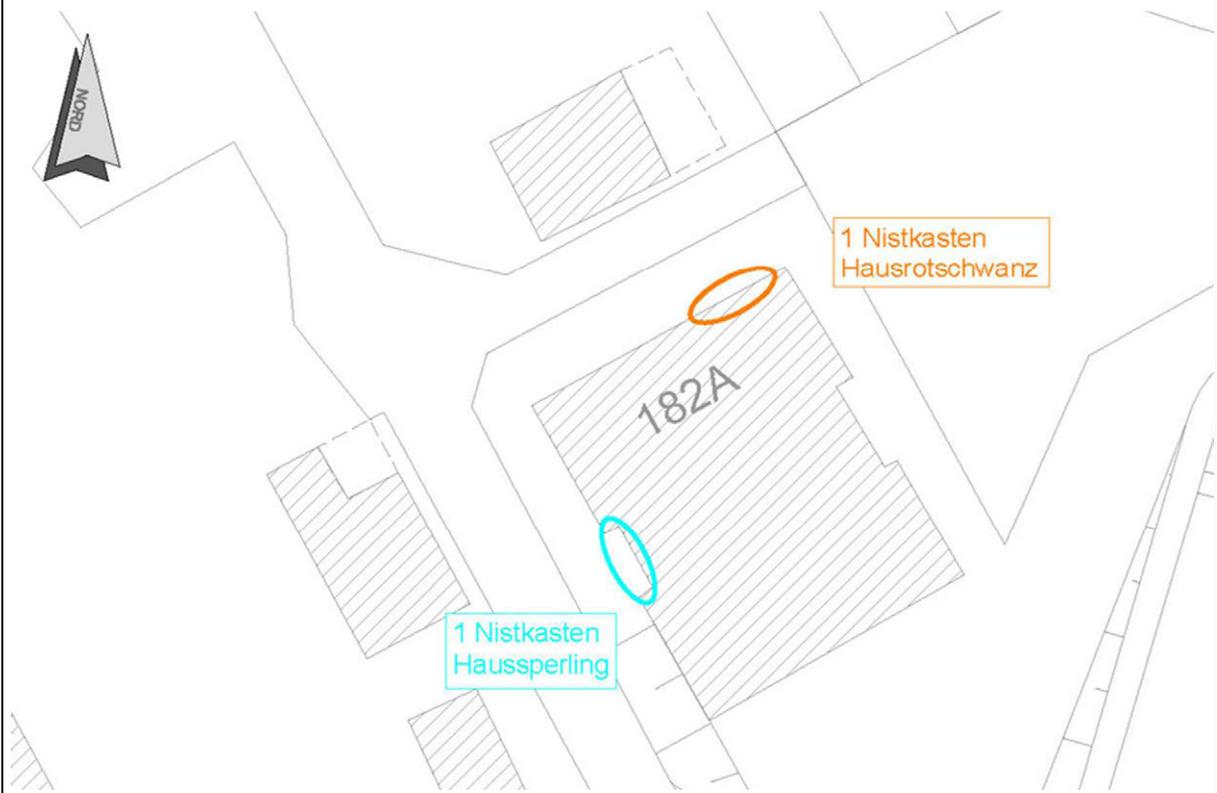


Abb. 1:  
HansasträÙe 182a: Bereiche zur Anbringung von Vogelnistkästen



Abb. 2:  
Westseite HansasträÙe 182a: Bereich zur Anbringung eines Koloniekastens für Haussperling



Abb. 3:  
Nordseite HansasträÙe 182a: Bereich zur Anbringung eines Nistkastens für Hausrotschwanz

Sportanlage an der HansasträÙe 182-190:



Abb. 4: HansasträÙe 190: Bereiche zur Anbringung von Vogelnistkästen

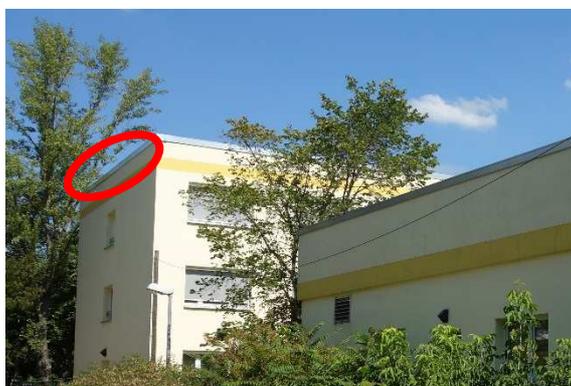


Abb. 5: Westseite HansasträÙe 190  
Bereich zur Anbringung eines Koloniekastens  
für Haussperling



Abb. 6: Ostseite HansasträÙe 190  
Bereich zur Anbringung eines Nistkastens für  
Bachstelze

Georg-Zacharias-Grundschule:

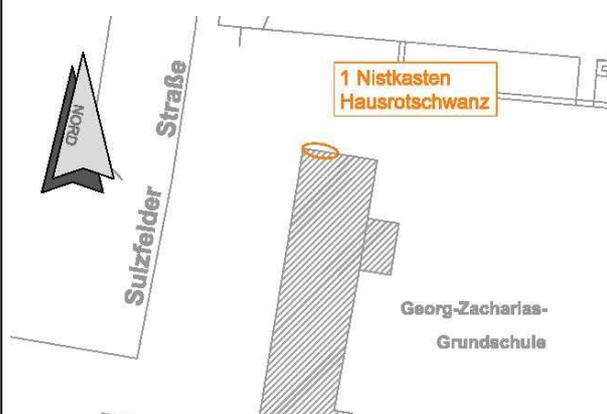


Abb. 7: Georg-Zacharias-Grundschule: Bereich zur  
Anbringung eines Vogelnistkastens



Abb. 8: Nordseite Schulgebäude: Bereich zur  
Anbringung eines Nistkastens für Hausrotschwanz

<p>Für den Plangeber: Aufgestellt:</p> <p>Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt</p>	<p>Für die naturschutz- fachliche Begleitung:</p> <p>Berlin, den 7. Mai 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt</p>	<p>Für den Vorhabenträger Bestätigt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>	<p>Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:</p> <p>Berlin, den 7. Juni 2024 BA Pankow von Berlin Schul- und Sportamt</p>
<p>Klaus R i s k e n Amtsleiter</p>	<p>Dr. Maria M o o r f e l d Amtsleiterin</p>	<p>Andreas J o h n k e Amtsleiter</p>	<p>Ilka W a g n i t z Amtsleiterin</p>

<b>Maßnahmenblatt Artenschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) Entwicklung einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG am Standort HansasträÙe 173		<b>Maßnahme Nr.: 003_CEF</b>  Maßnahmenplan Blatt Nr.: -	
		CEF Continuous Ecological Functionality-Measures  <b>Anbringung von                      Fledermauskästen an Bäumen</b>	
<b>Lage der Maßnahme:</b>  Sportanlage an der HansasträÙe 182-190, 13086 Berlin			
<b>Gemarkung:</b> Weißensee (0545)	<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 26	<b>Flächengröße/Darstellung:</b> 8 Stck
<b>Konflikt/Beeinträchtigung</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> Zugriffsverbote nach § 44 (1)		<u>Eingriffsumfang:</u> 4 potenziell geeignete Quartiere in Baumhöhlen	
<u>beeinträchtigt</u> Schutzgut: <input type="checkbox"/> Biotope/Flora <input checked="" type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Landschaftsbild			
<b>Maßnahme:</b>			
<u>Ausgangszustand der Fläche/Ausgangsbiotop:</u> entfällt			
<u>Zielzustand der Fläche/Zielbiotop:</u> entfällt			
<u>Maßnahmenbeschreibung:</u> Ziel der Maßnahme ist die Bereitstellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse zur kontinuierlichen Erfüllung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.  Für die 4 durch Fällung verlorengelende Baumhöhlen mit Quartierpotenzial sind 8 Fledermauskästen wie folgt anzubringen:  Die 8 Kästen sind an geeigneten Bäumen auf dem Sportgelände HansasträÙe 182-190 anzubringen. Die dort vorhandenen Bereiche mit geeigneten Bäumen sind in Abb. 10 dargestellt.  Zu verwenden sind Spaltenkästen mit Funktion als Sommerquartier.  Die Anbringung der Fledermauskästen ist durch eine Fachperson bzw. unter Kontrolle einer Fachperson durchzuführen.  Der Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung ist spätestens im Herbst/Winter der Baufeldräumung vorzusehen.			

<u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:</u> Fertigstellungspflege: entfällt Entwicklungspflege: entfällt		
<u>Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:</u> Unterhaltungspflege: Die Quartierskästen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit und eventuell vorhandene Schäden zu überprüfen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Quartierskästen dürfen nur gewartet/ersetzt werden, wenn sich darin keine Tiere befinden. Für die Dauer von 25 Jahren.		
<u>Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:</u> 1x als Nachweis der Aufhängung, ggf. Nachweis der Umhängung bei Verlust des Baumes Intervall Unterhaltungspflege: jährlich		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> <input checked="" type="checkbox"/> vor Baubeginn <input type="checkbox"/> während der Bauzeit <input type="checkbox"/> mit Baubeginn <input type="checkbox"/> nach Bauende	<u>Maßnahmenumfang:</u> <input type="checkbox"/> wie Eingriffsumfang <input type="checkbox"/> m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 8 Stk.	
<b>Eingriffs-Kompensations-Bilanz</b>		
<u>Beeinträchtigung:</u> <input type="checkbox"/> vermieden <input type="checkbox"/> vermindert <input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen <input type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit Maßnahmenr. <input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> ersetzt <input type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmenr. <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar		
<b>betreffene Grundfläche und rechtliche Sicherung</b>		
<u>vorgesehene Regelung:</u> <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung <input checked="" type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen <input type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich	<u>derzeitiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Schul- und Sportamt <input type="checkbox"/> Dritte <input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln	<u>künftiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin Schul- und Sportamt Pankow <u>künftiger Unterhaltungsträger:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Straßen- und Grünflächenamt Pankow

**Lageplan/ Darstellung der Maßnahme**

Umweltbüro HansasträÙe 182a:

