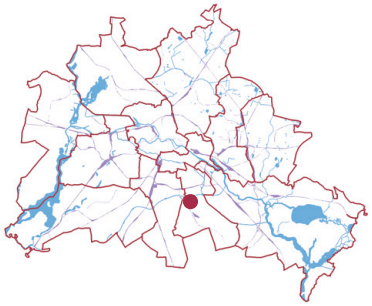
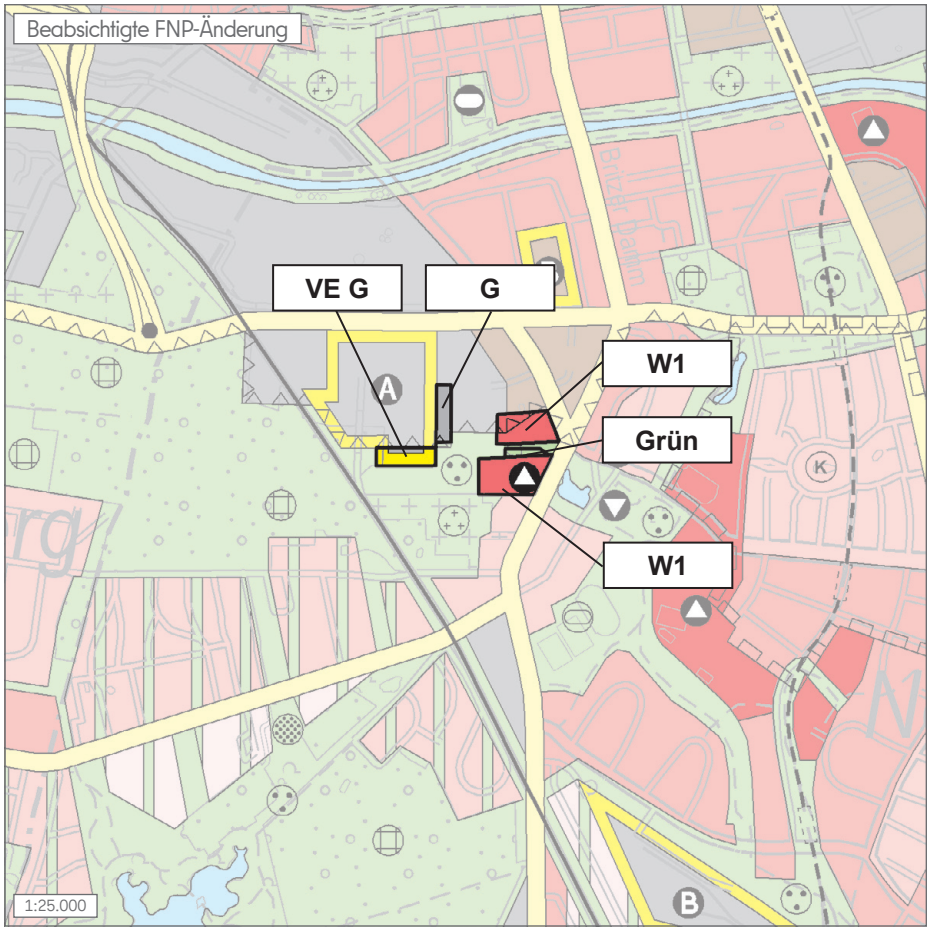
Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm*

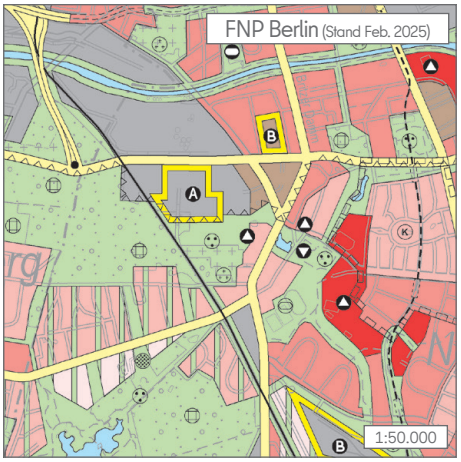
Neukölln – Lfd. Nr. 05/17

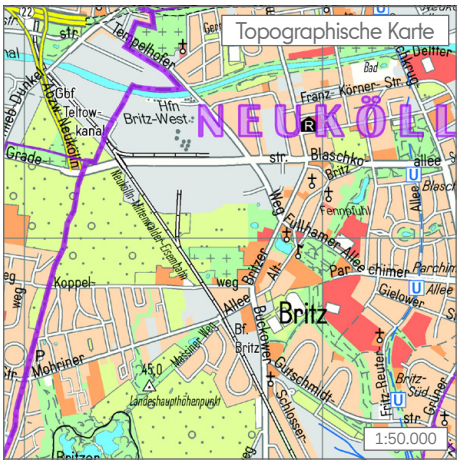
Standardänderung / Parallelverfahren**



- Einleitungsbeschluss 15.09.2017
- Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit/ Behörden 24.04. - 26.05.2023
- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung Behörden 04.05. - 05.06.2026
- Senatsbeschluss 11.08.2026
- Zustimmung Abgeordnetenhaus 10.09.2026
- Bekanntmachung Amtsblatt 25.09.2026







- **Aktivierung von Flächenpotenzialen für Wohnungsneubau, Gewerbeentwicklung sowie Erweiterung des Ver- und Entsorgungsstandortes**
- Beabsichtigt ist die städtebauliche und landschaftsplanerische Neuordnung auf dem Areal des ehem. RIAS-Geländes
- Ziele sind ein verdichteter Wohnungsneubau, die Sicherung und Erweiterung gewerblicher Nutzungen einschließlich des gesamtstädtisch bedeutsamen BSR-Standorts sowie der Erhalt von Freiraumfunktionen
- Änderung der FNP-Darstellung von Grünfläche, gemischter Baufläche M2 und Wohnbaufläche W3 in Wohnbaufläche W1 sowie südliche Erweiterung der Ver- und Entsorgungsfläche

* Eingeleitet mit der Bezeichnung „Ehem. RIAS-Gelände".
** Die Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB) erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan 8-98.

Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1 Planungsanlass / gesamtstädtische Einordnung

Wesentlicher Teil des Änderungsbereichs ist der ehemalige Rundfunk- und Antennenstandort am Tempelhofer Weg und Britzer Damm im Bezirk Neukölln. Das sogenannte RIAS-Gelände („Rundfunk im Amerikanischen Sektor“) wird seit 2013 nicht mehr für Medienfunktionen genutzt und liegt seitdem brach. Es ist vorgesehen, die Fläche neu zu ordnen und teilweise zu bebauen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Durch die Entwicklung eines kompakten Wohn- und Arbeitsstandortes in Britz können die Wohnangebote im Land Berlin deutlich verbessert und die Wirtschaftskraft gestärkt werden. Die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt sowie die zunehmende Baulandknappheit machen es dringend notwendig, gut erschlossene Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren. Durch die vornehmliche Nutzung urbaner, in die Siedlungsstruktur integrierter Flächen kann dem gesamtstädtischen Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung entsprochen und ein Beitrag zur Linderung der Wohnungsnotlage in Berlin geleistet werden.

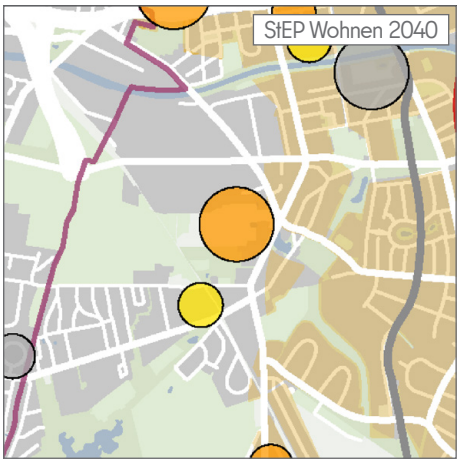
Planungsanlass für die Durchführung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist die Absicht eines Vorhabenträgers, in Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln, auf einem Teil des Gesamtareals eine Wohnbebauung zu realisieren. Zudem ist eine Erweiterung der nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen beabsichtigt. Der Bezirk hat dazu das Bebauungsplanverfahren 8-98 eingeleitet und bereits mehrere Verfahrensschritte durchgeführt. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, ist jedoch aus den bisherigen Grünflächen-Darstellungen des Flächennutzungsplans zum Teil nicht entwickelbar; es bedarf daher einer parallelen FNP-Änderung.

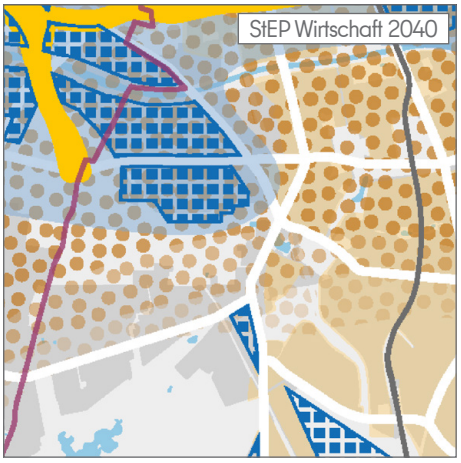
Westlich dieses ehemaligen Rundfunk-/Antennenstandorts soll der gesamtstädtisch bedeutsame Abfall- und Kreislaufwirtschaftsstandort der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) nach Süden erweitert werden. Für diese bauliche Entwicklung hat der Bezirk vor Jahren das Bebauungsplanverfahren 8-11 eingeleitet und planerisch fortgeführt. Zwar stellt der Flächennutzungsplan bereits einen übergeordneten Standort der Ver- und Entsorgung dar, die jetzt geplanten Erweiterungen gehen jedoch flächenmäßig partiell darüber hinaus. Beide Planungsabsichten für das ehemalige RIAS-Gelände und die BSR-Erweiterung stehen in ihren planerischen Auswirkungen in Wechselbeziehung.

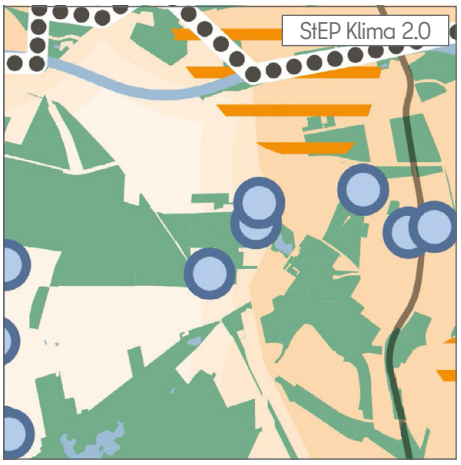
1.2 Beschreibung des Änderungsbereichs

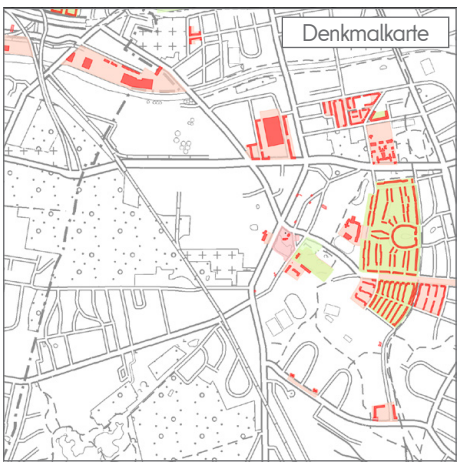
Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Britz des Bezirks Neukölln. Die Flächengröße des ehemaligen RIAS-Geländes beträgt rund 11 Hektar, wovon insgesamt circa 4 Hektar bebaut werden sollen. Hinzu kommen die Erweiterungsflächen der BSR von knapp 3 Hektar. Das Gesamtareal ist in die Britzer Siedlungsstruktur integriert und derzeit weitgehend unbebaut. Angrenzend sind mehrere Hauptverkehrsstraßen vorhanden mit verschiedenen Buslinien. Die Entfernung zum Nahversorgungszentrum Britzer Damm beträgt circa 500-800 Meter, der südliche Teil des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße und der Berliner S-Bahnring sowie das Nahversorgungszentrum Bahnhof Hermannstraße sind circa 2-3 Kilometer entfernt.

Ergänzende Planungsunterlagen









Das Gelände der Alfred-Nobel-Schule sowie ein gemischt genutzter Siedlungsbestand am Britzer Damm grenzen direkt an das ehemalige RIAS-Gelände an. Die Gesamtanlage der Schule wurde 2023 in die Berliner Denkmalliste aufgenommen.

Östlich des Änderungsbereichs befinden sich mehrere bedeutsame Denkmalbereiche: das denkmalgeschützte Areal von Schloss und Gutspark/Gutshof Britz sowie das Ensemble Backbergstraße. Sie bilden einen attraktiven Kultur- und Erholungsort in unmittelbarer Nachbarschaft zum neu entstehenden Wohnort. Südlich und westlich des Änderungsbereichs dominieren Freiflächennutzungen mit Kleingärten (Kolonien Roseneck und Zufriedenheit) und dem städtischen Friedhof Koppelweg; westlich verläuft die Trasse der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn. Die nördlich angrenzenden Flächen an der Waldkraiburger Straße, am Tempelhofer Weg sowie an der Gradestraße sind vor allem gewerblich geprägt.

Eigentumsrechtlich überwiegt im Änderungsbereich Privateigentum mit geringeren Anteilen an öffentlichen Flächen, insbesondere mit den angrenzenden Flächen von Schule, Friedhof und Kleingärten. Das nordwestliche Areal befindet sich im Eigentum der Berliner Stadtreinigungsbetriebe.

1.3 Übergeordnete und gesamtstädtische Planungen

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist der Änderungsbereich Bestandteil des Gestaltungsraums Siedlung und liegt somit aus landesplanerischer Sicht innerhalb der Kulisse der Siedlungsentwicklung in Berlin.

Die Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024-2040 aus 2025 geht von einem weiteren deutlichen Einwohnerzuwachs in Berlin bis zum Jahr 2040 aus, wobei für den Bezirk Neukölln die Bevölkerungszahl in etwa stabil bleiben wird. Die Prognose berücksichtigt dabei auch die anhaltenden Wanderungsbewegungen. Im aktuellen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen), der strategischen stadtplanerischen Grundlage für die Wohnungsbauentwicklung, ist der hohe Wohnungsbedarf in Berlin begründet. Der Standort des ehem. RIAS-Geländes ist darin als Potenzial mit einem mittelfristigen Fertigstellungshorizont enthalten. Die Wohnungsbaupotenzialstudie des Bezirks Neukölln (2013/14) weist das Areal noch nicht als Wohnungsbaustandort aus. Die jetzt beabsichtigten Planungsziele für den FNP-Änderungsbereich sind erst nach Fertigstellung in den Fokus genommen worden.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 sowie das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2023) stellen mehrere Zentren und Einzelhandelsstandorte im näheren und weiteren Umfeld dar, in dessen Einzugsbereich sich das jetzt für den Wohnungsneubau vorgesehene Gebiet des ehem. RIAS-Geländes befindet. Dies sind insbesondere die Nahversorgungszentren Britzer Damm, Bahnhof Hermannstraße und Britz-Süd, das Ortsteilzentrum Hermannstraße sowie der südliche Teil des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm. Hinzu kommen verschiedene Fachmarktstandorte und Sonderstandorte mit Teilfunktionen Nahversorgung.

Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 sind Teile des hier betrachteten Bereichs entsprechend den bisherigen Darstellungen im FNP (Gewerbe, Ver- und Entsorgung) zur aktiven Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen sowie zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter verzeichnet. Im Konzeptplan Planungsziele wird auf die FNP-Änderung verwiesen. Die gewerblichen Bauflächen sind als Bestandteil des Gebiets Nummer 22 „Teltowkanal“ des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) gekennzeichnet. Ziel dieser Gebietskulisse ist die Sicherung und Entwicklung von produktionsgeprägten Unternehmen an den wichtigsten Berliner Industrie- und Gewerbestandorten. Der BSR-Standort ist in den Zusammenhang dieses EpB-Gebiets eingebettet.

Mit dem Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 werden vertieft die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung berlinweit betrachtet und Handlungsansätze formuliert. Maßnahmenprofile verschiedener Struktur- und Flächentypen bilden wichtige Ansätze bei der Umsetzung. Für den Änderungsbereich sind insbesondere die klimarelevante Rolle von Freiflächen, die örtlichen Wasserhaushaltsfunktionen (einschließlich der Pfuhle) sowie die Anforderungen an die klimaangepasste Stadt beim Neubau von Bedeutung.

Die Kleingartenkolonien Roseneck und Rosenecke sind im Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030 als gesichert dargestellt. Der Berliner Nahverkehrsplan sieht einen langfristigen Bedarf für eine potenzielle Straßenbahn-Neubaustrecke entlang des Britzer Damms vor. Gemäß aktuellem Planungsstand ist vor dem Jahr 2035 nicht damit zu rechnen.

1.4 Planungsziele und Inhalte der Änderung

Aufgrund seiner Lage im Ortsteil Britz sowie der günstigen Erschließungsmöglichkeiten durch den öffentlichen Nahverkehr und diverse Straßenanbindungen ist der Bereich des ehemaligen RIAS-Geländes als ein Gebiet identifiziert, das sich im Sinne der Innenentwicklung für den Wohnungsneubau eignet. Verbunden damit ist eine grundlegende Umstrukturierung des derzeit weitgehend unbebauten Rundfunk- und Antennenstandorts. Große Freiflächenanteile sollen dabei erhalten bleiben. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine verträgliche Neuordnung und die planerische Vorbereitung für einen verdichteten Wohnungsneubau. Dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 8-98 liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, das unter anderem Geschosswohnungsbau mit Infrastruktureinrichtungen, Durchwegungen und

die Gestaltung von Freiflächen anstrebt. Die Kleingartenanlage Rosenecke soll erhalten bleiben.

Ein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur muss auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt und gegebenenfalls durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mit Regelungen zu Infrastrukturkosten und dem Anteil an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist gemäß der Leitlinie anzuwenden. Für die Schule am Britzer Damm bestehen Erweiterungsabsichten, die innerhalb der FNP-Darstellungen möglich sind.

Im Flächennutzungsplan soll auf Teilflächen des ehemaligen RIAS-Geländes statt der Darstellung als Grünfläche künftig Wohnbaufläche W1 dargestellt werden. Diese im Vergleich zu den umliegenden Wohngebieten deutlich höhere bauliche Dichte mit kompakter Bauweise ist angesichts der Bedarfssituation in Berlin und der begrenzten Flächenverfügbarkeiten angemessen und trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Mögliche Konflikte bezüglich Lärm/Schall, Geruch, Licht und Schadstoffen durch das Heranrücken von Wohnnutzungen an Gewerbe- sowie Ver- und Entsorgungsflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (insbesondere B-Plan 8-98) gutachterlich untersucht und Lösungsansätze vorgetragen worden. Ziel sind unter anderem entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, vertragliche Regelungen und technische Maßnahmen. Von unüberwindbaren Hindernissen auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist daher nicht auszugehen. Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich im Plangebiet umsetzbar.

Mit dem Planungskonzept für die Neuordnung des ehemaligen RIAS-Geländes ist zudem eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im nördlichen Teil vorgesehen. Die mit dem Bebauungsplanverfahren 8-98 geplanten zusätzlichen gewerblichen Nutzungen entsprechen weitgehend den bisher im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen, die bereits über die Bestandsnutzungen hinausgehen - es erfolgt mit der FNP-Änderung eine geringfügige Darstellungsanpassung.

Gegenstand der FNP-Änderung ist des Weiteren die bereits im Flächennutzungsplan an der Gradestraße dargestellte Fläche für Ver- und Entsorgung der Berliner Stadtreinigung. Der BSR-Standort ist von übergeordneter Bedeutung im Sinne einer modernen Kreislaufwirtschaft und soll einen wichtigen Beitrag zur gesamtstädtischen Wärmeplanung leisten. Das Areal soll nach Süden erweitert werden, wobei ein Großteil innerhalb der schon gegenwärtig im FNP dargestellten Flächenkulisse erfolgen kann; es bedarf daher nur einer geringen südlichen Erweiterung der FNP-Flächendarstellung. Zudem erfolgen Korrekturen der Abgrenzungen vor allem entsprechend der realen gewerblichen Nutzungssituation. Das im Jahr 2004 für die Erweiterungsabsichten des BSR-Standorts eingeleitete Bebauungsplanverfahren 8-11 wird seitens des Bezirks aktualisiert und fortgeführt. Die bestehende Kleingartenanlage Roseneck ist davon nicht betroffen.

Zwischen dem ehemaligen RIAS-Gelände und dem östlich angrenzenden Bereich von Schlosspark und Gutshof Britz ist im FNP eine übergeordnete Grünverbindung dargestellt. Entsprechend dem Planungsfortschritt der Konzeptentwicklung und der Bebauungsplanung wurde diese weiter präzisiert und im Änderungsbereich etwas nach Süden verschoben. Die Abgrenzung des Vorranggebiets für Luftreinhaltung wird nicht verändert.

Für die mit der FNP-Änderung verfolgten Planungen werden keine grundlegend anderweitigen Planungsziele, Alternativstandorte beziehungsweise sich wesentlich unterscheidende Lösungen auf Ebene des FNP gesehen. Angesichts der gesamtstädtisch bedeutsamen Erweiterungsabsichten der BSR und der Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs sowie des weiterhin anhaltend hohen Wohnungsbedarfs in Berlin sind die beabsichtigten Darstellungsänderungen im Sinne der Innenentwicklung nachvollziehbar und angemessen – auch in der beabsichtigten hohen baulichen Dichte (siehe zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten auch Punkt 2.7 des Umweltberichts).