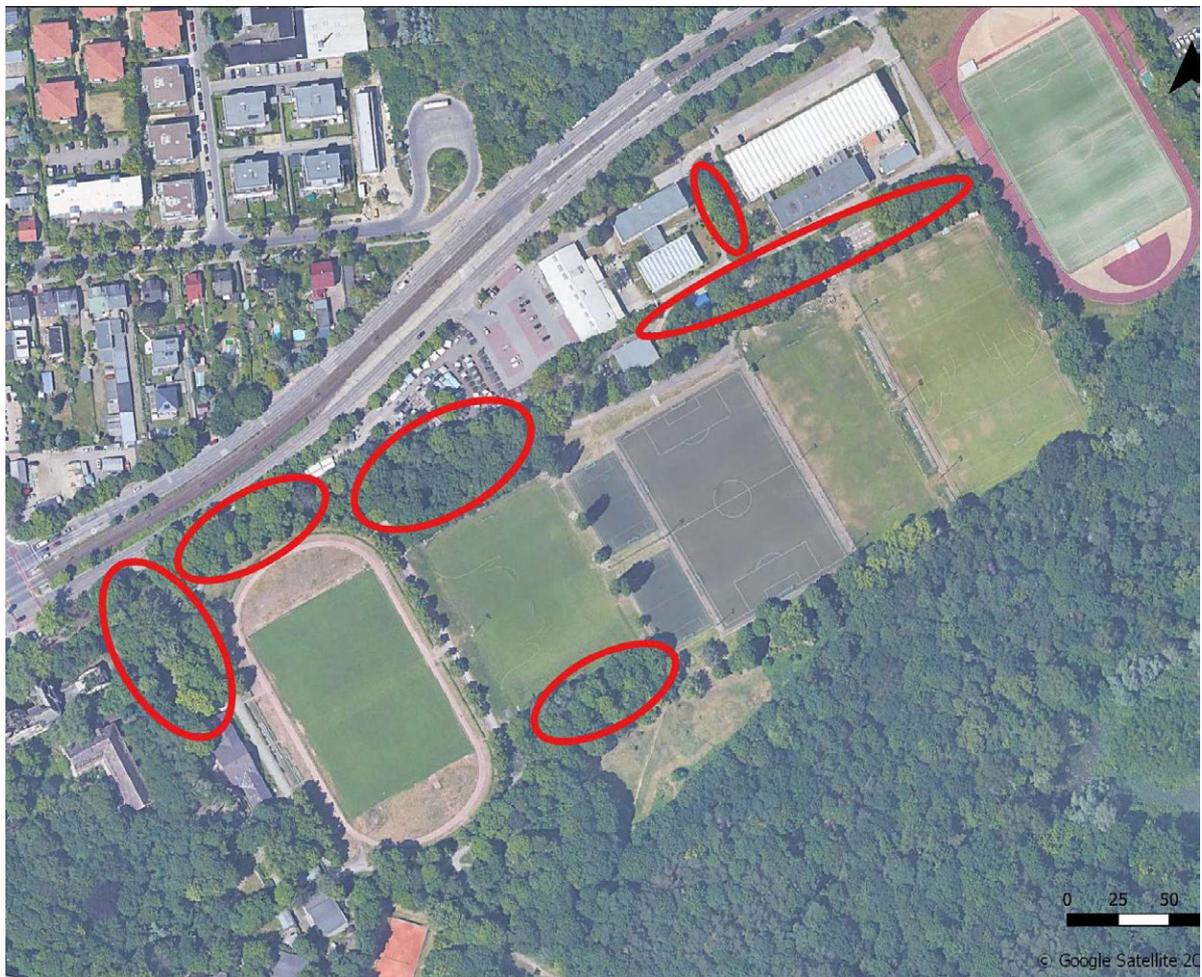


Abb. 10: Sportanlage an der HansasträÙe 182-190:  
 geeigneter Baumbestand für die Anbringung von Quartierkästen für Fledermäuse

Für den Plangeber: Aufgestellt:  Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt	Für die naturschutz- fachliche Begleitung:  Berlin, den 7. Mai 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt	Für den Vorhabenträger Bestätigt:  Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt	Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:  Berlin, den 7. Juni 2024 BA Pankow von Berlin Schul- und Sportamt
Klaus Risken Amtsleiter	Dr. Maria Moorfeld Amtsleiterin	Andreas Johnke Amtsleiter	..... Ilka Wagnitz Amtsleiterin

<b>Maßnahmenblatt Artenschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) Entwicklung einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG am Standort HansasträÙe 173		<b>MaÙnahme Nr.: 004_CEF</b>  MaÙnahmenplan Blatt Nr.: -	
<b>Lage der MaÙnahme:</b> Umweltbüro HansasträÙe 182a Sportanlage an der HansasträÙe 182-190 Georg-Zacharias-Grundschule, Sulzfelder Straße 15 Grundschule im Moselviertel, Brodenbacher Weg 31		CEF Continuous Ecological Functionality- Measures  <b>Anbringung von Fledermauskästen an Gebäuden</b>	
<b>Gemarkung:</b> WeiÙensee (0545)	<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 4083, 4089, 26, 21, 157	<b>FlächengröÙe/Darstellung:</b> <b>42 Ersatzquartiere-</b>
<b>Konflikt/Beeinträchtigug</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> Zugriffsverbote nach § 44 (1) <u>beeinträchtigtes Schutzgut:</u> <input type="checkbox"/> Biotope/Flora <input checked="" type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Landschaftsbild		<u>Eingriffsumfang:</u> 21 potenziell geeignete Quartiere für Fledermäuse in und an Lauben im Bereich des ehemaligen Grabelandes	
<b>MaÙnahme:</b>			
<u>Ausgangszustand der Fläche/Ausgangsbiotop</u> entfällt			
<u>Zielzustand der Fläche/Zielbiotop:</u> entfällt			
<u>MaÙnahmenbeschreibung/Herstellung:</u>  Ziel der MaÙnahme ist Bereitstellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse zur kontinuierlichen Erfüllung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.  An geeigneten Gebäuden in der näheren Umgebung des Plangebietes sind 42 Fledermauskästen anzubringen.  Die Kästen können in kleinen Gruppen zu je zwei oder drei Kästen nebeneinander angeordnet werden. Die Anbringung der Fledermauskästen ist durch eine Fachperson bzw. unter Kontrolle einer Fachperson durchzuführen.  Im Zuge einer fachgutachterlichen Prüfung potenziell verfügbarer öffentlicher Gebäude wurden folgende Gebäude für eine Anbringung von Kästen ausgewählt:  <u>Umweltbüro HansasträÙe 182a</u> Anbringung von 4 Spaltenkästen mit Funktion als Sommerquartier und 2 Spaltenkästen mit Funktion als Ganzjahresquartier.			

Sportanlage an der Hansastraße 182-190

Am Gebäude Hansastraße 190 Anbringung von 12 Spaltenkästen mit Funktion als Sommerquartier und 4 Spaltenkästen mit Funktion als Ganzjahresquartier. Die Kästen können in kleinen Gruppen zu je zwei oder drei Kästen nebeneinander angeordnet werden.

Georg-Zacharias-Grundschule, Sulzfelder Straße 15

Anbringung von 10 Spaltenkästen mit Funktion als Sommerquartier und 6 Spaltenkästen mit Funktion als Ganzjahresquartier.

Grundschule im Moselviertel, Brodenbacher Weg 31

Anbringung von 4 Spaltenkästen mit Funktion als Sommerquartier.

Der Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung ist spätestens im Herbst/Winter der Baufeldräumung vorzusehen.

**Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:**

Fertigstellungspflege: entfällt

Entwicklungspflege: entfällt

Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:

Unterhaltungspflege:

Die Quartierskästen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit und eventuell vorhandene Schäden zu überprüfen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Quartierskästen dürfen nur gewartet/ersetzt werden, wenn sich darin keine Tiere befinden.

Für die Dauer von 25 Jahren.

Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:

1x als Nachweis der Aufhängung,

ggf. Nachweis der Umhängung bei Verlust.

Intervall Unterhaltungspflege: jährlich

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

vor Baubeginn

während der Bauzeit

mit Baubeginn

nach Bauende

Maßnahmenumfang:

wie Eingriffsumfang

m<sup>2</sup>

42 Stk. (1:2)

**Eingriffs-Kompensations-Bilanz**

Beeinträchtigung:

vermieden

vermindert

ausgeglichen

ausgeglichen i.V. mit Maßnahmennr.

nicht ausgleichbar

ersetzt

ersetzt i.V. mit Maßnahmennr.

nicht ersetzbar

betroffene Grundfläche und rechtliche Sicherung		
<u>vorgesehene Regelung:</u> <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung <input checked="" type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen <input type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich	<u>derzeitiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Schul- und Sportamt Pankow  <input type="checkbox"/> Dritte <input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln	<u>künftiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin Schul- und Sportamt Pankow  <u>künftiger Unterhaltungsträger:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Straßen- und Grünflächenamt Pankow

**Lageplan/ Darstellung der Maßnahme**

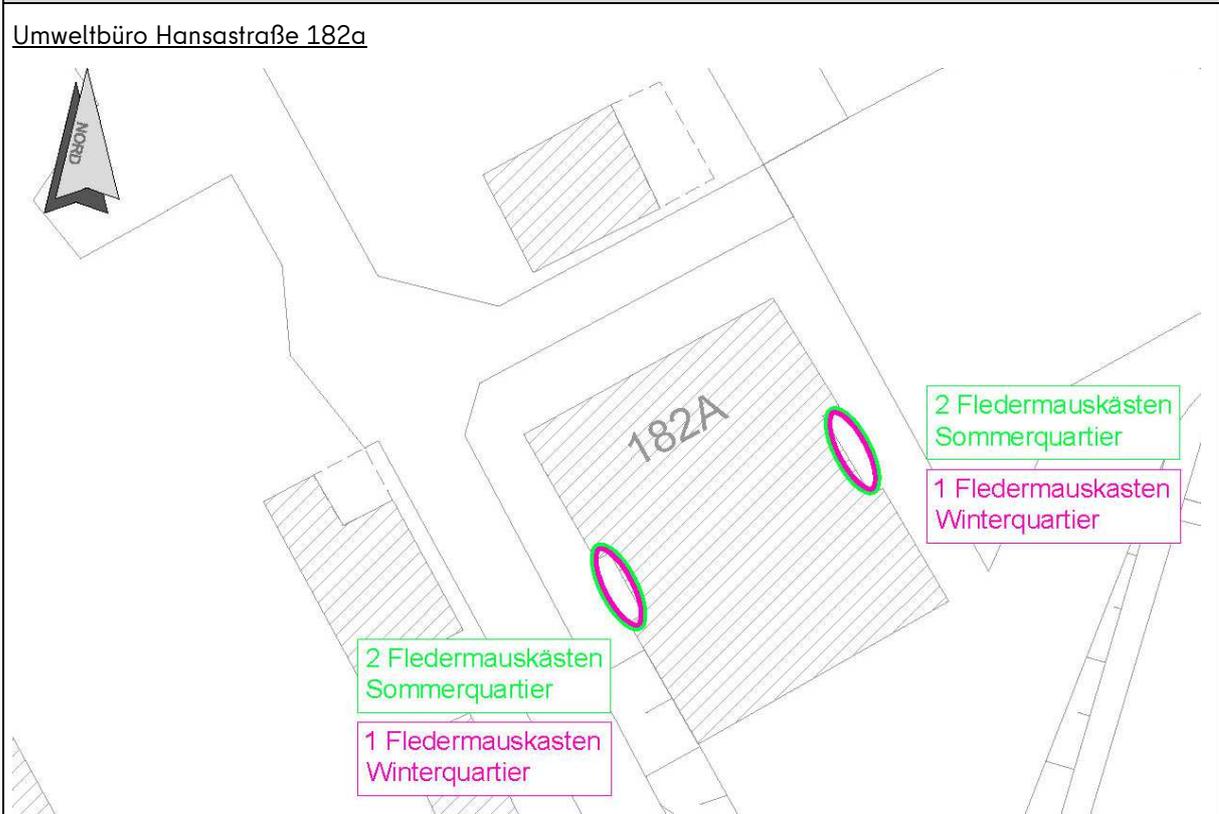


Abb. 11: Hansastrasse 182a: Bereiche zur Anbringung von Fledermauskästen



Abb. 1: Westseite Hansastrasse 182a: Bereich zur Anbringung von Quartierkästen

Abb. 2: Ostseite Hansastrasse 182a: Bereich zur Anbringung von Quartierkästen

Sportanlage an der HansasträÙe 182-190:



Abb. 14: HansasträÙe 190: Bereiche zur Anbringung von Fledermauskästen



Abb. 3: West- und Südseite HansasträÙe 190: Bereiche zur Anbringung von Quartierkästen



Abb. 4: Ostseite HansasträÙe 190: Bereiche zur Anbringung von Quartierkästen

Georg-Zacharias-Grundschule:

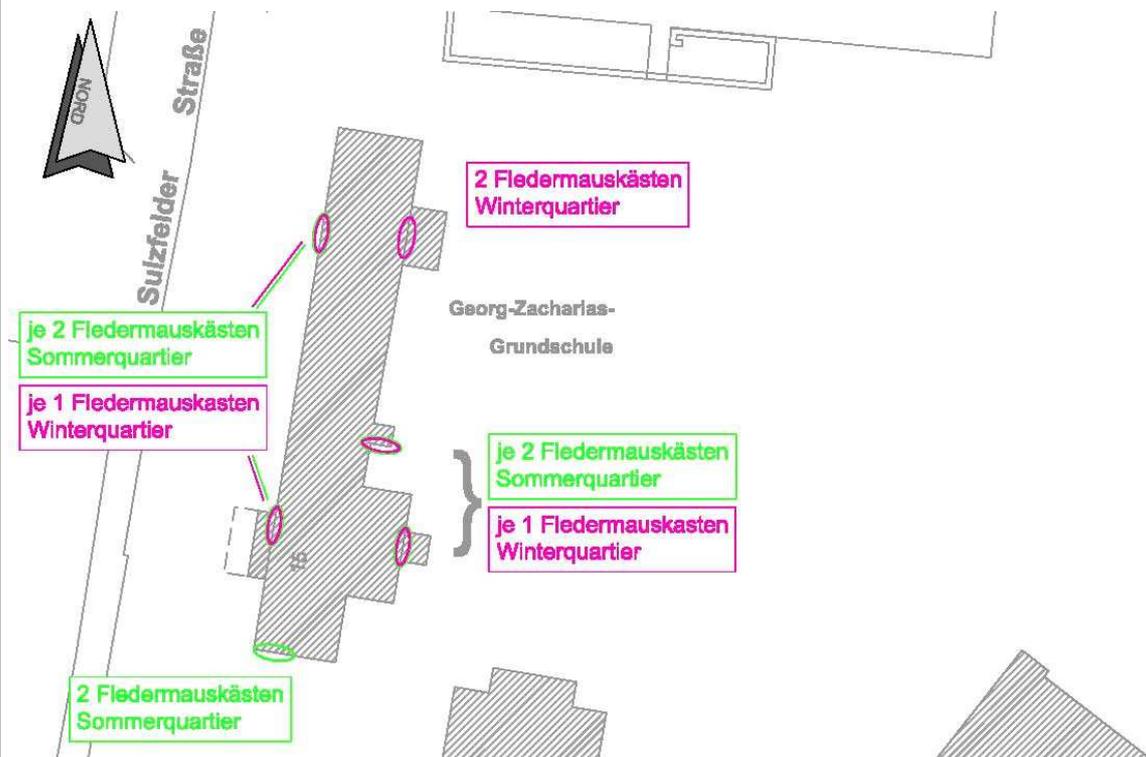


Abb. 17: Georg-Zacharias-Grundschule: Bereich zur Anbringung von Fledermauskästen



Abb. 5: Grundschule, Ostseite: Bereiche zur Anbringung von Quartierkästen



Abb. 6: Schulgebäude Südseite



Abb. 7: Schulgebäude Westseite

Grundschule im Moselviertel

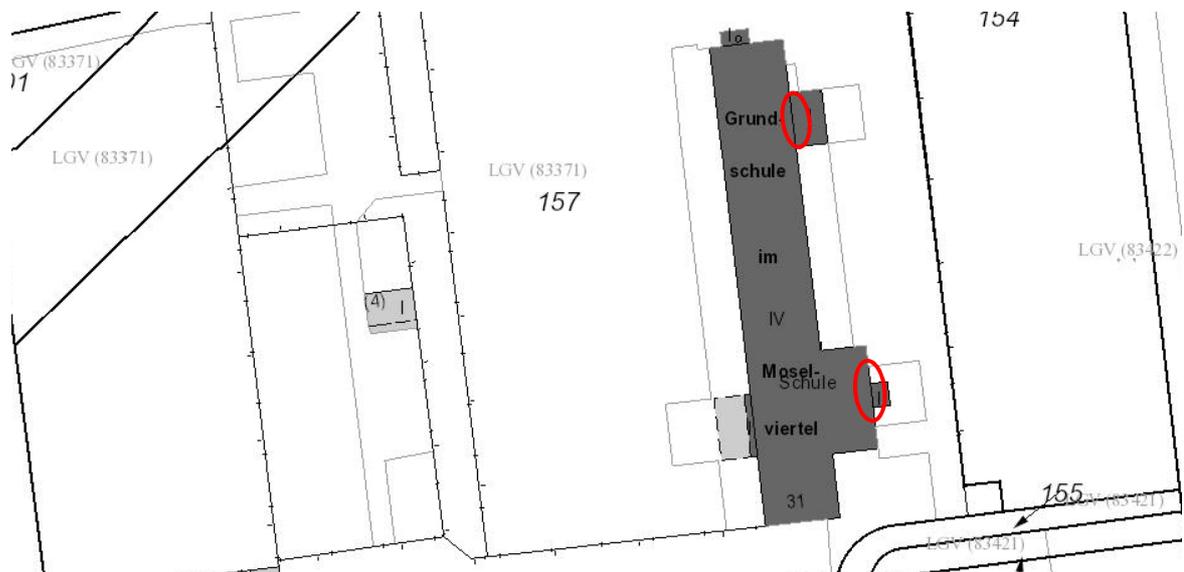


Abb. 20: Grundschule im Moselviertel: Bereich zur Anbringung von Fledermauskästen



Abb. 21: Grundschule im Moselviertel: Bereiche zur Anbringung von Fledermauskästen

<b>Maßnahmenblatt Artenschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) Entwicklung einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG am Standort HansasträÙe 173		<b>Maßnahme Nr.: 006-A</b>  Maßnahmenplan Blatt Nr.:	
<b>Lage der Maßnahme:</b> HansasträÙe 173, 13086 Berlin im Plangebiet Fläche für „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“		A Ausgleichsmaßnahme  <b>Anbringung von Fledermauskästen an der Lärmschutzwand</b>	
<b>Gemarkung:</b> WeiÙensee (0545)	<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 55	<b>FlächengröÙe/Darstellung:</b> 12 Ersatzquartiere in vier Gruppen je ein Sommerquartier und zwei Ganzjahresquartiere
<b>Konflikt/Beeinträchtigung</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 (1) Verlust von Strukturen mit potentieller Quartierseignung für Fledermäuse  <u>beeinträchtigtcs Schutzgut:</u> <input type="checkbox"/> Biotope/Flora <input checked="" type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Landschaftsbild		<u>Eingriffsumfang:</u> 6 potentielle Quartiere an Lauben	
<b>Maßnahme:</b>			
<u>Ausgangszustand der Fläche/Ausgangsbiotop:</u> -entfällt			
<u>Zielzustand der Fläche/Zielbiotop:</u> -entfällt			
<u>Maßnahmenbeschreibung/Herstellung:</u>  Ziel der Maßnahme ist Bereitstellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse zur kontinuierlichen Erfüllung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.  Nach Fertigstellung der im B-Plangebiet geplanten Lärmschutzwand sind an dieser 12 Fledermauskästen im oberen Bereich der Lärmschutzwand anzubringen, davon 8 Spaltenkästen mit Funktion als Sommerquartier und 4 Spaltenkästen mit Funktion als Ganzjahresquartier. Ein Ganzjahresquartierkasten kann mit einem Sommerquartierskasten gruppiert werden. (Vorschlag in Abb. 22) Zwischen den Gruppen ist ein möglichst großer Abstand zu wählen. Es wird empfohlen, die genauen Standorte mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.  Die Kästen sind so anzubringen, dass sie nicht von der geplanten Begrünung der Lärmschutzwand überwachsen werden.			