1.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

Mit der beabsichtigten Wohnbebauung und der Erweiterung gewerblicher Nutzungen erfolgen deutliche Umstrukturierungen und Flächenveränderungen auf dem Areal. Es entstehen neben konkret nachgefragten Arbeitsplätzen dringend benötigte Angebote an Wohnungen, wodurch ein Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes geleistet wird. Durch den im Bebauungsplan angestrebten 30prozentigen Anteil an gefördertem Wohnraum soll auch im Segment von miet- und belegungsgebundenem Wohnraum das Angebot verbessert werden. Berlin wird damit in seiner Funktion als attraktiver, vielfältiger Wohnstandort gestärkt.

Die vorgesehene Dichte ermöglicht eine urbane städtebauliche Entwicklung und wird damit zu einer Veränderung des Siedlungsbildes führen. Durch die Öffnung der Fläche für die Bevölkerung und die geplanten Durchwegungsmöglichkeiten kann eine städtebaulich qualitätsvolle Weiterentwicklung und Aufwertung der Fläche in Verknüpfung mit dem umgebenden Stadt- und Freiraum erfolgen. Ein Mehrwert für die Neuköllner Bevölkerung ist zu erwarten. Trotzdem wird insgesamt der Anteil an unbebauter, unversiegelter Fläche deutlich abnehmen.

Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs wird einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur erzeugen und zu Veränderungen der Verkehrssituation beitragen. Auch mit den gewerblichen Erweiterungen einschließlich der Entwicklungsabsichten der BSR ist eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die Auswirkungen konkret zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen festzulegen sowie genaue Regelungen zur Vermeidung von Nutzungs- und Immissionskonflikten zu treffen.

Die Erweiterung des für Berlin bedeutsamen Ver- und Entsorgungsstandorts an der Gradestraße wird zur weiteren Absicherung dieses öffentlichen Aufgabenbereichs der Daseinsvorsorge und stadttechnischen Infrastruktur führen. Verbunden ist dies jedoch durch zusätzliche Baulichkeiten mit einer Reduzierung von Freiflächen. Eine Erhöhung der Verkehrsbewegungen sowie Veränderungen bezüglich der Lärm- und Luftschadstoff-/Geruchssituation sind zu erwarten. Hier sind entsprechende Lösungsansätze im Bebauungsplanverfahren sowie durch vertragliche Regelungen und technische Maßnahmen zu entwickeln.

1.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Durchführung der Planung sind voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Sie werden unter Punkt 2 im Umweltbericht dargelegt.

1.7 Verfahrensdurchführung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Standardverfahren gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Parallel zur FNP-Änderung wird der bezirkliche Bebauungsplan 8-98 aufgestellt. Die FNP-Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit diesem bezirklichen Bebauungsplan. Zeitnah läuft die Fortführung des Verfahrens zum Bebauungsplan 8-11.

In der Zeit vom 24.04. bis 26.05.2023 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zur FNP-Änderung statt. In dieser Zeit wurden 28 Stellungnahmen abgegeben, in denen Inhalte vorgetragen wurden. Diese bezogen sich neben einer generellen Ablehnung der Änderung und insbesondere einer Bebauung der Freiflächen im Wesentlichen auf folgende Belange: Umfang an Wohnbebauung, gesunde Wohnverhältnisse, Lärmemissionen und Schadstoffsituation, Umfang an Anlagen der Ver- und Entsorgung, Kreislaufwirtschaft, Verkehr, soziale und technische Infrastruktur, Verträglichkeit von Bebauungen, Landschafts- und Artenschutz, Freiflächenschutz, Kompensationsbedarf von Eingriffen, Versiegelung/Bodenschutz, Regenwasser, stadtklimatische Auswirkungen, Altlasten. Hinzu kamen verfahrensbezogene Stellungnahmen, die u.a. eine stärkere Anpassung an die bezirklichen Bebauungspläne, die Berücksichtigung vorliegender Gutachten, konzeptionelle Vertiefungen und einzelne Fehlerkorrekturen zum Ziel hatten. Vielfach wurde auf absehbare Nutzungskonflikte bei Realisierung der beabsichtigten Bebauungen hingewiesen. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, gewichtet und in die Abwägung einbezogen. Im Ergebnis gab es einige Veränderungen gegenüber dem Vorentwurf bei den Flächendarstellungen (vor allem bezüglich der Aktualisierung des Bebauungsplans 8-98) und im Begründungstext. So wurde die bauliche Dichte erhöht und es gab Anpassungen bei den Flächenzuschnitten. Der Umweltbericht wurde wesentlich erweitert und aktualisiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05. bis 05.06.2026. Dabei wurden insgesamt 126 Stellungnahmen eingereicht. Diese bezogen sich neben einer generellen Ablehnung der Änderung und insbesondere einer Bebauung der Freiflächen im Wesentlichen auf folgende Belange: Umfang und Dichte der Wohnbebauung, Nutzungskonkurrenzen, heranrückende Wohnbebauung an gewerbliche Nutzungen (insbesondere BSR-Standort), gesunde Wohnverhältnisse, Verträglichkeit der Bebauungen, Lärmemissionen und Schadstoffsituation (einschließlich Geruch), Verkehr, soziale und technische Infrastruktur, Landschafts- und Artenschutz, Freiflächenschutz, Biotopvernetzung, verschiedene Umweltbelange, Kompensationsbedarf von Eingriffen und Möglichkeiten der Umsetzung, Versiegelung/Bodenschutz, stadtklimatische Auswirkungen, Altlasten. Hinzu kamen verfahrens- und textbezogene Stellungnahmen, die u.a. Anpassungen/Ergänzungen von Begründung und Umweltbericht, eine stärkere Anpassung an die bezirklichen Bebauungspläne, konzeptionelle Vertiefungen und einzelne Fehlerkorrekturen zum Gegenstand hatten. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, gewichtet und in die Abwägung einbezogen. Im Ergebnis wird die beabsichtigte Planung bestätigt. Es waren lediglich untergeordnete Anpassungen im Begründungstext und im Umweltbericht erforderlich. Die FNP-Änderung kann wie vorgelegt beschlossen werden.

Damit schafft die FNP-Änderung den planerischen Rahmen für die Fortführung der bezirklichen Bebauungspläne 8-98 und 8-11 sowie die Umsetzung der darin enthaltenen Planungsziele.

Weitere Informationen
zur Berliner Flächennutzungsplanung:

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

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage

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

2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Der Änderungsbereich befindet sich im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz, westlich des Britzer Damms und umfasst fünf Teilflächen. Gegenwärtig handelt es sich überwiegend um Freiflächen (Brache) mit anteiligem Baum- und Gehölzbestand und ein Schulgelände mit Schulgebäude (Alfred-Nobel-Schule) am Britzer Damm sowie am nördlichen Rand bestehende Gewerbe- und Industrienutzung, Kleingartennutzungen im Nordosten und (überwiegend angrenzend) im Nordwesten den Recyclingstandort Gradestraße der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR). Zwei teils bzw. temporär trockengefallene Pfuhle befinden sich ebenfalls im Änderungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend.

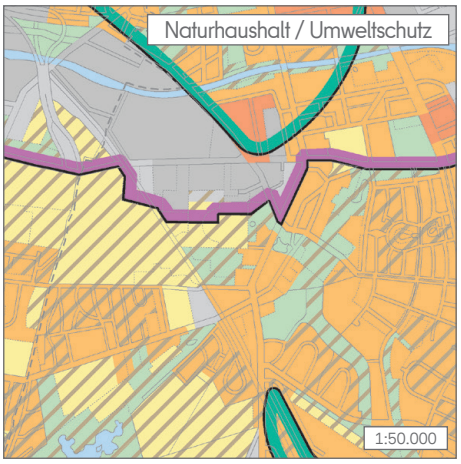
Für das ehemalige RIAS-Gelände (überwiegender Teil des Änderungsbereichs) befindet sich der B-Plan 8-98 im Verfahren. Das Areal ist zum Großteil als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Für den westlichsten Teil des Änderungsbereichs im Eigentum der BSR wurde bereits im Jahr 2004 das Bebauungsplanverfahren 8-11 begonnen und wird gegenwärtig fortgesetzt. Die im nördlichen Teil des Änderungsbereichs vorgesehene Korrektur zwischen gewerblicher Baufläche und der Fläche für Ver- und Entsorgung erfolgt vor allem entsprechend der realen Nutzungssituation und liegt z.T. im Geltungsbereich des 2008 festgesetzten B-Plans 8-25.

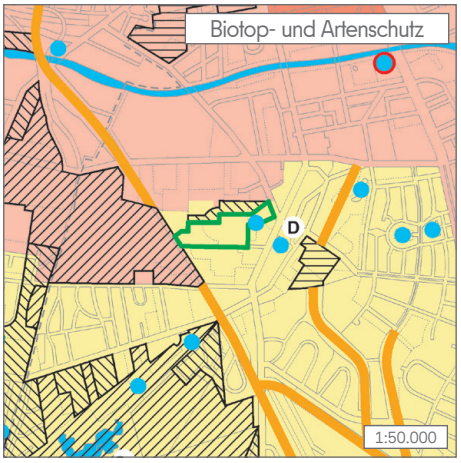
Ausführlichere Aussagen zu Inhalten und Planungszielen der FNP-Änderung sind Teil 1 der Begründung zu entnehmen.

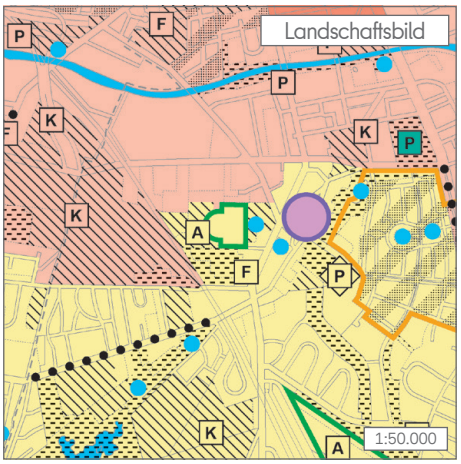
2.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

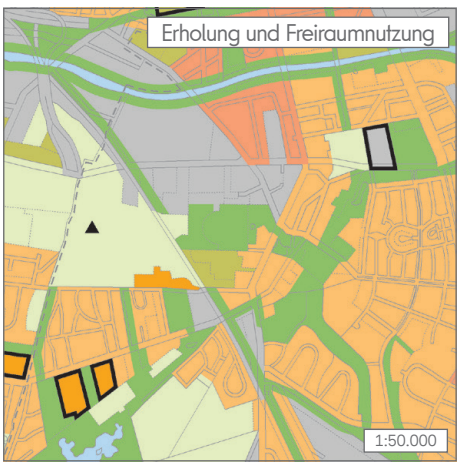
Wesentliche Grundlagen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) insbesondere die Aussagen der einschlägigen Fachgesetze, des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) und Informationen aus dem Umweltatlas sowie spezifische Fachpläne (z.B. Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan). Ferner sind übergeordnete umweltbezogene Zielsetzungen des Landes Berlin zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung einbezogen. Die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange wird in Kap. 2.5.1 dargelegt (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung). Im LaPro sind bereits grundlegende Ziele der umweltbezogenen Fachgesetze und Fachplanungen integriert, beispielsweise aus den gesetzlichen Regelungen zum Natur-, Boden- und Wasserschutz, dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0, der Strategie Stadtlandschaft, aus Entwicklungskonzepten der Berliner Forsten, der Gewässerpflege oder der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt, so dass diese nicht immer gesondert aufgeführt werden. Die standardmäßig verwendeten Quellen sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren verzeichnet, fallspezifische Quellen werden zudem im Umweltbericht direkt benannt.

Teilpläne des LaPro (Stand: 2016)









Teilpläne des LaPro (Stand 2016)

Abiotische Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Klima)

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

Die Böden im Änderungsbereich verfügen dem Programmplan Naturhaushalt/ Umweltschutz des LaPro nach über eine besondere Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt. Der Großteil der Böden besitzt zudem eine sehr hohe bzw. hohe Schutzwürdigkeit bei unterschiedlichen Versiegelungsgraden gemäß Planungshinweiskarte zum Bodenschutz. Im Südwesten befinden sich anteilig Böden mittlerer Schutzwürdigkeit. Bei solch hochwertigen, im Stadtgebiet seltenen Böden sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden bzw. auf das unvermeidbare Mindestmaß zu begrenzen und angemessen zu kompensieren. Dies ist sowohl für die Neubebauung wie auch bei einer möglichen Umstrukturierung oder Erweiterung der bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen.

Für alle Flächen des Änderungsbereichs sieht das LaPro bei Nutzungsänderung gemäß FNP die Ziele und Maßnahmen für die neue Nutzung vor, hier anteilig Siedlungsgebiete (gemischte Nutzungen), Gewerbe sowie Grün- und Freiflächen. Ziele für Siedlungsgebiete beinhalten u.a. Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen und Strukturen wie z.B. Stadtbäume, die Integration kompensatorischer Maßnahmen bei Verdichtung sowie die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen. In Gewerbegebieten ist zudem der Boden- und Grundwasserschutz, die Förderung emissionsarmer Technologien und einer flächensparenden Bauweise einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Schutz des Umfeldes vor Immissionen von Bedeutung. Insbesondere bei Veränderungen für bisherige Grün- und Freiflächen nach LaPro ist die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen zu prüfen. Künftige wie bestehende Grün- und Freiflächen sind im Sinne des Naturhaushalts zu erhalten bzw. zu entwickeln, wobei ein Zurückhalten des Wassers in der Landschaft einem naturnahen Wasserhaushalt und eine klimaangepasste Pflanzenverwendung wie auch die Vermeidung von Kaltluftabflussbarrieren dem Klimawandel Rechnung tragen sollen.

Die Brachflächen des Änderungsbereichs sind gemäß Planungshinweiskarten Stadtklima bioklimatisch als Grün- und Freiflächen mit sehr hoher nächtlicher Ausgleichsfunktion sowie einer als mäßig bewerteten Aufenthaltsqualität am Tag eingestuft. Die westlichen und östlichen Randbereiche sowie das angrenzende Umfeld sind tagsüber bioklimatisch mehrheitlich mindestens als mäßig bis stark belastet klassifiziert, während sie nachts als günstig bis weniger günstig bewertet werden. Bis auf den Norden ist der Änderungsbereich von Grün- und Freiflächen umgeben. Gemeinsam mit der Brachfläche bilden sie einen Verbund mit großer Bedeutung für die klimaökologische Situation, über dem anteilig ein überdurchschnittlich hoher Kaltluftvolumenstrom besteht.

Der nordwestliche Änderungsbereich ist Teil des Handlungsansatzes 2 des StEP Klima 2.0. Die betroffenen Flächen befinden sich im Maßnahmenbereich für Anpassung des Bestands in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung für „Blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag“. Östlich des Änderungsbereichs beginnt ein „Potentialraum mit Synergieeffekten Stadt und Wasser“. Die Kleingewässer im Änderungsbereich (Großer Eckerpfuhl) und angrenzend daran (Brandpfuhl) sowie in dessen südöstlichem Umfeld sollen aktiviert und entwickelt werden für die Kühlung und den Rückhalt in der Stadt. Hier bestehen besondere Anforderungen an das Regenwassermanagement (topografische Einzugs-

gebiete). Ebenfalls im südlichen Umfeld (Koppelweg) liegt ein Bereich für „Klimaoptimierten Neu- und Weiterbau im Einzugsgebiet von Kleingewässern“. Nördlich des Änderungsbereichs beginnt ein Maßnahmenbereich für die „Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege“. Im Osten grenzt ebenfalls ein Bereich für die Stadt der kurzen Wege an den Änderungsbereich an; hier liegt der Schwerpunkt auf der „Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für kompakte Stadtentwicklung“.

Laut Handlungsansatz 3 des StEP Klima 2.0 liegen Teile des Änderungsbereichs im Osten und Westen im Bereich von Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld. Die westlich angrenzende Kleingartenanlage Roseneck gilt als Teil von Grün- und Freiräumen mit Relevanz für die bioklimatische Entlastungsfunktion am Tag mit dem Ziel der „Entwicklung klimaoptimierter Aufenthaltsräume in Kleingartenanlagen“. Südöstlich gibt es Bereiche, auf der Potentiale für eine öffentliche Mehrfachnutzung aktiviert werden sollen. Für die südwestlich angrenzenden Friedhofsflächen gilt die „Beachtung der bioklimatischen Entlastungsfunktion von Grün- und Waldflächen“.

Die Freiflächen sollen – insbesondere in Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen mit klimatisch ungünstiger Situation – gemäß den Zielen des LaPro, des StEP Klima 2.0 und der Planungshinweiskarte Stadtklima, aus Gründen des Bodenschutzes und der Grundwasserneubildung sowie aufgrund ihrer klimatischen Funktionen erhalten und entwickelt werden. Maßgeblich für Letzteres ist die Sicherung der klimatischen Ausgleichs- und Entlastungsfunktionen im Änderungsbereich selbst. Bauliche Eingriffe sollten demzufolge äußerst maßvoll und unter Berücksichtigung der Klimafunktionen erfolgen (u.a. weiterhin gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Siedlungsstrukturen, Erhöhung der Mikroklimavielfalt).

Neben der Sicherung einer guten Durchlüftung der Stadt und der Minderung des städtischen Wärmeinseleffekts sind zugunsten des Klimaschutzes auch Ziele wie die Minimierung von Treibhausgasemissionen (insbesondere CO2) und die Steigerung der Resilienz gegenüber den lokalen Auswirkungen des Klimawandels bei der Entwicklung neuer Bauflächen einschließlich ihrer Gestaltung in Bezug auf Erhalt und Anlage von Vegetation, Nutzung und Rückhalt von anfallendem Regenwasser sowie Wärme- und Energieversorgung in den Blick zu nehmen.

<u>Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)</u>

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

Der Großteil des Änderungsbereichs und seiner Umgebung liegt im Obstbaumsiedlungsbereich, in dem im Sinne des Biotop- und Artenschutzes gemäß LaPro u.a. gebietstypische Vegetationsbestände und artenschutzrelevante Strukturelemente zu erhalten, die Versiegelung bei Siedlungsverdichtung zu begrenzen sowie ein hoher Grünanteil und eine geringe Versiegelung im Übergang zu Landschaftsräumen zu berücksichtigen sind. Der nordwestliche Bereich und das nördliche Umfeld liegen im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Hier gilt es, die Nutzungs- und Strukturvielfalt zu sichern, zusätzliche Lebensräume zu schaffen, örtliche Biotopverbindungen zu entwickeln und wertvolle Strukturen zu erhalten sowie Begrünungsmaßnahmen zu integrieren. Der Große Eckerpfuhl wird als Kleingewässer dargestellt.

Die Zielsetzung der Entwicklung bzw. Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen gemäß LaPro gilt für den nördlichen und nordwestlichen Teil im Änderungsbereich sowie für den Großteil der Brachfläche. Im westlichen Umfeld des Änderungsbereich wird die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn als Lineare Biotopverbindung verzeichnet. Hier stehen laut LaPro die Pflege und Entwicklung flächiger und linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern im Vordergrund. Gemäß LaPro sollen Grünzüge, Bahnböschungen und breite, unbefestigte Straßenränder als Verbindungen gepflegt und entwickelt werden.

Gemäß Zielartenkonzeption des Biotopverbunds Berlin handelt es sich bei großen Teilen des Änderungsbereichs um potenzielle Kernflächen für den Schwalbenschwanz (Papilio machaon) und das Gemeine Blutströpfchen (Zygaena filipendulae) bzw. um potenzielle Verbindungsflächen für beide Arten im Süden der Fläche. Zudem befinden sich im südwestlichen Änderungsbereich potenzielle Kernflächen für den Feuerschmied (Elater ferrugineus). Für die Knoblauchkröte (Pelobates fuscus) besteht auf den Flächen der Kleingartenanlagen westlich der Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn großflächig potenzielle Kernflächen.

Die Freiflächen des ehemaligen RIAS-Geländes sind als naturschutzfachlich hochwertig einzustufen, weshalb laut LaPro-Programmplan Biotop- und Artenschutz hier ein LSG angestrebt wurde. Diese Zielsetzung wird nicht weiterverfolgt, die im Zuge der Bebauungsplanverfahren 8-11 und 8-98 erfolgten aktuellen Untersuchungen bestätigen jedoch die weiterhin vorhandenen besonderen Naturhaushalts- und Lebensraumfunktionen.

Schutzgebiete oder flächenhafte Naturdenkmale befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

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

Für Obstbaumsiedlungsbereiche sieht der Programmplan Landschaftsbild u.a. bei Siedlungserweiterungen den Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen und die Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen vor. Für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen im Nordwesten des Änderungsbereichs werden die Entwicklung raumbildender Strukturen, die Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungselemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge sowie die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen als wesentliche Ziele formuliert. Auf dem überwiegenden Teil der Flächen sowie des westlichen Umfeldes ist der Erhalt landschafts- und siedlungsraumtypischer Grün- und Freiflächen bzw. Vegetationsbestände sowie südlich des Änderungsbereichs (u.a. Friedhof Koppelweg) der Erhalt prägender oder gliedernder Grün- und Freiflächen als übergeordnete Strukturelemente vorgesehen. Im zentralen Änderungsbereich und den zwischen den Teilflächen liegenden Bereichen (Brache) sind Infrastrukturflächen mit prägendem Vegetationsbestand zu erhalten und zu entwickeln. Der Große Eckerpfuhl, der angrenzende Brandpfuhl und der östlich des Britzer Damms im näheren Umfeld liegende Britzer Kirchteich sollen als kultur- und naturlandschaftlich geprägte Kleingewässer erhalten und entwickelt werden. Für das ebenfalls östlich des Britzer Damms gelegene Alt-Britz wird dessen Erhalt als historischer Siedlungskern angestrebt.