<p>Bei der Begrünung der Lärmschutzwand bzw. bei der Pflege der Begrünung ist zur Absicherung der dauerhaften Funktion der Kästen darauf zu achten, dass die Kästen nicht mit der Zeit von der Vegetation verdeckt werden.</p> <p>Die Anbringung der Fledermauskästen ist bei der Planung der Lärmschutzwand zu berücksichtigen und durch eine Fachperson bzw. unter Kontrolle einer Fachperson durchzuführen. Der Zeitpunkt der Anbringung erfolgt mit der Errichtung der Lärmschutzwand.</p>		
<p><u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:</u></p> <p>Fertigstellungspflege: -entfällt</p> <p>Entwicklungspflege: - entfällt</p>		
<p><u>Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:</u></p> <p>Unterhaltungspflege:                  Die Quartierskästen sind regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit und eventuell vorhandene Schäden zu überprüfen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Quartierskästen dürfen nur gewartet/ersetzt werden, wenn sich darin keine Tiere befinden. Für die Dauer von 25 Jahren.</p>		
<p><u>Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:</u></p> <p>Intervall bis zum Erreichen des Zielzustandes: - entfällt</p> <p>Intervall Unterhaltungspflege: jährlich</p>		
<p><u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u></p> <p><input type="checkbox"/> vor Baubeginn                      <input type="checkbox"/> während der Bauzeit</p> <p><input type="checkbox"/> mit Baubeginn                        <input checked="" type="checkbox"/> nach Bauende</p>	<p><u>Maßnahmenumfang:</u></p> <p><input type="checkbox"/> m<sup>2</sup></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 12 Stk.</p>	
<b>Eingriffs-Kompensations-Bilanz</b>		
<p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <p><input type="checkbox"/> vermieden                      <input type="checkbox"/> vermindert</p> <p><input type="checkbox"/> ausgeglichen                      <input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit Maßnahmennr. 004-CEF    <input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar</p> <p><input type="checkbox"/> ersetzt                              <input type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmennr.                      <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar</p>		
<b>betreffene Grundfläche und rechtliche Sicherung</b>		
<p><u>vorgesehene Regelung:</u></p> <p><input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich</p> <p><input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/ -beschränkung</p> <p><input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich</p>	<p><u>derzeitiger Eigentümer:</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin, Straßen-und Grünflächenamt Pankow</p> <p><input type="checkbox"/> Dritte</p> <p><input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln</p>	<p><u>künftiger Eigentümer:</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin, Straßen-und Grünflächenamt Pankow</p> <p><u>künftiger Unterhaltungsträger:</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SGA Pankow</p>

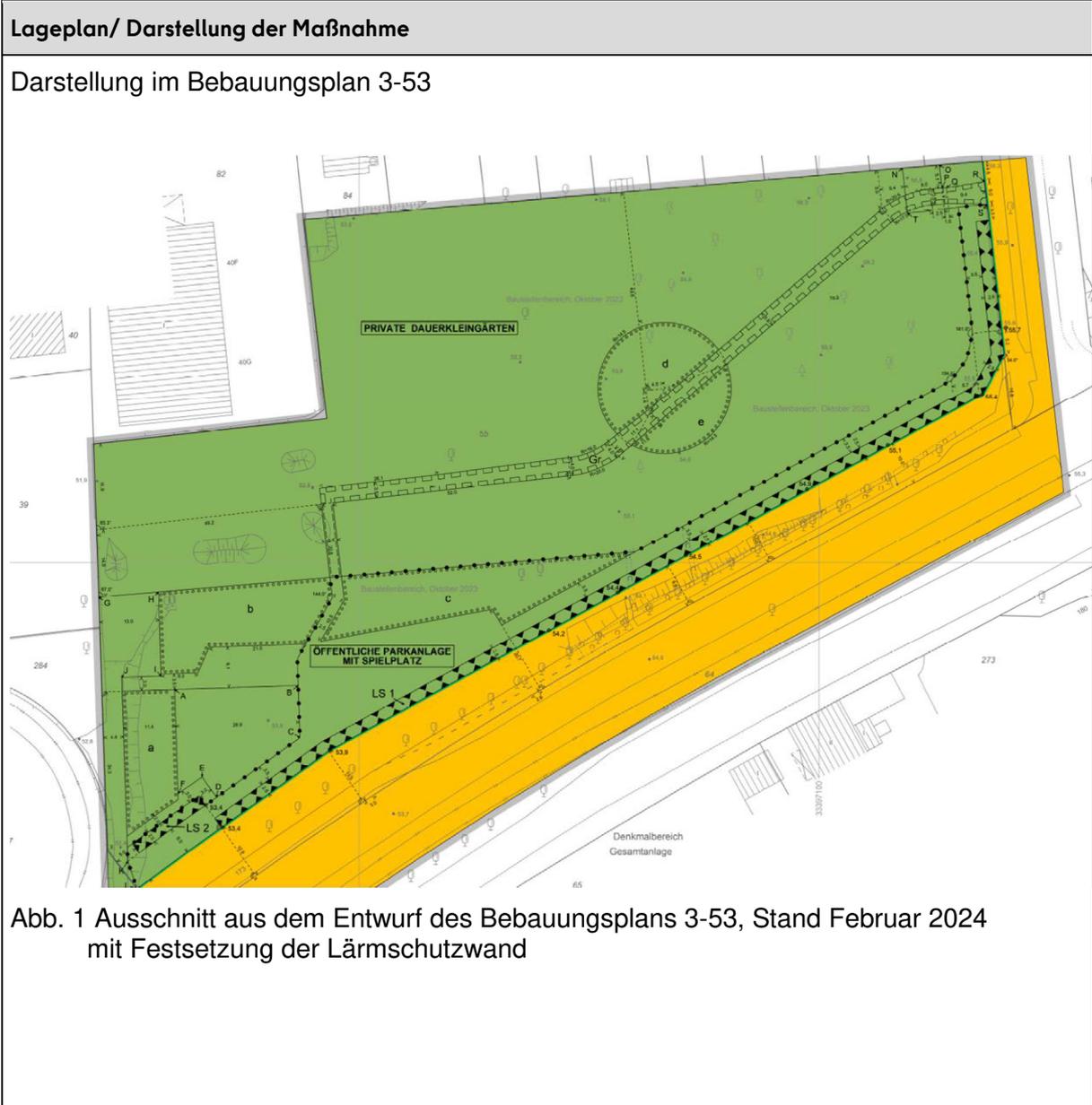
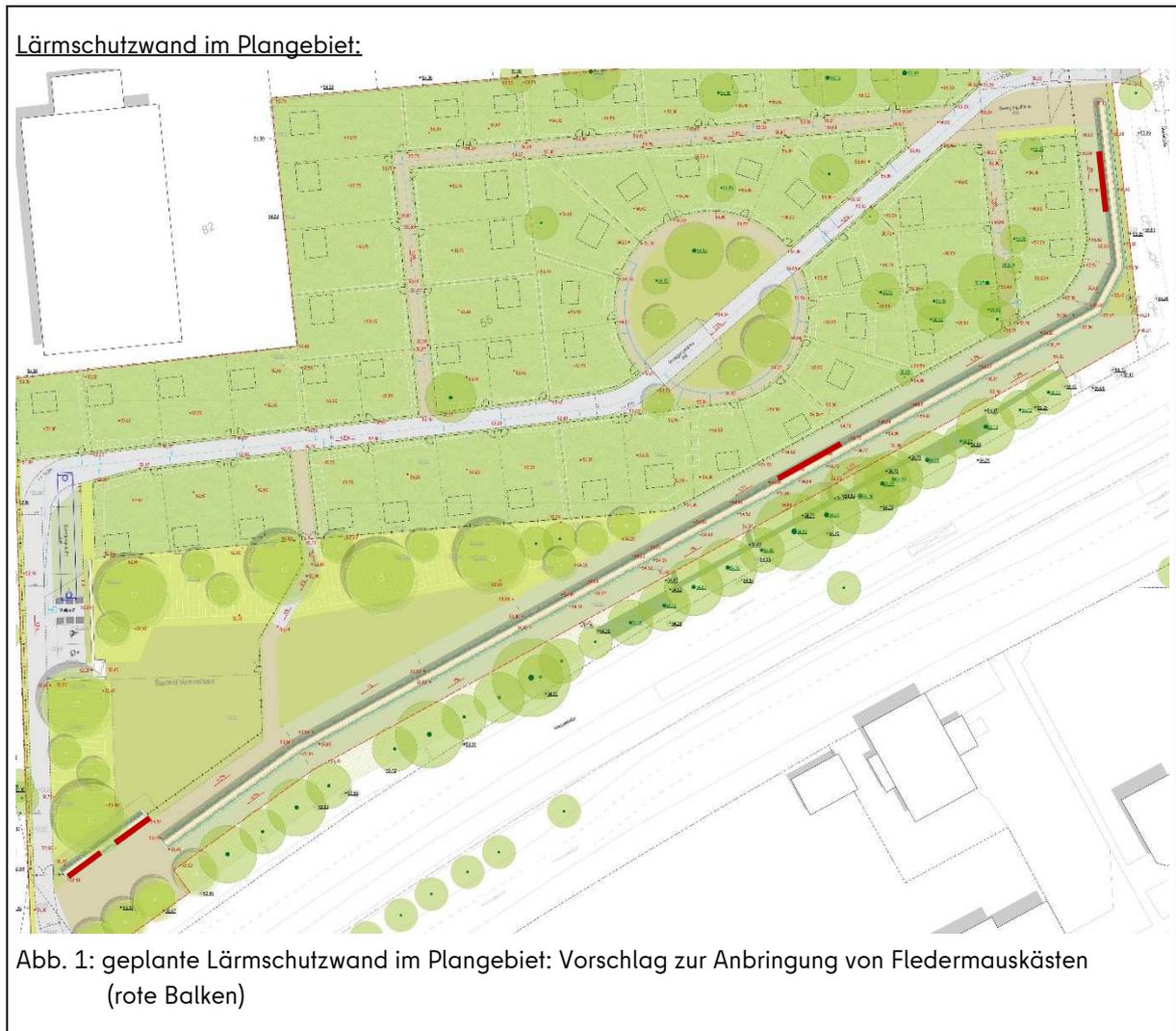


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans 3-53, Stand Februar 2024 mit Festsetzung der Lärmschutzwand



<p>Für den Plangeber: Aufgestellt:</p> <p>Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt</p>	<p>Für die naturschutz- fachliche Begleitung:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt</p>	<p>Für den Vorhabenträger Bestätigt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>	<p>Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>
<p>Klaus Risken Amtsleiter</p>	<p>Dr. Maria Moorfeld Amtsleiterin</p>	<p>Andreas Johnke Amtsleiter</p>	<p>Andreas Johnke Amtsleiter</p>

Für den Plangeber: Aufgestellt:  Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt	Für die naturschutz- fachliche Begleitung:  Berlin, den 7. Mai 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt	Für den Vorhabenträger Bestätigt:  Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt	Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:  Berlin, den 7. Juni 2024 BA Pankow von Berlin Schul- und Sportamt
Klaus Risken Amtsleiter	Dr. Maria Moorfeld Amtsleiterin	Andreas Johnke Amtsleiter	Ilka Wagnitz Amtsleiterin

## **5.2 Maßnahmenblätter für landschaftspflegerische Maßnahmen**

- 001-V Erhalt der bestehenden Baumreihe
- 002-V Reduzierung Laubengrößen sowie wasser- und luftdurchlässiger Wegeaufbau
- 003-A Pflanzung /Erhalt von 8 hochstämmigen Obstbäumen (Flächen d und e)
- 004-A Dachbegrünung
- 005-A Beidseitige Begrünung der Lärmschutzwand