Das LaPro (Programmplan Landschaftsbild) ordnet dem westlichen Teil des Änderungsbereichs den Gestalttyp offene Landwirtschaft, Ackerbrache zu, die Flächen westlich des Änderungsbereichs sind als raumtypische Freiflächen des Gestalttyps Kleingärten gekennzeichnet. Der südlich an den Änderungsberiech angrenzende Friedhof Koppelweg wird als prägende bzw. gliedernde Grün- und Freifläche des Gestalttyps Friedhof eingeordnet.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung des LaPro als Grünfläche/Parkanlage eingetragen, welche mit der FNP-Änderung im Osten anteilig aufgegriffen wird. Für diesen Freiraumtyp sind gemäß LaPro als Ziele u.a. die Entwicklung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen und barrierefreier Gestaltung formuliert. Die Belange der biologischen Vielfalt sowie die historische und kulturelle Bedeutung der Grünflächen sind zu beachten.

Das Bestandsgewerbe im nördlichsten Teil des Änderungsbereichs und dessen gesamtes nördliches Umfeld ist im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung des LaPro als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ gekennzeichnet. Auf solchen Flächen sollen Konzepte zur Erholungsnutzung und Erschließung der Flächen für Erholungspotenziale sowie Wegeverbindungen entwickelt werden. Zudem sollen neben Baumpflanzungen und Dach- und Fassadenbegrünungen auch Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- oder Erholungsnutzung vorgesehen werden. Die Flächen der Alfred-Nobel-Schule sowie die umgebende Wohnbebauung sind angesichts des insgesamt guten Angebots im Umfeld hinsichtlich der Freiraumversorgung der geringsten Dringlichkeitsstufe IV zugeordnet. Gemäß LaPro (Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz) grenzen im Westen Freiräume in Form von Kleingärten (u.a. Kleingartenanlage Roseneck) und des Friedhofs Koppelweg im Süden an den Änderungsbereich an.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus dem BImSchG, ergänzenden Rechtsverordnungen und anderen lärmtechnischen Regelwerken (DIN 18005, TA Lärm, 16. und 18. BImSchV) maßgebliche Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte. Zudem enthält der Lärmaktionsplan Berlin Schwellenwerte für den Umgang mit Umgebungslärm. Im Sinne des Schutzes der menschlichen Gesundheit sind ebenfalls gesetzliche Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub einzuhalten, wie es auch der Berliner Luftreinhalteplan anstrebt. Im westlichen Umfeld des Änderungsbereichs (jenseits der Bahnstrecke) befindet sich das Ruhige Gebiet (im Sinne der Umgebungslärmrichtlinie der EU) „KGA Ullsteinstraße/Gradestraße und Umgebung“ des Lärmaktionsplans 2024-2029.

Im Änderungsbereich bestehen verkehrsbedingt im Osten teils deutlich erhöhte Lärmbelastungen, die im Wesentlichen von den das Gebiet östlich begrenzenden Straßen Tempelhofer Weg und Britzer Damm ausgehen, insbesondere im Kreuzungsbereich beider Straßen. Die von der in einigem Abstand nördlich parallel verlaufenden Gradestraße ausgehende Lärmbelastung wirkt sich nicht unmittelbar auf den Änderungsbereich aus. Vom Bestandsgewerbe im Änderungsbereich bzw. seinem nördlichen Umfeld sowie dem angrenzenden Ver- und Entsorgungsstandort der BSR gehen tagsüber und nachts betriebsbedingt ebenfalls Lärmemissionen aus. Für letzteren (spez. die Umladestation Süd) sowie für den Betrieb der Gesellschaft für Boden- und Abfallverwertung (GBAV) und der Deutschen Exakt Kaffee GmbH (DEK) an der Gradestraße sind zudem je nach Witterung und Windrichtung geruchliche Einflüsse nicht auszuschließen.

Für den gesamten Änderungsbereich sowie sein nördliches, westliches und südliches Umfeld sind laut Umweltgerechtigkeitskarte keine Mehrfachbelastungen verzeichnet. Die östlich angrenzenden Siedlungsflächen sind als Bereiche mit hoher Luftbelastung und mittlerer thermischen und Lärmbelastung eingestuft.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs liegt im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung (LaPro). Erhöhte Luftschadstoffbelastungen sind allerdings in den entsprechenden Umweltatlaskarten nicht verzeichnet; sämtliche Verkehrswege im Umfeld des Änderungsbereichs sind in dieser Hinsicht als gering (Gradestraße, Tempelhofer Weg und Britzer Damm) bzw. mäßig belastete Straßen (Teilabschnitt Britzer Damm) eingestuft.

Schutzgutübergreifende Ziele

Der Änderungsbereich gehört nicht zum Freiraumverbund des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und tangiert keine Überschwemmungsgebiete. Zudem liegen er und sein gesamtes Umfeld nicht auf Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) des LaPro.

2.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands Realnutzung (Fläche)

Der insgesamt rund 7 ha große Änderungsbereich umfasst vier Teilflächen des seit 2013 brachliegenden ehemalige Rundfunk- und Antennenstandorts – das sogenannte RIAS-Gelände – am Tempelhofer Weg und Britzer Damm im Bezirk Neukölln. Westlich davon schließt der gesamtstädtisch bedeutsame Abfall- und Kreislaufwirtschaftsstandort der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) an, dessen geplante Erweiterung nach Süden eine fünfte Teilfläche des Änderungsbereichs darstellt.

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Der Änderungsbereich liegt geologisch und morphologisch auf der Teltow-Hochfläche der Weichseleiszeit, bei deren Entstehung sich auf den zentralen Flächen von Ost nach West Schmelzwassersande ablagerten, Norden und Süden hingegen von Geschiebelehm bzw. -mergel geprägt wurden.

Die Böden der Brachflächen setzten sich aus Parabraunerden und Sandkeilbraunerden mit einer < 80 cm starken Schicht aus Geschiebesand über Geschiebelehm/-mergel als Ausgangsmaterial zusammen. Sie verfügen über eine hohe Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt und die Puffer- und Filterfunktion sowie eine mittlere Bewertung als seltener Pflanzenstandort. Im südöstliche Änderungsbereich um die Alfred-Nobel-Schule liegen Böden aus Regosol, Pararendzina und Hortisol über Talsanden und verfügen über eine mittlere Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt als auch für die Puffer- und Filterfunktion. Die natürlich anstehenden, bereichsweise von fein- und mittelkörnigen Sanden durchzogenen und überdeckten Geschiebemergel- und Geschiebelehme aus bindigen Grundmoränenbildungen auf dem ehemaligen RIAS-Gelände wurden bei unterschiedlichen Versiegelungsgraden laut Planungshinweiskarte Boden mit flächigen Auffüllungen überformt. Vergleichsweise gering versiegelt ist der Großteil der nordöstlichsten Teilfläche und das Umfeld des Großen Eckerpfuhls. Durch die starke anthropogene Überprägung werden die Bodenfunktionen negativ beeinträchtigt.

Bodendenkmale sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

Im südöstlichen und äußersten nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs sind Verdachtsflächen für Bodenbelastungen im Bodenbelastungskataster vermerkt (BKK NR.14671 bzw. BKK Nr. 470 und 471), zu denen nach Katasterangaben teils bereits Untersuchungen und Teilsanierungen erfolgten. Darüber hinaus sind aus Untersuchungen von 2009 für den nordöstlichen Rand des Änderungsbereichs in der hiesigen Aufschüttungsschicht weitere Verunreinigungen durch Schwermetalle, Phenol- und PAK-Gehalte bekannt.

Für den B-Plan 8-98 wurde 2024 ein Bodengutachten erstellt. Im Ergebnis liegen im Plangebiet nur geringe und kleinflächige Belastungen durch Altlasten vor. Die ermittelten Schadstoffverunreinigungen sind an die mit Bauschutt aufgefüllten Bereiche gebunden und die kontaminierten Bereiche sind i.d.R. mit Oberboden oder Pflanzenbewuchs bedeckt. Zudem wurde 2023 eine kampfmitteltechnische Begleitung von Bohrarbeiten und Freimessung von 32 Bohransatzpunkten durchgeführt, in deren Rahmen keine Kampfmittel geborgen und in Folge für das Untersuchungsgebiet eine Kampfmittelfreiheit bescheinigt wurde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind punktuell relevante Gefährdungspotenziale für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser nicht auszuschließen. Im Jahr 2007 erfolgte für die direkt nördlich an den B-Plan 8-11 angrenzende Fläche eine Überprüfung der Baugrundverhältnisse, bei der anthropogen überformte Böden mit Auffüllungen im Oberboden, eingelagerten Ton-. Ziegel- und Keramikspuren, Schlackeresten sowie eine Belastung durch Schwermetalle festgestellt wurden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft wird auch für die nördliche Hälfte des Bebauungsplangebietes eine ähnliche anthropogene Prägung angenommen. Ab der südlichen Hälfte ist der Baugrund wieder in seiner natürlichen Form gewachsen. Für den Geltungsbereich konnten 2018 bei einer Untersuchung auf Kampfmittel zwar kriegsrelevante Strukturen, jedoch keine Kampfmittel nachgewiesen werden. Im Bebauungsplanverfahren sind weitere Altlastenuntersuchungen vorgesehen, ggf. ist in enger Abstimmung mit der Fachbehörde der weitere Untersuchungsbedarf sowie die entsprechende Vorgehensweise zu bestimmen. Die Gefährdung des Grundwassers ist angesichts des großen Flurabstands sowie der überwiegend gering wasserdurchlässigen Bodenschichten eher als gering zu bewerten.

Im Änderungsbereich bzw. in seinem direkten Umfeld befinden sich mit dem Großen Eckerpfuhl und dem Brandpfuhl (temporäre) Kleingewässer (stehende Gewässer 2. Ordnung lt. Wasserbehörde) mit entsprechenden Empfindlichkeiten gegenüber Veränderungen. Die beiden Pfuhle werden gemäß Gutachten aus dem Jahr 2023 vom Regenwasser gespeist und sind durch eine verringerte jährliche Niederschlagsmenge und – in geringerem Maße – infolge der Gehölzsukzession in den vergangenen Jahren weitestgehend trockengefallen. Sie sind zudem mit Vegetation überwachsen und erfüllen ihre Funktionen im Naturhaushalt daher nur noch stark eingeschränkt. Wechselwirkungen dieser Kleingewässer mit dem Kienpfuhl im Hinblick auf den Wasserhaushalt scheinen nicht zu existieren oder sind für ihre Ökologie nur von untergeordneter Bedeutung.

Im westlichen Umfeld befinden sich Senkenbereiche mit dichterer Vegetation, zu denen vom Änderungsbereich aus ein teils merkliches Gefälle besteht (ggf. bei Planumsetzung relevant für die Fließrichtung des durch zunehmende Versiegelung verstärkten Oberflächenabflusses und bei Havarien etc.).

Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Änderungsbereich oder seinem Umfeld.

Bei den Freiflächen des Änderungsbereichs handelt es sich um stadtklimatisch bedeutsame Entlastungsflächen mit sehr hoher nächtlicher Ausgleichsfunktion, die insbesondere im zentralen Bereich der Brache aufgrund eines überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstroms für die bioklimatische Entlastung im Umfeld relevant sind. Lediglich in der nördlichsten Teilfläche (Gewerbe) und am Britzer Damm sind zudem siedlungsgeprägte Flächen vorhanden, die mit günstiger bioklimatischer Situation in der Nacht bewertet sind. Die beiden nördlichen Teilflächen des Änderungsbereichs liegen anteilig im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung des LaPro bzw. ragen nordwestlich in das Vorsorgegebiet hinein.

<u>Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)</u>

Der Kenntnisstand für die verschiedenen Teilflächen der FNP-Änderung steht in Zusammenhang mit den unterschiedlichen Untersuchungsständen in den laufenden B-Plan-Verfahren im Änderungsbereich und wird daher nachfolgend jeweils mit Bezug zu den B-Plänen erläutert.

Auf den sich mit dem Plangebiet des B-Plans 8-98 überlagernden vier Teilflächen des Änderungsbereichs (die drei östlichen Teilflächen sowie die untere Hälfte der nördlichen Teilfläche) wurde 2022/23 eine Baum- und Biotopkartierung sowie eine Strukturkartierung durchgeführt. Europäisch geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesen und sind aufgrund der vorliegenden Biotope auch nicht zu erwarten.

Auf der zentralen Teilfläche im Osten befindet sich der Große Eckerpfuhl, ein gesetzlich geschütztes naturnahes temporäres Kleingewässer, das im Süden durch Schilf-Landröhricht gesäumt wird. Im Norden direkt an den Änderungsbereich angrenzend befinden sich sonstige Vorwälder frischer Standorte und darin eingebettet als Begleitbiotop der Brandpfuhl als temporäres Kleingewässer (gesetzlich geschützt), an die sich östlich alte Kleingärten (>30 Jahre alt) mit Obstbäumen anschließen. Die Fläche wird im Zentrum von baumbestandenen Bereichen und großflächig von Wald geprägt. Hier wurden neben mehrschichtigen alten Gehölzbeständen aus überwiegend heimischen Arten, Robinien-Vorwald, sonstigen Vorwäldern und Ahorn-Pionierwald auch gesetzlich geschützte Biotope in Form von Fahlweiden-Auenwald in Verbindung mit heimischen Laubgebüschen frischer Standorte im nördlichen Umfeld des Großen Eckerpfuhls erfasst. Den westlichen Randbereich der Waldflächen bilden ruderale Wiesen in typischer (artenreicher) Ausprägung. Auf der nordöstlichen Teilfläche verläuft entlang der alten Kleingärten der KGA Rosenecke ein breiter Streifen mit Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte verarmter oder ruderaler Ausprägung mit spontanem Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%). Im Norden und Westen wird die Fläche von mehr oder weniger geschlossenen Baumreihen überwiegend nicht heimischer Arten begrenzt. In den Übergangsbereichen liegen Landreitgrasfluren mit Gehölzbewuchs. Die Brachbereiche der südöstlichen Teilfläche setzen sich ähnlich zusammen, allerdings wurden hier junge Aufforstungen aus heimischen Laubgehölzen auf den ruderalen Wiesen und Staudenfluren angelegt. Die Aufforstungen erfolgten als Kompensation für die umfangreiche Entfernung von Gehölzbeständen im Rahmen der 2018 durchgeführten Abrissarbeiten auf dem ehem. RIAS-Gelände. Die Teilfläche weist weiterhin in ihren Offenlandbereichen artenarme Grünlandbrachen frischer Standorte auf. Im Südosten des Änderungsbereichs befindet sich neben einigen Parzellen unterschiedlich strukturierter Kleingärten der Standort der Alfred-Nobel-Schule. Dieser setzt sich aus Gemeinbedarfsflächen, einem nicht versiegelten, mit Bäumen bestandenen Parkplatz und teil- und vollversiegelten Wegen zusammen. Die Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet, die vorhandenen artenreichen und artenarmen Zierrasen mit locker stehenden Bäumen und kleinen Baumgruppen gesäumt.

Hochwertige Biotope – zusammengesetzt aus heimischen Gehölzarten erhöhten Alters, eine hohe Artenvielfalt aufweisend oder relativ selten im Berliner Stadtraum vertreten und/oder nur schwer zu regenerieren – nehmen fast 25% der Gesamtfläche des B-Plangebietes 8-98 ein. Insgesamt weist das Gebiet aufgrund des hohen Anteils höherwertiger Biotope von mehr als 45% eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf.

Im Rahmen der Baumkartierung 2023 wurden 34 heimische und nichtheimische Arten erfasst, vorwiegend Spitz-Ahorn, Robinie und Säulen-Pappel. Die hohe Wertigkeit

des Baumbestandes im B-Plangebiet 8-98 wird durch den äußerst hohen Anteil von 95% (277) nach Berliner Baumschutzverordnung geschützter Exemplare von insgesamt 293 kartierten Einzelbäumen belegt. Insbesondere heimische Altbäume weisen eine hohe Schutzwürdigkeit und damit Empfindlichkeit auf.

Bei der großen zentralen Fläche im Geltungsbereich des B-Plans 8-98 handelt es sich zudem um eine ca. 1,6 ha große Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Der nördliche Teil ist durch alte, mehrschichtige Gehölzbestände mit überwiegend heimischen Arten (Spitzahorn als dominierende Baumart; Pionierarten wie Robinie und Birke in den Randbereichen) geprägt. Südöstlich schließen sich Ahorn-Pionierwälder und westlich bis ganz in den Süden reichend sonstige Vorwälder frischer Standorte an. Der zentral in der Waldfläche gelegene Große Eckerpfuhl wird nördlich von einem Fahlweiden-Auenwald mit Silberweiden und Esche gesäumt. Den westlichen Rand der Waldfläche bilden ruderale, artenreiche Wiesen sowie kleinteilig im Nordwesten Laubgebüsche frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten.

Auf der sich mit dem Plangebiet des B-Plans 8-11 überlagernden westlichen Teilfläche des Änderungsbereichs wurde 2024 eine Biotop- und Baumkartierung durchgeführt. Es wurden dort großflächig zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren und sowohl artenarme als auch -reiche ruderale Wiesen kartiert. Im südöstlichen Randbereich am Übergang zum Geltungsbereich des B-Plans 8-98 steht eine einschichtige Gruppe von nicht heimischen Bäumen mittleren Alters. Der als Schotterfläche angelegte Havarieplatz des BSR-Standortes ragt von Nordosten in die Teilfläche des Änderungsbereiches hinein. Im nordwestlichen Randbereich der Teilfläche nördlich des Zaunes wurden als Begleitbiotop der ruderalen Wiese artenreicher Ausprägung gesetzlich geschützte kennartenarme Rotstraußgrasfluren auf Trockenstandorten erfasst, welche sich nach Norden bis zum Schuppen (Holzkonstruktion auf vegetationsfreier Sandfläche) erstrecken. Diese Biotopkombination wurde streifenförmig ebenfalls fast auf ganzer Länge der nördlichen B-Plangrenze festgestellt. Im Rahmen der Baumkartierung 2024 wurden hier insgesamt 32 Bäume zumeist in Baumgruppen erfasst, von denen 30 unter die Berliner Baumschutzverordnung fallen. Der Zustand wurde durchschnittlich als leicht bis mittel geschädigt bewertet sowie zwei Totbäume festgestellt. Es handelt sich um heimische und nichtheimische Arten, der Bestand wird von Robinien dominiert. Die Gehölzbereiche haben im Hinblick auf die Strukturarmut der anderen erfassten Flächen im Geltungsbereich des B-Plans 8-11 einen hohen ökologischen Wert.

Die nördliche Hälfte der nördlichen Teilfläche befindet sich im Bereich des bereits festgesetzten B-Plans 8-25. Gemäß Biotoptypenkarte (2024) des Umweltatlas wurde die Fläche 2023 per Luftbildanalyse kartiert. Die Zufahrtsstraße des erfassten Gewerbe- und Industriegebiets ist lückig mit Baumreihen aus überwiegend nichtheimischen älteren Gehölzen bestanden.

Im Jahr 2023 wurden Erfassungen von Fledermäusen, Brutvögeln, Reptilien, Amphibien, Heldbock und Eremit im gesamten Geltungsbereich des B-Plans 8-98 durchgeführt und in geeigneten Teilbereichen das Vorkommen von Tagfaltern, Widderchen, Nachtkerzenschwärmer und Wildbienen erfasst. Im Geltungsbereich des B-Plans 8-11 fanden 2022 faunistische Kartierungen von Zauneidechsen und Schmetterlingen sowie von Brutvögeln, Fledermäusen und Wildbienen im Jahr 2024 statt.

Es konnten im Untersuchungsraum des B-Plans 8-98 keine Amphibien nachgewiesen werden. Der Große Eckerpfuhl war zum Zeitpunkt der Kartierung dicht bewachsen, stark beschattet und führte für das Vorkommen von Amphibien nicht ausreichend Wasser; der Pfuhl ist – nach bis in die 1990er Jahre zurückreichenden Aussagen – nur temporär wasserführend. Das Vorkommen von Amphibien kann daher zurzeit ausgeschlossen werden. Dennoch ist der Große Eckerpfuhl als potenzielles Amphibiengewässer zu betrachten. Für den B-Plan 8-11 fand (noch) keine Kartierung von Amphibien statt.

Wenngleich abschnittsweise durchaus geeignete Lebensraumstrukturen bestehen, konnten auf keiner der untersuchten Flächen in den Plangebieten Zauneidechsen (Lacerta agilis) oder andere Reptilien nachgewiesen werden. Es ist daher aktuell nicht von einem Vorkommen im Änderungsbereich auszugehen.

Im Rahmen der Erfassung von Fledermäusen wurden im Untersuchungsraum des Bebaungsplans 8-98 drei Arten festgestellt: Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) und Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) mit regelmäßigem Vorkommen sowie die Sichtung einzelner Großer Abendsegler (Nyctalus noctula). Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet, zudem sind alle drei erfassten Arten gemäß Roter Liste Berlin als gefährdet eingestuft. Die Strukturkartierung ergab keinen Nachweis von Quartieren oder geeigneten Quartiersstrukturen für Fledermäuse innerhalb des Plangebiets. Die Quartiere und Verstecke der erfassten Arten werden demzufolge in der unmittelbaren Umgebung vermutet, der Änderungsbereich wird als Nahrungshabitat genutzt.

Im Rahmen von Kartierungen wurden 2024 vier Fledermausarten innerhalb des Untersuchungsgebiets des B-Plans 8-11 nachgewiesen: Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii) und Zwergfledermaus. Zusätzlich wurde ein hohes Potenzial für das Vorkommen zweier schwer nachzuweisender Arten festgestellt: Braunes Langohr (Plecotus auritus) und (Graues Langohr Plecotus austriacus). Das Braune Langohr ist auf der Roten Liste Deutschlands sowie Berlins als gefährdet

geführt. Das Graue Langohr wird in Deutschland als extrem selten und in Berlin als vom Aussterben bedroht eingestuft. Die Zwergfledermaus wurde am häufigsten im Untersuchungsgebiet - besonders in der südlichen Senke und der Grundstücksgrenze zum Friedhof jagend oder im freien Flug - verzeichnet. Als zweithäufigste Art wurde die Rauhautfledermaus mit gleichem Nutzungsverhalten erfasst. Die Gehölze am Friedhof dienen den Tieren als Leitstruktur. Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler nutzen das Untersuchungsgebiet hauptsächlich für Über- und Transferflüge, wurden aber auch vereinzelt beim Jagen festgestellt. Für keine der vier Arten konnten keine Hinweise auf Quartiersnutzung erbracht werden. Aufgrund des geringen Quartierspotenzials wird die Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse als gering eingeschätzt. Den festgestellten Flugrouten und Jagdrevieren wird ebenfalls eine geringe bzw. allgemeine Bedeutung zugesprochen. 2025 fand eine Nachkartierung statt, deren Ergebnisse auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt werden.

Zur Erfassung der Brutvögel erfolgte im Jahr 2023 eine flächendeckende Untersuchung (Revierkartierung) im Bebauungsplangebiet 8-98 sowie dessen unmittelbarer Umgebung. Im Ergebnis wurden innerhalb und unmittelbar angrenzend an das B-Plangebiet 42 Vogelarten erfasst, davon 30 auf den Untersuchungsflächen brütende Arten mit 97 Brutrevieren oder Brutpaaren sowie ein Brutverdacht (Habicht). Alle Brutvogelarten wurden innerhalb des Plangebiets bzw. an das Plangebiet angrenzend im Bereich ihrer Fluchtdistanz erfasst, davon zwei Arten mit Großrevier und acht Nahrungsgäste Am häufigsten kamen Kohlmeise (Parus major), Amsel (Turdus merula), Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla) und Blaumeise (Cyanistes caeruleus) vor. Auch Buchfink (Fringilla coelebs), Buntspecht (Dendrocopos major), Dorngrasmücke (Sylvia communis), Fitis (Phylloscopus trochilus), Gartenbaumläufer (Certhia brachydactyla), Gartengrasmücke (Sylvia borin), Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus), Gelbspötter (Hippolais icterina), Girlitz (Serinus serinus), Grünfink (Chloris chloris), Grünspecht (Picus viridis), Hausrotschwanz Phoenicurus ochruros), Haussperling (Passer domesticus), Klappergrasmücke (Sylvia curruca), Kleiber (Sitta europaea), Nachtigall (Luscinia megarhynchos), Nebelkrähe (Corvus cornix), Neuntöter (Lanius collurio), Ringeltaube (Columba palumbus), Rotkehlchen (Erithacus rubecula), Singdrossel (Turdus philomelos), Star (Sturnus vulgaris), Stieglitz (Carduelis carduelis), Sumpfmeise (Poecile palustris), Sumpfrohrsänger (Acrocephalus palustris), Zaunkönig (Troglodytes troglodytes) und Zilpzalp (Phylloscopus collybita) wurden brütend im Untersuchungsraum erfasst. Von den 42 im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten sind folgende wertgebende Arten hervorzuheben: Grünspecht, Neuntöter, Star und Sumpfrohrsänger. Während der Star in Deutschland, jedoch nicht mehr in Berlin als gefährdet eingestuft ist, wurde der Sumpfrohrsänger gemäß aktueller Roter Liste Berlin (2024) als stark gefährdet eingestuft, aber bundesweit nicht auf der Roten Liste geführt. Der Neuntöter wird in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geführt, der Grünspecht ist nach BArtSchV streng geschützt. Der Gelbspötter steht in Berlin mittlerweile auf der Vorwarnliste. Unter den Nahrungsgästen werden die Mehlschwalbe (Delichon urbicum) und der Bluthänfling (Linaria cannabina) in Berlin und bundesweit als gefährdet eingestuft. Der Steinschmätzer (Oenanthe oenanthe) als Nahrungsgast gilt nunmehr in Berlin als vom Aussterben bedroht und die im Großrevier erfasste Wacholderdrossel (Turdus pilaris) als extrem selten mit geografischen Restriktionen.

Im Rahmen der Kartierungen wurden 35 in Baumhöhlen nistende Brutpaare (Kohlmeise, Blaumeise, Star, Gartenrotschwanz, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Grünspecht, Kleiber, Sumpfmeise) und mindestens 6 Nistplätze (Hausrotschwanz, Haussperling) an Gebäuden (vier Nistplätze an der Alfred-Nobel-Schule und zwei nördlich des Änderungsbereichs) nachgewiesen. Die Brut- und Nistplätze sind als geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten und unabhängig von der Anwesenheit der Tiere ganzjährig geschützt. Die Planung sieht keine Veränderungen an dem Schulgebäude vor, folglich ist nicht mit Beeinträchtigungen der Gebäudebrutplätze im Änderungsbereich zu rechnen. Sollten ganzjährig geschützte Niststätten an Bäumen durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden, ist auf Bebauungsplanebene die entsprechend erforderliche Kompensation mit der Fachbehörde abzustimmen und festzulegen.

Im Jahr 2024 wurde für den Bebauungsplans 8-11 eine Kartierung der Brutvögel, Fledermäuse und Wildbienen durchgeführt. Aufgrund des geringen Störungsgrades der Fläche und des durch den hohen Antel an Blühpflanzen bedingten großen Nahrungsangebots wird das Lebensraumpotenzial des B-Plangebiets als hoch eingestuft. Von den insgesamt 34 kartierten Brutvogelarten wurden fünf Arten als im Geltungsbereich brütend erfasst. Es wurden Brutnachweise für Haussperling, Singdrossel, Star und Turmfalke (Falco tinnunculus) erbracht sowie das Vorkommen von Brutrevieren oder Brutverdacht für 12 weiter Arten festgestellt, darunter zwei des Neuntöters. Beide Brutreviere des Neuntöters liegen an Zäunen im Plangebiet, die stark bewachsen sind und Brutnischen bieten. Die Brutstätten wurden nicht nachgewiesen. Buchfink, Fitis und Heckenbraunelle (Prunella modularis) konnten während ihrer artspezifischen Brutzeiträume singend und/oder balzend im oder nahe dem Geltungsbereich beobachtet werden, es wurden jedoch keine weiteren Hinweise für einen Brutverdacht erbracht. Der Fitis steht aktuell in Berlin auf der Vorwarnliste. Nebelkrähe, Star und Turmfalke wurden zudem als Nahrungsgäste festgestellt. Mehrere Arten wurden als Gastvögel erfasst - u.a. Grünspecht, Mehl- und Rauchschwalbe (Hirundo rustica) sowie Sperber (Accipiter nisus) - für die eine Nutzung der Flächen als Hauptnahrungshabitat jedoch ausgeschlossen wurde. Die in Berlin aktuell nicht mehr gefährdete Rauchschwalbe steht in der Roten Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste. Der Sperber wird in der Roten Liste Berlins auf

der Vorwarnliste geführt. Vier weitere Arten, darunter der in Berlin als ausgestorben geltende Rotmilan (Milvus milvus, ebenfalls Art des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und der in Berlin vom Aussterben bedrohte und bundesweit stark gefährdete Wiesenpieper (Anthus campestris), wurden als Durchzügler registriert.

Im Rahmen der Kartierungen wurden keine Höhlenbäume innerhalb des Plangebietes kartiert. Die Untersuchung der Bäume auf Höhlen fand jedoch vom Boden aus statt, sodass ein Vorhandensein nicht auszuschließen ist.

Mit dem Erscheinen der neuen Roten Liste der Brutvögel Berlins (4. Fassung, Dez. 2024) hat sich die Einstufung einiger der im Untersuchungsgebiet erfassten Brutvogelarten verändert, so dass in manchen Fällen auch die auf Bebauungsplanebene getroffene artenschutzfachliche Bewertung im weiteren Planungsprozess zu prüfen und ggf. anzupassen sowie entsprechend auf nachfolgender Planungsebene zu berücksichtigen ist. Diese veränderte Situation für einen Teil der erfassten Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet wird auf nachfolgender Planungsebene berücksichtigt.

Bei Kartierungen im Jahr 2023 im Rahmen des B-Plans 8-98 wurden 25 Tagfalterarten im Untersuchungsgebiet beobachtet, von denen folgende Arten auf der Roten Liste stehen: Der Malven-Dickkopffalter (Carcharodus alceae) wird in Berlin als gefährdet eingestuft, der Violette Feuerfalter (Lycaena alciphron) als stark gefährdet, auch in ganz Deutschland. Der Schwalbenschwanz (Papilio machaon) wird in Berlin auf der Vorwarnliste geführt und ist Zielart des Berliner Biotopverbunds. Die Ziel- und FFH-Art Großer Feuerfalter (Lycaena dispar), die 2017 auf der Fläche beobachtet wurde, konnte bei der aktuellen Untersuchung nicht nachgewiesen werden. Mit der Nachtkerze (Oenothera sp.) und dem Vierkantigen Weidenröschen (Epilobium tetragonum) kommen zwei potenziell geeignete Entwicklungspflanzen des Nachtkerzenschwärmers (Proserpinus proserpina) im Untersuchungsgebiet vor, Spuren oder Entwicklungsstadien dieser FFH-Art wurden jedoch nicht nachgewiesen. Grundsätzlich ist jedoch aufgrund der bekannten arttypischen Bestandsschwankungen nicht ausgeschlossen, dass die Art in Folgejahren im Untersuchungsgebiet auftritt.

Der Artenbestand setzt sich überwiegend aus häufigen und verbreiteten Tagfaltern zusammen. Sieben Tagfalterarten sind nach BNatSchG besonders geschützt: Der Malven-Dickkopffalter, der Schwalbenschwanz, der Violette Feuerfalter, der Braune Feuerfalter (Lycaena tityrus), der Kleine Feuerfalter (Lycaena phlaeas), der Hauhechel-Bläuling (Polyommatus icarus) und das Kleine Wiesenvögelchen (Coenonympha pamphilus). Als Besonderheit wird das zahlreiche Vorkommen des Karstweißlings (Pieris mannii) genannt. Die erst vor kurzem eingewanderte Art wird in der Roten Liste von Berlin als Neufund genannt, aber nicht in die Liste aufgenommen. In der Roten Liste Deutschlands wird die Art geführt, steht allerdings in der Kategorie „Nicht bewertet“. Da sie sich rezent weiter ausbreitet, ist aktuell nicht von einer Gefährdung des Karstweißlings in Berlin auszugehen. Das B-Plangebiet 8-98 hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für den Schutz der Tagfalter in Berlin. Wertvollere Bereiche für Tagfalter sind die ruderalen Offenlandflächen, besonders ganz im Süden und Westen, wo es neben zahlreichen Blühaspekten auch offene Bodenstellen gibt. Die vorgesehene Bebauung wird für die seltenen Arten des Untersuchungsgebiets voraussichtlich das Erlöschen der lokalen Populationen nach sich ziehen.

Im Rahmen der Erfassung von Schmetterlingen mit dem Blauschillernden Feuerfalter als Schirmart im Jahr 2022 wurden im Bebauungsplangebiet 8-11 insgesamt 15 Tagfalterarten festgestellt. Auf der Untersuchungsfläche konnten keine europarechtlich geschützten Falterarten der Anhänge II oder IV der FFH-RL nachgewiesen werden. Es wurden keine streng geschützten Arten, jedoch vier besonders geschützte Tagfalterarten und ein besonders geschütztes Widderchen der BArtSchV nachgewiesen. Der in Berlin als gefährdet eingestufte Malven-Dickkopffalter, das Kleine Wiesenvögelchen, der Braune Feuerfalter und der Hauhechel-Bläuling werden durch die BArtSchV besonders geschützt. Trotzt des z.T. flächigen Auftretens von Nachtkerze und Schmalblättrigem Weidenröschen konnte kein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers nachgewiesen werden, vermutlich bedingt durch große Trockenheit im Untersuchungsjahr sowie aufgrund des hohen Drucks von Fressfeinden im Gebiet. Zuletzt wurde die Art im Rahmen anderer Untersuchungen 2017 auf einer Nachbarfläche nachgewiesen. Im Untersuchungsgebiet gibt es minimale Vorkommen potenzieller Wirtspflanzen für den Großer Feuerfalter, ein Nachweis der Art konnte nicht erbracht werden. Im Rahmen der Kartierung konnte ferner ein nicht näher zu bestimmendes Exemplar der planungsrelevanten Unterfamilie der Grünwidderchen (Procridinae) beobachtet werden. Insgesamt hat die Fläche eine geringere Bedeutung für besonders planungsrelevante Tagfalterarten und eine mittlere Bedeutung für allgemein planungsrelevante Arten, wobei der nordöstliche Teil der Fläche vermutlich wegen des erhöhten Blühangebots eine viel höhere Bedeutung hat als der südwestliche Teil. Es wurden vermehrt ubiquistische Offenlandarten gefunden, welche keine speziellen Ansprüche an ihre Habitate stellen. Einige für diese Strukturen sonst häufige Arten traten lediglich in geringer Dichte auf oder fehlten vollständig. Für Habitatspezialisten waren zum Zeitpunkt der Kartierung keine ausreichend guten Strukturen im Gebiet vorhanden.

Es wurden 46 Wildbienenarten aus sechs Familien während der Kartierung 2023 im Untersuchungsraum des B-Plans 8-98 nachgewiesen, darunter fünf Arten der Roten Liste Berlins und neun Arten der Roten Liste Deutschland. Zwei weitere Arten sind bundesweit rückläufig (Vorwarnliste), zudem wurde auch die domestizierte Westliche Honigbiene (Apis mellfera) beobachtet. Damit ist die Anzahl gefährdeter Arten im Gebiet vergleichsweise klein. Alle Wildbie-

nenarten gelten in Deutschland nach der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1) aufgrund ihrer sehr hohen Bedeutung als gesetzlich besonders geschützt. Der bemerkenswerteste Fund ist derjenige der Schweriner Sandbiene (Andrena suerinensis), die bundesweit als stark gefährdet gilt. Zu den anspruchsvollen Arten zählen auch 10 oligolektische Arten, die auf ganz bestimmte Pollenquellen spezialisiert sind. In Hinsicht auf die Wildbienenfauna Berlins gilt das Untersuchungsgebiet damit als von mittlerer Wertigkeit. Europäische geschützte Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Im Untersuchungsgebiet des Bebauungsplans 8-11 wurden im Jahr 2024 insgesamt 67 Wildbienenarten kartiert, darunter elf oligolektische Arten. 13 Arten stehen auf der Roten Liste Berlins und zehn auf der Roten Liste Deutschlands. In Berlin gilt die Zaunwicken-Sandbiene (Andrena lathyri) als ausgestorben, die Veränderliche Hummel (Bombus humilis) hier und in ganz Deutschland als vom Aussterben bedroht und die Filzzahn-Blattschneiderbiene (Megachile argentata) als stark gefährdet. Die anderen Arten werden sowohl für Berlin als auch bundesweit jeweils als gefährdet eingestuft und/oder auf der Vorwarnliste geführt. Im Untersuchungsgebiet des B-Plans 8-11 konnten bei der Begehung im Juni 2024 ein sogenannter Drohnensammelplatz der domestizierten Form der Honigbiene auf der Fläche vorgefunden und mehrere Hochzeitsflüge beobachtet werden. Das Vorkommen wird auf ein potenzielles Vorhandensein von Bienenstöcken verschiedener Imker im näheren Umfeld zurückgeführt. Die Art wurde im Rahmen des Gutachtens nur peripher berücksichtigt und ist nicht Teil der kartierten Arten. Die Artenausprägung im Untersuchungsraum wird als gering bewertet, dieser erfüllt jedoch weiterhin eine Trittsteinfunktion und kann als innerstädtische Freifläche die Habitat- und Biotopvernetzung fördern.

Mit dem Erscheinen der neuen Roten Liste und Gesamtartenliste der Wildbienen (Anthophila) von Berlin (3. Fassung; Stand: Dezember 2024 mit einzelnen Ergänzungen, Erscheinungsjahr 2026) hat sich die Einstufung einiger der im Untersuchungsgebiet erfassten Wildbienenarten verändert, so dass in manchen Fällen auch die auf Bebauungsplanebene getroffene artenschutzfachliche Bewertung im weiteren Planungsprozess zu prüfen und ggf. anzupassen sowie entsprechend auf nachfolgender Planungsebene zu beachten ist.

Das Vorkommen von Heldbock (Cerambyx cerdo) oder Eremit (Osmoderma eremita) ist gemäß Erfassung von 2023 für das B-Plangebiet 8-98 auszuschließen. Auf der gesamten Untersuchungsfläche stehen keine Bäume mit ausreichend großen Höhlen für den Eremiten zur Verfügung, auch geeignete Eichen für das Vorkommen von Heldböcken waren nicht zu erkennen. Totholz ist offenkundig jedoch vorhanden, so dass zumindest mit einem geringen Vorkommen xylobionter Insekten zu rechnen ist.

Im Rahmen der Kartierungen im B-Plangebet 8-98 wurden auch Heuschrecken erfasst. Im Südosten des Untersuchungsgebiets wurden zahlreiche Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens) beobachtet. Hier gibt es versiegelte Bereiche und offene Bodenstellen. Einzelne Tiere wurden auf den Wegen des Gebiets nachgewiesen. Die Blauflügelige Ödlandschrecke zählt zden Zielarten des Berliner Biotopverbunds, wird in den Vorwarnlisten Deutschlands und Berlins aufgeführt und ist besonders geschützt. Die Italienische Schönschrecke (Calliptamus italicus) wurde zusammen mit der Blauflügeligen Ödlandschrecke an den Rändern der versiegelten Fläche im Südosten beobachtet. Die Italienische Schönschrecke ist besonders geschützt und gilt deutschlandweit als stark gefährdet. In Berlin galt die Art bis 2006 als verschollen; mittlerweile sind eine Reihe von Populationen bekannt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-11 ist im weiteren Verfahren die Durchführung einer faunistischen Kartierung weiterer Artengruppen sowie die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vorgesehen, deren Ergebnisse auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt werden.

Insgesamt verfügt der überwiegende Teil des B-Plangebietes 8-98 aufgrund seiner Naturnähe, Ungestörtheit, Heterogenität und Grünvernetzung im städtischen Kontext über eine erhöhte Lebensraumeignung für eine Vielzahl von Arten. In Folge besteht eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die den Hauptteil des Änderungsbereichs ausmachende innerstädtische Brache in Berlin als Gesamtfläche in Größe und Zusammenhang eine Besonderheit darstellt. Die Freiflächen des ehemaligen RIAS-Geländes sind als naturschutzfachlich hochwertig einzustufen. Gemeinsam mit den angrenzenden Freiflächen des BSR-Geländes (BP 8-11, westlicher Änderungsbereich), dem Friedhof und den Kleingartenkolonien bilden die überwiegend ungestörten Flächen einen grünen Freiraumverbund. Zudem besitzen sie, aufgrund der Begrenzung u.a. durch vielbefahrene Straßen und Zäune, eine hohe Bedeutung in der lokalen Biotopvernetzung. Zusätzlich erschwert die Einzäunung beider B-Plangebiete die Biotopverbundeignung für größere Säugetiere wie Füchse.

<u>Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter</u>

Der größere Teil des Änderungsbereichs liegt auf dem ehemaligen RIAS-Gelände und weist einen offenen bis halboffenen Brachecharakter mit teils lockerem Gehölzbestand auf. Im Norden sind Gewerbe- und Industrieflächen sowie im Nordosten der BSR-Standort prägend. Im Osten bzw. Südosten ist dichterer Baum- und Gehölzbestand zwar anteilig sichtverschattend, der markante Schulbau am Britzer Damm überragt diesen jedoch und ist daher relevant für das Landschaftsbild, das im Südosten friedhofstypisch und im äußersten Westen kleingartentypisch ausgeprägt ist.