<b>Maßnahmenblatt Naturschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) Entwicklung einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG am Standort HansasträÙe 173		<b>MaÙnahme Nr.: 001-V</b> MaÙnahmenplan Blatt Nr.: V VermeidungsmaÙnahme	
<b>Lage der MaÙnahme:</b> HansasträÙe 173, 13086 Berlin geplante öffentliche Verkehrsfläche Erhalt der Baumreihe (25 großkronige LaubbäÙe)		<b>Textfestsetzung 9</b> <b>Erhalt der bestehenden Baumreihe</b>	
<b>Gemarkung:</b> WeiÙensee (0545)	<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 55, 64 anteilig	<b>FlächengröÙe:</b> 25 BäÙe
<b>Konflikt/Beeinträchtigung</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> <i>bau-/ anlage-/ betriebsbedingte Beeinträchtigungen</i> <u>beeinträchtigt</u> Schutzgut: <input checked="" type="checkbox"/> Biotope/Flora <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsbild		<u>Eingriffsumfang:</u> 25 BäÙe	
<b>MaÙnahme:</b>			
<u>Ausgangszustand der Fläche/Ausgangsbiotop:</u> GemäÙ Biotopkartierung (08/ 2019) Biotoptyp 1714251 - Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), einseitig begleitet durch einen mehrschichtigen Gehölzbestand Baumarten: A. platanoides, A. negundo Unterpflanzung: Spirae spec., Rosa spec., Berberis spec.			
<u>Zielzustand der Fläche/Zielbiotop:</u> Ergänzung der bestehenden Baumreihe und Erhalt einer Baumreihe aus mind. 25 LaubbäÙen.			
<u>MaÙnahmenbeschreibung/Herstellung:</u> Im Bereich der HansasträÙe wird unter Einbeziehung der vorhandenen LaubbäÙe eine Baumreihe mit mindestens 25 großkronigen LaubbäÙen erhalten, bei Abgang nachgepflanzt Die Auswahl erfolgt in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt. Während der Bauzeit werden die BäÙe mit einem Baumschutz versehen und die Einhaltung der SchutzmaÙnahmen durch eine ökologische Baubegleitung überwacht. <u>Fertigstellungspflege:</u> nur bei Nachpflanzung von BäÙen, Dauer 1 Jahr			
<u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:</u> Die Entwicklungspflege schlieÙt an die Fertigstellungspflege an und bis zur Herstellung eines funktionsfähigen Zustands. Entsprechend „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von			

Eingriffen“ ist der Zielzustand für Bäume nach wenigstens 21 Jahren erreicht. Die Unterhaltungspflege schließt entsprechend bis zum Ende der Pflegeverpflichtung von 25 Jahren an.		
<u>Entwicklungspflege</u> Bäume: nur bei Nachpflanzung von Bäumen, Dauer 3 Jahre		
<u>Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:</u> <u>Unterhaltungspflege</u> nur bei Nachpflanzung von Bäumen Bäume: Dauer 21 Jahre  Nach Erreichung des Zielzustandes wird die jährliche Pflege für die Gesamtdauer von mind. 25 Jahren (inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) sichergestellt.		
<u>Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:</u> <u>Intervall bis zum Erreichen des Zielzustands:</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anzeige nach Herstellung der Pflanzung &amp; Bericht Zustandsermittlung</li> <li>2. Bericht Fertigstellungspflege</li> <li>3. Bericht Entwicklungspflege jährlich</li> </ol> <u>Kontrolle und Dokumentation:</u> alle 5 Jahre  Kontrolle vor Ort durch UmNat mit SGA nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und bei Bedarf Bericht nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Protokoll vom Abnahmeterrin, z.B. GRIS-Dokumentation)		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> <input checked="" type="checkbox"/> vor Baubeginn <input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> während der Bauzeit <input checked="" type="checkbox"/> nach Bauende	<u>Maßnahmenumfang:</u> <input type="checkbox"/> wie Eingriffsumfang <input checked="" type="checkbox"/> 25 Bäume
<b>Eingriffs-Kompensations-Bilanz</b>		
<u>Beeinträchtigung:</u> <input checked="" type="checkbox"/> vermieden <input type="checkbox"/> ausgeglichen <input type="checkbox"/> ersetzt		
<input type="checkbox"/> vermindert <input type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit Maßnahmennr. <input type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmennr.		
<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar		
<b>betroffene Grundfläche und rechtliche Sicherung</b>		
<u>vorgesehene Regelung:</u> <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen <input checked="" type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich	<u>derzeitiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt Pankow <input type="checkbox"/> Dritte <input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln	<u>künftiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen und Grünflächenamt Pankow  <u>künftiger Unterhaltungsträger:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Straßen- und Grünflächenamt Berlin Pankow

### Lageplan/ Darstellung der Maßnahme

Darstellung im B-Plan 3-53

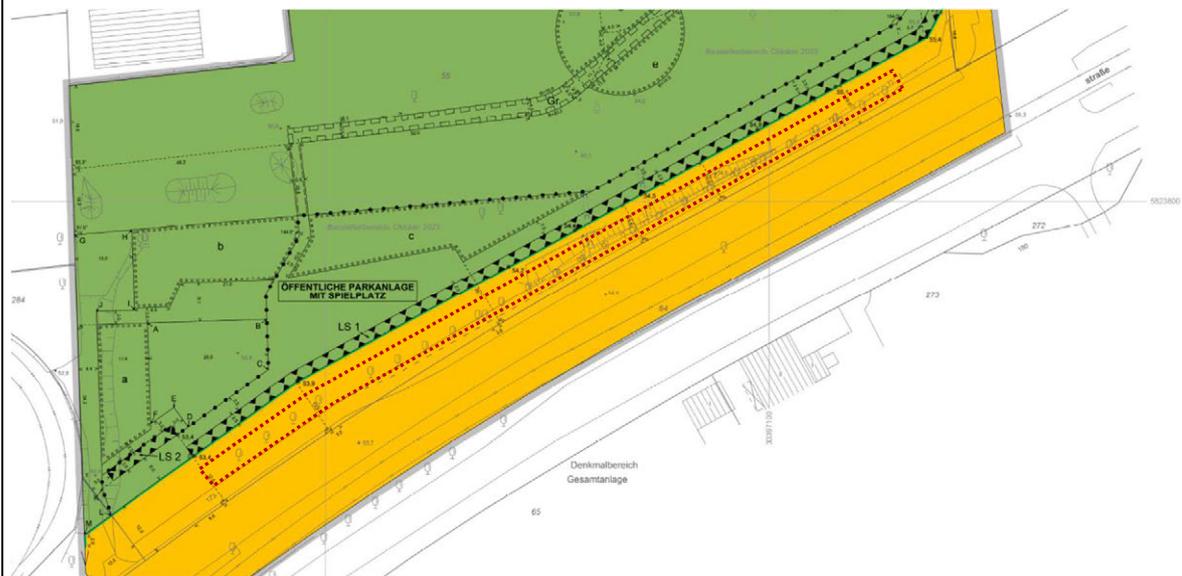


Abb. 1: Auszug aus B-Plan-Entwurf, Stand Februar 2024

Textfestsetzung 9:

Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist im Bereich der Hansastraße entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ unter Einbeziehung der vorhandenen Laubbäume eine Baumreihe mit mindestens 25 großkronigen Laubbäumen zu pflanzen oder zu erhalten. Die zu pflanzenden Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen. Die Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

### Darstellung der Freianlagenplanung



Abb. 2: Fläche für die zu erhaltene Baumreihe

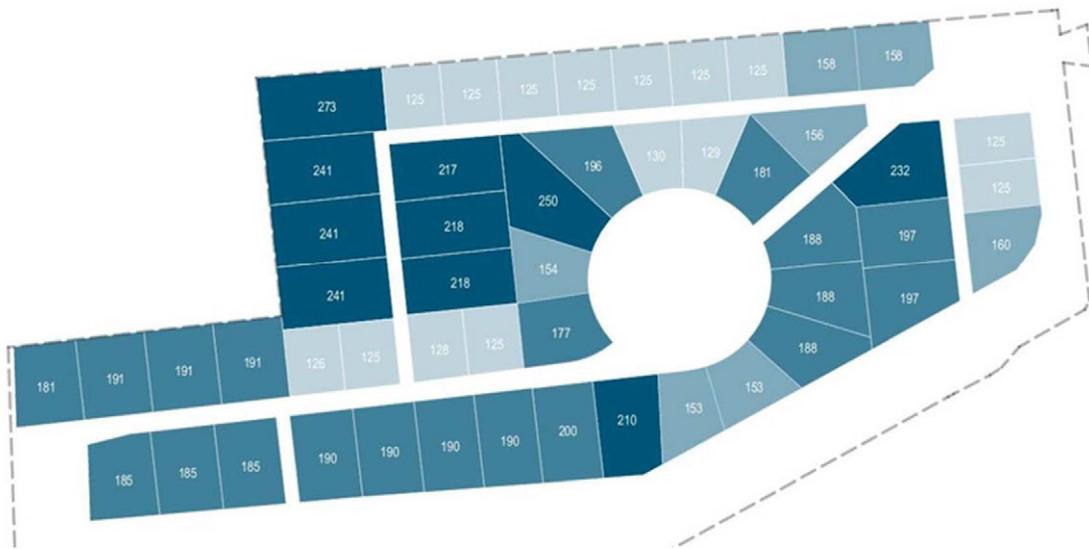
Für den Plangeber: Aufgestellt:  Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt	Für die naturschutz- fachliche Begleitung:  Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt	Für den Vorhabenträger Bestätigt:  Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt	Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:  Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt
Klaus R i s k e n Amtsleiter	Dr. Maria M o o r f e l d Amtsleiterin	Andreas J o h n k e Amtsleiter	Andreas J o h n k e Amtsleiter

<b>Maßnahmenblatt Naturschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe)		<b>MaÙnahme Nr.: 002-V</b> MaÙnahmenplan Blatt Nr.:	
		V Vermeidungs-/MinderungsmaÙnahme	
<b>Lage der MaÙnahme:</b> HansasträÙe 173, GrünfläÙe mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“		<b>TF 1 Reduzierung der maximal zulässigen LaubengröÙe auf 20m<sup>2</sup></b> <b>TF 8 wasser- und luftdurchlässiger Wegeaufbau</b>	
<b>Gemarkung:</b> Weißensee (0545)	<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 55 anteilig	<b>FlächengröÙe:</b> Beschränkung der maximal zulässigen Versiegelung durch Lauben auf 1.040 m <sup>2</sup>
<b>Konflikt/Beeinträchtigung</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> <i>bau-/ anlagebedingte Beeinträchtigungen</i> <u>beeinträchtigtes Schutzgut:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Biotope/Flora <input type="checkbox"/> Fauna <input checked="" type="checkbox"/> Boden <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Landschaftsbild		<u>Eingriffsumfang:</u> FläÙe ohne textliche Beschränkung 1.248 m <sup>2</sup>	
<b>MaÙnahme:</b>			
<u>Ausgangszustand der FläÙe/Ausgangsbiotop:</u> (s. Biotopkartierung) häÙtig unversiegelte RuderalfläÙen / und ehem. Grabeland. Bestandsversiegelung durch Lauben und WegefläÙen in einem Umfang von 1.490 m <sup>2</sup> (Bestandsversiegelung bei Einleitung des B-Planverfahrens)			
<u>Zielzustand der FläÙe/Zielbiotop:</u> Gering versiegelte, struktur- und artenreiche KleingartenfläÙen			
<u>MaÙnahmenbeschreibung/Herstellung:</u> Bodensanierung, Erschließung und Herstellung der Wege in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgt durch das SGA, ebenso wie das Bepflanzen der GemeinschaftsfläÙen a, b mit Laubgehölzen und d und e mit hochstämmigen Obstbäumen und die Erstbegrünung der RasenfläÙen mit zertifiziertem Saatgut. Die Lauben und Wege innerhalb der Parzellen sind nicht Bestandteil des öffentlichen Vorhabens. Die Weitergabe der Verpflichtung, das Nutzungskonzept mit den an die ParzellengröÙe gestaffelten Lauben bis maximal 20 m <sup>2</sup> gegenüber den Einzelpächtern durchzusetzen, erfolgt durch den Zwischenpachtvertrag. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Ökologische Bewirtschaftung, bzw. Nutzung Niederschlagswasser			