Das ehemalige RIAS-Gelände ist landschaftlich geprägt; umfangreiche Gehölzentfernungen im Zentrum und Nordosten sowie Gebäudeabrisse im Jahr 2018 führten jedoch zu deutlichen Veränderungen des Landschaftsbildes. Zur Kompensation wurden im Nachgang neue Gehölzflächen angelegt. Das Gelände fällt im Süden stark ab. Die topografisch markante Senke verläuft west-östlich, bis sie im Osten den Großen Eckerpfuhl bildet. Die Umgebung dieses temporär wasserführenden Kleingewässers ist großräumig durch Pionier- und Vorwald geprägt. Im Osten schließt der mehrstöckigen Schulkomplex der Alfred-Nobel-Schule (Altbau, Baujahr vor 1945) an, zu dem eine anteilig begrünte Hofanlage mit Sportplatz gehört. Im Bereich des Schulgeländes und südöstlich davon befinden sich versiegelte Flächen. Die übrigen Flächen des Änderungsbereichs umfassen Teile einer großen Offenland- und Halboffenlandfläche (Grünlandbrache, ruderale Wiesen, Landreitgrasfluren), deren von Staudenfluren umgebenes Zentrum durch mehrschichtige Gehölzbestände geprägt ist.

Die Alfred-Nobel-Schule wurde als Gesamtanlage „Gemeindeschule am Denkmalsplatz in Britz“ (Schulgebäude mit Turnhalle und Vorplatz zum Britzer Damm) im Jahr 2023 in die Berliner Denkmalliste aufgenommen, das Schulgebäude und die Turnhalle sind zusätzlich als Baudenkmale eingetragen. Garten- oder Bodendenkmale sind nicht im Änderungsbereich vorhanden. Östlich anschließend liegen um den historischen Ortskern Alt-Britz mit dem Schloss und Gutspark Britz einschließlich Rosarium und Gutshof sowie dem Kirchteich, der alten Dorfschule und der Dorfkirche geschützte Denkmalbereiche und ein Gartendenkmal.

Vor der Alfred-Nobel-Schule zum Britzer Damm steht eine Felsen-Kirsche (Prunus mahaleb) (Naturdenkmal-Nummer 8-11/B), welche aufgrund ihrer Eigenart und Seltenheit gemäß § 28 Abs. 1 BNatschG als Naturdenkmal unter Schutz gestellt ist. Im unmittelbaren östlichen Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich nordwestlich und südlich des Britzer Kirchteichs mit einer Kanadischen Pappel (Populus x canadensis) (Naturdenkmal-Nummer 8-10/B) und einer Berliner Lorbeerpappel (Populus x berolinensis) (Naturdenkmal-Nummer 8-09/B) zwei weitere Naturdenkmale.

Innerhalb bzw. entlang des Änderungsbereichs bestehen keine nennenswerten öffentlichen Erholungsflächen oder entsprechende Wegeverbindungen, das Gros der Flächen selbst ist nicht für die öffentliche Erholung nutzbar (eingezäunt). Die Kleingartenanlagen im direkten Umfeld erfüllen private bzw. halböffentliche Erholungsfunktionen, der südlich an das ehemalige RIAS-Gelände angrenzende Friedhof Koppelweg kann zur ruhigen Erholung genutzt werden. Ansonsten wird der Änderungsbereich von Hauptverkehrsstraßen im Osten und dem weitläufigen Gewerbe- und Industriegebiet im Norden gerahmt.

Nordwestlich des Änderungsbereichs an der Gradestraße befinden sich nach Seveso-III-Richtlinie zu bewertende Betriebe; der Änderungsbereich liegt überwiegend außerhalb der jeweils empfohlenen Sicherheits- und Achtungsabstände, lediglich bzgl. eines Großhandelsbetriebs betrifft der Schutzabstand zu Wohnnutzungen anteilig den Änderungsbereich. Hier sind jedoch ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen, so dass nicht von einem Konflikt auszugehen ist.

Bezüglich bestehender Lärmbelastungen ist der Straßenverkehr vor allem für den östlichen Änderungsbereich auf den dort angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Britzer Damm, Tempelhofer Weg) relevant, wobei vorhandene abschirmenden Strukturen – wie die Gebäude der Alfred-Nobel-Schule oder dicht mit Gehölzen bestandenen Bereichen – die Wirkungstiefe beeinflussen: Den östlichen Änderungsbereich erreichen laut Umweltatlas Lärmimmissionen von tags > 65-69 dB(A) und nachts > 60-64 dB(A), während diese nach Westen deutlich abnehmen (hier tags bei unter 55 dB(A). Von der nördlich verlaufenden Gradestraße betreffen den Änderungsbereich tags nur noch in geringem Maße Lärmauswirkungen. In der Nacht wirken alle drei Hauptverkehrsstraßen auf den Änderungsbereich ein. Mit Ausnahme des östlichsten Abschnittes auf dem Grundstück der BSR (hier nachts bei unter 45 dB(A)) werden im Gebiet Werte von 45-49 dB(A)) nicht unterschritten. Lufthygienisch gehen von den angrenzenden Straßen laut Umweltatlas überwiegend lediglich als gering eingestufte Belastungen aus. Ausgehend von den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie der im Änderungsbereich gelegenen Schule sind weitere Immissionsbelastungen wie Betriebslärm (am Tag und in der Nacht), Lichteinwirkungen und – witterungsabhängig – Luftschadstoff- sowie Geruchsemissionen (BSR, GBAV und DEK) anzunehmen. Zu Lärm, Verkehr und Geruchsimmissionen (BSR, GBAV und DEK) sowie relevanten Windverhältnissen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung bereits Gutachten zur Beurteilung der Planungssituation erarbeitet, die in Abstimmung mit der Fachbehörde ggf. noch zu ergänzen sind (tieffrequente Geräusche). Die bisher vorliegenden Ergebnisse ebenso wie entsprechende Empfehlungen zum Immissionsschutz (u.a. wurde das „Schöneberger Modell“ als Konfliktlösung herangezogen) werden bereits im weiteren Planungsprozess des B-Plans 8-98 berücksichtigt.

Als im Gebiet bestehende und zu berücksichtigende Sachgüter sind der Recyclingstandort sowie weitere Industrie- und Gewerbenutzungen im Norden an der Gradestraße und die Schulnutzung im Osten am Britzer Damm zu nennen.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Im Änderungsbereich soll Wohnnutzung (W1) und Gewerbe entwickelt sowie die Erweiterung der Ver- und Entsorgungsfläche (BSR-Standort) ermöglicht werden. Zudem soll mit der Grünfläche die bestehende ostwestliche Grünverbindung dauerhaft erhalten bleiben. Die Umsetzung dieser

Planungen wird voraussichtlich umfangreiche Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Ebene des FNP nur grob abgeschätzt werden können. Im Zuge der Planungskonkretisierung in parallel erarbeiteten Bebauungsplänen werden weitere Untersuchungen sowie Auswirkungsprognosen durchgeführt und für unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bedarfsgemäße Kompensationsmöglichkeiten erörtert und festgelegt.

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

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

Abiotische Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Klima)

Mit Umsetzung der geplanten geänderten FNP-Darstellung wird sich der Versiegelungsanteil sowie der Anteil bebauter Fläche im Gebiet deutlich erhöhen. Es werden in großem Umfang bisher unversiegelter Freiflächen In Anspruch genommen, die künftig nur noch sehr eingeschränkt ihre Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen können. Durch Neuversiegelung und Veränderung der Bodenschichten in bisher unversiegelten Bereichen wird es auf den Bauflächen zu einem mehrheitlichen Verlust der Bodenfunktionen auf Böden besonderer Leistungsfähigkeit und größtenteils (sehr) hoher bis mittlerer Schutzwürdigkeit kommen. Aufgrund des in Teilen bestehenden Altlastenverdachts bzw. bekannter Bodenverunreinigungen gibt es punktuell ggf. ein erhöhtes Risiko der Schadstoffverlagerung bei Bodeneingriffen. Laut Bodenbelastungskataster sind die dort vermerkten Flächen teils saniert bzw. wurden oder werden untersucht. In enger Abstimmung mit der Fachbehörde sollte im Zuge der Bebauungsplanverfahren eine fachgerechte Untersuchung (für den B-Plan 8-11 noch ausstehend) und ggf. Sanierung/ Entsorgung aller bekannten Bodenbelastungen im Gebiet erfolgen.

Neuversiegelungen wirken sich nachteilig auf die Bodenfunktionen und mittelbar auf den Wasserhaushalt aus und beeinträchtigen somit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Unter Berücksichtigung der Umgriffe der überlagernden Bebauungspläne sind für den Änderungsbereich ebenfalls Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das örtliche Stadtklima und eine Verstärkung des Wärmeinseleffekts zu erwarten.

Durch eine bodenschonende Baustellenorganisation und die anteilige Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Rahmen von Neuversiegelungen auf den nachfolgenden Planungsebenen verringert werden. Bei der Baudurchführung sind grundsätzlich Maßnahmen zum Schutz vor Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers vorzusehen. Mit der Neuversiegelung kann sich eine Veränderung der Grundwasserspende ergeben. Geeignete Maßnahmen zur weitgehend lokalen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wie Retentionsgründächer und ein hoher Anteil teilversiegelter Flächen werden im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert.

Für den B-Plan 8-98 wurde ein Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt. Es kommt zu dem Schluss, dass diese nach dezentralen Kriterien im Sinne der Schwammstadt grundsätzlich durchführbar, aber aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse und vorhandenen Altlasten erschwert wird. Das Konzept ist eng mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Auch die Befüllung der Pfuhle durch Regenwasser ist grundsätzlich umsetzbar, muss aber so gestaltet werden, dass der Wasserstand auch in feuchten Perioden reguliert werden kann. Im Rahmen des Fachgutachtens wurden die Techniken zur Umsetzung der Regenwasserbewirtschaftung im Einklang mit der Ausgangssituation auf dem Gelände herausgearbeitet und Vorgaben zur Festsetzung im B-Plan vorgeschlagen. Auf der südlichen Fläche des Geltungsbereiches des B-Plan 8-11 soll die Grünfläche für die naturnahe Regenwasserversickerung qualifiziert werden, um künftig dem Regenwassermanagement der gesamten BSR-Liegenschaft dienen zu können. Dazu wurde eine Konzeption zum Regenwassermanagement erarbeitet. Eine abschließende Betrachtung der Entwässerungsplanung (inklusive Überflutungsnachweis) erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens, wenn detaillierte Kenntnisse zur Vorhabenplanung zu Grunde gelegt werden können.

Aufgrund des Versiegelungsumfangs zu erwartende Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt können nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich durch Umsetzung der jeweiligen Entwässerungskonzeptionen auf Bebauungsplanebene auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Hier sollen auch vorgeschlagene Aspekte einer klimaangepassten Entwässerungsplanung (Versickerung und Regenwasserrückhalt in der Fläche, Ausnutzung des Kühlungseffekts von Wasser) sowie die Förderung der temporären Kleingewässer im Gebiet berücksichtigt werden.

Um die Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist die Planung im Hinblick auf eine flächensparende, kompakte Baustruktur sowie bodenschonende Bauweise zu optimieren. Die beiden temporären Kleingewässer (Großer Eckerpfuhl und Brandpfuhl) sowie die besondere Topografie des Geländes und die damit ggf. erhöhte Empfindlichkeit des Wasserhaushalts bzgl. verstärktem Oberflächenabfluss von neu versiegelten Flächen sowie im Falle einer Havarie (insbes. BSR-Standort oder anderweitige Betriebe an der Gradestraße) sind ebenfalls zu berücksichtigen. Hier sind der vorsorgende Umgang mit toxischen Stoffen – insbesondere im gewerblich zu entwickelndem Teil bzw. der BSR-Erweiterungsfläche – und ggf. besondere Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten sowie die Umsetzung der Maßnahmen des

Regenwassermanagements auf nachfolgender Ebene von Bedeutung. Eine Kompensation kann durch Entsiegelung und ggf. zumindest anteilig multifunktional durch extensiv gepflegte, strukturreich bepflanzte Grünflächen erfolgen.

Trotz vorsorgender und vermeidender Maßnahmen werden durch die Neuversiegelung in der Summe erhebliche Auswirkungen auf den Boden verbleiben, die voraussichtlich nicht vollständig im Gebiet aufgefangen werden können, sondern durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs kompensiert werden sollten – beispielsweise durch Entsiegelungsmaßnahmen (soweit möglich) und extensiv gepflegte Vegetationsflächen (u.a. multifunktionale Maßnahme auf Flächen der Berliner Stadtgüter, vgl. auch nachfolgender Prognoseabschnitt).

Die Quartiersentwicklung wird zudem erhebliche Veränderungen des lokalen Mikroklimas mit sich bringen und zum städtischen Wärmeinseleffekt beitragen; das gegenwärtige Freilandklima wird sich in Richtung Siedlungsklima verschieben und den Luftaustausch mit dem angrenzenden Landschaftsraum verändern. Insbesondere die im Änderungsbereich angestrebten großformatigen Baukörper in Westen, Norden und Nordosten können sich negativ auf die Durchlüftung und das Stadtklima auswirken. Es sind bei der angestrebten großflächigen baulichen Entwicklung auf stadtklimatisch sehr bedeutsamen Freiflächen erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas und der Durchlüftungssituation zu erwarten. Für den bioklimatischen Komfort in den neuen Wohnquartieren ist diese Veränderung als problematisch einzustufen, zumal die umliegenden bebauten Bereiche bereits als stark belastet dargestellt werden. Eine frühzeitige Berücksichtigung klimatischer Aspekte ist daher unerlässlich und kann maßgeblich zur Reduzierung erheblicher Auswirkungen sowohl für den Naturhaushalt als auch im Sinne der Gesundheitsvorsorge des Menschen beitragen. Den zu erwartenden örtlichen Veränderungen ist durch eine kompakte Bauweise, klimagerechte Baustruktur und Baukörperstellung soweit möglich, klimatisch vorteilhafte Gebäudegestaltung und Dach- und Fassadenbegrünung sowie den Erhalt bzw. die Schaffung klimatisch ausgleichender Freiflächen in den neuen Wohnquartieren und die Minimierung der Versiegelung nicht überbauter Flächen entgegenzuwirken. Ebenfalls sind die für den Kaltluftstrom relevanten Korridore von Bebauung bzw. Strömungshindernissen zur Minderung erheblicher Auswirkungen freizuhalten. Ein zentraler Grünkorridor in Ost-West-Ausrichtung wird bereits auf Ebene des FNP dargestellt, um die bestehende Verbindung mit dem östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gutspark und Schlosspark Britz zu bewahren.

Der B-Plan 8-98 sieht eine weitläufige private naturnahe Parkanlage vor, in der bestehende Gehölzstrukturen inkl. Wald erhalten und entwickelt werden sollen. Der B-Plan 8-11 sieht ebenfalls eine private Grünfläche mit dem Fokus auf Retention vor, deren Ausgestaltung im Rahmen der Planungskonkretisierung erfolgt. Die Grünflächen sind den Zielsetzungen von FNP und LaPro folgend als durchgängige naturnahe Grünanlagen zu gestalten, um zum einen die Grünversorgung zur Erholung innerhalb der Plangebiete zu gewährleisten und zum anderen im Sinne der Grünvernetzung die Verbindung mit angrenzenden Grün- und Freiflächen herzustellen und die Durchwegung zu sichern.

Nur mit der Integration großzügiger Grünräume können mit Umsetzung der Planung zu erwartende erhebliche klimatische Verschlechterungen im Änderungsbereich reduziert werden. Die Aspekte einer klimagerechten Gesamtkonzeption sind auch bei der Freiraumgestaltung und -vernetzung zu berücksichtigen. Die diesbezüglichen Möglichkeiten sind im weiteren Planungsprozess eng mit den Fachbehörden abzustimmen. Angesichts der umfangreichen Neubebauung und damit einhergehender Veränderungen des Lokalklimas erscheint eine vollständige Vermeidung erheblicher Auswirkungen nicht möglich. Mittels einer klimaökologischen, modellgestützten Analyse der Planungsziele könnten die konkreten Auswirkungen sowie das Erfordernis weiterer Maßnahmen besser abgeschätzt werden. Ferner sind die Zielsetzungen des Klimaschutzes zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen bei der Planungskonkretisierung aufzunehmen, auch hinsichtlich der Verkehrsorganisation.

<u>Biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)</u>

Die FNP-Änderung soll eine kompakte Siedlungsentwicklung mit Wohn- und Gewerbefunktionen sowie die Erweiterung des BSR-Standortes auf Brachflächen ermöglichen, die Biotopvernetzungsfunktionen erfüllen und gegenwärtig Lebensraumfunktionen insbesondere für teils sehr spezialisierte Offen- und Halboffenlandarten sowie Besiedler von Gehölzstreifen und Waldlebensräumen bieten. Auch die umliegenden, kleinteilig strukturierten Kleingärten im Nordosten und Westen sowie die Gehölzflächen des Friedhofs Koppelweg im Süden und des Gutsparks sowie Gutshofs Britz im Osten des Änderungsbereichs sind als Lebensraum von Bedeutung.

Mit Umsetzung der durch den FNP ermöglichten Quartiersentwicklung und Verkehrsanbindungen werden sich weite Teile des Änderungsbereichs in ihren Lebensraumfunktionen deutlich verändern, wenngleich anteilig Grünflächen als Verbundelement erhalten bzw. entwickelt werden sollen. Für die aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvollen großflächigen Brachen ist jedoch von einem vollständigen Verlust ihres gegenwärtigen Charakters sowie ihrer Artenzusammensetzung auszugehen. Da der besondere Wert unter anderem in der großflächig zusammenhängenden Ausprägung der Brachen liegt und die Gebietsentwicklung höchstens einen Teilerhalt zulässt, ist für die meisten spezialisierten Arten gleichfalls mit einem umfassenden Lebensraumverlust zu rechnen. Für den Änderungsbereich liegen bereits umfassende Untersuchungsergebnisse zu Vegetationsstrukturen und Lebensraumfunktionen für Pflan-

zen und Tiere vor. Die bisherigen Erkenntnisse lassen die großflächige Betroffenheit der Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen sowie Wirbelloser erwarten, die voraussichtlich umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet sowie teils außerhalb des Änderungsbereichs erfordern. Im Rahmen des B-Plans 8-98 werden im südwestlichen bzw. westlichen Bereich ebenfalls teils bereits geleistete, teils zu ergänzende, vertraglich gesicherte Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für die 2018 im Rahmen von Abrissarbeiten erfolgten Gehölzentfernungen berücksichtigt, im Sinne einer multifunktionalen Wirkung für den Naturhaushalt konkretisiert und sowohl zeichnerisch als auch textlich im B-Plan festgesetzt.

Bei der Gebietsentwicklung sollten wertvolle Einzelstrukturen wie Altbäume nach Möglichkeit erhalten und ggf. in neue, strukturreiche Freiflächen integriert werden. Durch Berücksichtigung der Ausgangsqualitäten (Vegetation, klimatische Aspekte, Lebensräume) bei der Bauflächenanordnung und Verortung von Erschließungsstraßen sowie der Freiflächen und ihrer Gestaltung können Baumfällungen und Vegetationsverluste anteilig vermieden und Lebensraumfunktionen in den neu entstehenden Freiflächen des Quartiers für siedlungsaffine Arten erhalten und gefördert werden. Abschnittsweise können voraussichtlich auch extensivere Bereiche für einen Teil des bisher ansässigen Artenspektrums erhalten bleiben. Auch die örtlichen Funktionen des Biotopverbunds sind dabei in den Blick zu nehmen und bestehende Qualitäten als vernetzende Elemente zu integrieren bzw. Verbindungen neu zu schaffen. Bei der Gesamtkonzeption des neuen Quartiers sind insbesondere bezüglich der verkehrlichen Infrastruktur mögliche Barrierewirkungen für die Tierwelt wie auch für den Menschen zu berücksichtigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist vom Verlust nach § 26 a und § 26 b-e NatSchG Bln bzw. § 30 BNatSchG geschützter Biotope auszugehen. Die großflächig als Begleitbiotop auftretende Rotstraußgrasfluren auf Trockenstandorten (Biotopcode 0512150) im nördlichen Geltungsbereich des B-Plans 8-11 werden vorrausichtig komplett und der im B-Plan 8-98 befindliche Fahlweiden-Auenwald (Biotopcode 08122) anteilig (ca. 160 m²) überplant. In Folge sind im Rahmen der Bebauungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde die Voraussetzungen eine Ausnahme zu erörtern und entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Für den B-Plan 8-98 wurde ein entsprechender Antrag bereits gestellt und ein Maßnahmenblatt erstellt. Zum Ausgleich soll der Bestand des zu erhaltenden Fahlweiden-Auenwaldes um eine direkt angrenzende Fläche von 380 m² erweitert werden. Die beiden temporären Kleingewässer Großer Eckerpfuhl und Brandpfuhl sollen erhalten und in die Grünflächen des neuen Quartiers integriert werden. Geplant ist, die Pfuhle zu renaturieren, durch Einleitung von Regenwasser wiederzuvernässen und sie als Trittsteinbiotope insbesondere für Amphibien und Käfer zu reaktivieren. Auch die Senke im südlichen Bereich des B-Plans 8-11 soll als Retentionsfläche für das BSR-Gelände durch Einleitung gereinigten Regenwassers vernässt und als Biotop aktiviert werden.

Der multifunktionale Ausgleich für den Naturhaushalt außerhalb des Bebauungsplangebiets 8-98 wird anteilig auf bezirksinternen Ausgleichsflächen sowie voraussichtlich auf externen Ausgleichsflächen im Land Brandenburg im Flächenpool Ragow der Berliner Stadtgüter geleistet und entsprechend im Rahmen der Bebauungsplanung vertraglich gesichert.

Im Sinne der Vermeidung sind die bereits genannten wertvollen Strukturen möglichst in ihrer Funktionsfähigkeit – auch als Lebensraumbestandteile für Tiere inkl. Nahrungsflächen – zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren. Die künftigen Grünflächen sollten sämtlich strukturreich gestaltet und mit heimischen, für die Insektenfauna förderlichen Pflanzenarten ausgestattet sowie über lineare Strukturelemente miteinander vernetzt werden. Für die künftigen Grünanteile des neuen Stadtquartiers ist jedoch der mögliche Konflikt naturschutzfachlicher Anforderungen mit denen der Erholungs- und Wegenutzung zu beachten: Einschränkungen der Lebensraumfunktionen durch erhöhten Nutzungsdruck bzw. eine entsprechende Scheuchwirkung in künftigen Freiflächen sind für einige Arten als wahrscheinlich anzunehmen. Durch eine Bauzeitenregelung sind die Brutzeiträume der Vögel sowie die Reproduktionszeiträume der Fledermäuse von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie Rodungs-, Abriss- und Bauarbeiten auszunehmen. Ganzjährig sind die für Fledermäuse geeigneten Strukturen unmittelbar vor Abriss bzw. Rodung auf aktuellen Besatz zu untersuchen und ggf. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Je nach örtlichem Vorkommen und Betroffenheit nach Planungskonkretisierung sind ggf. weitere Anpassungen bei der Bauvorbereitung und artspezifische Schutzmaßnahmen im Bauablauf zu treffen, um unabsichtliche Tötungen oder Beeinträchtigungen und weitere Lebensraumverluste zu vermeiden.

Trotz der möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen im Gebiet können mit der Neugestaltung und Nutzungsänderung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere eventuell nicht vollständig abgewendet werden. Insbesondere sind mit der Plandurchführung maßgebliche Veränderungen und Verlust der Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten zu erwarten. Wenngleich die Kompensation der unvermeidbaren Vegetations- und Baumverluste sowie der Lebensraumbeeinträchtigungen siedlungsaffiner Arten nach gegenwärtigem Stand voraussichtlich überwiegend im Änderungsbereich bzw. im direkten Umfeld erfolgen kann, ist aufgrund der vollständigen Strukturveränderungen der Brachflächen mindestens für spezialisierte Brutvogelarten des Offen- und Halboffenlandes mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Die konkreten Möglichkeiten zur

durchgehenden Sicherung der Lebensraumfunktionen der voraussichtlich betroffenen Arten bzw. für eine im direkten Umfeld leistbare Kompensation (CEF-Maßnahmen – measures that ensure the Continued Ecological Functionality, sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ohne Ausnahmeerfordernis sollten frühzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.

Der Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum B-Plan 8-98 kommt zu dem Schluss, dass für die im Gebiet brütenden und vom Vorhaben beeinträchtigten Arten Blaumeise, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Kleiber, Star, und Sumpfmeise sowie die Kohlmeise durch die Installation artspezifischer Nistkästen das weiterhin bestehende Habitatangebot im Änderungsbereich und seinem Umfeld angemessen aufgewertet werden kann. Für den Sumpfrohrsänger können ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (spezifische Lebensraumerhaltungsmaßnahmen im Gebiet) in Form von Hecken/Gebüschen im Randbereich von Offenlandbiotopen und nährstoffarmen Saumstrukturen sowie Hochstaudenfluren im Umfeld der Pfuhlrenaturierung Verbotstatbestände abgewendet werden. Für die beiden im Gebiet brütenden Arten Mönchsgrasmücke und Nachtigall ist ein vollständiger Lebensraumerhalt im unmittelbaren Eingriffsumfeld voraussichtlich nicht möglich, jedoch ist angesichts des jeweils zunehmenden Bestandstrends und der geringeren Störungsanfälligkeit der Arten davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit der Lebensstätten insgesamt im Land Berlin gewahrt bleibt. Ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG ist auf Ebene der Bebauungsplanung dennoch erforderlich. Für die anderen im Änderungsbereich brütenden Arten ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Auf der südlichen Teilfläche des B-Plangebiets 8-11 wird eine Grünfläche zur Retention festgesetzt und u.a. mit Gehölzen und Sträuchern bepflanzt. Die Senke soll vernässt werden. Im Osten und Westen werden ebenfalls Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt, die der Eingrünung und Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet dienen sowie zu erwartende betriebsbedingte optische Störungen für Tiere reduzieren. Gemäß Erkenntnissen des AFB zum B-Plan 8-11 bieten die offenen Bereiche und Gehölze auf den zu erhaltenden und zu entwickelnden Flächen der geplanten privaten Grünfläche mit Retention auf der südlichen Hälfte des Plangebiets ausreichend Ausweichmöglichkeiten für den Neuntöter und können als Ersatzhabitat dienen. Auf der Grünfläche sowie in den am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung werden Gehölze und dornige Sträucher gepflanzt und somit zusätzliche Strukturen für Brutvögel, insbesondere den Neuntöter, geschaffen. Die Fläche bietet weiterhin Habitatstrukturen und Lebensstätten für die vorkommenden Arten. Durch die Begrünung des südlichen Bereichs bleibt die Funktion als Nahrungshabitat für verschiedene Artengruppen weiter erhalten.

Fachgutachterlich wird die verschlechterte Einstufung von sechs der im Geltungsbereich des B-Plans 8-98 erfassten Arten in der neuen Roten Liste der Brutvögel Berlins (2024) hinsichtlich der Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags wie folgt eingeschätzt: Da die drei Arten Bluthänfling, Mehlschwalbe und Steinschmätzer nur als Nahrungsgäste festgestellt wurden, der Sumpfrohrsänger bereits im AFB umfangreich berücksichtigt wurde und Gelbspötter und Wacholderdrossel nicht vom Vorhaben betroffen sind, verbleibt nur der Fitis als eine zusätzlich zu betrachtende Art. Dieser bevorzugt halboffene, strukturreiche Habitate wie junge Laub- und Mischwälder als Lebensraum, so dass die im Plangebiet zu erhaltenden und zu entwickelnden Gehölzstrukturen dafür geeignet wären, den anzunehmenden Verlust des Brutreviers zeitlich vorgezogen auszugleichen. Ein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich laut Fachbüro trotz Berücksichtigung der Roten Liste Berlins 2024 demnach nicht.

Der Fitis wurde auch im Rahmen der Kartierungen zum B-Plan 8-11 zur Brutzeit im Untersuchungsraum beobachtet. Sein veränderter Status muss im weiteren Planungsverlauf des B-Plans berücksichtigt und ggf. entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde getroffen werden. Sollte für weitere Betroffenheiten eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich werden, kann diese jeweils nur unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden, u.a. durch Nachweis funktionsfähiger, geeigneter externer Kompensationsmaßnahmen (FCS – measures that ensure a Favorable Conservation Status).

Eine ggf. infolge neuer Erkenntnisse doch erforderliche externe Kompensation (FCS-Maßnahmen) für den B-Plan 8-11 ist auf nachfolgender Planungsebene mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Bei den Untersuchungen in den Plangebieten konnten keine Quartiere für Fledermäuse nachgewiesen werden. Die Flächen werden jedoch als Jagdhabitate von der Zwergfledermaus und – zusätzlich im Geltungsbereich des B-Plans 8-11 – der Rauhautfledermaus genutzt, bevorzugt die Randlinien an Gehölzen. Die Jagdgebiete werden durch die neuen Siedlungsstrukturen z.T. merklich verändert. Durch den Erhalt und die Pflege der Waldflächen und Grünbereiche sowie der Wiederherstellung der Pfuhle als Gewässer innerhalb des B-Plangebiets 8-98 in Verbindung mit dem attraktiven Umfeld für die Zwergfledermaus werden keine Beeinträchtigungen des Jagdverhaltens und der potenziellen Wochenstuben im Umfeld erwartet. Durch eine strukturreiche und insektenfreundliche Grünflächengestaltung im B-Plangebiet 8-11, eine angepasste Beleuchtung sowie die Berücksichtigung aller von den AFBs vorgeschlagenen Maßnahmen kann eine Beeinträchtigung des Jagdverhaltens für Fledermäuse im Änderungsbereich vermieden oder kompensiert werden. Entsprechende Maßnahmen sind frühzeitig mit der Fachbehörde abzustimmen und in die Planung zu integrieren.

Bei unvermeidbarem dauerhaftem Verlust von Nist- oder Quartiermöglichkeiten in Bäumen oder Gebäuden (ganzjährig geschützte Lebensstätten unabhängig von der aktuellen Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse) ist Ersatz zu schaffen und so dafür zu sorgen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätte ohne zeitlichen Bruch und in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang gewahrt bleibt (CEF-Maßnahmen). Die Umsetzung dieser artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahmen ist im Rahmen der Bebauungsplanverfahren sicherzustellen. Sämtliche artenschutzrechtliche Aspekte sollten frühzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und Lösungsmöglichkeiten erörtert werden.

Für Insekten haben die Brachflächen mit ruderalen Wiesen und Halbtrockenrasen sowie offenen Bodenstellen eine herausragende Bedeutung. Insbesondere für diverse Wildbienen- und Tagfalterarten gehen mit der Umgestaltung großflächig Lebensräume verloren, ebenso werden die im Gebiet festgestellten, stark gefährdeten Heuschreckenarten beeinträchtigt, u.a. die Blauflügelige Ödlandschrecke als eine Zielart des Biotopverbunds. Betroffene Zielarten mit potenziellen Kernflächen im Gebiet sind der Feuerschmied und der Schwalbenschwanz. Bei der Grünflächengestaltung sollte daher besonders auf eine für Wildbienen und andere Insekten förderliche Gestaltung geachtet werden, bei der auch Rohbodenstellen wichtige Strukturelemente darstellen. Dies ist ebenfalls für den Biotopverbund zuträglich. Darüber hinaus sind extensiv gepflegte, insektenfreundlich gestaltete Bereiche in den neuen Freiflächen des Stadtquartiers zu entwickeln. Die gegenwärtige Insektenvielfalt einschließlich der spezialisierten Arten kann durch solche Maßnahmen angesichts der verlorengehenden Flächengröße allenfalls anteilig im Gebiet erhalten werden; eine ebenfalls für Insekten geeignete Gestaltung der externen Kompensationsmaßnahmen ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Dies gilt gleichfalls, sollte sich im weiteren Planungsverlauf eine Betroffenheit der möglicherweise im Gebiet vorkommenden streng geschützter Arten (z.B. Nachtkerzenschwärmer) abzeichnen.

Um die Lebensraumvielfalt zu steigern und die unterschiedlichen Ansprüche der Falterarten zu berücksichtigen, sollte in den Grünfächen eine Staffelmahd durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich um ein Verfahren, bei dem in mehreren Mahdvorgängen jeweils nur Teilbereiche der Gesamtfläche gemäht werden, sodass immer Rückzugs- bzw. Ausweichräume für Offenlandbewohner vorhanden sind. Eine Vernässung von Teilflächen insbesondere im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs, wie sie durch das Bauvorhaben der BSR im Geltungsbereich des B-Plans 8-11 geplant ist, wäre für die Tagfalterfauna von Vorteil und könnte ihre Diversität deutlich steigern. Im Rahmen der empfohlenen einjährigen Staffelmahd sollte ebenfalls die aufkommende Verbuschung beseitigt werden, wobei auf das Stehenlassen möglichst heimischer Einzelgehölze oder kleinerer Baumgruppen zu achten ist, um die Habitatheterogenität zu fördern. Im weiteren Planungsverlauf sind auf nachfolgender Planungsebene Kartierungen weiterer Artengruppen vorgesehen, deren Ergebnisse entsprechend zu berücksichtigen sind. Aufgrund des Umfangs des Vorhabens wird im AFB zur Umsetzung der Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die genaue Umsetzung aller benannten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit einem Artenschutzsachverständigen und der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

Es ist insgesamt dennoch davon auszugehen, dass die derzeit als hoch eingestufte biologische Vielfalt im Gebiet durch die Planungsumsetzung durch die Bebauung sowie aufgrund des wesentlich höheren Nutzungsdrucks in den verbleibenden Freiflächen deutlich eingeschränkt wird.

Der Änderungsbereich umfasst neben großflächigen Offenlandbrachen auch gehölzdominierte Vegetationsbestände wie Pionier- und Vorwälder, die forstrechtlich als Wald eingestuft wurden. Zum Bebauungsplan 8-98 wurde daher ein Waldgutachten (2025) erstellt und der genaue Umfang der Betroffenheit von Wald nach § 2 LWaldG ermittelt. Demnach müssen forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 22.237 m² oder äquivalente Geldzahlungen im Sinne einer Walderhaltungsabgabe geleistet werden. Der Städtebauliche Vertrag zum B-Plan 8-98 sieht als Waldausgleich eine Zahlung vor, da vor Ort kein Waldausgleich mehr möglich ist. Die diesbezügliche Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

<u>Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter</u>

Für den Standort der Alfred-Nobel-Schule sowie den bebauten Abschnitt im Nordwesten (Gewerbe) sind voraussichtlich keine wesentlichen Ortsbildveränderungen zu erwarten. Der den Großteil des örtlichen Landschaftsbilds gegenwärtig prägende Strukturtyp der Stadtbrache wird sich bei Umsetzung der geplanten FNP-Änderung hingegen völlig verändern; die besondere Eigenart der Brache geht verloren. Die Planung sieht neu gestaltete Siedlungsflächen mit erholungswirksamen, teils öffentlichen Freiflächen sowie einer weitläufigen, naturnah gestalteten privaten Parkanlage vor, die als neues Quartier sukzessive ein eigenes Ortsbild entwickeln sollen. Der Verlust der spezifischen Eigenart und die deutliche Abnahme des Anteils an landschaftstypischen bzw. -prägenden Freiraumstrukturen haben dennoch erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zur Folge.

Vorhandene, identitätsstiftende Sichtbeziehungen sollen nach Möglichkeit bei der Gestaltung aufgegriffen und ein harmonischer Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld erreicht werden. Mit Bebauung ist jedoch eine Veränderung von Sichtbeziehungen und der Verlust gegenwärtig prägender Vegetationsbestände zu erwarten, insbesondere angesichts der vorgesehenen z.T.

bis 13-geschossigen Gebäude. Für den östlichen Änderungsbereich sind vorrangig Wohnsiedlungen zu erwarten, wohingegen im Westen die BSR eine südliche Erweiterung ihres Standortes um eine Recyclinghalle sowie eine Bioenergieanlage zur Erzeugung von Fernwärme plant. Dazwischen ist die Ausweitung des nördlichen Gewerbes geplant, welches gleichzeitig abschirmend bzgl. der zu erwartenden erhöhten Immissionen (u.a. auch Geruch) auf die geplante Wohnbebauung wirken soll.

Die prägende Raumwirkung des Zusammenspiels der Denkmalbereiche der Alfred-Nobel-Schule, des Ensembles des Gutshofs Britz mit dem umliegenden Gutspark sowie dem Schloss Britz samt Schlosspark wird aufgrund der abschirmenden Wirkung des dichten Gehölzbestands hinter dem Schulgebäude durch die geplante Bebauung und die neue Nutzung voraussichtlich zumindest während der Vegetationsperiode nicht merklich verringert. Durch die voraussichtlich aus Lärmschutzgründen erforderliche geschlossene Blockrandbebauung in Richtung Tempelhofer Weg und Britzer Damm, der bis 13-geschossigen Gebäude der Wohnbebauung, die angestrebte Abschirmungswirkung der Gewerbeflächen zum BSR-Gelände und die absehbare Schornsteinhöhe der geplanten Bioenergieanlage werden jedoch insbesondere mit zunehmendem Abstand die genannten Baudenkmale bzw. Gesamtanlagen im und angrenzend an den Änderungsbereich verdeckt und Sichtbeziehungen eingeschränkt bzw. gestört. Das Landschaftsbild im Gebiet und damit die Hintergrundkulisse der genannten Denkmale wird sich aus östlicher Blickrichtung voraussichtlich deutlich verändern, insbesondere in den Wintermonaten (unbelaubte Baumkulisse).

Eine Zugänglichkeit des neuen Quartiers wird lediglich von Osten über den Tempelhofer Weg bzw. den Britzer Damm ermöglicht. Der Freiraumbedarf der neuen Wohnbebauung soll im Änderungsbereich gedeckt werden; von der Entwicklung neuer öffentlicher und privater Erholungsflächen kann teils auch das Umfeld profitieren. Es erfolgt jedoch durch die Schaffung dieser Aufenthaltsflächen noch keine nennenswerte Vernetzung des neuen Stadtquartiers mit den umliegenden Siedlungsstrukturen, da es von Süden durch den Friedhof Koppelweg, von Westen/Nordwesten durch das BSR-Gelände und von Norden durch das Gewerbe- und Industriegebiet begrenzt wird. Diese ist bei der Gebietsentwicklung mitzudenken und bei der Planungskonkretisierung anzustreben.

Im zentralen Änderungsbereich ergäben sich aus einer baulichen Entwicklung teilweise grundlegende Veränderungen gegenüber den derzeit vorherrschenden Vor- und Pionierwaldstrukturen. Diese sollen anteilig von der geplanten Wohnbebauung gesäumt und in die vorgesehene Parkanlage integriert und für die Erholung zugänglich gemacht werden. Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen der angestrebten Entwicklung auf das Landschaftsbild sollte weiterhin der Erhalt einzelner markanter Bäume sowie prägender linearer Strukturen angestrebt und diese in die neue Gestaltung integriert werden.

Mit der Umsetzung der geplanten neuen Nutzungen sind üblicherweise zeitlich begrenzte Störungen für die Anwohnenden und Anliegenden verbunden (Bauphase), welche jedoch nicht als erheblich einzustufen sind. Durch die künftige Wohnbebauung wird dauerhaft zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr (insbesondere zu den Stoßzeiten) verursacht. Mit den Erweiterungen von Gewerbeflächen und BSR-Standort sind betriebsbedingte Luftschadstoff-, Geruchs- und Lärmimmissionen zu erwarten; auch von der geplanten Bioenergieanlage, welche künftig rund um die Uhr CO2-neutrale Fernwärme erzeugen soll. Die örtliche Verkehrsinfrastruktur entspricht bereits gegenwärtig nicht mehr den aktuellen Anforderungen und ist ergänzungsbedürftig; im stark verkehrsbelasteten Planungsraum kommt einer leistungsfähigen Lösung für die künftige Verkehrsvernetzung hohe Bedeutung zu. Die konkreten verkehrlichen Auswirkungen der Quartiersentwicklung wurden in Verkehrs- und Schallimmissionsprognosen untersucht und notwendige Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen formuliert.

Die vorrangige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen trägt zu einer Verringerung flächiger Lärmemissionen des Kfz-Verkehrs bei. Ferner können beispielsweise Maßnahmen zur Verkehrslenkung und zur Förderung alternativer Mobilitätsangebote einbezogen werden. In jedem Fall ist auch künftig mit hohen Lärm- und erhöhten Luftschadstoffemissionen im Änderungsbereich zu rechnen; ebenfalls sind Licht- und Wärmeemissionen (teilweise Verlust des Freilandklimas) aufgrund der großflächigen Neubebauung und Nutzungsänderung zu erwarten. Dabei ist zudem durch die anteilige Lage im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung (nördliche Teilflächen) besondere Aufmerksamkeit bezüglich möglicher Zielkonflikte geboten.

Für den B-Plan 8-98 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um Aussagen für die geplante Wohnbebauung treffen und Empfehlungen zum aktiven und passiven Schallschutz geben zu können. Die schalltechnischen Untersuchungen auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs für das Gebiet bestätigen, dass sowohl die intensive verkehrliche Lärmbelastung vom Tempelhofer Weg und Britzer Damm als auch die (anteilig durchgängige) betriebliche Lärmbelastung durch den BSR-Standort umfangreiche Schallschutzmaßnahmen wie abschirmende Bebauung, Schalldämmung und besondere Fensterkonstruktionen erfordert. Als Konfliktlösung wurde unter anderem das „Schöneberger Modell“ herangezogen, welches beispielsweise die Anbringung öffenbarer Vorbauten und eine nächtliche Schließzeitverpflichtung der Fenster der Wohnbebauung vorsieht. Für sensible Nutzungen in Gebäuden und die jeweils als Innenhöfe konzipierten, von umliegenden Geschossen abgeschirmten Bereiche können durch die vorgesehenen, in einem Schallschutzkonzept zu

konkretisierenden Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch voraussichtlich vermieden werden. Auf den nahe der Straßen gelegenen Freiflächen lassen sich die zu erwartenden Schallimmissionen dennoch teils nicht unter 60 dB(A) am Tag reduzieren, was die Aufenthaltsqualität einschränkt. Die Maßnahmen stehen zudem ggf. in Konflikt mit den Zielen einer guten Durchlüftung des Quartiers. Bei der Planungskonkretisierung sind Immissionsschutzaspekte bezüglich Bauweise, Grundrissausrichtung sowie Baukörpergliederung und -anordnung in Abgleich mit den stadtklimatischen Erfordernissen zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Plangebietes unterhalten die Firmen auf den Grundstücken Gradestraße 70 (STOCKMEIER Chemie GmbH & Co. KG) und Gradestraße 107 (Linde AG Geschäftsbereich Linde Gas) Groß- und Einzelhandelslager zum Vertrieb von chemischen Stoffen (Anhang I der 4. BImSchV). Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) darf in der Umgebung eines Störfallbetriebes innerhalb eines Schutzabstandes keine Wohnbebauung errichtet werden. Die Maximalabstände beider Störfallbetriebe wurden jeweils gutachterlich ermittelt (2019 bzw. 2024) und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Die nördliche Teilfläche des Änderungsbereiches liegt zum Großteil innerhalb des empfohlenen Abstandes zu Störfallbetrieben gemäß KAS-18. Der betreffende Großhandelsbetrieb für Industrie- und Spezialchemikalien ist im Norden an der Gradestraße 70 ansässig. Der Achtungsabstand des zweiten Störfallbetriebes an der Gradestraße 107 tangiert den Änderungsbereich nicht. Die im Rahmen des B-Plans 8-98 geplante Wohnnutzung ist außerhalb eines ausreichenden Schutzabstandes im Osten und Südosten des Plangebietes vorgesehen.