<u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:</u> Fertigstellungspflege / Entwicklungspflege: entfällt				
<u>Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:</u> Unterhaltungspflege: entfällt				
<u>Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:</u> Der Bezirksverband wird im Zwischenpachtvertrag verpflichtet, dem Verpächter die Errichtung der Lauben auf den Parzellen anzuzeigen				
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> <input type="checkbox"/> vor Baubeginn <input type="checkbox"/> mit Baubeginn		<u>Maßnahmenumfang:</u> <input type="checkbox"/> während der Bauzeit <input checked="" type="checkbox"/> nach Bauende <input type="checkbox"/> wie Eingriffsumfang <input type="checkbox"/> m <sup>2</sup> .		
<b>Eingriffs-Kompensations-Bilanz</b>				
<u>Beeinträchtigung:</u> <input type="checkbox"/> vermieden <input type="checkbox"/> ausgeglichen <input type="checkbox"/> ersetzt			<input checked="" type="checkbox"/> vermindert <input type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit Maßnahmenr. <input type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmenr.	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar
<b>betroffene Grundfläche und rechtliche Sicherung</b>				
<u>vorgesehene Regelung:</u> <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen <input type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich	<u>derzeitiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt <input type="checkbox"/> Dritte <input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln	<u>künftiger Eigentümer:</u> - Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt  <u>künftiger Unterhaltungsträger:</u> - Pächter der KGA HansasträÙe		
<b>Lageplan/ Darstellung der Maßnahme</b>				
<u>Textfestsetzung im Entwurf des Bebauungsplans 3-53 Stand Februar 2024</u> 1. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ sind nur eingeschossige Lauben zulässig. Deren Grundflächen einschließlich der Zweckbestimmung dienender Nebenanlagen und überdachtem Freisitz dürfen eine Größe von 20 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.  8. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.				

Darstellung der Maßnahme

Parzellenübersichtsplan: Gesamtfläche 9.131 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche mit 52 Parzellen



TYP	FLÄCHE	LAUBE	ANZAHL
Mini-Parzelle	125-130 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	x 15
kleine Parzelle	150-165 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	x 7
mittlere Parzelle	175-200 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	x 20
große Parzelle	≥ 210 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	x 10

Die Umsetzung wird durch Regelungen im Pachtvertrag gesichert.

<p>Für den Plangeber: Aufgestellt:</p> <p>Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt Stadtplanung</p>	<p>Für die naturschutz- fachliche Begleitung:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt</p>	<p>Für den Vorhabenträger Bestätigt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>	<p>Für den Grundstücks- eigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>
<p>Klaus R i s k e n Amtsleiter</p>	<p>Dr. Maria M o o r f e l d Amtsleiterin</p>	<p>Andreas J o h n k e Amtsleiter</p>	<p>Andreas J o h n k e Amtsleiter</p>

Maßnahmenblatt Naturschutz			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) Entwicklung einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG am Standort HansasträÙe 173		<b>MaÙnahme Nr.: 003-A</b> MaÙnahmenplan Blatt Nr.: Freianlagenplan kga_4_GP-01	
		A AusgleichsmaÙnahme <b>Textfestsetzung 6</b> <b>Pflanzung / Erhalt von 5                      hochstämmigen Obstbäumen</b> <b>Textfestsetzung 7</b> <b>Pflanzung / Erhalt von 3                      hochstämmigen Obstbäumen</b>	
<b>Lage der MaÙnahme:</b> HansasträÙe 173, 13086 Berlin Fläche für „Private Dauerkleingärten“ Flächen d und e mit Bindung zum Anpflanzen (8 hochstämmige Obstbäume)			
<b>Gemarkung:</b> Weißensee (0545)	<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 55	<b>FlächengröÙe:</b> 559 m <sup>2</sup> (anteilig)
Konflikt/Beeinträchtigung			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> baubedingte Beeinträchtigungen beeinträchtigtes Schutzgut: <input checked="" type="checkbox"/> Biotope/Flora <input checked="" type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Landschaftsbild		<u>Eingriffsumfang:</u> 6.000 m <sup>2</sup> / ca. 80 Obstbäume	
MaÙnahme:			
<u>Ausgangszustand der Fläche/Ausgangsbiotop:</u> GemäÙ Biotopkartierung (08/ 2019) Biotoptyp 101511 - alte Kleingärten (> 30 Jahre alt) mit Obstbäumen Obstbäume vorhanden, aber Schwerpunkt der kleingärtnerischen Nutzung bei einem Großteil der Gärten war die Kultivierung von Gemüse.			
<u>Zielzustand der Fläche/Zielbiotop:</u> Gemeinschaftsfläche: Blütenreiche Ansaatwiese Biotoptyp 051133 mit Obstbaumgruppe Biotoptyp 07176			
<u>MaÙnahmenbeschreibung/ Herstellung:</u> GemäÙ B-Plan 3-53 wird die Teilfläche d mit mind. 5, die Teilfläche e mit mind. 3 hochstämmigen Obstbäumen (Malus, Prunus) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm bepflanzt. Zudem erfolgt eine Wiesenansaat mit standortgerechtem autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 22) entsprechend § 40 BNatSchG in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow von Berlin. Auf der Teilfläche d werden die drei vorhandenen Obstgehölze durch 2 Obstbäume ergänzt. Auf der Teilfläche e werden 3 Obstbäume gepflanzt.			

Die Pflanzung inkl. Mulchen und Düngen erfolgt nach Abschluss der Wiederherstellung der Böschung inkl. Boden sanierung, bevorzugt im Herbst mit anschließender 1-jähriger Fertigstellungspflege nach DIN 18916 unter Berücksichtigung der Anforderungen an Obstgehölze.

Fertigstellungspflege

Obstbäume: 1 Jahr  
 Wiesenflächen: 1 Jahr

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:

Die Entwicklungspflege schließt an die Fertigstellungspflege an und erfolgt gemäß DIN 18919 bis zur Herstellung eines funktionsfähigen Zustands. Entsprechend „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ ist der Zielzustand für Bäume nach wenigstens 21 Jahren. Die Unterhaltungspflege schließt entsprechend bis zum Ende der Pflegeverpflichtung von 25 Jahren an.

Für die Pflege der Wiesenflächen bis zur Erreichung des Zielzustands werden 5 Jahre ab erstmaliger Ansaat kalkuliert.

Entwicklungspflege

Bäume: 20 Jahre  
 Wiesenflächen: 4 Jahre

Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:

Unterhaltungspflege

Bäume: 4 Jahre  
 Wiesenflächen: 20 Jahre

Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:

Intervall bis zum Erreichen des Zielzustandes/ Nachweis Erreichen des Zielbiotoptyps:

1. Anzeige nach Herstellung der Pflanzung & Bericht Zustandsermittlung
2. Bericht Fertigstellungspflege
3. Bericht Entwicklungspflege: jährlich

Intervall Unterhaltungspflege:

Kontrolle und Dokumentation: alle 5 Jahre

Kontrolle und Dokumentation:

Kontrolle vor Ort durch UmNat mit SGA nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und bei Bedarf

Bericht nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Protokoll vom Abnahmetermin, z.B. GRIS-Dokumentation)

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> vor Baubeginn | <input checked="" type="checkbox"/> während der Bauzeit        |
| <input type="checkbox"/> mit Baubeginn | <input checked="" type="checkbox"/> nach Bauende (spätestens 1 |
| Jahr nach Fertigstellung der KGA)      |  |

Maßnahmenumfang:

- wie Eingriffsumfang
- 559 m<sup>2</sup> Wiesenansaat inkl. 8 Obstbäume

Eingriffs-Kompensations-Bilanz		
<b>Beeinträchtigung:</b>		
<input type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit 9.119 m <sup>2</sup> Dauerkleingärten	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar
<input type="checkbox"/> ersetzt	<input type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmennr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar
betroffene Grundfläche und rechtliche Sicherung		
<b>vorgesehene Regelung:</b>	<b>derzeitiger Eigentümer:</b>	<b>künftiger Eigentümer:</b>
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt Pankow	<input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt Pankow
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung	<input type="checkbox"/> Dritte	<b>künftiger Unterhaltungsträger:</b>
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen	<input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln	<input checked="" type="checkbox"/> Straßen- und Grünflächenamt Pankow
<input checked="" type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich		
Lageplan/ Darstellung der Maßnahme		
Auszug aus dem Entwurf des B-Plans 3-53, Stand Februar 2024		
Abb. 1: Darstellung im B-Planentwurf mit textlichen Festsetzungen:		
<p>6. Auf der Fläche d mit Bindung zum Anpflanzen sind mindestens 5 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Obstbäume sind die vorhandenen Obstbäume anzurechnen.</p> <p>7: Auf der Fläche e mit Bindung zum Anpflanzen sind mindestens 3 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Obstbäume sind die vorhandenen Obstbäume anzurechnen.</p>		

Darstellung der Freianlagenplanung

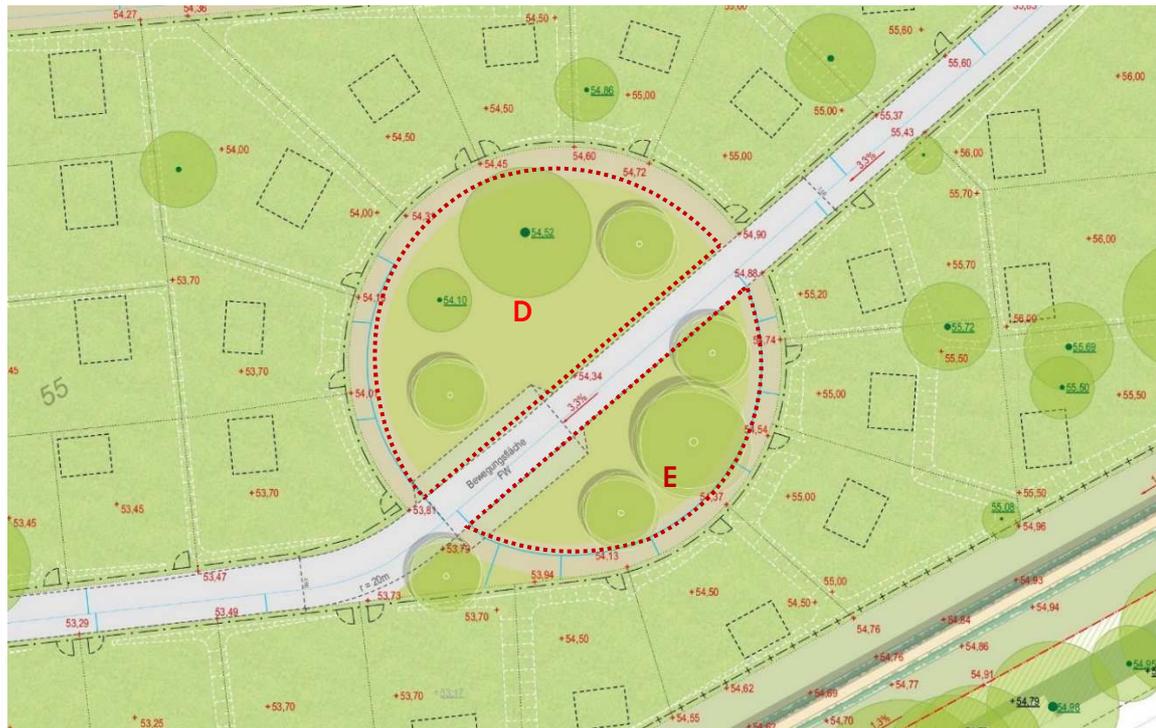


Abb. 2: Flächen für die Pflanzung von Obstbäumen und Wiesenansaat

<p>Für den Plangeber: Aufgestellt:</p> <p>Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt</p>	<p>Für die naturschutz- fachliche Begleitung:</p> <p>Berlin, den 06.03.2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt</p>	<p>Für den Vorhabenträger Bestätigt:</p> <p>Berlin, den 06.03.2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>	<p>Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:</p> <p>Berlin, den 06.03.2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>
<p>Klaus R i s k e n Amtsleiter</p>	<p>Dr. Maria M o o r f e l d Amtsleiterin</p>	<p>Andreas J o h n k e Amtsleiter</p>	<p>Andreas J o h n k e Amtsleiter</p>

<b>Maßnahmenblatt Naturschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) Entwicklung einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG am Standort HansasträÙe 173		<b>MaÙnahme Nr.: 004-A</b> MaÙnahmenplan Blatt Nr.:	
		A AusgleichsmaÙnahme	
<b>Lage der MaÙnahme:</b> HansasträÙe 173, 13086 Berlin FläÙe für Private Dauerkleingärten A-B-C-D-E-F-A		<b>Textfestsetzung 2</b> <b>Dachbegrünung</b>	
<b>Gemarkung:</b> WeiÙensee (0545)	<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 55	<b>FläÙengröÙe:</b> 140 m <sup>2</sup> (anteilig)
<b>Konflikt/BeeinträÙtigung</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> <i>bau BeeinträÙtigungen</i> <u>beeinträÙtigtes Schutzgut:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Biotop/Flora <input type="checkbox"/> Fauna <input checked="" type="checkbox"/> Boden <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Landschaftsbild		<u>Eingriffsumfang:</u> Versiegelung durch Vereinshaus maximal 200 m <sup>2</sup> GrundfläÙe	
<b>MaÙnahme:</b>			
<u>Ausgangszustand der FläÙe/Ausgangsbiotop:</u> GemäÙ Biotopkartierung (08/ 2019) Biotoptyp 05160 Zierrasen/Scherrasen (öÙentliche Grünanlage)			
<u>Zielzustand der FläÙe/Zielbiotop:</u> Bebaute FläÙe Vereinshaus 70 % Dachbegrünung (mindestens 10 cm Substratschicht)			
<u>MaÙnahmenbeschreibung/Herstellung:</u> GemäÙ Festsetzung im B-Plan 3-53 sind mindestens 70 % der DachfläÙe des Vereinshauses extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss bis zu 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Auswahl des Saatguts (gebietseigenes Saatgut) erfolgt bei Errichtung des Gebäudes in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow von Berlin <i>Fertigstellungspflege</i> Dachbegrünung: 1 Jahr			
<u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:</u> <i>Entwicklungspflege</i> Dachbegrünung: 2 Jahre			
<u>Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:</u> <i>Unterhaltungspflege</i> Dachbegrünung: 22 Jahre			

<p><u>Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:</u>  <u>Intervall bis zum Erreichen des Zielzustands:</u></p> <p>1. Anzeige nach Herstellung der Pflanzung &amp; Bericht Zustandsermittlung                  2. Bericht Fertigstellungspflege                  3. Bericht Entwicklungspflege jährlich</p> <p><u>Kontrolle und Dokumentation:</u>                  alle 5 Jahre                  Kontrolle vor Ort durch UmNat mit SGA nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und bei Bedarf                  Bericht nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Protokoll vom Abnahmeterrain, z.B. GRIS-Dokumentation)</p>		
<p><u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u></p> <p><input type="checkbox"/> vor Baubeginn                      <input checked="" type="checkbox"/> während der Bauzeit  <input type="checkbox"/> mit Baubeginn                      <input type="checkbox"/> nach Bauende</p>	<p><u>Maßnahmenumfang:</u></p> <p><input type="checkbox"/> wie Eingriffsumfang  <input checked="" type="checkbox"/> max. 140 m<sup>2</sup>.</p>	
<b>Eingriffs-Kompensations-Bilanz</b>		
<p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <p><input type="checkbox"/> vermieden                      <input checked="" type="checkbox"/> vermindert  <input type="checkbox"/> ausgeglichen                      <input type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit Maßnahmenr.                      <input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar  <input type="checkbox"/> ersetzt                      <input type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmenr.                      <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar</p>		
<b>betreffene Grundfläche und rechtliche Sicherung</b>		
<p><u>vorgesehene Regelung:</u></p> <p><input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich  <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung  <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen  <input checked="" type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich</p>	<p><u>derzeitiger Eigentümer:</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt Pankow  <input type="checkbox"/> Dritte  <input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln</p>	<p><u>künftiger Eigentümer:</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt Pankow</p> <p><u>künftiger Unterhaltungsträger:</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Straßen- und Grünflächenamt Pankow</p>

Lageplan/ Darstellung der Maßnahme

Auszug aus dem Entwurf des B-Plans 3-53, Stand Februar 2024

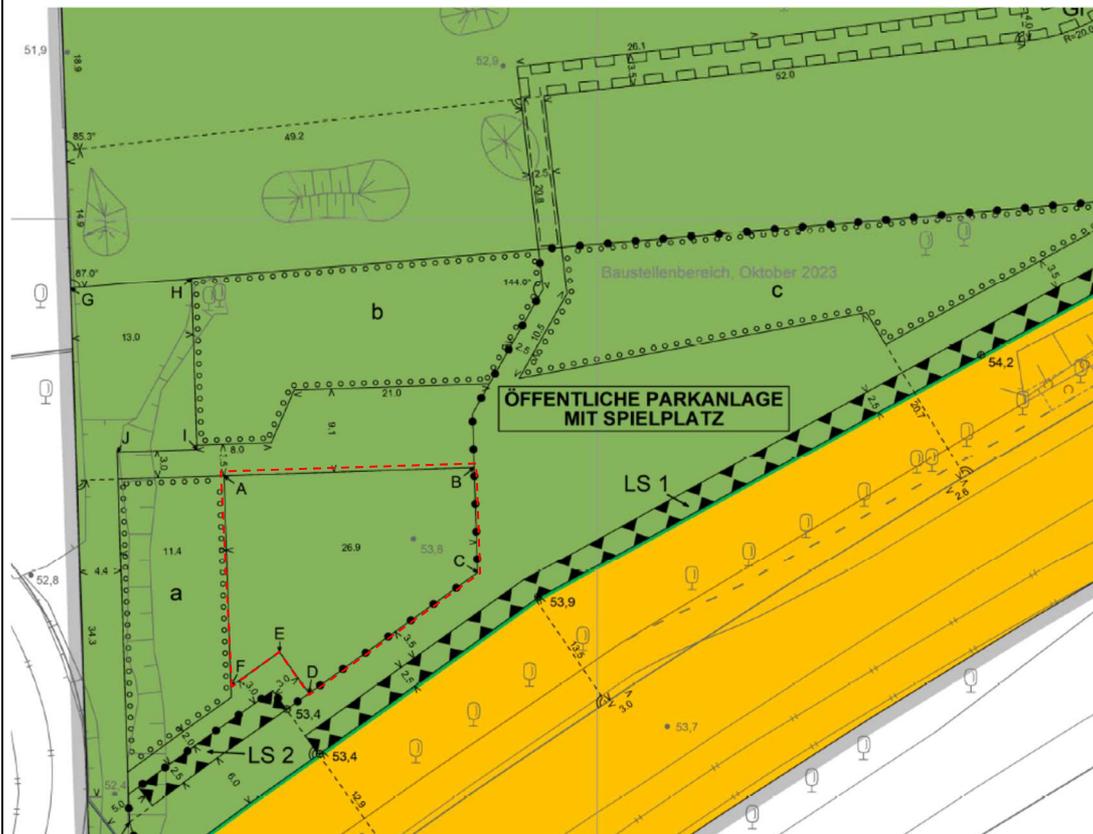


Abb. 1: Darstellung im Bebauungsplanentwurf 3-53 mit Textfestsetzung

Textfestsetzung 2:

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ kann innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-F-A ein eingeschossiges Vereinshaus, dessen Grundfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und mit der Zweckbestimmung im Einklang steht, zugelassen werden. Es sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Darstellung der Freianlagenplanung

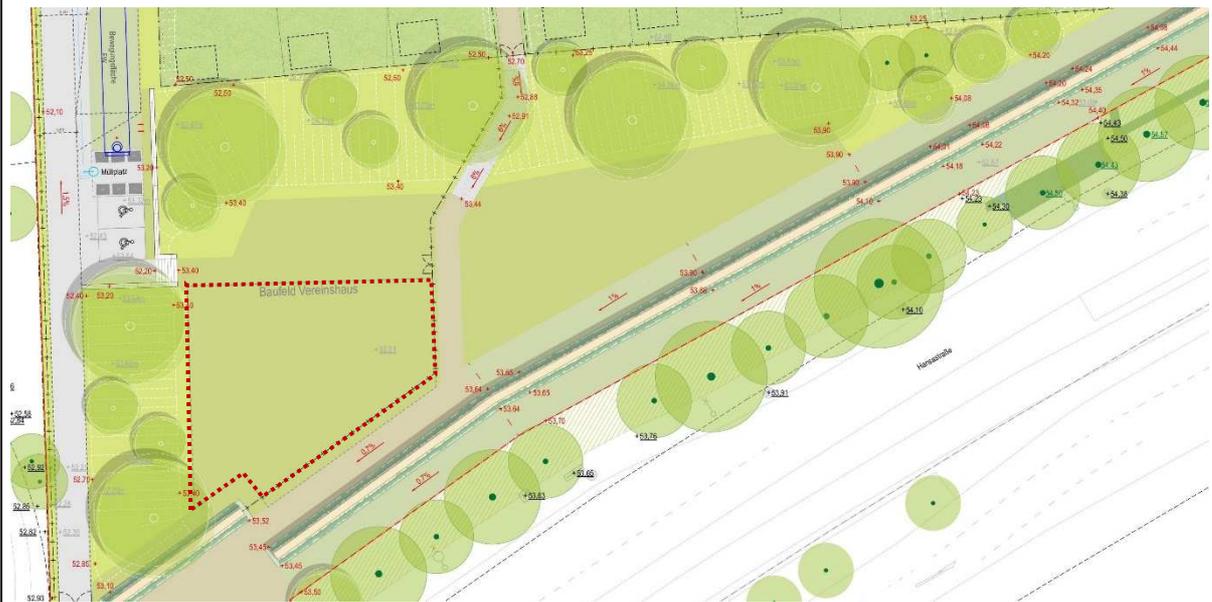


Abb. 2: Baufeld für die Einordnung des Vereinshauses.