Sollten ggf. im Rahmen der Bebauungsplanung Vorhaben den Anforderungen der Störfallverordnung unterliegen, ist dies im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Zur Einschätzung potenziell erheblicher Geruchsbelastungen der geplanten Bioenergieanlage der BSR (auch in Verbindung mit den Standorten der GBAV und DEK im näheren Umfeld) wurden Immissionsprognosen für Gerüche erstellt und anschließend eine Bewertung der Geruchsimmissionen für das Plangebiet und dessen Umgebung durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt vorgenommen. Den Empfehlungen zum Immissionsschutz folgend wurde im B-Plan 8-98 unter anderem die geplante Wohnbebauung weiter vom BSR-Gelände abgerückt, die Baukörperstellung angepasst und die abschirmende Wirkung der zwischengelagerten Gewerbeerweiterung verbessert. Die vorgeschriebenen Werte der TA Luft von Geruchsimmissionen für Gewerbe- und Wohnnutzung werden laut Gutachten jeweils unterschritten, sodass die Geruchsprognose final zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen erwartet werden. Da Gerüche jedoch individuell sehr unterschiedlich wahrgenommen werden, sind Geruchsbelästigungen weiterhin nicht auszuschließen.

Durch die mechanische Behandlungsanlage (Umladestation Süd) der BSR sowie die Bodenwaschanlage der GBAV werden nach jeweiliger Abgasreinigung Restkonzentrationen an Staub und organischen Stoffen über Kamine emittiert, deren Restkonzentrationen anhand vorliegender Messungen jedoch als irrelevant zu betrachten sind. Konkrete Angaben zu Luftschadstoffemissionen der geplanten Recyclinghalle und Bioenergieanlage der BSR liegen gegenwärtig nicht vor.

Zum Energieverbrauch, zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. fossiler Energieträger (Energie-/Wärmeversorgung) sowie zum tatsächlichen Verkehrsaufkommen (und ggf. Emissionssteigerungen) und damit bezüglich Treibhausgasemissionen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine konkreten Prognosen möglich. Eine energieeffiziente, klimasensible Bauweise und technische Infrastruktur haben jedoch gemäß den Klimaschutzzielen des Landes Berlin hohe Priorität und sind zur Minimierung möglicher Auswirkungen bei der konkreten Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Die Ebene des Flächennutzungsplans erlaubt ebenfalls noch keine konkreten Aussagen zu Art und Menge der zu erwartenden erzeugten Abfälle sowie zu einzusetzenden Techniken und Stoffen bei der Planumsetzung. Dies wird auf nachfolgenden Planungsebenen zu ermitteln sein; die gesetzlichen Vorgaben sind gemäß dem Stand der Technik zu berücksichtigen. Die Beseitigung des Abfalls erfolgt auch im neuen Stadtquartier gemäß den entsprechenden rechtlichen Vorgaben. Mit Auswirkungen hinsichtlich Licht, Wärme und Strahlung ist voraussichtlich für die neue Siedlungsbebauung des Stadtquartiers selbst, die Erweiterung der Gewerbeflächen und des BSR-Standortes sowie ggf. für die bereits bestehende Bebauung im direkten Umfeld zu rechnen. Diese können jedoch ebenfalls auf FNP-Ebene nicht näher quantifiziert werden und sind auf der nächsten Planungsebene zu bewerten.

<u>Fazit zu möglichen Umweltauswirkungen</u>

Nach Umsetzung der angestrebten FNP-Änderung wird sich die Situation für den Naturhaushalt im Änderungsbereich in der Summe weniger günstig darstellen als in der gegenwärtigen Situation. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist aufgrund folgender Aspekte zu rechnen:

- Umfangreiche Inanspruchnahme derzeit unversiegelter Böden sowie Böden mit anteilig mittlerer bzw. überwiegend (sehr) hoher Schutzwürdigkeit und besonderer Leistungsfähigkeit,
- Bebauung von Grün- und Freiflächen mit sehr hoher nächtlicher Ausgleichsfunktion (v.a. die großen Brachflächen) sowie im Verbund mit angrenzenden Flächen (Gutspark, KGAs und Friedhof) und allgemein großer Bedeutung für die klimaökologische Situation

- Baubedingte Vegetationsverluste und Strukturveränderungen durch Umgestaltung bzw. Nutzungsintensivierung (insbesondere Offen- und Halboffenland, Vorwald- bzw. Gehölzbestände – teils Wald nach LWaldG) sowie der Beeinträchtigung geschützter Biotope (Auenwaldbestände; kennartenarme Rotstraußgrasfluren auf Trockenstandorten (Begleitbiotop)
- Großflächige Lebensraumveränderungen und -verluste für die Tierwelt (insbesondere mögliche bzw. bekannte Vorkommen anspruchsvollerer, besonders bzw. streng geschützter Arten) und Beeinträchtigung von Flächen mit besonderer Lebensraumeignung für spezialisierte Vögel und Insekten bzw. die Biotopvernetzung (u.a. großflächig potenzielle Kernflächen und angrenzend potenzielle Verbindungsflächen einzelner Zielarten),
- Anteiliger Verlust der im Vorfeld zur Kompensation von Gehölzrodungen im Änderungsbereich geleisteten Pflanzungen,
- Deutliche Veränderung des Landschaftsbildes und Gebietscharakters durch Verlust prägender Freiraum- und Vegetationsstrukturen und umfangreiche Bebauung/ Neustrukturierung (teils verstärkt durch erhöhte Lage bzw. markante Höhe der Neubebauung) einschließlich intensiver Nutzung der verbleibenden Freiflächen und
- Verstärkung der bereits belasteten Lärmsituation durch erhöhten Verkehr (insbes. Britzer Damm, Tempelhofer Weg, ggf. auch für Lufthygiene relevant) sowie der betriebsbedingten Lärm- und Geruchsbelastung (Industrie- und Gewerbe, BSR-Standort), teils mit voraussichtlich in Summe erheblichen Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen, und Erhöhung der örtlichen Treibhausgasemissionen (Quartiersentwicklung insgesamt).

Die Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich der B-Pläne 8-98 und 8-11 erfolgt auf Grundlage der bisherigen Kenntnisse und ist ggf. auf nachfolgender Planungsebene zu überprüfen bzw. anhand weiterer Untersuchungsergebnisse zu aktualisieren. Zusätzlich zu den immissionsschutzrechtlichen Prognosen zur Verkehrsentwicklung, Lärm-, Lufthygiene- und Geruchsauswirkungen sind ggf. darüber hinaus Prognosen zu Lichtemissionen und zur klimatischen Veränderung durch die Planung zu erstellen und die Ergebnisse bei der Konkretisierung zu berücksichtigen. Die erforderlichen Untersuchungen sollen im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsplanverfahren 8-11 und 8-98 erfolgen bzw. ihr Erfordernis in diesem Zusammenhang geklärt werden.

Hinsichtlich der erhöhten Risiken bei Bodenarbeiten aufgrund des anteiligen Altlastenverdachts ist nach gegenwärtigem Stand nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen, welche nicht durch entsprechende Berücksichtigung im Planungsprozess und geeignete lokale Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten. Gleiches trifft auch auf die Belange des Denkmalschutzes zu. Ausgehend von den örtlichen Wertigkeiten ist jedoch mit einem umfangreichen Kompensationserfordernis für die Eingriffe in Natur und Landschaft – auch über den Änderungsbereich hinausgehend – sowie einem forstrechtlichen Kompensationserfordernis zu rechnen, weshalb bei der Planungskonkretisierung ein umfassender Vermeidungsansatz zu berücksichtigen und sämtliche Kompensationsmöglichkeiten vor Ort einzubeziehen sind. In diesem Sinne sieht der Bebauungsplan 8-98 eine abschirmende Positionierung der Baufelder um die zentrale Freifläche und den Erhalt wertvoller Strukturen (teils einschließlich geschützter Biotope) vor: Der Große Eckerpfuhl sowie die angrenzenden Auenwaldbestände und Laubgebüsche sollen in die vorgesehene naturnahe, struktur- und artenreiche Parkanlage integriert und nach Möglichkeit durch weitere Maßnahmen gefördert werden. Ziel ist u.a. die Renaturierung und Wiedervernässung beider Kleingewässer durch die Einleitung von Regenwasser. Die Auenwaldbestände sollen gesichert und durch Neupflanzungen erweitert werden. Eine entsprechende Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgt im Rahmen der Planungskonkretisierung.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderungsplanung könnten die bisherigen FNP-Darstellungen weiterhin umgesetzt werden. Würde diese FNP-Darstellung einer Grünfläche, einer Ver- und Entsorgungsanlage mit gewerblichem Charakter, einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche sowie einer Wohnbaufläche beibehalten, wären eine anteilige Entwicklung von Wohnbebauung (in verringertem Umfang mit einer wesentlich geringeren baulichen Dichte) im Südosten, eine geringfügige Erweiterung der nordöstlich ansässigen Gewerbe nach Süden sowie die Erweiterung des Ver- und Entsorgungsstandortes um die geplanten Recyclinghalle und Bioenergieanlage grundsätzlich möglich. Dies ließe umfangreiche Umweltauswirkungen in etwa auf dieselbe vorzufindende Bestandssituation der innerstädtischen Brachfläche erwarten und würde im Bereich der bisher möglichen Bauflächen (Wohnbebauung mit geringerer Dichte) am Britzer Damm voraussichtlich zu umfangreichen Lebensraumverlusten sowie innerhalb der angrenzend zu entwickelnden Grünflächen zu umfangreichen Lebensraumveränderungen führen. Der Neuversiegelungsgrad wäre voraussichtlich deutlich geringer, die Flächeninanspruchnahme ebenfalls wesentlich geringer in den für Wohnbebauung vorgesehenen Teilflächen als mit Umsetzung der Änderungsplanung. Der Erhalt der temporären Kleingewässer und ihrer Ufervegetation (geschützte Biotope) in den Grünflächen könnte jedoch nicht sichergestellt werden, dafür würde nördlich zur anschließenden gemischten und gewerblichen Bebauung ein breiterer unbebauter Korridor (Grünfläche) verbleiben. Das Gelände der denkmalgeschützten Alfred-Nobel-Schule im Südosten des Änderungsbereichs wäre durch die Nichtdurchführung der Planung nicht tangiert. Ebenso wäre eine potenzielle Erweiterung der Schule nicht ausgeschlossen. Eine Veränderung

der Verkehrslärmbelastungen wäre in geringerem Maße zu erwarten, eine auch ohne FNP-Änderung in gewissem Maße mögliche Zunahme der betriebsbedingten Geruchs- und Lärmbelastung durch die BSR-Erweiterung könnte vergleichbar mit der anzunehmenden Situation bei Durchführung der FNP-Änderung ausfallen (genauere Klärung bei Fortführung des bezirklichen Bebauungsplans 8-11).

Die geplanten Flächenerweiterungen südlich der bisherigen Nutzungen auf dem BSR-Gelände wären auch ohne FNP-Änderung grundsätzlich möglich. Dies ist jedoch im Rahmen der Weiterführung des bezirklichen Bebauungsplans 8-11 weiter zu präzisieren. Bei unverändertem Weiterbetrieb auf dem BSR-Gelände und der Fortführung der gegenwärtigen Pflege der südlichen Freifläche blieben die Offenland- und Halboffenlandstrukturen sowie die Senke für Insekten und einige Vogelarten sowie ggf. Zauneidechsen als nutzbarer Lebensraum erhalten. Hier wären voraussichtlich keine unmittelbaren Veränderungen zu erwarten, sofern die Bereiche weiterhin keiner erholungsbezogenen Nutzung im Zusammenhang mit dem angrenzend möglichen Wohnungsbau zugeführt würden (eine Grünflächenentwicklung wäre gegenwärtig möglich). In diesem Fall fielen die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der klimatischen Funktionen wesentlich geringer aus, die Beeinträchtigungen stünden jedoch auch in einem ungünstigeren Verhältnis zu den Vorteilen für die Stadtbevölkerung, da die Flächennutzung wesentlich weniger effizient möglich wäre und in deutlich geringerem Umfang neuer Wohnraum geschaffen würde. Es würden neue Bodenversiegelung in geringerem Umfang erfolgen und es wären weniger Vegetationsverluste bzw. Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren zu erwarten. Die Lebensraumfunktionen blieben in höherem Maße erhalten, die Biotopstrukturen auf den Brachflächen würden sich jedoch weiterentwickeln und bei ausbleibender Pflege mittel- bis langfristig der Fortschritt der natürlichen Sukzession auf den Offen- und Halboffenlandlebensräumen ebenfalls zu einer Veränderung des Artenspektrums führen: Es würde sich voraussichtlich zugunsten der Vorwald- bzw. Wald- und Gehölzrandbesiedler verschieben und so die Verringerung bzw. schließlich den Verlust von Lebensraum für die auf offenere Strukturen spezialisierten Arten sowie anteilig geschützter Biotope bedingen. Die abgezäunte Brache würde zudem weiterhin eine Barriere im öffentlichen Raum darstellen und es entstünden keine neuen Grünvernetzungen und öffentlich nutzbaren Erholungsflächen. Sollte hingegen die Zielsetzung einer Ausweisung als LSG weiterverfolgt und umgesetzt werden, könnten ohne die angestrebte FNP-Änderung je nach festzulegendem Schutzzweck ebenfalls Erholungsnutzungen und eine gezielte Entwicklungspflege auf den Brachflächen stattfinden und einer unerwünschten Sukzessionsentwicklung entgegengenwirkt werden. Die damit verbundenen Veränderungen der bestehenden Tier- und Pflanzenwelt könnten so vermieden werden.

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

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

Vermeidung und Minimierung:

- Minimierung des Flächenverbrauchs und der (Neu-) Versiegelung
- Schonender Umgang mit dem Boden (flächensparende, kompakte Baustruktur, bodenschonende Bauweise, einschließlich Vermeidung weiterer Verdichtungen des Bodens und Rückbau temporär befestigter Flächen nach Abschluss der Baumaßnahmen), vorsorgender Umgang mit toxischen Stoffen bei der Baudurchführung sowie ggf. bodenkundliche Baubegleitung/Bodenschutzkonzept gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV und der DIN 19639
- Ggf. Sanierung bestehender Boden- und/oder Grundwasserbelastungen, ggf. Kampfmittelberäumung
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge
- Konzeption zur dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen multifunktionaler Freiflächenentwicklung und wassersensibler Straßenraumgestaltung sowie über Retentionsdächer und Zisternen
- Berücksichtigung der stadtklimatischen Funktionen bei der Gestaltung der Freiflächen im neuen Quartier
- Freihaltung der für den Luftaustausch und das Stadtklima angrenzender Siedlungsräume wesentlichen Korridore von Bebauung; Sicherung des Luftaustauschs durch entsprechende stadtklimafreundliche Anordnung und Ausrichtung der Baukörper sowie Anordnung und Gestaltung von Freiflächen
- Lokale Gewinnung erneuerbarer Energien, beispielsweise durch Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen auf geeigneten Dachflächen
- Minderung der CO2-Emissionen durch eine möglichst nutzungsdurchmischte und auf moderne Mobilität ausgerichtete Quartierskonzeption (Stadt der kurzen Wege)

- Konzeption multifunktionaler Dachbegrünung (u.a. als Retentions- sowie Biodiversitätsflächen)
- Fassadenbegrünungen
- Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz wie beim Energieverbrauch von Gebäuden und städtischer Infrastruktur sowie bei der Ver- und Entsorgung
- Erhalt naturschutzfachlich wertvoller, gliedernder Vegetationsstrukturen (Gehölzbestände, lichte waldartige Bereiche, Baumreihen, Saumvegetation) einschließlich entspr. Schutzmaßnahmen in der Bauphase und Integration in die Neugestaltung der Freiflächen sowie Einzelbaumerhalt
- Außenflächengestaltung ausschließlich mit Pflanzen heimischer Arten, Freiflächengestaltung als artenreiche Blühwiesen sowie Erhalt und Förderung offener, besonnter Bodenstellen.
- Erhalt und Förderung von arten- und blütenreichen Saumstrukturen an Waldrändern, Zurückdrängen konkurrenzstarker Arten wie z. B. Götterbaum, Robinie, Später Traubenkirsche, Staudenknöterich, Land-Reitgras und Kanadischer Goldrute.
- Erhalt des Altholzbestandes heimischer Baumarten (v.a. Eiche, Ahorn); insgesamt Erhalt und Förderung der Artenvielfalt im Gebiet
- Erhalt des Waldcharakters der Gehölzflächen inkl. der Saumbereiche durch Pflanzbindung
- Pflege und Instandhaltung des Waldes, um einen lichten Charakter des Bestandes beizubehalten
- Einhaltung von Bauzeitenregelungen (bes. Artenschutz für europäische Brutvögel und Fledermäuse; ggf. Amphibien, Reptilien, totholzbewohnende Käfer)
- Bauvorlaufende Untersuchungen und Schutzmaßnahmen sowie ökologische Baubegleitung (z.B. potenzielle Baum-/Gebäudebrutplätze von Vögeln bzw. Fledermausquartieren)
- Umfassende prognostische Begleitung der Gesamtkonzeption für Gewerbe und Wohnbebauung und deren Anbindung im Sinne der Stadtklimavorsorge und des Immissionsschutzes
- Minimierung der Außenbeleuchtung sowie insektenfreundliche Gestaltung der erforderlichen Beleuchtung im Gebiet
- Verzicht auf großflächige Glasfassaden, Sichtbarmachung von Glasflächen, Verwendung lichtdurchlässiger nicht transparenter Materialien und Verhinderung von Durchsichten bei der Baukörperkonzeption (Vogelschutz)
- Berücksichtigung des aktiven und passiven Lärmschutzes bei der Planungskonkretisierung (z.B. Maßnahmen bezüglich Bauweise, Grundrissausrichtung sowie Baukörpergliederung und -anordnung in Abgleich mit den stadtklimatischen Erfordernissen; Maßnahmen zur Verkehrslenkung)
- Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange (Alfred-Nobel-Schule sowie weitere Denkmale im direkten Umfeld)

Mögliche Kompensationsmaßnahmen:

- Entsiegelung bzw. Rückbau und Wiederherstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht zur Förderung der natürlichen Bodenfunktionen (Rekultivierung)
- Multifunktionale, mehrwertorientierte Freiflächenkonzeption im Zusammenhang mit der Wohngebietsentwicklung, z.B. für gemischt nutzbare Verkehrsflächen, Spiel- und Retentionsbereiche etc., und Entwicklung vielfältiger, strukturreicher, (wo mit den Nutzungen vereinbar) extensiv gepflegter Vegetationsflächen als Erholungsbereiche und Lebensräume für Pflanzen und Tiere unter vorrangiger Verwendung heimischer, insektenfördernder Pflanzenarten
- Entwicklung von Grünflächen als möglichst naturnahe, extensive, sowohl als Rückzugsraum für Tiere wie für die Erholung nutzbare Freiflächen mit Durchlüftungs-, Vernetzungs- und Lebensraumfunktion (ggf. mit interner räumlicher Nutzungsdifferenzierung)
- Durchführung einer Staffelmahd auf Teilflächen zur Steigerung der Habitatheterogenität sowie Entfernung aufkommender nicht heimischer Vegetation, um die Tagfalter im Gebiet zu fördern
- Anlage und Entwicklung von Gehölzflächen mit Waldcharakter im Gebiet
- Quartiersübergreifende Maßnahmen zur Freiflächenvernetzung im Sinne ihrer Lebensraum- und Erholungsfunktionen (intern sowie mit Lebens- u. Erholungsräumen im Umfeld, z.B. über Siedlungsgrün, Kleingärten und den Friedhof) sowie Begrünung neuer Straßen und Verkehrsverbindungen (z.B. Baumreihen, begrünte Randstreifen) zur Stärkung der Vernetzungsfunktion
- Kompensation von Baumverlusten gemäß BaumSchVO (vorrangig innerhalb des Änderungsbereichs) durch Neupflanzungen
- (ggf. u.a. CEF-Maßnahme:) Entwicklung naturhaushaltswirksamer, strukturreicher Grünflächen mit vielfältigen Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen unter vorrangiger Verwendung heimischer, insektenfördernder Pflanzen einschließlich Niststrukturen und Nahrungshabitaten für Wildbienen und einer extensiven Freiflächenpflege (vorrangig z.B. innerhalb der Grünflächen im Bereich der großen Brachfläche zw. den Teilflächen des Änderungsbereichs sowie im Süden des BSR-Geländes)
- CEF-Maßnahme: Anpflanzung von Gehölzen und dornigen Sträuchern in den Randbereichen von Offen-

landbiotopen zur Schaffung zusätzlicher Strukturen für Brutvögel, insbesondere den Neuntöter

- CEF-Maßnahme: Aufwertung der Pfuhle (Großer Eckerpfuhl und Brandpfuhl) und ihres Umfeldes als Lebensraum für geschützte Arten (Insekten, Fledermäuse, Brutvögel – speziell Sumpfrohrsänger, Amphibien)
- CEF-Maßnahme: Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für europäische Vogelarten, insbes. ganzjährig geschützter Lebensstätten von Höhlen- und Nischenbrütern im neuen Stadtquartier sowie dem BSR-Gelände bzw. im unmittelbaren Umfeld (spez. Blaumeise, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Star und Sumpfmeise)
- CEF-Maßnahme: Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für europäische Vogelarten des Offen- und Halboffenlands, z.B. durch nährstoffarme Saumstrukturen und Hochstaudenfluren an Wegen sowie extensiv gepflegte, ruderale Wiesen und abschnittsweise vegetationsfreie Sandflächen bzw. offene Bodenstellen – bei entspr. Eignung im Umfeld
- CEF-Maßnahme: Vernässung von Teilflächen in Senkenlage/Schaffung einer feuchten Senke (Insekten, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien)
- Komplexmaßnahme tw. FCS-Maßnahme: unter anderem Entsiegelung, Wiederherstellung natürlicher Gewässer und -ufer, Schaffung stadtklimatisch relevanter Strukturen und die Entwicklung von hochwertigen Biotopen wie Frisch- und Feuchtwiesen, Heidenelken-Grasnelkenflur und Streuobstwiesen.