Für den Plangeber: Aufgestellt:	Für die naturschutz- fachliche Begleitung:	Für den Vorhabenträger Bestätigt:	Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:
Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt	Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt	Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt	Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt
Klaus Risken Amtsleiter	Dr. Maria Moorfeld Amtsleiterin	Andreas Johnke Amtsleiter	Andreas Johnke Amtsleiter

<b>Maßnahmenblatt Naturschutz</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> Bebauungsplan 3-53 (KGA HansasträÙe) Entwicklung einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG am Standort HansasträÙe 173		<b>MaÙnahme Nr.: 005-A</b> MaÙnahmenplan Blatt Nr.:	
<b>Lage der MaÙnahme:</b> HansasträÙe 173, 13086 Berlin FläÙe für „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ Errichtung einer beidseitig begrünten Lärmschutzwand		G/A Gestaltungs- und AusgleichsmaÙnahme	
		<b>Textfestsetzung 4</b> <b>Beidseitige Begrünung der Lärmschutzwand</b>	
<b>Gemarkung:</b> WeiÙensee (0545)	<b>Flur:</b> 253	<b>Flurstück:</b> 55	<b>FläÙengröÙe:</b> anteilig
<b>Konflikt/BeeinträÙtigung</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> <i>baubedingte BeeinträÙtigungen</i> <u>beeinträÙtigtes Schutzgut:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Biotope/Flora <input type="checkbox"/> Fauna <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsbild		<u>Eingriffsumfang:</u> FläÙe: 622 m <sup>2</sup>	
<b>MaÙnahme:</b>			
<u>Ausgangszustand der FläÙe/Ausgangsbiotop:</u> GemäÙ Biotopkartierung (08/ 2019) Biotoptyp 05160 Zierrasen/Scherrasen (öffentliche Grünanlage) und 101511 alte Kleingärten (> 30 Jahre alt) mit Obstbäumen			
<u>Zusammensetzung der Vegetation</u> Kleingartenanlage: zwar mit Obstbäumen, aber Großteil der Gärten vorwiegend Kultivierung von Gemüse öffentliche Grünanlage: vorwiegend aus verschiedenen Gräsern der Gattung <i>Poa</i> , <i>Taraxacum spec.</i> sowie <i>Rumex acetosa</i>			
<u>Zielzustand der FläÙe/Zielbiotop:</u> Errichtung einer beidseitig begrünten Lärmschutzwand mit beidseitig verlaufenden Unterhaltungsweg aus Schotterrasen			
<u>MaÙnahmenbeschreibung/Herstellung:</u> Die Lärmschutzwand wird als gestützter Erdwall ohne Tiefgründung auf einer RC-Tragschicht errichtet und beidseitig begrünt. Die Begrünung der Lärmschutzwand erfolgt in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow.			
<u>Fertigstellungspflege:</u> Dauer 1 Jahr			

<u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept bis zur Erreichung des Zielzustandes:</u>  <u>Entwicklungspflege:</u> Dauer 3 Jahre		
<u>Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG:</u>  <u>Unterhaltungspflege:</u> Dauer 21 Jahre  Nach Erreichung des Zielzustandes wird die jährliche Pflege für die Gesamtdauer von mind. 25 Jahren (inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) sichergestellt.		
<u>Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG:</u>  <u>Intervall bis zum Erreichen des Zielzustands:</u>  1. Anzeige nach Herstellung der Pflanzung & Bericht Zustandsermittlung 2. Bericht Fertigstellungspflege 3. Bericht Entwicklungspflege jährlich  <u>Kontrolle und Dokumentation:</u>  alle 5 Jahre  Kontrolle vor Ort durch UmNat mit SGA nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und bei Bedarf Bericht nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Protokoll vom Abnahmetermin, z.B. GRIS-Dokumentation)		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> <input type="checkbox"/> vor Baubeginn <input checked="" type="checkbox"/> während der Bauzeit <input type="checkbox"/> mit Baubeginn <input type="checkbox"/> nach Bauende	<u>Maßnahmenumfang:</u> <input type="checkbox"/> wie Eingriffsumfang <input checked="" type="checkbox"/> 2.080 m <sup>2</sup> (Vertikalbegrünung)	
<b>Eingriffs-Kompensations-Bilanz</b>		
<u>Beeinträchtigung:</u> <input type="checkbox"/> vermieden <input type="checkbox"/> vermindert <input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen <input type="checkbox"/> ausgeglichen i.V. mit Maßnahmenr. <input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> ersetzt <input type="checkbox"/> ersetzt i.V. mit Maßnahmenr. <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar		
<b>betroffene Grundfläche und rechtliche Sicherung</b>		
<u>vorgesehene Regelung:</u> <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung ist einzuholen <input checked="" type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich	<u>derzeitiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt Pankow <input type="checkbox"/> Dritte <input type="checkbox"/> betroffene Flurstücke und Eigentümer sind zu ermitteln	<u>künftiger Eigentümer:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Land Berlin; Straßen- und Grünflächenamt Pankow  <u>künftiger Unterhaltungsträger:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Straßen- und Grünflächenamt Pankow

### Lageplan/ Darstellung der Maßnahme

#### Darstellung im B-Plan 3-53

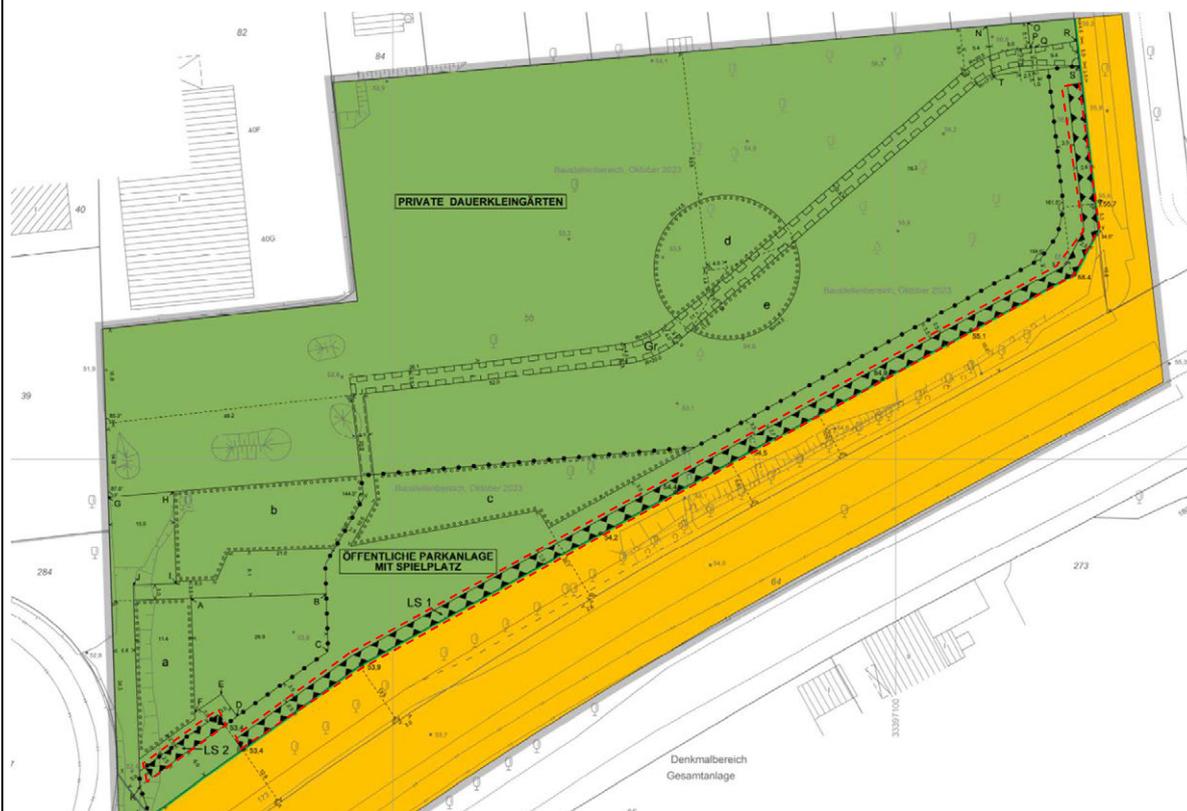


Abb. 1: Auszug aus dem B-Plan-Entwurf 3-53, Stand Februar 2024

#### Textfestsetzung 4:

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm mit den Bezeichnungen „LS1“ und „LS2“ ist jeweils eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 4,0 m über den bestehenden Gehwegen zu errichten und beidseitig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend mit einer Schallabsorption DLa von mindestens 20 dB auszuführen.



<p>Für den Plangeber: Aufgestellt:</p> <p>Berlin, den 29. Februar 2024 BA Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt</p>	<p>Für die naturschutz- fachliche Begleitung:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt</p>	<p>Für den Vorhabenträger Bestätigt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>	<p>Für den Grundstückseigentümer/ Fachvermögensträger Zugestimmt:</p> <p>Berlin, den 6. März 2024 BA Pankow von Berlin Straßen- und Grünflächenamt</p>
<p>Klaus Risken Amtsleiter</p>	<p>Dr. Maria Moorfeld Amtsleiterin</p>	<p>Andreas Johnke Amtsleiter</p>	<p>Andreas Johnke Amtsleiter</p>