Zudem sollten ergänzend Maßnahmen aus den Fachplanungen berücksichtigt werden, insbesondere des StEP Klima 2.0 und des Landschaftsprogramms einschließlich der Hinweise für Neubebauung und Freiraumentwicklung.

2.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die mit der FNP-Änderung verfolgten Planungen werden keine grundlegend anderweitigen Planungsziele, Alternativstandorte beziehungsweise sich wesentlich unterscheidende Lösungen auf Ebene des FNP gesehen. Angesichts der gesamtstädtisch nachvollziehbaren Erweiterungsabsichten der BSR und der Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs sowie des weiterhin anhaltend hohen Wohnungsbedarfs in Berlin sind die beabsichtigten Darstellungsänderungen im Sinne der Innenentwicklung nachvollziehbar und angemessen – auch in der beabsichtigten hohen baulichen Dichte. Die mit der Änderung angestrebte kompakte und flächensparende Entwicklung ermöglicht eine effizientere Flächennutzung und Innenentwicklung für Wohnfunktionen mit entsprechender Grünversorgung im direkten Umfeld, als es gemäß bisheriger FNP-Darstellung möglich wäre. Große Teile des ehemaligen RIAS-Geländes sollen weiterhin unbebaut bleiben und die Pfuhle gesichert werden. Seitens des Bezirks Neukölln wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren 8-98 ein städtebauliches Konzept mit Bebauungsvarianten vorgestellt und nachfolgend präzisiert. Die beabsichtigten Darstellungsänderungen des FNP sind mit den geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne 8-11 und 8-98 vereinbar. Weder eine vollständige Freihaltung von Bebauung noch eine deutlich stärkere bauliche Flächeninanspruchnahme wären für diesen Standort in Anbetracht der dargelegten Bedarfslage und der örtlichen Gegebenheiten weiter zu verfolgende Alternativen.

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange erfolgte insbesondere durch Auswertung der einschlägigen Fachgesetze, des Landschaftsprogramms und der Informationen aus dem Umweltatlas, spezifischer Fachpläne, der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung zum B-Planentwurf 8-98 (Begründung, Baugrund- und Altlastenuntersuchungen, Biotop- u. Baumkartierungen, faunistische Erfassungen der Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und div. Insektengruppen, Waldgutachten, Geruchs- und Staubprognose u.a.), des Umweltberichts und Artenschutzfachbeitrags zum B-Planentwurf 8-98 inkl. Eingriffsbilanzierung sowie aus den Erkenntnissen der Ortsbegehung. Für die Planungseinschätzung wurden neben dem B-Planentwurf 8-98 das städtebauliche Konzept und der Mobilitätsbericht für das Entwicklungsfeld Britzer Damm sowie entwurfsbezogener schalltechnischer Berechnungen herangezogen. Des Weiteren lagen Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum B-Planentwurf 8-11 (Begründung, Biotop- u. Baumkartierungen, faunistische Erfassungen der Brutvögel, Fledermäuse und Wildbienen sowie von Zauneidechsen und Tagfaltern) inkl. Umweltbericht (noch unvollständig) und Artenschutzfachbeitrag sowie Erkenntnisse der Ortsbegehung vor. Ferner wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des FNP-Änderungsverfahrens eingegangenen umweltbezogenen Hinweise berücksichtigt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Weitergehende Informationen zum Verfahren der Umweltprüfung sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren dargelegt.

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, werden – soweit erforderlich – im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Bebauungsplanung) bzw. in städtebaulichen Verträgen geregelt.

2.10 Zusammenfassung

Der im Raum Tempelhofer Weg, Britzer Damm und Gradestraße gelegene Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die großflächige Brache des ehemaligen RIAS-Geländes, das Gelände der Alfred-Nobel-Schule im Südosten, Gewerbe im Norden sowie Freiflächen im Besitz der BSR im Westen. Mit der Änderung soll die Entwicklung eines neuen Quartiers mit Wohnnutzungen (B-Planentwurf 8-98) und die Vergrößerung des Gewerbes im Norden ermöglicht werden. Gleichzeitig findet die geplante Erweiterung des ansässigen BSR-Standortes nach Süden Berücksichtigung (B-Planentwurf 8-11). Die Umsetzung der Planung ist mit umfangreichen Umweltauswirkungen verbunden:

Es werden umfangreich hochwertige Böden überbaut und Böden besonderer Leistungsfähigkeit beansprucht. Die großflächige Bebauung der stadtklimatisch bedeutsamen Brachflächen wirkt sich insbesondere auf das örtliche Stadtklima und die Durchlüftungssituation im Gebiet und ggf. in den umliegenden, bereits bioklimatisch benachteiligten Siedlungsbereichen negativ aus, zumal möglicherweise Zielkonflikte mit der Umsetzung wirksamer Lärmschutzmaßnahmen bestehen. In der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplanentwurf 8-98 ergibt sich eine deutliche Verschlechterung für den Naturhaushalt durch die angestrebte Planung. Vergleichbares ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-11 zu erwarten. Im Zuge der Realisierung einer Recyclinghalle und Bioenergieanlage werden ebenfalls bislang weitgehend unversiegelte Flächen überbaut.

Der B-Plan 8-98 sieht eine weitläufige private naturnahe Parkanlage vor, in der bestehende Gehölzstrukturen inkl. Wald erhalten und entwickelt werden sollen. Der B-Plan 8-11 sieht ebenfalls eine private Grünfläche mit dem Fokus auf Retention vor, deren Ausgestaltung im Rahmen der Planungskonkretisierung erfolgt. Die Grünflächen sind den Zielsetzungen von FNP und LaPro folgend als durchgängige naturnahe Grünanlagen zu gestalten, um zum einen die Grünversorgung zur Erholung innerhalb der Plangebiete zu gewährleisten und zum anderen im Sinne der Grünvernetzung die Verbindung mit angrenzenden Grün- und Freiflächen herzustellen und eine Durchwegung zu sichern.

Neben den weitläufigen ruderalen Wiesen bzw. Frischwiesen und Grünlandbrachen, den halboffenen Bereichen und Saum- sowie Vorwaldstrukturen gehen im Änderungsbereich anteilig lineare Gehölzstrukturen, Baumreihen und Waldflächen sowie Einzelbäume verloren, wodurch sich auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Lebensraumausstattung für die Tierwelt im Gebiet deutlich verändern werden. Es ist zudem vom Verlust gesetzlich geschützter Biotope auszugehen: Im Geltungsbereich des B-Plans 8-11 werden voraussichtlich vollständig die großflächig als Begleitbiotop auftretenden Rotstraußgrasfluren auf Trockenstandorten überplant, welche anteilig auch auf der westlichen Teilfläche des Änderungsbereichs entlang des nördlichen Randbereiches liegen. Der im Geltungsbereich des B-Plans 8-98 anteilig verlorengehende Fahlweiden-Auenwald liegt in der nordöstlichen Teilfläche nördlich des Großen Eckerpfuhls.

Den Zielen des LaPro kann im Rahmen der FNP-Änderung insgesamt nur eingeschränkt entsprochen werden. Die Ziele der Biotopvernetzung sollen nach Möglichkeit im Rahmen der Quartiersentwicklung einbezogen und bei der Freiflächengestaltung berücksichtigt werden – u.a. durch Erhalt und Anlage verbundener Grünflächen. Von den Lebensraumveränderungen sind jedoch im Sinne des besonderen Artenschutzes voraussichtlich diverse Arten betroffen; die Beeinträchtigungen lassen sich nur anteilig im Gebiet durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen abwenden bzw. durch Aufwertungsmaßahmen kompensieren. Gleiches gilt für die Betroffenheit von Wald nach LWaldG und die entsprechende Abstimmung mit den Berliner Forsten (Waldumwandlung, forstrechtliche Kompensation). Mit dem Verlust großflächiger Ruderalstandorte bzw. Brachen sowie geschützter Biotope wird der Lebensraum auf Offen- bzw. Halboffenlandstrukturen spezialisierter Arten verlorengehen. Die LaPro-Zielsetzung einer LSG-Ausweisung ist voraussichtlich ebenfalls nicht mit der (angrenzenden) Stadtquartiersentwicklung vereinbar.

Die beiden temporären Kleingewässer Großer Eckerpfuhl und Brandpfuhl sollen erhalten und in die Grünflächen des neuen Quartiers integriert werden. Geplant ist, die Pfuhle zu renaturieren, durch Einleitung von Regenwasser wieder zu vernässen und sie als Trittsteinbiotope insbesondere für Amphibien und Käfer zu reaktivieren. Auch die Senke im südlichen Bereich des B-Plans 8-11 soll als Retentionsfläche für das BSR-Gelände durch Einleitung gereinigten Regenwassers vernässt und als Biotop aktiviert werden.

Von der Planung sind geschützte Tierarten betroffen. Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände müssen sowohl Vermeidungsmaßnahmen als auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen werden. Es ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Lebensraumveränderungen der meisten betroffenen Arten vollständig im Plangebiet des Bebauungsplans 8-98 ausgeglichen werden können. Der Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum B-Plan 8-98 kommt zu dem Schluss, dass für die im Gebiet brütenden und vom Vorhaben beeinträchtigten Arten Blaumeise, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Kleiber, Star, und Sumpfmeise sowie die Kohlmeise durch die Installation artspezifischer Nistkästen das weiterhin bestehende Habitatangebot im Änderungsbereich und seinem Umfeld angemessen aufgewertet werden kann. Für den Sumpfrohrsänger können ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet in Form von Hochstauden und feuchten Habitaten Verbotstatbestände abgewendet werden. Für die beiden im Gebiet brütenden Arten Mönchsgrasmücke und Nach-

tigall ist ein vollständiger Lebensraumerhalt im unmittelbaren Eingriffsumfeld nicht möglich, jedoch ist angesichts des jeweils zunehmenden Bestandstrends und der geringeren Störungsanfälligkeit der Arten davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit der Lebensstätten insgesamt im Land Berlin gewahrt bleibt. Ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG ist auf Ebene der Bebauungsplanung dennoch erforderlich. Für die anderen im Änderungsbereich brütenden Arten ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Voraussetzung ist die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Der Erhalt und die Entwicklung der offenen Bereiche und Gehölze innerhalb der geplanten privaten Grünfläche mit Retention auf der südlichen Hälfte des B-Plangebiets 8-11 bietet ausreichend Ausweichmöglichkeiten für den Neuntöter und kann als Ersatzhabitat dienen. Auf der Grünfläche sowie in den am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung werden zudem Gehölze und dornige Sträucher gepflanzt und zusätzliche Strukturen für Brutvögel, insbesondere den Neuntöter, geschaffen. Die Fläche bietet weiterhin Habitatstrukturen und Lebensstätten für die vorkommenden Arten. Durch die Begrünung des südlichen Bereichs bleibt die Funktion als Nahrungshabitat für verschiedene Artengruppen erhalten. Soweit die im Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan 8-11 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, kommt es auch im Plangebiet des Bebauungsplans 8-11 nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zum Konflikt mit dem Artenschutzrecht und es ist davon auszugehen, dass der Lebensraumverlust der betroffenen Arten vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Im weiteren Planungsverlauf sind für den B-Plan 8-11 Kartierungen weiterer Artengruppen geplant. Der Umgang mit ggf. im Ergebnis festzustellender Konfliktpotenziale ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Mit dem Erscheinen der neuen Roten Liste Berlins (2024) verschlechtert sich der Status von sechs der erfassten Brutvogelarten. Da fünf der Arten nicht vom Vorhaben betroffen sind bzw. bereits in den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnamen Berücksichtigung finden, verbleibt nur der Fitis als eine zusätzlich zu betrachtende Art. Dieser bevorzugt halboffene, strukturreiche Habitate wie junge Laub- und Mischwälder als Lebensraum, so dass die im Plangebiet zu erhaltenden und zu entwickelnden Gehölzstrukturen dafür geeignet wären, den anzunehmenden Verlust des Brutreviers zeitlich vorgezogen auszugleichen. Ein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich laut Fachbüro trotz Berücksichtigung der Roten Liste Berlins 2024 für den B-Plan 8-98 demnach nicht.

Der Fitis wurde auch im Rahmen der Kartierungen zum B-Plan 8-11 zur Brutzeit im Untersuchungsraum beobachtet. Sein veränderter Status muss im weiteren Planungsverlauf des B-Plans berücksichtigt und ggf. entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde getroffen werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann nicht vollständig innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Der für den B-Plan 8-98 erforderliche externe Ausgleich wird anteilig auf bezirksinternen Ausgleichsflächen sowie voraussichtlich auf externen Ausgleichsflächen im Land Brandenburg im Flächenpool Ragow der Berliner Stadtgüter geleistet und entsprechend im Rahmen der Bebauungsplanung vertraglich gesichert. Es sind Maßnahmen für sämtliche Schutzgüter der Abiotik und Biotik vorgesehen. Dazu zählen unter anderem Entsiegelung, Wiederherstellung natürlicher Gewässer und -ufer, Schaffung stadtklimatisch relevanter Strukturen und die Entwicklung von hochwertigen Biotopen wie Frisch- und Feuchtwiesen, Heidenelken-Grasnelkenflur und Streuobstwiesen. Eine ggf. im Ergebnis weiterer Untersuchungen bzw. der weiter konkretisierten Planung erforderliche externe Kompensation für den B-Plan-Geltungsbereich 8-11 ist auf nachfolgender Planungsebene mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Der markante Charakter der innerstädtischen Brachfläche wird sich im Änderungsbereich mit Planumsetzung vollständig verändern. Die Planung sieht neu gestaltete Siedlungsflächen mit erholungswirksamen, teils öffentlichen Freiflächen sowie einer weitläufigen, naturnah gestalteten privaten Parkanlage vor, die als neues Quartier sukzessive ein eigenes Ortsbild entwickeln sollen. Die prägenden denkmalgeschützten Bereiche innerhalb des Änderungsbereichs sowie östlich daran angrenzend (Gebäude, Ensembles und Anlagen inkl. Gartendenkmal) sollen in die Gestaltung integriert und Sichtbeziehungen möglichst aufgegriffen werden. In der vorläufigen Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplanentwurf 8-98 ergibt sich trotz Neugestaltung eine Verschlechterung für das Landschaftsbild durch die angestrebte Bebauung.

Zur Einschätzung potenziell erheblicher Geruchsbelastungen der geplanten Anlagen der BSR wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Immissionsprognosen für Gerüche erstellt und anschließend eine Bewertung der Geruchsimmissionen für das Plangebiet und dessen Umgebung vorgenommen. Den Empfehlungen zum Immissionsschutz folgend wurde im B-Plan 8-98 unter anderem die geplante Wohnbebauung weiter vom BSR-Gelände abgerückt, die Baukörperstellung angepasst und die abschirmende Wirkung der zwischengelagerten Gewerbeerweiterung verbessert.

Durch die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb eines z.T. bereits gegenwärtig verkehrs- und lärmbelasteten Planungsraums ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Konkretisierung der Verkehrsplanung wird von gutachterlichen Prognosen und Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen begleitet. Entsprechende Immissionen lassen sich jedoch nur begrenzt vermeiden; neben einer umfassenden Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes bei der Gebietsgestaltung sind umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen zur

Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse erforderlich. Diese umfassen u.a. Schalldämmung, das Anbringen von Vorbauten und besondere Fensterkonstruktionen, zeitliche Schließverpflichtungen von Fenstern nach „Schöneberger Modell“ sowie eine abschirmende geschlossene Blockrandbebauung an den Hauptverkehrsstraßen im Osten. Zusammen mit bis zu 13-geschossigen Gebäuden wirkt sich dies u.a. merklich auf das Landschaftsbild aus.

Darüber hinaus sind ohne eine umfangreiche Berücksichtigung klimatischer Aspekte bei der Planungskonkretisierung Beeinträchtigungen der Durchlüftung und eine bioklimatische Verschlechterung im Änderungsbereich sowie angrenzender Gebiete zu erwarten. Es werden großflächig stadtklimatisch sehr bedeutsame Flächen überplant und die aus Lärmschutzgründen großformatig angelegten Baukörper im Westen, Norden und Nordosten können sich negativ auf die Durchlüftung und das Stadtklima auswirken. Daher müssen mögliche Konflikte der verschiedenen Anforderungen (z.B. Stadtklima – Lärmschutz) ebenfalls frühzeitig in den Blick genommen werden. Eine kompakte Bauweise, klimagerechte Baustruktur und Baukörperstellung soweit möglich, klimatisch vorteilhafte Gebäudegestaltung und Dach- und Fassadenbegrünung sowie den Erhalt bzw. die Schaffung klimatisch ausgleichender Freiflächen in den neuen Wohnquartieren und die Minimierung der Versiegelung nicht überbauter Flächen können den zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowohl für den Naturhaushalt als auch für die menschliche Gesundheit entgegenwirken. In diesem Sinne ist der Erhalt einer Ost-West gerichteten Grünfuge durch die Ausweisung von Grünflächen, die über beide B-Pläne hinweg die Grünverbindung zu den angrenzenden Freiflächen wahrt, vorgesehen.

Durch Berücksichtigung bestimmter Ausgangsqualitäten (besondere Strukturelemente, Vegetation, klimatische Aspekte, Lebensräume) bei der Bauflächenanordnung und Erschließungsplanung sowie der Freiflächengestaltung können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie Baumfällungen und andere Vegetationsverluste anteilig vermieden und Lebensraumfunktionen in den neu entstehenden bzw. umgestalteten Siedlungsbereichen im Änderungsbereich vorrangig für siedlungsaffine Arten anteilig erhalten und gefördert werden. Durch die Entwicklung bzw. Neuschaffung strukturreicher Freiflächen und ihre Vernetzung mit dem Umfeld ergeben sich positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Erholungsfunktionen, die anteilig die negativen Auswirkungen im Änderungsbereich ausgleichen können. Im Sinne der Vermeidung sind durch eine Bauzeitenregelung die Brutzeiträume der Vögel sowie die Reproduktionszeiträume der Fledermäuse von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie Rodungs-, Abriss- und Bauarbeiten auszunehmen und teilräumlich weitere artspezifische Schutzvorkehrungen vorzusehen. Trotz der möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen im Gebiet ist davon auszugehen, dass mit der Neugestaltung und Nutzungsänderung erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt nicht vermieden und nicht vollständig vor Ort kompensiert werden können. Die konkreten Erfordernisse, der forstrechtlich zu leistende Ausgleich in Form einer Ausgleichszahlung sowie ggf. artenschutzrechtliche Ausnahmevoraussetzungen für Mönchsgrasmücke und Nachtigall sind mit den zuständigen Fachbehörden im weiteren Planungsprozess auf Ebene der Bebauungspläne abzustimmen.

Zur Kompensation der verbleibenden, nicht im Gebiet oder im direkten Umfeld ausgleichbaren nachteiligen Umweltauswirkungen sollen multifunktional und ökologisch wirksame Komplexmaßnahmen für die naturschutzfachliche Kompensation für Neuversiegelung, den Wasserhaushalt und Vegetationsverluste sowie die Beeinträchtigung bzw. den Verlust von Lebensräumen auf bezirkseigenen Flächen sowie im Flächenpool der Berliner Stadtgüter angestrebt werden. Hierbei sollte nach Möglichkeit ebenfalls eine Landschaftsbildaufwertung erzielt werden. Die Ergebnisse weiterer, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend vorliegender Untersuchungen im Gebiet (u.a. faunistische Untersuchung bestimmter Artengruppen) werden im Zuge der Planungskonkretisierung auf Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt.