

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stadt 1 202
Herr Granow

Bebauungsplanentwurf II-91-1 „Rathenower Straße 16“
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 17.10.2019

Bezugnehmend auf die mit Ihrem o.g. Schreiben übermittelten Unterlagen nimmt der Fachbereich Naturschutz wie folgt Stellung:

Den Zielen des Bebauungsplans generell entgegenstehende Planungen werden vom Fachbereich Naturschutz nicht verfolgt.

Angeregt wird aber, von der Möglichkeit beschleunigter Bebauungsplanverfahren nur noch dann Gebrauch zu machen, wenn es notwendig ist.

In Zeiten der sog. wachsenden Stadt ist es dringend geboten, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen. Die Regelung, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, steht dem entgegen.

Aussagen zur Versorgung mit öffentlichem Freiraum auf Grundlage der vom Bezirksamt beschlossenen Versorgungsanalyse können zur Verfügung gestellt werden, ebenso solche zur Versorgung mit öffentlich Kinderspielflächen auf Grundlage des Spielplatzentwicklungsplans. Erwartete wird diesbezüglich eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf an öffentlicher Freifläche und öffentlicher Spielfläche, der bei Umsetzung des Bebauungsplans entsteht, einschließlich Ermittlung und Sicherung von Maßnahmen, um diese Bedarfe zu decken. Der Bebauungsplan muss sicherstellen, dass private Spielflächen entsprechend den Anforderungen der Bauordnung komplett angelegt werden können.

Darüber hinaus liegen keine für das Aufstellen des Bebauungsplans relevanten Gutachten oder Untersuchungen vor, die im Auftrag des Fachbereichs Naturschutz erstellt worden sind.

Für die vorgesehenen vertiefenden Untersuchungen und generell wird um Beachtung nachfolgender Punkte gebeten:

Das Plangebiet ist aktuell zu ca. 72 % versiegelt (Begründung S. 27). Aus der derzeitigen Fassung der Begründung geht noch nicht direkt hervor, inwieweit und wo geplant wird, bestehende Versiegelungen zu entfernen, entsprechende Aussagen werden erwartet. Im Bestand sind aktuell 2.806 m² Vegetation vorhanden. Laut Begründung ist geplant mindestens 34 % der nicht überbau- und unterbaubaren Grundfläche (8.400 m²), das entspricht einer Fläche von 2.856 m², gärtnerisch anzulegen sowie 50 % der Dachflächen und ebenso die Garage des Neubaus zu begrünen (Begründung S. 26). Dieser Ansatz wird begrüßt, die entsprechenden Festsetzungen erwartet.

Um die Stadt langfristig zu einem gesunden Lebensraum zu gestalten und als einen solchen zu erhalten sowie das Naturerleben in der Stadt zu ermöglichen, sind die sich aus den in der Begründung aufgeführten maßgeblichen Planwerken wie Landschaftsprogramm - Artenschutzprogramm mit den Programmplänen, Stadtentwicklungsplan Klima und Stadtentwicklungsprogramm Klima KONKRET ergebenden Maßnahmen konsequent umzusetzen.

Dementsprechend sind folgende Forderungen zu stellen:

Festsetzung einer straßenseitigen Baugrenze, die eine (Gebäude-)Begrünung auf den Baugrundstücken ermöglicht

Dies ist notwendig, um auch in den Straßenraum wirkende intensive bodengebundene Bepflanzungen und Berankungen auf Atmungshöhe zu sichern. In steinernen Straßenzügen ohne Grünflächen ist die Feinstaubbelastung ohne die natürliche Filterfunktion von Pflanzen extrem hoch. Nur Bäume ohne weitere Begrünungen ist zu wenig, um schlechter Luftqualität/einer zunehmenden Verschlechterung der Luftqualität entgegenzuwirken. Dafür sind – auf Kopfhöhe von Kindern und Erwachsenen - intensive Grünbereiche, Strauchpflanzungen erforderlich. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzung dafür schaffen, dass die Zone zwischen Straßenland und Gebäude dementsprechend gestaltet werden kann.

Verzicht auf weitere Erhöhung der GRZ und GFZ

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Kaltluftleitbahn. Deshalb ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Stellung der Baukörper zu beachten und sind die Bauhöhen möglichst gering zu halten. Der Vegetationsanteil ist zu erhalten bzw. zu erweitern gemäß den Planungshinweisen für das Stadtklima 2015. Jegliche weiteren Erhöhungen der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl so wie es die Begründung in Aussicht stellt (Begründung S. 20) ist aus Klimaschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Bereits die nach der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfs vorgesehene fünf- und achtgeschossige Bebauung stellt eine klimawirksame Beeinträchtigung für den Luftaustausch in diesem Bereich dar.

Dach- und Vertikalbegrünung

Je dichter die Stadt wird, desto grüner muss sie werden, in allen Dimensionen: In den Freiflächen, den Fassaden und Wänden, auf dem Dach.

Für neue Gebäude muss der Grünanteil an den Fassaden und Wänden gleich mitgedacht, geplant und umgesetzt werden. Pflanzen am Gebäude haben durch ihre Evapotranspiration eine erhebliche Verdunstungs- und damit Kühlleistung sowohl für die Gebäude als auch für die unmittelbare Umgebung zur Folge. Sie wirken der sommerlichen Überhitzung von Gebäuden entgegen und reduzieren bzw. vermeiden sogar ganz den Energieaufwand für Kühlungssysteme. Ein begrüntes Dach reduziert die sommerliche Aufheizung deutlich (Temperaturamplitude von ca. 10 °C) gegenüber einem Bitumendach (Temperaturamplitude 50 °C)¹. Gebäudebegrünungen kühlen durch Verschattung und Evapotranspiration sowohl die Gebäude als auch die Umgebung. Beispielsweise erfolgt eine Reduktion der örtlichen Lufttemperatur im Vergleich zu unbegrüntem Dächern um bis zu 17 °C (extensive Begrünung) und um bis zu 18,5 °C (intensive Begrünung) und der lokalen Lufttemperatur um 1,7 °C². Grüne Dächer, so belegen es vielfache Studien, mindern den Umgebungslärm um bis zu 6 dB (a) durch Schallabsorption und Schalldiffusion der Dachbegrünung, abhängig von Frequenz (Hz), Verkehrsgeschwindigkeit, Begrünungsaufbau, Bepflanzungszustand, Substratfeuchte, Schichtenhöhe, Dachneigung und Lage.

Bei einem Verzicht auf eine straßenseitige Grenzbebauung sind bodengebundene Vertikalbegrünungen der Gebäude im Bereich der Straßenflucht vorzusehen. Hierdurch kann eine Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Straßenflucht (PM10-Konzentration, NO₂-Konzentration) erreicht werden, sowie Stäube und Feinstäube auf den Blättern zu „nicht-lungengängigen“ Partikeln verklumpt werden. Weitere Vertikalbegrünungen sind vor allem im Bereich der Südwände und Fassaden, gekoppelt mit Baumpflanzungen zur Verschattung und Kühlung (Verdunstungskühlung) der Gebäudehülle sowie der angrenzenden Umgebungsbereiche vorzusehen (gemäß SteP Klima KONKRET).

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) 2010: Konzepte der Regenwasserbewirtschaftung. Gebäudebegrünung, Gebäudekühlung, Leitfaden für Planung, Bau, Betrieb und Wartung, Berlin; S.30.

² Pfoser,N./ Jenner.N. et al. 2014: Gebäude, Begrünung und Energie. Potenziale und Wechselwirkungen, Bonn, S. 179-179.

In Zeiten der Forderung nach Erhalt der Biodiversität und vielfältiger Ansprüche an verbleibende

(Frei-)Flächen sollten neben der extensiven Dachbegrünung auch gestalterisch anspruchsvollere Begrünungsvarianten wie Biodiversitätsdächer und intensiv begrünte Dächer geplant werden, wobei letztere ggf. auch für eine Erholungsnutzung oder Urban Gardening geeignet wären. Neben der Intensivbegrünung des Garagengeschosses bietet sich auch das eingeschossige Gebäude für eine Intensivbegrünung, möglicherweise in Form eines Terrassengartens mit Biodiversitätsfaktor an. Intensive Gründächer erhalten zusätzlich Bewässerung. Dies erhöht die Verdunstung und damit den Kühlungseffekt für die Umgebung. Aktuelle Studien zur Wirksamkeit verschiedener Gebäudebegrünungssysteme zeigen, dass die intensive Begrünung eine deutlich höhere Wirksamkeit als eine extensive Begrünung zeigt (aktuelle Untersuchungen zum Biotopflächenfaktor, Berlin).

Gestaltung der Freiflächen – maximaler Erhalt der belebten Bodenschicht

In Anpassung an die aktuellen klimatischen Herausforderungen (Extremwittersituationen mit Starkregenfällen und Hitzeereignissen) ist ein Maximum an Freifläche unversiegelt und begrünt zu erhalten. Dort, wo dies aufgrund von bauaufsichtlichen Anforderungen (Stellplätze, Feuerwehrezufahrten) nicht möglich ist, sind die Oberflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen teilversiegelt herzurichten, die ggf. auch ein Minimum an Begrünung (Fugenbegrünung) ermöglichen. Zur Verschattung und Kühlung sind Laubbäume vor allem in Bereichen der Südfassaden/-wände und zumindest in Teilbereichen des Stadtplatzes zum Erreichen einer Aufenthaltsqualität vorzusehen. Laut B-Plan Begründung Kapitel II 3.6 Grünfestsetzungen ist ein Entwurfsverfahren für den Freiraum vorgesehen. In diesem Verfahren ist die Berücksichtigung der Musteranforderungen Klimaanpassung für Wettbewerbe und Gutachterverfahren gemäß SteP Klima KONKRET, S. 85 unbedingt zu berücksichtigen. Es wird darum gebeten, entsprechende Vorgaben für das Entwurfsverfahren zu entwickeln und auf das Verfahren dementsprechend Einfluss zu nehmen.

Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung – Versickerung auf dem Grundstück

Das Berliner Wassergesetz sieht vor, dass Grundstückseigentümer über eine Rechtsverordnung oder einen Bebauungsplan verpflichtet werden können, Niederschlagswasser zu versickern, zu reinigen, zurückzuhalten oder auch abzuleiten (§ 36 a Abs. 2 und 3 BWG). Das Berliner Wassergesetz enthält in diesem Sinne ein Versickerungsgebot. Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht (u. a. zur Reinigung) versickert werden (§ 36 a Abs. 1 BWG).

Wichtig ist, dass dabei keine Verunreinigung oder andere signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers sowie Vernässungsschäden zu besorgen sind. Dies ist aufgrund des Standortes (Bodenbelastungskataster: altlastenverdächtige Fläche/ Lacke, wobei es keine hausnummerngenaue Zuordnung des Belastungsverdachts gibt) zu prüfen. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen ist weiterhin die Versickerungsfähigkeit zu prüfen bzw. der Umgang mit Boden in Versickerungsbereichen (Mulden, Rigolen). Sofern möglich sollten dezentrale Muldensysteme als Gemeinschaftsanlage, ggf. auch wegebegleitend im Bereich des Gehrechts für die Allgemeinheit, geschaffen werden sowie zentrale Retentionsflächen für Starkregen. Auch die Gründächer können beim Regenwassermanagement einen wichtigen Beitrag leisten:

- a. Regenwasserrückhalt (je nach Substrat und Aufbau bis zu 99 %) und damit Entlastung des städtischen Kanalsystems bzw. der Freiflächen auf dem Grundstück
- b. Reduktion von Abflussspitzen - Abflussbeiwert (Cs) gem. DIN 1986-100:
 - a. Intensivbegrünung = 0,1 bei Aufbau > 50 cm, 0,2 bei Aufbau > 25 cm, 0,3 bei Aufbau > 15 cm;
 - b. Extensivbegrünung = 0,4 bei Aufbau > 10 cm, 0,5 bei Aufbau < 10 cm
 - c. zum Vergleich: Kiesschüttung = 0,8 und Abdichtungsbahnen = 1,0.

Erhalt der Baumreihe im östlichen Grenzbereich des Plangebiets

Bei einem Ortstermin am 12.11.2019 ist der Baumbestand vom Fachbereich Naturschutz überprüft worden.

Dabei war festzustellen, dass einige Baumarten falsch erfasst sowie einige Bäume nicht erfasst worden sind. Hinweise hierzu finden sich in der folgenden Abbildung wobei, diese Hinweise nicht abschließend sind.

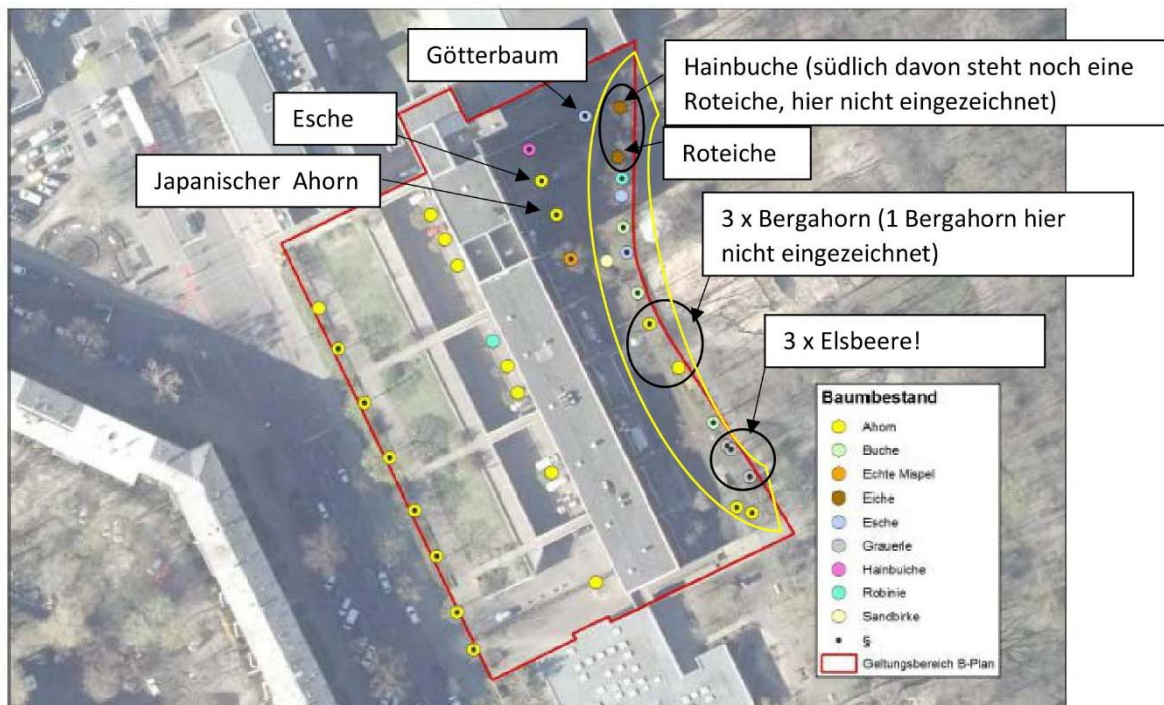


Abb. 2: Baumbestand (FPB 2019)

Die Bäume der Baumreihe im östlichen Grenzbereich des Bebauungsplans (gelb umrandete Fläche) sind besonders gut und schön ausgeprägt, ein Erhalt dieser den Übergang zum Park prägenden Bäume ist anzustreben. Unter dieser Zielstellung ist der dort vorgesehene Baukörper in Lage und Dimensionierung anzupassen. Dabei ist der zu schützende Wurzelbereich – Kronentrauf zuzüglich 1, 5 m, bei säulenförmigen Bäumen zuzüglich 5 m nach allen Seiten (vgl. § 4 Abs. 2 Baumschutzverordnung) – zu berücksichtigen. Auf die Regelung der Berliner Baumschutzverordnung - § 3 (Erhaltungspflicht und Vermeidungsverbot) Absatz 3, wobei bereits bei der Planung von Vorhaben und Maßnahmen sicherzustellen ist, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben, wird verwiesen. Ausnahmegenehmigungen nach Baumschutzverordnung sind nach der in Verbindung mit Bauvorhaben wesentlichen Bestimmung des § 5 der Baumschutzverordnung (nur dann) zu erteilen, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Sollte der o.g. Anregung nicht entsprochen werden können, ist folglich der Nachweis erforderlich, dass die zulässige Nutzung des Grundstücks nur so möglich ist, wie es der Bebauungsplan vorsieht.

Beziehungslose Darlegungen in der Begründung wie „Vor Fällung der Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung ...zu stellen.“ (S. 27) werden sicher noch konkretisiert.

Erwartet wird im Verlauf des Verfahrens eine Darstellung des zu erwartenden Verlusts von geschützten Bäumen. Anzustreben ist, dass der ökologische Ausgleich für den Verlust weitestgehend in Form von Ersatzpflanzungen erfolgt. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen kann das gesichert werden.

Der Übergangsbereich zum Fritz-Schloß-Park sollte Bestandteil des o.g. Verfahrens zur Gestaltung des Freiraums sein. Nach dessen Ergebnis sind dann auch Festsetzungen zur Gestaltung dieses Bereichs zu treffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass textliche und zeichnerische Festsetzungen zu folgenden Themen erwartet werden:

- keine straßenseitige Grenzbebauung, Sicherung von Pflanzflächen in der Zone zwischen Straßenland und Gebäude
- Erhalt von Bäumen; Neupflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern, Vertikalbegrünung
- Anlage von extensiv und intensiv begrünten Dachflächen sowie Biodiversitätsdächer in größtmöglichen Dimensionen
- Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück/den Grundstücken durch Mulden und Rigolen

Allgemeiner und Besonderer Artenschutz

Gesetzlich geschützte Arten, Tötungsverbot nach Bundesnaturschutzgesetz – nach hiesiger Auffassung soll ein Bebauungsplan auch Vorkehrungen treffen, damit die Bestimmungen des Besonderen Artenschutzes erfüllt werden können – z.B. hinsichtlich des Tötens oder Verletzens von z.B. Tieren der europäischen Vogelarten durch die Wirkung von Glasflächen. Diesbezüglich wird auf die Regelung nach Berliner Naturschutzgesetz - § 9 Abs. 2 – verwiesen, wonach es möglich ist, in einem Bebauungsplan „Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Lebensgemeinschaften und Biotope der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten, insbesondere der besonders geschützten Arten“ festzusetzen. Es wird eine textliche Festsetzung angeregt, die eine derartige Gestaltung der baulichen Anlagen (Verglasung) fordert, dass das Risiko des Tötens und Verletzens (sog. Vogelschlag) ausgeschlossen bzw. minimiert wird (s. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und Abs. 5).

Ebenso wird – auf o.g. Grundlage - eine textliche Festsetzung angeregt, nach der künstliche Niststätten für Vögel und Fledermäuse in die künftigen Gebäude zu integrieren sind.

Weiterhin wird eine textliche Festsetzung angeregt, nach der für Pflanzungen heimische, standorttypische Arten zu verwenden sind.

Allein die vorgesehene faunistische Potentialanalyse wird nicht als ausreichend betrachtet, um den Anforderungen des Besonderen Artenschutzes gerecht zu werden.

So gehen dem Vorhaben nach Bebauungsplan der Abbruch von Gebäuden, die Beseitigung von Vegetation voraus, wozu entsprechende qualifizierte Untersuchungen erforderlich sind. Die Untersuchungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten, außer der verwilderten Haustaube (*Columba livia f. domestica*), sind in der Brut- und Nutzungsperiode durchzuführen. Dabei sind auch die Ruhestätten (Zuflucht-, Wohn-, Schlafstätten, Ansitz- und Sonnenplätze u.a.) sowie Fortpflanzungsstätten (Balz- und Brutplätze) und die Brutreviere von Vögeln der Hecken- und Strauchbrüter sowie Gebäude- und Baumbrüter festzustellen und zu dokumentieren sowie ggf. durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Schadensminimierungsmaßnahmen) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG nicht abwägbar im vollständigen Funktionsumfang ohne zeitlichen Bruch nachweislich (Erfolgsmonitoring) für die betroffenen Individuen und deren lokaler Population zu erhalten. Diesbezüglich werden direkte Abstimmungen mit dem Sachgebiet Artenschutz angeregt. Verwiesen werden muss auf die aktuelle Fassung der sog. Gebäudebrüterverordnung, danach ist diese nicht mehr auf Abrissvorhaben anzuwenden.

Insbesondere in der hochversiegelten Innenstadt Berlins besteht ein Bedarf an unmittelbarem Kontakt mit der Natur für den Menschen (s. § 1 Abs. 1, 2, 3 Nr. 5, 6 BNatSchG), bei weitem nicht beschränkt auf den Erhalt seltener und/oder gefährdeter Arten und deren Lebensräume, sondern gerade die „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) können aufgrund ihrer Anpas-

sungsfähigkeit an verschiedene Habitate für die verschiedenen Werte der Biodiversität ebenso wichtig sein.

Für die verspätete Übermittlung dieser Stellungnahme bitte ich abschließend um Entschuldigung.

Baumgart

**Bebauungsplan II-91-1 „Rathenower Str. 16“ für eine Teilfläche des Grundstücks
Rathenower Straße 15-17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit**

Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahme des Fachbereich Naturschutz und Freiraumentwicklung

Gruppe Freiraumentwicklung

Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des B-Plans grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 Moabiter Insel an und liegt damit außerhalb des Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Folgende Punkte sind hinsichtlich der Optimierung der Freiraumgestaltung mit dem Ziel der Erhöhung der Naturhaushaltswirksamkeit anzumerken:

1. Ergänzung der Textliches Festsetzung Nr. 17 ist durch Angabe der Mindestsubstratmächtigkeit:

„Im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind jeweils mindestens 70 vom Hundert der Dachflächen extensiv mit einer Mindestsubstratdicke von 12 cm zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Begründung:

Für eine durchwurzelbare Substratdicke von mindestens 12 cm sprechen folgende Vorteile:

- Ansprechenderes visuelles Erscheinungsbild der Begrünung mit zunehmender Substrathöhe (durch Vielfalt der Pflanzenauswahl mit unterschiedlicher Wuchshöhe)
- Größere Pflanzenauswahl, Möglichkeit von Wildstauden-Gehölz-Begrünungen (ab 15 cm Aufbauhöhe Gehölz-Stauden-Begrünungen)
- Die Arten sind mit zunehmender Aufbauhöhe weniger anfällig gegen Windeinwirkung, die Intensität der Sonneneinstrahlung und Trockenheit.
- Es besteht eine geringere Empfindlichkeit gegen Warm- und Kaltluftemissionen und höhere Winterfestigkeit einzelner, insbesondere immergrüner Arten sowie eine höhere Konkurrenzstärke.
- Aufgrund der möglichen Pflanzenauswahl (Intensivbegrünung) ist eine **höhere Verdunstungsleistung** möglich.
- Es bestehen eine höhere Nährstoffkapazität und ein **höherer Wasserrückhalt** in der Vegetationstragschicht durch die Bauweise mit organischen Bestandteilen.
- Infolge des höheren Wasserrückhalts besteht eine bessere Überbrückung von Trockenphasen.
- Der Regenwasserabfluss (Spitzenabflussbeiwert Cs nach DIN 1986–100) ist bei einer 12 cm durchwurzelbaren Aufbaudicke geringer und liegt als Orientierungswert bei nur Cs = 0,4/0,5. Zum Vergleich: Die durchwurzelbare

Aufbaudicke von 6–10 cm entspricht einem Cs-Wert von 0,5/0,6, während ein unbegrüntes Dach einem Cs-Wert von 1,0 gleichsteht.

2. **Ergänzung des § 14 des Durchführungsvertrages „Vermeidung von Belastungen im Regenabfluss von Gebäuden beim Neubau:**

Um der Naturhaushaltswirksamkeit von Maßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung) ganzheitlich gerecht zu werden, ist die bekannte Problematik der Freisetzung von z.B. von Schwermetallen, Bioziden oder Wurzelschutzmitteln aus Produkten aufzugreifen und Lösungsansätze im Durchführungsvertrag festzuhalten: Belastungen im Regenabfluss von Gebäuden beim Neubau sind gemäß den Empfehlungen der Senatsverwaltungen (Anlage 1) sowie den Hinweisen des Umweltbundesamtes (Anlage 2 und 3) grundsätzlich zu vermeiden. Praktische Hinweise zur Umsetzung (z.B. Ausschreibung) finden sich in den benannten Anlagen 2 und 3.

3. **Zusätzliche Textliche Festsetzung im B-Plan zur Verortung von Stellplätzen in Gebäuden zur Erhöhung der Naturhaushaltswirksamkeit unbebauter Freiflächen:**

Gemäß Musterfestsetzung 4.5

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für die im B-Plan per Planzeichnung festgesetzten Garagen und Tiefgaragen. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzinnen und Rollstuhlnutzer.“

Laut B-Plan-Begründung Punkt 3.4.4 auf S. 41 sind im Gebiet insgesamt 238 Fahrradabstellplätze unterzubringen. Gemäß dem Leitfaden für die Planung - Fahrradparken in Berlin (2008) sind pro 2 Fahrradstellplätze bei einer beidseitigen Belegung von Kreuzberger Fahrradbügeln eine Fläche von 2 Meter x 1,20 Meter vorzusehen, die i.d.R. mindestens teilversiegelt ist. Bei 238 notwendig werdenden Fahrradabstellplätzen beträfe dies 285,6 m² (119 x 1,20 m x 2 m) Freifläche, die teilversiegelt für Stellplätze „verbraucht“ würden und nicht mehr als vollwertige naturhaushaltswirksame Vegetationsflächen zur Verfügung ständen. Die im B-Plan festgesetzten Garagen sind für diesen Zweck zu nutzen.

4. **Versorgung mit wohnungsnahen Freiraum**

Grundsätzlich ist auch die Bezirkliche Versorgungsanalyse Freiraum heranzuziehen die Entsprechend BA-Beschluss (Drucksache Nr.:1358/V beschlusspunkt d) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Zitat aus der B-Plan Begründung S. 70

„Grün- und Freiflächen

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Fritz-Schloß-Park an, in dem sich ebenfalls unmittelbar angrenzend ein öffentlicher Spielplatz befindet. Gemäß Umweltatlas, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 ist der Anteil der privaten und halböffentlichen Freiräume in dem westlich angrenzenden Wohngebiet zwar gering und im Gebiet selber als mittel eingestuft aber mit jeweils über 6 m² / EW mit öffentlicher Grünfläche versorgt.

Der Stephankiez ist gut mit wohnungsnahen Grün versorgt, nichtsdestotrotz erhöht sich durch die 55 Wohneinheiten (Zahl entsprechend Punkt 3 der Begründung auf S. 69) die Zahl der Nutzenden der umgebenden Grünanlagen

so auf ca. 110 und schafft einen Mehrbedarf an 660 m² wohnungsnaher Grünfläche. (Die Frage ist, ob durch die Erhöhung der Nutzerzahl ggf. die Versorgungsgrad sinkt bzw. die ausreichende Versorgung immer noch sichergestellt ist.)

5. Versorgung mit Spielfläche

Es entstehen 55 Wohnungen. Gemäß § 8 der BauO Bln sind je Wohnung 4 m² nutzbare Spielfläche, insgesamt also 220 m² private Spielfläche herzustellen. Diese Aussage muss Inhalt der B-Plan-Begründung sein.

Gruppe Naturschutz

Grundsätzlich ist es aus Naturschutzsicht zu begrüßen, dass die bereits teilweise bebaute und versiegelte Fläche des Grundstücks Rathenower Straße 15-17 im Sinne der Innenentwicklung für eine ergänzende Neubebauung als Urbanes Gebiet herangezogen wird, anstatt hierfür bisher unversiegelte und naturnahe Flächen zu beanspruchen.

Gesetzlich geschützte Biotop, FFH-Lebensraumtypen, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und auch in dessen Umfeld nicht vorhanden. Der B-Plan II-91-1 bereitet keine naturschutzrechtlichen Eingriffe vor.

Bei aufgrund der B-Planfestsetzungen ermöglichten Abrissmaßnahmen des dreigeschossigen Flachtrakts, des Garagentrakts und der Verbindungsbrücken zu den Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten.

Positiv zu bewerten sind das in den Grünfestsetzungen festgelegte Anpflanzgebot von Bäumen (pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Baum) sowie die Dachbegrünung des Neubaus, insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und den Vorgaben aus dem StEP Klima KONKRET. Sehr sinnvoll ist auch, dass eine ausreichende Höhe der Erdschicht über den Tiefgaragen von mindestens 80 cm festgelegt wurde, die eine anspruchsvollere Begrünung ermöglicht als eine geringmächtigere Substratdicke.

Doch auch für die restlichen Dachbegrünungen (für immerhin ca. 70 % der Dachflächen) sollte statt der geplanten extensiven Dachbegrünung lieber eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Substratdicke von mindestens 12, besser 15 cm vorgesehen werden, also eine sogenannte „einfache Intensivbegrünung“ (= extensive Dachbegrünung mit höherem Aufbau). Hierfür sprechen verschiedene Vorteile wie eine größere Pflanzenauswahl, geringere Anfälligkeit gegen Wind, Sonneneinstrahlung und Trockenheit, höherer Wasserrückhalt / Verdunstungsleistung und geringerer Regenwasserabfluss und damit ein deutlich besserer Kühlungseffekt für die Umgebung. Noch sinnvoller im Sinne eines möglichst hohen ökologischen Werts der Dachbegrünung ist ein sogenanntes Biodiversitätsdach, das sich neben einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Dachaufbau zum Beispiel durch verschiedene Substratstärken, vegetationsfreie Areale, Anhögelungen, Wasserbereiche, Nisthilfen und/oder eine Ausstattung mit Biotoperelementen und Totholz auszeichnen kann.

Es ist bedauerlich, dass aufgrund der Planung voraussichtlich 18 Bäume gefällt werden müssen. Wir begrüßen jedoch, dass durch eine Anpassung der Baugrenzen bzw. geplanten Baukörper im nördlichen Teil des Geltungsbereichs einige wertvolle Einzelbäume erhalten bleiben können und ein größerer Abstand der Bebauung zum Fritz-Schloß-Park erzielt wurde. Angeregt werden soll jedoch auch ein Zurückrücken der Baukörper von der Rathenower Straße, um auch die sechs sonst zu fällenden Bäume der sich hier befindenden Ahorn-Baumreihe erhalten zu können.

Der Artenschutzfachliche Bericht (SCHARON 2020) empfiehlt auf Seite 15, dass vorhandenes Abstandsr Grün und vor allem vorhandene Altbäume auf Grund der langen Wiederherstellungszeiträume erhalten bleiben sollten und neu gestaltetes Abstandsr Grün aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden sollte. Neben Bäumen sind laut des Gutachtens deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen mit einer Mindestbreite von 4 m zu fördern. Es wird angeregt, diese Empfehlungen im B-Plan II-91-1 zu berücksichtigen, etwa über entsprechende Grünfestsetzungen.

Ziel muss insgesamt eine umfangreiche und biodiversitätsfördernde Durchgrünung und Optimierung des Plangebietes sein, um u.a. im Sinne des „Animal Aided Design“ Lebensräume für verschiedene Tierarten zu schaffen. Dies ist auch als Schadensminderungsmaßnahme für zu erwartende Verluste von dauerhaft geschützten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geboten. Sinnvolle Begrünungsmaßnahmen sind anspruchsvollere Dachbegrünungen wie Biodiversitätsdächer und intensiv begrünte Dächer (s. o.), bodengebundene Vertikalbegrünungen / Fassadenbegrünungen der alten und neuen Baukörper, die Pflanzung großkroniger Laubbäume und mehrschichtiger Heckenstrukturen, Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück, eine hochwertige Begrünung des zentralen öffentlichen Platzes / Begegnungsortes, die Schaffung blütenreicher Wiesenbiotope anstelle pflegeintensiver Rasenflächen und die Integration von Quartieren für Gebäudebrüter und Fledermäuse in die Fassaden der Neubauten.

Die Schaffung eines neuen Parkzugangs zum Fritz-Schloß-Park / Poststadion mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und damit die bessere Anbindung dieser wohnungsnahen Grün- und Freifläche ist aus Sicht der Erholungsvorsorge zu begrüßen.

Artenschutz

Die sich auf die ornithologische und fledermauskundliche Untersuchung von Herrn Jens Scharon stützende Bewertung des B-Plans 11-91-1 ist veraltet (vgl. Seiten 67-68 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 11-91-1 vom 6. August 2020). Neuester Stand sind die ornithologischen und fledermauskundlichen Untersuchungen vom 21. Juli 2021 der Firma Gruenstifter GbR in Ergänzung der ornithologischen Untersuchungen vom 3. Oktober 2019, August 2020 und 25. Januar 2021 von Herrn Jens Scharon sowie ein darauf aufbauendes Konzept für den nachträglichen ökologischen Ausgleich vom 10. Februar 2021 von Frau Katja Kullmann.

Eine Verlagerung der notwendigen (in Aussicht gestellten, konkretisierten) artenschutzrechtlichen Genehmigungen mit den notwendigen, nachgewiesen von den einzelnen Vögeln und deren lokaler Population angenommenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) auf die

Baugenehmigungsebene ist nicht möglich, weil der B-Plan 11-91-1 den Abriss und Neubau auf Flächen vorsieht, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von zumindest Vögeln regelmäßig wiedergenutzt werden und deshalb ganzjährig besonders geschützt sind § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und deren (volumfängliche) Funktionsfähigkeit durch die Überplanung für den Abriss und Neubebauung verloren gehen würde (vgl. Seiten 1, 67- 68 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 11-91-1 vom 6. August 2020).

Die Anzahl der vorgeschlagenen Ersatzquartiere scheint angemessen, um die volumfängliche Funktionsfähigkeit als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für die betroffenen Vogelindividuen und deren gesamten lokalen Vorkommens der Population der unvermeidbar für das Neubauvorhaben zu beeinträchtigenden Gehölze und ggf. zum Abriss vorgesehene Gebäude und baulichen Anlagen ohne zeitlichen Bruch im räumlichen Zusammenhang (Brutrevier) erhalten zu können gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dies ist jedoch durch ein Erfolgsmonitoring (Risikomanagement) vom Bauherrn zu belegen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Ggf. ist durch weitere Vermeidungsmaßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) nachzubessern.

Es fehlt leider noch die konkretisierte, dauerhafte Schaffung von Gehölzen im Anflugbereich für die Haussperlinge der etwa zu 15 m³ erfolgten Gehölzrodungen laut o.g. Gutachten sowie den Vorschlägen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen der fachkundigen Ornithologin Frau Katja Kullmann vom 10. Februar 2021, die von etwa 100 Haussperlingen im Winter nach den Beobachtungen des ornithologischen Fachkundigen Herrn Jens Scharen am 25. Januar 2021 als zumindest Ruhestätten genutzt wurden. Die notwendigen Neupflanzungen der als Ruhe- und/oder Fortpflanzungsstätten von insbesondere Vögeln regelmäßig wiedergenutzten Gehölzkomplexe haben im Konzept für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Schadensminderungsmaßnahmen) unter Berücksichtigung der Wuchszeit und Annahmeverzögerung in mindestens 30 cm Abstand auf gärtnerisch vorbereitetem Boden zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten (insbesondere zu gießen und Abgang zu ersetzen). Die Maßnahmen sind durch Festsetzung auch planungsrechtlich zu sichern. Dies kann z.B. durch ganzjährige Fassadenbegrünung am Bestandsgebäude geschehen, wie z.B. Efeu an der schattigen Seite. Diese Gehölzpflanzungen dienen auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die von Herrn Scharon am 14. und 19. August 2019 sowie zwischen dem 9. April und 18. Juni 2020 festgestellten sechs Brutvögel (Ringeltaube, Amsel, Mönchsgrasmücke, Haussperling) neben dem Gebäudebrüter Mehlschwalbe und Höhlenbrüter Kohlmeise.

Insofern fehlen nur noch der jeweils verwandte Ersatzquartierbautyp und jeweils die genaue, dauerhafte Anbringungsart und -lage neben der Konkretisierung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen des Konzepts für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit Erfolgsmonitoring (Risikomanagement) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (vgl. Seite 67-68 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 11-91-1 vom 6. August 2020).

Im Folgenden wird der *Bebauungsplan II-91-1* im Bezirk Mitte von Berlin hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit Belangen des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung betrachtet.

Dementsprechend werden insbesondere die folgenden §§ des BauGB auf Ihre Berücksichtigung hin betrachtet:

- § 1 Abs.5 Satz 2 BauGB gem. dem Klimaschutz sich als städtebaulicher Grund im Sinne von §9 Abs.1 BauGB darstellen kann
- § 1 Abs. 6, Satz 7 c) und f) BauGB
- §1 Abs. 6, Satz 9 BauGB
- §1 Abs. 6, Satz 11 BauGB

Gem. § 1 Abs.6, Satz 11 fallen unter diese für den Bezirk Mitte von Berlin:

- StEP Klima (2011) und den daraus resultierenden StEP Klima KONKRET (2016)
Sowie im weiteren Sinne:

- Landschaftsentwicklungsplanung (LaPro)
- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption
- Ergebnisse des Umweltatlas, für diese Planungen insb. folgende Karten
 - Klimamodell Berlin, insb. Entwicklung der Anzahl der Tropennächte, etc.
 - Energienetze

Außerdem zu berücksichtigen sind folgende Gesetze, die zur Umsetzung der angestrebten Klimaziele in Berlin erlassen wurden.

- Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz
- Mobilitätsgesetz
- Solargesetz
- Gebäudeenergiegesetz (GEG), insbesondere §72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

Für diese Planung sind darüber hinaus folgende Informationsquellen von Interesse:

- Energieatlas Berlin
- Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)
- Rundschreiben Nr.4/2018 Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin
- Rundschreiben-Nr.3/2017 Aktualisierung und Ergänzung der Zusammenstellung der Muster-TF 2017
- Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze) vom 15. Juli 2020

Der B-Plan zum Erhalt des Bestandsgebäudes inkl. neuem Ergänzungsbau in MU1 und der Abriss des Bestandes und Neubau im Gebiet MU2 ist aus Sicht der Klimaanpassung und des Klimaschutzes in der Ausgestaltung noch optimierbar.

1) Stadtklimatische Aspekte

Gegenüber dem bisherigen Bestandsbau wird eine höhere Baudichte im Gebiet ermöglicht. Eine höhere Baudichte wird grundsätzlich aus Sicht der Klimaanpassung gegenüber einer höheren Bodenversiegelung bevorzugt. Dennoch werden durch die hier neu ermöglichten Baumaßnahmen auf dem

insgesamt 8.451 m² großen Gebiet statt der bisherigen 6102 m² insgesamt 6.338 m² versiegelt, wodurch es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 237 m² kommt. Diese neue Versiegelung findet aktuell auf einem verhältnismäßig zu anderen Gebieten klimatisch günstigen Gebiet statt. Dennoch verschärft sich auch hier gem. Prognosen des Umweltatlas die Situation in der Zukunft, weshalb jede Neuversiegelung im starkversiegelten Gebiet Mitte als kritisch zu bewerten ist.

Das Gebiet liegt in dem Einwirkungsbereich von Kaltluftentstehungsgebiete. Es wird begrüßt, dass durch die Zweiteilung des geplanten Gebäudebestandes sowie den Rückbau des aufgeschütteten Walls im Bereich der Rathenower Straße Kaltluft aus dem Kaltluft-Entstehungsgebiet Fritz-Schloß-Park ins Quartier strömen kann.

Durch den Neubau kommt es zu Baumfällungen und zusätzliche Versiegelung potenzieller hochwertiger Grünfläche. Die Festsetzungen bzgl. der Dachbegrünung in Bebauungsplänen sowie das Baumpflanzgebot pro 200 m² wird begrüßt.

2) Energie / THG

Im Bebauungsplan ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Neben den durch jeden Neubau verursachten insb. im Baubereich hohen Treibhausgasen durch die sogenannte graue Energie, ist insbesondere die Energiequelle für die Beheizung ein ausschlaggebender Faktor.

Das Gebiet liegt im Versorgungsbereich für Fernwärme. Die Bestandsdächer sind als Flächen mit hohem theoretischen Potenzial für PV-Anlagen angeführt gem. Energieatlas Berlin.

3) Verkehr

Im Zuge des Vertrages wird die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet die verkehrliche Erschließung zu übernehmen in Planung und Umsetzung.

An dieser Stelle sei u.A. auch auf die Richtzahl für Abstellplätze für Fahrräder gem. Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) verwiesen, denen im Gebäude entsprochen werden sollte.

4) Niederschlag

Die getroffenen Empfehlungen unter 2.6.2 und die vertragliche Fixierung der dezentralen Versickerung des Niederschlags auf dem Grundstück gem. §14, welches im Gebiet der Mischwasserkanalisation liegt, wird begrüßt.

Hintergrund des Hinweises auf diese Regelung sind die zu erwartenden weiter zunehmenden Starkregenereignisse und deren zu vermeidenden negativen Folgen.

Auf die Notwendigkeit einer vollständigen Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund der geltenden BReWa-BE wird verwiesen.

Maßnahmen zur Verbesserung 1) Stadtklima

Kaltluftströme

Es wird auf die Problematik der Hitzeinselentwicklung bei Gebäuden mit vollständig abgeschlossenen Innenhofstrukturen hingewiesen, welche bei dem Gebiet mit dem Bebauungsplan zum Teil festgesetzt wird. Die Kaltluftströme sollten auch bei dem angedachten Rückbau des aufgeschütteten Walls im Bereich der Rathenower Straße beachtet werden um einen wünschenswerten positiven Effekt zu erzielen.

Gründach

Eine Intensivierung der Dachbegrünung per Festsetzung im Bebauungsplan wird angeregt. Ein Widerspruch zwischen Solaranlagen und extensiver Dachbegrünung besteht nicht zwangsläufig. Parallel wird empfohlen eine intensive Dachbegrünung bzw. blau-grüne Retentionsdächer festzusetzen mit entsprechender Substratstärke um die Bildung von Hitzeinseln abzumildern.

Fassadenbegrünung

Die gegebenen rechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplanes zur Fassadenbegrünung der Neubauten sollten maximal genutzt werden. Es besteht im Sinne des stadtklimatischen Allgemeinwohls eine Notwendigkeit dafür.

Maßnahmen zur Verbesserung 2) Energie

Es wird angeregt im Zuge des Vertrages die Vorhabenträgerin zur Einhaltung definierter energetischer Standards zu verpflichten. Die Festsetzung von Standards analog zu den im §10 Klimaschutz- und Energiewendegesetz definierten Standards der öffentlichen Hand scheint angemessen.

Der Teilerhalt des Bestandsgebäudes wird als positiv bewertet im Sinne der Schonung von Ressourcen und treibhausgasverursachender Energie.

Solaranlagen

Die unter 3.2.7 thematisierten Solaranlagen sollten nicht nur eine Möglichkeit, sondern bei gegebener Wirtschaftlichkeit eine permanente Vorgabe sein, die über die im bereits beschlossenen Berliner Solargesetz geforderten Vorgaben hinausgeht und die technisch maximal mögliche Fläche einnimmt. Solaranlagen sind gem. dem aktuellen Stand der Forschung sehr gut zusammen mit einem extensiven Gründach möglich und ergänzen sich. Durch den lokal kühlenden Effekt des Gründaches ist eine ganzjährige optimale Betriebstemperatur der Solaranlage möglich.

Brennstoff

Die Verwendung der Brennstoffe Erdgas oder Heizöl EL wird hinsichtlich der daraus resultierenden Treibhausgase als sehr kritisch betrachtet. An dieser Stelle wird angeregt den bisherigen Standard, der auch Seitens des Senates in Form der Muster-TF 2017 kommuniziert wird, kritisch zu hinterfragen. An dieser Stelle sei auf das baldige Verbot von Heizkesseln, Ölheizungen gem. § 72 GEG verwiesen, sowie auf das novellierte Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln 2021), welches u.a. das Thema Fernwärme behandelt.

Maßnahmen zur Verbesserung 3) Verkehr

Es ist sicherzustellen, dass mittels der unter §12 des Vertrages geregelten Erschließung auch die Herstellung von öffentlichen Fahrradabstellanlagen für u.A. Parkbesuchende abgedeckt wird. Damit wird auch den Zielen des geltenden Mobilitätsgesetzes entsprochen.

Darüber hinaus ist vertraglich sicherzustellen, dass die gem. 3.4.4 erforderlichen 238 Fahrradstellplätze erbracht werden. Diese sollten unter Vermeidung zusätzlicher Versiegelung hergestellt werden. Dementsprechend bevorzug innerhalb des bestehenden Gebäudes oder auf versickerungsfähigem Untergrund.

Maßnahmen zur Verbesserung 4) Regenwasserversickerung

Bezüglich der mit einem Wegerecht gewidmete Fläche wird folgendes angeregt: Unter Wahrung ihrer Funktion als Zuwegung zum Fritz-Schloß-Park, sollte diese A) aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt und B) als temporäres Regenrückhaltebecken für Starkregenereignisse angelegt werden im Sinne der Multicodierung öffentlicher Flächen.

Es wird angeregt die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Außerdem wird die Notwendigkeit einer umfassenderen Dach- und Fassadenbegrünung zur Umsetzung des intendierten Regenrückhalt gesehen.

Sonstiges

Es wird angeregt „Klimaschutz“ und „Klimaanpassung“ in die Liste der öffentlichen Belange aufzunehmen.

Es wird angeregt unter §8 (3) des Vertrages statt der Klimaanalyse ein stadtklimatisches Gutachten über die angedachte Planung anzufordern mit dem Ziel der Sicherstellung einer klimaangepassten Gebäudekubator und -beschaffenheit (Albedo-Effekt, Beachtung Kaltluftschneißern, passende Pflanzungen, etc.).

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur,
Straßen und Grünflächen
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Herr Granow (Stadt 1 202)

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)

UmNat20

Bearbeiter/in: **Herr Sass**

Dienstgebäude: Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin

Zimmer **218**
Telefon (030) 9018-**24381**
Telefax (030) 9018-48824381
Vermittlung (030) 9018-20
Intern 918-24381
E-Mail [REDACTED]

E-Mail nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur verwenden

Internet www.berlin-mitte.de

Datum **15.11.2019**

Bebauungsplanentwurf II-91-1
Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte, Fachbereich Umwelt

Bereich Immissionsschutz

Eine abschließende Stellungnahme erfolgt, wenn die angekündigte lärmtechnische Untersuchung vorliegt.

Es sind auch gewerbe- und anlagenbezogene Lärmemissionen in Bezug zu den einschlägigen Rechtsvorschriften zu betrachten.

Bereich Bodenschutz/Altlasten

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich der Fläche 17630 des Bodenbelastungskataster Berlin. Im direkten Umkreis des Geltungsbereichs liegen die BBK-Flächen 2202 (Rathenower Str. 64, ehem. Tankstelle), 217 (Fritz-Schloss-Park, Trümmerberg) und 16138 (Rathenower Str. 14, Druckerei).

Für die Fläche 17630 (Grundstück Rathenower Str. 16-18) liegen folgende Nachweise für altlastenrelevante Nutzungen vor:

Spedition	1947
Bersulin-Lacke, Essigesther, Butyl-Azetat,	1949
Benzol, Testbenzin, Terpentinöl	
Dachdecker, Isolierungen	1950
Fulda Reifen, Metallwerk Nordwest	1951
Beyer Reifen	1957
Abräumung	1963

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefreier Zugang)

Verkehrsverbindungen
Bahn: U5, Bhf. Schillingstraße
Bus: 142, 200 (Mollstr./Otto-Braun-Straße)
Tram M5, M6, M8 (Büschingstraße)
M4, M5, M6, M8 (Mollstr./Otto-Braun-Str.)

Bankverbindungen:
IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02
BIC: PBNKDEFFXXX **Postbank Berlin**
IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06
BIC: BELADEBEXXX **Sparkasse Berlin**

Elektronische Zugangsöffnung
gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post@ba-mitte.berlin.de
post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Twitter/Instagram: @ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin

Die Lackfabrik und die Dachdeckernutzung weisen davon das höchste Gefährdungspotential auf. Diese können räumlich aber nicht einzelnen Grundstücksabschnitten zugeordnet werden.

Wegen der geplanten Gebäudehöhen und der Grundwassernähe ist es sehr wahrscheinlich, dass für das Bauvorhaben eine Wasserhaltung notwendig sein wird. Der B-Planentwurf schließt auch keine Kellergeschosse aus. Es ist daher notwendig die Aus- und Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke zu betrachten.

Bei der Bebauung des Grundstücks Rathenower Str. 14 wurden keine erheblichen branchentypischen Schadstoffe im Grundwasser vorgefunden. Aus dem benachbarten Trümmerschutt können jedoch erhöhte Konzentrationen von Sulfat, Schwermetallen und PAK im Grundwasser vorhanden sein.

Wegen der hohen Konzentration v.a. von leichtflüchtigen Monoaromaten (BTXE) im Bereich der ehem. Tankstelle auf dem gegenüberliegenden Grundstück Rathenower Str. 64 Ecke Birkenstr. 1 besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit des Verziehens des Grundwasserschadens, was rechtlich nicht zulässig ist. Die leichtflüchtigen Stoffe könnten auch in die Raumluft eindringen. Das Tankstellengrundstück (BBK-Nr. 2202) muss daher vor einer Wasserhaltung im Geltungsbereich umfassend saniert werden. Der neue Grundstückseigentümer wird von der Bodenschutzbehörde eine Aufforderung erhalten, zunächst die aktuellen Schadstoffkonzentrationen zu messen.

Aufgrund der obigen Erkenntnisse ist es dringend geboten vor Festsetzung oder Planreife des B-Planes Boden- und Grundwasseruntersuchungen durch den Vorhabenträger im Bereich des B-Planes durchzuführen.

Im Auftrag

Sass

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur,
Straßen und Grünflächen
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Herr Granow (Stadt 1 202)

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNat 210
Herr Sass

Telefon +49 30 9018-**24381**
Telefax +49 30 9018-488**24381**

[REDACTED]
(E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur)

Dienstgebäude: Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin

Zimmer: **218**

7. Oktober 2021

Bebauungsplanentwurf II-91-1

Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte, Fachbereich Umwelt

Bereich Immissionsschutz

Es bestehen keine weiteren Einwendungen gegen die zugrundeliegende Planung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs. Die vorliegende „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan II-91-1“, Gutachten Nr. 65811G01b, Fa. BeSB GmbH Berlin, 15.07.2021 wird gefolgt.

Bereich Bodenschutz/Altlasten

Nach aktueller Planung ist kein Eingriff ins Grundwasser geplant. Sollten Umplanungen stattfinden und Eingriffe ins Grundwasser erforderlich werden, sind Maßnahmen zur Überwachung und Abwehr eines Verzugs des Grundwasserschadens auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Diese Maßnahmen werden im Rahmen einer Wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt werden.

Zum Vertragsentwurf: §10 (4) ist zu ergänzen:

„Eine abschließende Bewertung kann erst nach Abschluss des Neubaus erfolgen.“

Im Auftrag

Sass

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(barrierefrei)

Verkehrsverbindungen
Bahn: U5, Bhf. Schillingstraße
Bus: N5 (Schillingstraße)
Tram: M5, M6, M8 (Büschingstraße)

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG
post.umwelt-naturschutzamt@ba-mitte.berlin.de
(E-Mail mit digital signierten Anlagen)
post.umwelt-naturschutzamt@ba-mitte-berlin.de-mail.de
(für De-Mail)

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – 10179 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

Stadt 1 202

Bearbeiterin [redacted] Salz

Zeichen I C 38 - 89-01-19

Dienstgebäude: [redacted] 
 Brückenstraße 6
 10179 Berlin-Mitte

Zimmer 7.021

Telefon 030 9025-2394

Fax 030 9025-2524

intern (925)

Datum 15.11.2019

Bebauungsplanverfahren II-91-1

für eine Teilfläche des Grundstückes Rathenower Straße 15-17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Beteiligung der Behörden gemäß §4 Absatz 1 BauGB (Verfahren gemäß § 13a BauGB mit frühzeitigen Beteiligungen) eingegangen am 17.10.2019.

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.

Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Planverfahren sowie der Bebauungsplanentwurf und ein Foliensatz mit Ergebnissen des Gutachterverfahrens.

Luftreinhaltepläne

Aus Sicht der Luftreinhalteplanung gibt es keine Bedenken zum Bauvorhaben.

Hinweis:

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossen. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen wurden im Rahmen der Fortschreibung des Luftreinhalteplans neu bewertet.

Für das Basisjahr 2015 liegen die Ergebnisse im Umweltatlas unter folgender Internetadresse vor:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ie311.htm>

Für das Prognosejahr 2020 liegen die Ergebnisse unter folgender Internetadresse vor:

https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=k03_11_2luftbelastverkehr2020@senstadt&bbox=389370,5818680,393922,5822381

Bei Fragen zu Themen der Luftreinhaltepläne wenden Sie sich bitte an Herrn [redacted] Kerschbaumer, I C 57, Tel. 030-9025-2146.





Sprechzeiten
 nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:
 [redacted]
post@senuvk.berlin.de *

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:

-  2 Märkisches Museum
-  8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Str.
-  5, 7, 75, Jannowitzbrücke
-  147, 248, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

- | | | |
|----------------------------|------------------------------|------------------|
| Postbank Berlin | IBAN: DE47100100100000058100 | BIC: PBNKDEFFXXX |
| Berliner Sparkasse | IBAN: DE25100500000990007600 | BIC: BELADEBEXXX |
| Bundesbank, Filiale Berlin | IBAN: DE53100000000010001520 | BIC: MARKDEF1100 |

Lärminderungsplanung

Es wird begrüßt, dass ein schalltechnisches Gutachten zum Verkehrslärm vorgesehen ist.

Um die Auswirkungen der Planung innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu bewerten, wurde der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017) genutzt. Dieser Leitfaden befindet sich aktuell in der Fortschreibung, diese soll im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein. Je nach zeitlichem Verlauf ist der aktualisierte Leitfaden zu verwenden.

Es wird empfohlen, sich in der Abwägung auch mit den Auswirkungen durch Reflexionen auseinander zu setzen und gegebenenfalls Festsetzungen zum Lärmschutz wie nicht stark reflektierende bzw. absorbierende Fassaden zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Der geplante Quartiersplatz mit Durchwegung zum Park wird begrüßt. Im Bebauungsplanverfahren sollte detaillierter geprüft werden, inwieweit dieser Quartiersplatz und die Durchwegung zum Park planungsrechtlich gesichert wird und ob diese Fläche als schutzwürdige Fläche, die dem Aufenthalt im Freien und der Erholung dient, angesehen werden kann. Damit wäre es erforderlich abzuwägen, dass auch tagsüber bestimmte Pegelbereiche nicht überschritten werden, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Hinweise hierzu sind auch im „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ beispielsweise unter Abschnitt V.2.4 „Lärmschutz von Außenwohnbereichen und Freiflächen“ zu finden. Mit dem Thema städtische Ruhe- und Erholungsräume setzt sich auch der Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023 auseinander und kann damit Hinweise zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität geben. Dieser ist aktuell in der Abstimmung. Es sollten möglichst akustische Kriterien bei der Bewertung und Bearbeitung des Themas Aufenthaltsqualität aufgenommen werden. Die akustischen Kriterien bezüglich der Aufenthaltsqualität sollten dabei Maßnahmen zur Verbesserung der akustischen Qualität einbeziehen. Dies kann beispielsweise die akustisch optimierte Anordnung von Stadtmöbeln, Informationstafeln oder akustischen Informationsangeboten, mit denen die Aufmerksamkeit gelenkt wird, ruhige Nischen geschaffen und gut genutzt werden können, sein. Möglich wäre auch die Schaffung bzw. Verbesserung von Bedingungen für Naturgeräusche (wie Blätterrauschen, Wassergeräusche, Vogelstimmen) zum Beispiel durch Grünqualitäten und Nisthilfen.

Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes von I C 14 zu berücksichtigen:

Aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm ist es zu begrüßen, dass eine Schalltechnische Untersuchung für den Verkehrs- und Gewerbelärm erarbeitet werden soll. Um auch die Geräusche der benachbarten Sporthalle angemessen zu berücksichtigen, sollte der Sportlärm in die Betrachtung einbezogen werden. Dabei ist auch der Lüftungsauslass auf dem Dach der Halle zu betrachten und vermutlich akustisch zu sanieren.

Da von den geplanten Nutzungen im Erdgeschoss Trittschallanregungen in nicht unerheblichem Maß ausgehen werden, ist dem in den Detailplanungen angemessen Rechnung zu tragen.

Bei Fragen zu Themen des anlagenbedingten Lärmschutzes wenden Sie sich bitte an Herrn [REDACTED] Pischke, I C 14, Tel. 030-9025-2262.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED] Salz

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – 10179 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Stadt 1 202

Bearbeiterin [REDACTED] Salz

Zeichen I C 38 - 64-01-21

Dienstgebäude: [REDACTED] 
Brückenstraße 6
10179 Berlin-Mitte

Zimmer 7.021

Telefon 030 9025-2394

Fax 030 9025-2524

intern (925)

Datum 27.09.2021

Bebauungsplanverfahren II-91-1

für eine Teilfläche des Grundstückes Rathenower Straße 15-17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Beteiligung der Behörden gemäß §4 Absatz 2 BauGB (Verfahren gemäß § 13a BauGB mit frühzeitigen Beteiligungen) eingegangen am 12.08.2021.

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.

Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Planverfahren sowie der Bebauungsplanentwurf und die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan II-91-1“ der BeSB GmbH Berlin vom 15.7.2021.

Luftreinhaltepläne

Aus Sicht der Luftreinhalteplanung gibt es keine Anmerkungen zum Bauvorhaben.

Bei Fragen zu Themen der Luftreinhaltepläne wenden Sie sich bitte an Herrn [REDACTED] Kerschbaumer, I C 57, Tel. 030-9025-2146.

Lärminderungsplanung

Ich empfehle, dort wo im MU Wohnnutzung vorgesehen ist, das Ansetzen von Kennwerten der allgemeinen Wohngebiete als schalltechnische Orientierungswerte vorzusehen.

Der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017) wurde fortgeschrieben. Die Fortschreibung ist zu finden unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laermschutz-in-der-bauleitplanung/>.





Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:
[REDACTED]
post@senuvk.berlin.de *

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:

-  2 Märkisches Museum
-  8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Str.
-  5, 7, 75, Jannowitzbrücke
-  147, 248, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

- | | | |
|----------------------------|------------------------------|------------------|
| Postbank Berlin | IBAN: DE47100100100000058100 | BIC: PBNKDEFFXXX |
| Berliner Sparkasse | IBAN: DE25100500000990007600 | BIC: BELADEBEXXX |
| Bundesbank, Filiale Berlin | IBAN: DE53100000000010001520 | BIC: MARKDEF1100 |

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist die Zwischenüberschrift „Art der baulichen Nutzung“ vor der TF 13 falsch. Diese sollte korrigiert werden.

Redaktionelle Anmerkung: In TF 13 sollte „... zu einer lärmabgewandten Seite bzw. eines leisen Fassadenabschnitts ...“ ersetzt werden durch „... zu einer lärmabgewandten Seite bzw. einem leisen Fassadenabschnitt ...“

Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes von I C 18 zu berücksichtigen:

Dieser Stellungnahme zum anlagenbedingten Lärm sowie zum Sport- und Freizeitlärm liegt die Begründung zum Bebauungsplanentwurf II-91-1 des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 06.08.2020 sowie die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan II-91-1 der BeSB GmbH Berlin vom 15.07.2021 zugrunde.

Das Gutachten wählt einen insgesamt konservativen Ansatz, indem neben den tatsächlichen gewerblichen Emissionen auch die Geräusche der Jugendfreizeiteinrichtung der Beurteilung gemäß TA Lärm unterzogen werden, was zu begrüßen ist.

Bedauerlicherweise wurden die Hinweise aus der Stellungnahme von I C 14 vom 07.11.2019 im Schallgutachten nicht berücksichtigt (Sportlärm des außerschulischen Sportbetriebes der Sporthalle der Kurt-Tucholsky-Grundschule; Lüftungsauslass auf deren Dach). Demnach stehen diese Betrachtungen aus hiesiger Sicht noch aus.

Unklar bleibt auch die Planung einer Tiefgarage. In der Begründung ist formuliert, dass gänzlich auf die Errichtung allgemeiner Stellplätze verzichtet werden soll und lediglich wenige Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende vorgesehen sind. Im Schallgutachten hingegen ist formuliert: „Die Geräuschemissionen infolge des Betriebs der Tiefgarage wurden nicht berücksichtigt, da diese Geräusche nicht unter den Geltungsbereich der TA Lärm fallen [...].“

Sollte eine Tiefgarage geplant werden, wären die entsprechenden Hinweise im „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (bzw. im September 2021 veröffentlichten Neuauflage) zu berücksichtigen. Dies gilt im Übrigen auch für alle weiteren Aspekte des Lärmschutzes.

Bei Fragen zu Themen des anlagenbedingten Lärmschutzes wenden Sie sich bitte an Herrn [REDACTED] Graefe, I C 18, Tel. 030-9025-2296.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED] Salz



Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin
Postfach 310929, 10639 Berlin (Postanschrift)

Per E-Mail

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung

Fachbereich Stadtplanung/Verbindliche Bauleitplanung

Herrn Wolfgang Granow



Geschäftszeichen (bitte immer angeben)
I C 21

Dienstgebäude:
Turmstraße 21, Haus A

Bearbeiter/in:



Zimmer: 03.11

Telefon: +49 30 90229 2441

Telefax: +49 30 90229 2096

E-Mailadresse:



(nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG:

post@lageso.berlin.de (unverschlüsselt)

Datum: 24.09.2021

Bebauungsplanentwurf II-91-1 "Rathenower Str. 16" (Teil I: Verkehrslärmbelastung)

Sehr geehrter Herr Granow,

ich antworte Ihnen zum oben genannten Verfahren und bedanke mich zunächst für die Beteiligung daran.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen möchte ich Ihnen aus der Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nachfolgende Hinweise zum oben genannten Bebauungsplanentwurf in der vorgelegten Fassung geben.

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG:

Das Grundstück des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes hat ein Schallschutzproblem.

Generell wird auf den Schutz der Anwohner gegenüber Verkehrslärmemissionen zugunsten von Maximierung der Flächennutzung des Grundstückes verzichtet. Dies wird u.a. dadurch ersichtlich, dass die empfohlene Prüfkaskade des Landes Berlin, die eine Abfolge der einzubeziehenden Maßnahmen zur

Verkehrsverbindungen:

Eingang Turmstr. 21
U 9 Turmstraße

Bus M 27, 245, TXL
Haltestelle U-Turmstraße

Bus 101, 123, 187 Haltestelle
Turmstr./ Lübecker Str.

Eingang Birkenstr. 62
U 9 Birkenstraße
Kein Aufzug vorhanden

Bus M 27, Haltestelle
Havelberger Str.

Bus 123, Haltestelle Birkenstr.
/ Rathenower Str.

Sprechzeiten
nach telefonischer
Vereinbarung

Zahlungen bitte
bargeldlos an die
Landeshauptkasse
Klosterstr. 47
10179 Berlin

Geldinstitut
Postbank Berlin

Landesbank Berlin

**Deutsche
Bundesbank
Filiale Berlin**



IBAN
DE47 1001 0010 0000 0581 00
DE25 1005 0000 0990 0076 00

DE53 1000 0000 0010 0015 20

Internetadresse:
www.berlin.de/lageso

Lösung von Lärmkonflikten vorsieht, nicht eingehalten wird. Denn durch die konkreten Planungen des Bebauungsplanes zu Gestaltung des Gebietes entfällt der 1. Schritt der Prüfkaskade vollständig, nämlich die Lösung durch Lärmkonflikte durch den Trennungsgrundsatz (Festsetzung von freizuhaltenden Flächen oder eine geeignete Anordnung von Baukörpern zueinander), vgl. Seite 9 der schalltechnischen Untersuchung. Dieser Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz - der im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens hätte Berücksichtigung finden können - macht eine Neuplanung des Gebietes erforderlich.

Selbst wenn man diesen planerischen Fehler in Kauf nimmt und an der bisherigen Planung festhalten würde, bliebe weiterhin Prüfschritt zwei der Schutzkaskade und wesentliche Ziele der Berliner Lärmaktionsplanung verletzt: aktive Maßnahmen zur Lärminderung (Vermeidung von Lärmstehung bzw. Verhinderung deren Ausbreitung) haben Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern).

Im Hinblick auf den aktiven Schallschutz waren die Bemühungen bislang mäßig. Mögliche Optionen wurde nicht vollständig ausgeschöpft bzw. ausgelotet (z.B. Lärmschutzwälle und -wände, eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h, Überprüfung der Ampelschaltungen um Brems- und Beschleunigungsvorgänge zu minimieren), um eine weitere Minderung der Emissionspegel zu erwirken.

In letzter Konsequenz blieben noch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie in der schalltechnischen Untersuchung und in der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt. Hier kann das Lärmproblem in einem Teil der von Grenzwertüberschreitung betroffenen Wohnungen eine Verbesserung herbeigeführt werden, jedoch verbleiben weiterhin Wohnungen, für die selbst die Ultima Ratio-Lösung nicht zielführend ist.

Eine generelle Abkehr von einer Außenpegelbetrachtung hin zu einer Innenraumpegel-Lösung ist im Übrigen nicht zulässig. Lediglich eine Festschreibung eines Bau-Schalldämmmaßes für Fassadenteile befindet sich im Zuge der Novellierung der TA Lärm in der aktuellen politischen Diskussion.

Offene Lärmkonflikte sind nicht hinnehmbar - vor allem, wenn sie die sensiblen Nachtstunden betreffen. In der Nacht laufen für den menschlichen Organismus wichtige Regenerationsprozesse ab. Die WHO Europa spricht sich für eine gesunde Nachtruhe mit einem Zielwert von 45 dB(A) für unterschiedlichste Lärmarten vor¹. Mit ihren Night Noise Guidelines von 2009 hatte die WHO die Anforderungen an eine gesunde Nachtruhe ursprünglich sogar mit einem Zielwert von 40 dB(A) versehen - besonders für vulnerable Gruppen wie z.B. Kinder².

Tatsächlich weisen auch neueste wissenschaftliche Erkenntnisse auf eine Art „Lärmschwelle“ für schädigende gesundheitliche Ereignisse für den nächtlichen Lärm zwischen 40 dB(A) und 45 dB(A) hin^{z.B. 3;4}.

1 World Health Organization. "Environmental noise guidelines for the European region." (2018)

2 Hurlley, Charlotte, ed. Night noise guidelines for Europe. WHO Regional Office Europe, 2009.

3 Seidler A, Wagner M, Schubert M, Dröge P, Hegewald J. 2016a. Verkehrslärmwirkungen im Flughafenumfeld - Endbericht Band 6: Sekundärdatenbasierte Fallkontrollstudie mit vertiefender Befragung. Gemeinnützige Umwelthaus GmbH, Kelsterbach.

4 Seidler, A., Hegewald, J., Schubert, M., Popp, C., & Moebus, S. (2020). Auswirkungen lärmindernder Maßnahmen auf die Häufigkeit von Lärmbelästigung, Schlafstörungen und Herz-Kreislauf-Erkrankungen-eine Modellrechnung. Das Gesundheitswesen, 78.

Hinsichtlich der Wichtigkeit des Schutzes der Nachtstunden liegen mittlerweile - neben dem Schutz des Schlafes an sich - zu unterschiedlichsten Wirkungsendpunkte (z.B. Herz-Kreislaufkrankungen, kognitive Lernstörungen bei Kindern, Depression) belastbare Dosis-Wirkungs-Relationen vor.

Im Vergleich zu den wissenschaftlich basierten Forderungen der WHO von 2018 sieht das Deutsche Regelwerk in seinen Grenzwertfestlegungen ohnehin geringere „Schutzlevel“ der Bevölkerung vor Verkehrslärm vor, insbesondere in Gewerbegebieten, aber vor allem auch urbanen Gebieten bzw. Mischgebieten. Eine Überschreitung der zulässigen Schallpegel kann daher aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nicht toleriert werden - besonders in den sensiblen Nachtzeitfenstern.

Vielmehr sind Nachbesserungen zum Schutze der Bevölkerung vor gesundheitsgefährdendem Verkehrslärm erforderlich. Hier sollten im Rahmen der Bebauungsplanung und der Lärmaktionsplanung alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um Minderungspotentiale im Sinne der vorgenannten Prüfkaskade (Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017) auszuschöpfen. Hierbei wären folgende Punkte zu prüfen:

- _ Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück bzw. zueinander,
- _ dauerhafte Tempolimits von 50 km/h auf 30 km/h auf den anliegenden Straßen - auch nachts,
- _ Überprüfung der Ampelschaltungen, um einen besseren Durchfluss des Verkehrs zu ermöglichen (Verminderung lärmintensiver Anfahrts- und Beschleunigungsgeräusche).

ALTLASTENBEURTEILUNG:

Hinsichtlich der Altlastenbeurteilung bitte ich um eine Fristverlängerung zur Abgabe meiner Stellungnahme. Hier lagen mir bis dato nicht alle zur Beurteilung notwendigen Unterlagen vor⁵. Für Ihr Entgegenkommen bedanke ich mich vorab.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



⁵ AU 1101 Sachstandsbericht zur Altlastensituation und Untersuchungskonzept für das Grundstück Rathenower Str. 16 in 10559 Berlin- Tiergarten KLU Konzepte und Lösungen für die Umwelt GbR 0712018



Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin
Postfach 310929, 10639 Berlin (Postanschrift)

Per E-Mail

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung

Fachbereich Stadtplanung/Verbindliche Bauleitplanung

Herrn Wolfgang Granow



Geschäftszeichen (bitte immer angeben)
I C 21

Dienstgebäude:
Turmstraße 21, Haus A

Bearbeiter/in:



Zimmer: 03.11

Telefon: +49 30 90229 2441

Telefax: +49 30 90229 2096

E-Mailadresse:



(nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG:

post@lageso.berlin.de (unverschlüsselt)

Datum: 26.10.2021

Bebauungsplanentwurf II-91-1 "Rathenower Str. 16" (Teil II: Altlasten)

Sehr geehrter Herr Granow,

ich antworte Ihnen zum oben genannten Verfahren und bedanke mich zunächst für die Beteiligung daran.

Ebenfalls danke ich Ihnen für die Verlängerung der Begutachtungsfrist bis einschließlich zum 26.10.2021, nachdem der Sachstandsbericht zur Altlastensituation und Untersuchungskonzept für das Grundstück Rathenower Str. 16 in 10559 Berlin- Tiergarten der Firma KLU Konzepte und Lösungen für die Umwelt von 2018 nicht auffindbar war, obwohl auf Seite 3 des Altlastengutachtens vom 14.10.2020 darauf verwiesen wurde.

Den zuvor erwähnten Sachstandsbericht von 2018 habe ich nunmehr vom Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg erhalten, nachdem dieses Dokument bei Ihnen nicht vorlag und eine E-Mail an das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Mitte (UmNat 100) unbeantwortet blieb.

Verkehrsverbindungen:

Eingang Turmstr. 21
U 9 Turmstraße

Bus M 27, 245, TXL
Haltestelle U-Turmstraße

Bus 101, 123, 187 Haltestelle
Turmstr./ Lübecker Str.

Eingang Birkenstr. 62
U 9 Birkenstraße
Kein Aufzug vorhanden

Bus M 27, Haltestelle
Havelberger Str.

Bus 123, Haltestelle Birkenstr.
/ Rathenower Str.

Sprechzeiten
nach telefonischer
Vereinbarung

Zahlungen bitte
bargeldlos an die
Landeshauptkasse
Klosterstr. 47
10179 Berlin

Geldinstitut
Postbank Berlin

Landesbank Berlin

**Deutsche
Bundesbank
Filiale Berlin**



IBAN
DE47 1001 0010 0000 0581 00

DE25 1005 0000 0990 0076 00

DE53 1000 0000 0010 0015 20

Internetadresse:
www.berlin.de/lageso

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen möchte ich Ihnen aus der Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nachfolgende Hinweise zum oben genannten Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf die Altlastenbeurteilung auf dem Grundstück geben.

KONTAMINATIONSSITUATION:

Für das Grundstück besteht ein Altlastenverdacht (BBK Nr. 17630) aufgrund gewerblicher Nutzung in der Zeit von 1947 bis 1963 durch Reifen(erneuerungs)dienste (z.B. Firma Hammesfahr, Fulda-Reifen), Dachdecker, eine Spedition und der Firma Bersulin-Lacke. Diese Informationen wurden vom Umweltamt aus Branchentelefonbüchern für den gesamten Bereich der heutigen Grundstücke Rathenower Str. 15-18 recherchiert und sind nicht durch Einträge in die Bauakten belegt. Daher ist weder eine räumliche Zuordnung der Nutzung möglich, noch ist deren tatsächlicher Umfang bekannt (vgl. Tab. II in Kap. 3.3 des Altlastenberichtes von 2018).

Für den östlichen Teil des Grundstückes besteht ein Altlastenverdacht (BBK Nr. 217) aufgrund der Zugehörigkeit zu einer angrenzenden Altablagerung aus Trümmerschutt, 959.900m³ Bauschutt. Zusätzlich besteht der Verdacht auf Ablagerungen von Hausmüll und Industrieabfällen. Die Geländesituation bestätigt im Bereich des Grundstückes Rathenower Str. 16 eine 4-5m hohe Aufschüttung. Ferner wurde im Rahmen der Neubebauung 1972 entlang der Rathenower Straße ein 3-4m hoher Wall aufgeschüttet. Es ist nicht auszuschließen, dass hier das beim Bau des hinteren Gebäuderiegels angefallene Aushubmaterial aus der Altablagerung zur Anlage des Walls verwendet wurde (bislang ohne eigene BBK-Nr.).

Als weitere Verdachtsfläche (ebenfalls ohne eigene BBK-Nr.) ist ein Bombentrichter in der nordöstlichen Grundstücksecke zu nennen. Bombentrichter wurden in der Nachkriegszeit z.T. zur Entsorgung von Munition und Waffen genutzt oder mit Trümmerschutt und anderen Abfällen verfüllt. Diese Fläche befindet sich unterhalb der in den Nachkriegsjahren entstandenen Altablagerungsfläche, daher ist von einer Überlagerung einer mehrere Meter mächtigen Aufschüttung auszugehen.

GRUNDWASSERUNTERSUCHUNGEN:

Das Gutachten zur Altlasteinschätzung von 2018 sieht im Fazit nicht die Notwendigkeit von Grundwasseruntersuchungen. Dennoch wurden durch das Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg 2020 Grundwasseranalysen bezüglich LHKW und BETX vorgenommen. In diesem Zusammenhang sind keine Auffälligkeiten festgestellt worden. Daher kann hinsichtlich des Schutzgutes Boden-Grundwasser aufgrund des aktuellen Kenntnisstand keine Gefährdung angenommen werden.

Allerdings gibt das Gutachten der Firma KLU von 2018 zu bedenken, dass auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Rathenower Str. 64/Ecke Birkenstr. 1), d.h. nord-westlich des Standortes früher eine Tankstelle in Betrieb war (BBK-Fläche 2202, wegen der hohen Konzentration v.a. von leichtflüchtigen Monoaromaten (BTXE)). In diesem Bereich seien Grundwasserverunreinigungen behördlicherseits bereits bekannt. Aufgrund der Grundwasserfließrichtung ist nicht davon auszugehen, dass das Grundstück der Rathenower Str. 16 mit verunreinigtem Grundwasser unterströmt wird. Sofern aber auf dem Grundstück bei künftigen Bauarbeiten eine Wasserhaltung erforderlich sein wird, ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechend hohen Entnahmeraten eine Schadensverlagerung in Richtung Rathenower Str. eintritt und dadurch für die Wasserhaltung eine entsprechende Reinigungstechnik mit Zusatzkosten erforderlich wird. Dies ist bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen und sollte mit entsprechenden Auflagen abgesichert werden.

BODENUNTERSUCHUNGEN:

Das Gutachten der Firma KLU von 2018 hat insgesamt 10 Sondierungen zur Bodenprobenahme vorgeschlagen, von denen 4 auf den Bereich der Verdachtsfälle BBK Nr. 217 und 6 auf die Verdachtsfläche Nr. 17630 entfallen sollten. Bei 3 Sondierungen sollte zudem die Entnahme von Bodenluftproben vorgenommen werden. Zusätzlich sollte die Entnahme von 2 Oberbodenmischproben aus den Gartenbereichen an der östlichen Grundstücksgrenze eingeplant werden (s. Abb. 1 und Abb. 2).

Im Gutachten zur Altlastenbeurteilung von 2020 wurden allerdings weniger Untersuchungen durchgeführt als im vorherigen Gutachten von 2018 gefordert. So entfielen die Proben auf der BBK-Fläche Nr. 217 gänzlich (Bodenproben und Oberbodenmischproben). Die 6 avisierten Bodenproben und 3 Bodenluftproben auf der Verdachtsfläche Nr. 17630 wurden durchgeführt, allerdings in einer anderen räumlichen Verteilung als von den Gutachtern 2018 vorgeschlagen¹.

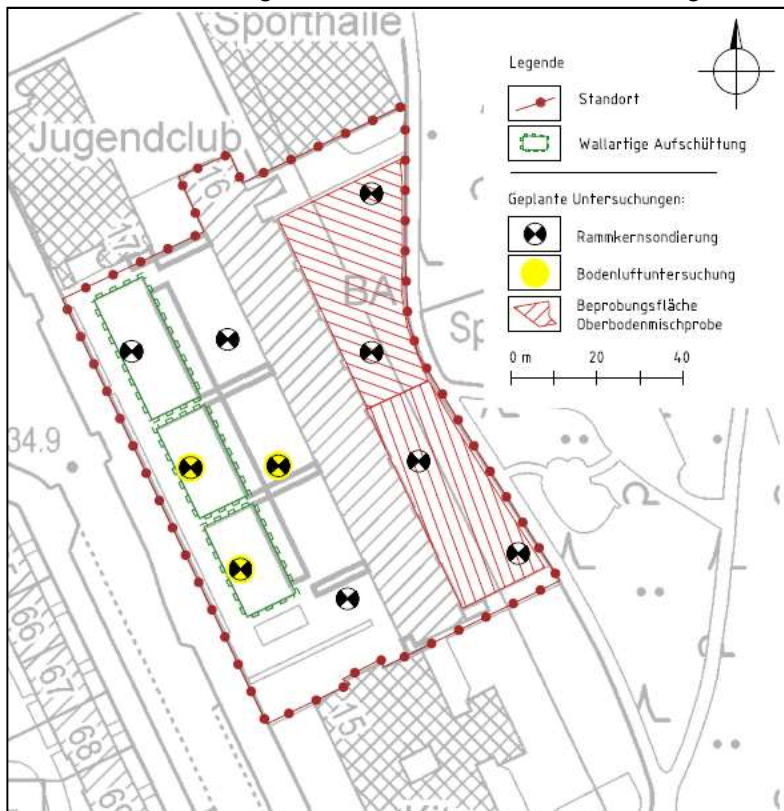


Abbildung 1: geplanter Untersuchungsumfang (vgl. Abbildung Anlage 1, Karte 4, Altlastengutachten von 2018).

BBK-Nr.	Bezeichnung	Anzahl Bohrungen	Endtiefe in m	Summe Bohrmeter	Oberbodenmischproben	Analytik Bodenproben	Analytik Bodenluft	Parameter Boden Feststoff	Parameter Boden Eluat	LAGA / TR Boden	Parameter Bodenluft
217	Altablagerung	4	5	20		12	0	PAK, SM	Phenol-Index, Chlorid, Sulfat	0	0
					2	2	0	PAK, SM	0	0	0
17630	ehem. gewerbliche Nutzungen 1949-1963	6	3	18	0	12	3	PAK, MKW, SM	Phenol-Index	0	LHKW, BTEX
o. Nr.	Wallartige Aufschüttung	3 Stück (in Nr. 17630 enthalten)			0	6 Proben (in Nr. 17630 enthalten)		zusätzlich Chlorid, Sulfat		1	0
Summe		10		38	2	26	3			1	

Abbildung 2: geplanter Untersuchungsumfang (vgl. Abbildung Anlage 2, Tabelle 1, Altlastengutachten von 2018).

¹ Das Gutachten 2018 sah 3 Bohrungen im Bereich des Walls und 3 weitere Bohrungen auf den Straßenbereich zwischen Garagen bzw. Wall und dem Flachbau vor. Tatsächlich wurden jedoch 4 Bohrungen im Bereich des aufgeschütteten Walls parallel zur Rathenower Str. vorgenommen und lediglich 2 im Straßenbereich.

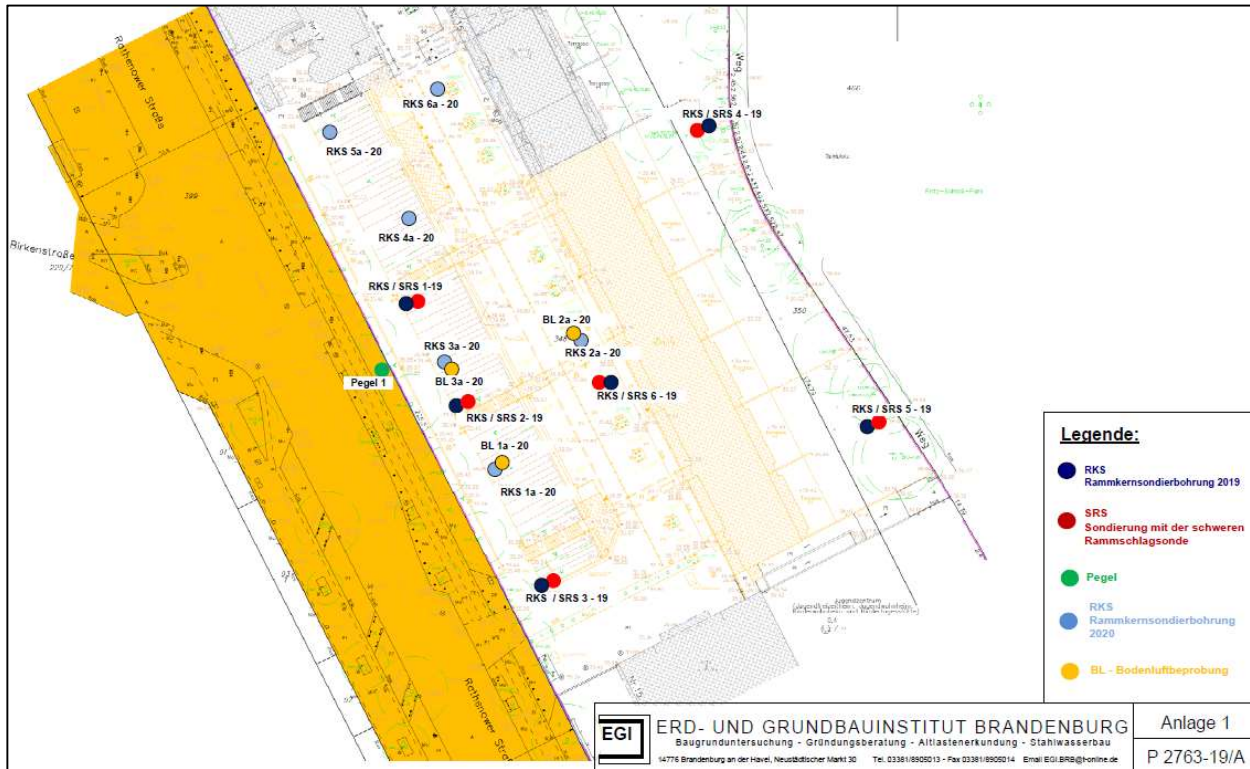


Abbildung 3: Lageplan mit eingetragenen Bohr- und Sondierpunkten (vgl. Anlage 1, Altlastengutachten von 2020).

Aus der Altlastenverdachtsfläche BBK 217 liegen mir keine Ergebnisse bodenanalytischer Proben vor, gleichwohl diese vom Gutachten 2018 zur Einschätzung des Gefahrenpotentials gefordert wurden (s. Abbildung 2: geplanter Untersuchungsumfang). Eine Begründung für die Abweichung kann ich dem Gutachten von 2020 nicht entnehmen. Die sorgfältige Prüfung dieser Verdachtsfläche scheint mir jedoch wichtig, da diese Fläche als Spiel- und Gartenfläche ausgewiesen werden soll und das Gutachten von 2018 hier folgende Verdachtsparameter sieht: PAX, Phenole, Schwermetalle, Chlorid, Sulfat, TOC, Bor, Methan, MKW, BTEX, PCB, LHKW.

Das Gutachten von 2018 fordert zudem für die Verdachtsfläche BBK 17630 und die wallartige Aufschüttung mindestens 6 Bohrungen bis zu einer Endtiefe von 3m. Zur Beurteilung - und als Ergebnis des Gutachtens von 2020 - lag lediglich eine Mischprobe (RKS 4a-6a) für die Tiefe von 1,0-2,55m vor, die zudem nur den nord-westlichen Teil der ehemaligen Industriefläche repräsentiert. Mögliche gesundheitliche Gefährdungen (Wirkpfad Boden-Mensch) können für die restliche Fläche des Geländes somit nicht ausgeschlossen werden - nicht einmal stichprobenartig.

Die Ergebnisse der Probenziehung an den Sondierpunkten aus Abbildung 3 (RKS 1a (0,0-2,5m), RKS 2a (0,3-1,0m), RKS 3a (0,3-1,0m), RKS 4a-6a (0,2-1,0m) und RKS 4a-6a (1,0-2,55m) finden sich in den Anlagen 6.2 bis 6.6 des Gutachtens von 2020 wieder.

Betrachtet man diese Ergebnisse genau, so hat eine Auswertung dieser Bodenproben nach den Maßgaben der LAGA TR Boden² stattgefunden, eine Richtlinie, die primär die Verwertung von Bodenaushub in technischen Bauwerken regeln soll. Die jeweiligen Zuordnungswerte „Z2“ stellen grundsätzlich die Obergrenze für den Einbau von Reststoffen/Abfällen mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar, durch die der Transport von Inhaltsstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden soll. In allen Proben erreichen die Werte für PAK die Z2-Zuordnung. Benzo(a)pyren folgt mit einer Z2-Bewertung in 4 von 5 Proben. Blei, Quecksilber und Zink, Kupfer & TOC

² Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

folgen mit Z1-Bewertungen. Diese Richtwerte sind nicht primär zur Ableitung von Gesundheitsrisiken gedacht, verdeutlichen jedoch den „Gehalt“ an Schadstoffbelastungen im Boden der zu bebauenden Fläche.

Eine gesonderte Auswertung der Analyseergebnisse nach den Maßgaben der BBodSchutzV nehmen die Gutachter nicht vor. Dies wäre jedoch wünschenswert, um gesundheitliche Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch abschätzen zu können. Überschlüssig betrachtet, kann ich mich der pauschalen Aussage der Gutachter von 2020, dass „für die maßgeblichen Schutzgüter Boden-Mensch (direkter Kontakt) ... keine Gefährdungsszenarien ableiten“ lassen, nicht anschließen und möchte dies am nachfolgenden Beispiel kurz begründen:

Betrachtet man exemplarisch die Werte für Benzo(a)pyren, einen - aufgrund seiner besonders giftigen, krebserzeugenden und genotoxischen Eigenschaften - besonders besorgniserregenden Gefahrstoff, werfen sich Fragen auf.

Im Anhang 2 der BBodSchV sind folgende Prüfwerte für Benzo(a)pyren abhängig von der beabsichtigten Nutzung der betreffenden Fläche definiert. Diese Prüfwerte (in mg/kg Trockenmasse Feinboden) gelten ausschließlich für den Parameter Benzo(a)pyren als Einzelsubstanz:

Nutzung	Prüfwert
1. Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt)	
Kinderspielflächen	2
Wohngebiete	4
Park- u. Freizeitanlagen	10
Industrie- und Gewerbegrundstücke	12
2. Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze	
Ackerbau, Nutzgarten	1

Abbildung 4: Parameter für Benzo(a)pyren als Einzelsubstanz in mg/kg Trockenmasse, gem. BBodSchV.

Benzo(a)pyren kommt allerdings in der Umwelt nicht einzeln, sondern fast ausschließlich im Gemisch mit anderen PAK vor. Für das Risiko durch inhalative Belastung mit Benzo(a)pyren allein liegt keine Krebsrisikoabschätzung vor. Im Rahmen der Plausibilitätsüberlegungen wird daher anhand der Risikoabschätzung für Gesamt-PAK (mit Benzo(a)pyren als Leitsubstanz) operiert. Zur Bewertung von PAK-Gemischen wurden daher im Auftrag des Umweltbundesamtes³ für den Wirkungspfad Boden-Mensch folgende Prüfwerte (in mg/kg Trockenmasse Feinboden) für Benzo(a)pyren als Leitsubstanz für PAK-Gemische abgeleitet:

<u>Kinderspielflächen:</u>	<u>Wohngebiete:</u>	<u>Park-und Freizeitanlagen:</u>	<u>Industrie- und Gewerbe- grundstücke:</u>
0,5	0,5	1,0	5,0

Abbildung 5: Parameter für Benzo(a)pyren als Leitsubstanz für PAK-Gemische in mg/kg Trockenmasse, gem. UBA³.

³ FoBiG (Forschungs- und Beratungsinstitut Gefahrstoffe e.V.) (1999, Korrektur 2004) Grundlagen für die Bewertung von Kontaminationen des Bodens mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Teil B: Ableitung von Prüfwerten, Bericht zum F+E-Vorhaben 298 73 771, S. 68-83

Im vorliegenden Fall liegen die Analysewerte der 6 Proben für Benzo(a)pyren bei 2,2 mg/kg TS (Probe RKS 1a), 3,6 mg/kg TS (Probe RKS 2a), 1,6 mg/kg TS (Probe RKS 3a), 1,0 mg/kg TS (Probe RKS 4a-6a in 0,2-1m Tiefe) und 0,67 mg/kg TS (Probe RKS 4a-6a in 1,0-2,55m Tiefe).

Damit liegen sie - als Einzelsubstanz betrachtet - in 4 von 5 Fällen oberhalb des Wertes nach BBodSchV für den Wirkpfad Boden-Nutzpflanze und in 2 von 5 Flächen oberhalb des Prüfwertes für den Wirkpfad Boden-Mensch (direkter Kontakt, Kinderspielflächen).

Betrachtet man die oben genannten Werte von Benzo(a)pyren als Leitsubstanz für PAK-Gemische gelangt man zudem in allen Proben zu massiven Überschreitungen für Kinderspielflächen und Wohngebiete, sowie in 4 von 5 Fällen für Park- und Freizeiflächen.

§ 3 Abs. 4 BBodSchV schreibt vor: „Konkrete Anhaltspunkte, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 des BBodSchV), liegen in der Regel vor, wenn Untersuchungen eine Überschreitung von Prüfwerten ergeben oder wenn auf Grund einer Bewertung nach § 4 Abs. 3 eine Überschreitung von Prüfwerten zu erwarten ist. Besteht ein hinreichender Verdacht im Sinne des Satzes 1 oder auf Grund sonstiger Feststellungen, soll eine Detailuntersuchung durchgeführt werden.“.

FAZIT:

- Im vorliegenden Falle von Benzo(a)pyren handelt es sich nur um eine Substanz von vielen, die es nach BBodSchV und im Zusammenhang mit dem Gutachten aus 2018 zu überprüfen und zu analysieren gilt, um eine Gefährdung für den Expositionspfad Boden-Mensch im ausgewiesenen Baugebiet sicher ausschließen zu können. Die Überprüfung anderer fehlender Substanzen sollte nachgeholt werden.
- Ferner veranschaulicht das zuvor ausgeführte Beispiel eine Überschreitung der Obergrenzen für Benzo(a)pyren als Einzelsubstanz als auch - und das ist noch gewichtiger - eine Überschreitung der Prüfwerte als Indikatorparameter für eine Kontamination des Bodens mit PAK-Gemischen. Hier ist es sinnvoll, toxikologische Sachverständige hinzuziehen und Detailuntersuchungen anzustoßen, die über die vorliegende orientierende Untersuchung hinausgehen.
- Kritisch anzumerken ist auch, dass das Gutachten von 2018 mindestens 6 Bohrungen bis zu einer Endtiefe von 3m für die Verdachtsfläche BBK 17630 und die wallartige Aufschüttung fordert. Zur Beurteilung - und als Ergebnis des Gutachtens von 2020 - lag lediglich eine Mischprobe RKS 4a-6a für die Tiefe von 1,0-2,55m vor, die zudem nur den nord-westlichen Teil der ehemaligen Industriefläche repräsentiert. Mögliche gesundheitliche Gefährdungen (Wirkpfad Boden-Mensch) können für die restliche Fläche des Geländes somit nicht ausgeschlossen werden - nicht einmal stichprobenartig. Angesichts der zuvor beispielhaft detektierten kritischen Schadstoffgemische, sollten Bohr- und Sondierpunkte im Rahmen der zuvor vorgeschlagenen Detailuntersuchungen auf das vorgeschlagene Maß des Gutachtens von 2018 ausgeweitet werden. Alternativ sollte eine Abweichung vom 2018er Gutachten und eine Einschränkungen der Probennahmen und Analysen fachlich begründet werden.
- Eine ähnliche Argumentation ergibt sich für die Altlastenverdachtsfläche BBK Nr. 217 zu der mir keine Ergebnisse bodenanalytischer Proben vorliegen, gleichwohl diese vom Gutachten 2018 zur Einschätzung des Gefahrenpotentials gefordert wurden. Eine sorgfältige Prüfung dieser Verdachtsfläche scheint mir jedoch wichtig, da diese Fläche als Spiel- und Gartenfläche ausgewiesen werden soll und das Gutachten von 2018 zuvor genannte, konkrete Verdachtsparameter sieht. Dies sollte ebenfalls orientierend nachgeholt werden, eine Abweichung zum Gutachten der Firma KLU anderenfalls fachlich begründet werden.

- Sofern auf dem Grundstück im Rahmen der Bauarbeiten eine Wasserhaltung erforderlich werden sollte, ist bei entsprechend hohen Entnahmeraten eine Schadensverlagerung von der BBK Verdachtsfläche Nr. 2202 (hohe Konzentration v.a. von leichtflüchtigen Monoaromaten (BTXE)) durch technische Maßnahmen auszuschließen. Dies sollte ggf. mit entsprechenden Auflagen behördlicherseits abgesichert werden, um einem Verziehen des Grundwasserschadens vorzubeugen.

Ich hoffe, dass meine Ausführungen Ihnen hilfreich waren und stehe Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz • II D 45 • Brückenstraße 6 • 10179 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Stadt 1 202

per E-Mail:
[REDACTED]

Wasserbehörde

Aktenzeichen

Bearbeiter Herr Ludwig
Stellenzeichen II D 45
Zimmer 3.018

Dienstgebäude Berlin-Mitte &
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Telefon 030 9025-2458
Fax 030 9025-2983

Datum 14.11.2019

Bebauungsplan:	Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 „Rathenower Straße 16“
Bezirk, Ortsteil:	Mitte, OT Moabit
Verfahrensstand:	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Fachbereich Wasserwirtschaft) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung:

1 Einwendungen

Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, allerdings besteht noch erheblicher Klärungsbedarf im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung (s. u.).

2 Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Bisher liegen keine Planungen zum Umgang mit Regenwasser vor. Bis zum Vorliegen eines mit der Wasserbehörde abgestimmten Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung (Entwässerungskonzept) und dessen Festsetzung im Bebauungsplan und/oder dessen Aufnahme zur Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.

Zur Notwendigkeit und Inhalt des Entwässerungskonzeptes wird auf das Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin von SenSW II C 11 an alle Stadtplanungsämter vom 15.11.2018 verwiesen.

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

E-Mail:
toeb-wasser@senuvk.berlin.de
post@senuvk.berlin.de *
* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz

Internet:
<https://www.berlin.de/sen/uvvk/>

Hinweis zur Information zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung: <https://www.berlin.de/senuvk/service/formulare/de/datenschutz.shtml>

Fahrverbindungen:

S+U Jannowitzbrücke 3, 5, 7, 9 8 248
U Heinrich-Heine-Str. 8 165, 265
U Märkisches Museum 2 147

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin IBAN: DE47 1001 0010 0000 0581 00 BIC: PBNKDEFFXXX
Berliner Sparkasse IBAN: DE25 1005 0000 0990 0076 00 BIC: BELADEBEXXX
Bundesbank Filiale Berlin IBAN: DE53 1000 0000 0010 0015 20 BIC: MARKDEF1100

2.1 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung

Grundlagen

Das Plangebiet (0,84 ha) liegt im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation. Die Entfernung zur Spree beträgt ca. 800 m, zum Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal (BSK) ca. 1 000 m (Luftlinie).

Laut Planbegründung soll die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der Einleitbeschränkung im Zuge des Verfahrens untersucht werden.

Anforderungen

Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind, sobald im Plangebiet wesentliche bauliche Veränderungen oder Änderungen der Nutzung vorgenommen werden. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z. B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird.

Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 Abs. 1 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüssen rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt folgende Übergangsregelung:

- Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,K}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s , stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke $> 800 \text{ m}^2$ abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke $\leq 800 \text{ m}^2$ abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a BWG). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

2.2 Grundwasserbenutzungen

Werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen (z. B. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder die Förderung von Grundwasser) zur Umsetzung des Bebauungsplans notwendig, sind diese bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin [4] wird verwiesen.

[4] www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-benutzungen.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Ludwig

Fundstellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE), Hinweisblatt Stand Juli 2018 [1]

[1] <https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/regenwasser/de/Hinweisblatt-BReWa-BE.pdf>

Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin von SenSW II C 11 an alle Stadtplanungsämter vom 15. November 2018

Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung/Verbindliche Bauleitplanung
 Herr Granow - Stadt 1 202



Bearbeiter	Herr Deißler
Zeichen	II D 44
Dienstgebäude: Brückenstraße 6 10179 Berlin-Mitte	♿
Zimmer	2.018
Telefon	030 9025-2066
Fax	030 9025-2538
intern	(925)
Datum	24.09.2021

Bebauungsplanvorentwurf:	II-91-1
Bezirk:	Mitte, OT Moabit
Planungsbereich:	Rathenower Straße 15-17
Verfahrensstand:	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für das Ref. II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Einwände gegen den o.g. B-Planentwurf bestehen nicht, allerdings besteht hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes noch Klärungsbedarf.

Das vorliegende Gutachten des Büros Nolde & Partner vom 11.02.2021 stellt Varianten dar, wie die Entwässerung unter Berücksichtigung des Überflutungsschutzes nach DIN-1986-100 gewährleistet werden könnte; offen bleibt allerdings, inwieweit diese unter den bestehenden Rahmenbedingungen (s. Altlasten) auch umsetzbar sind.

Laut Begründung ist vorgesehen, die Bauherrin in einem städtebaulichen Vertrag zur vollständigen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers zu verpflichten.

Ich empfehle daher in einem nächsten Bearbeitungsschritt eine Vorzugsvariante zu erarbeiten und soweit zu konkretisieren, dass diese im Hinblick auf ihre wasserrechtliche Zulassungsfähigkeit beurteilt werden kann und diese nach erfolgter Abstimmung mit der Wasserbehörde zu

Sprechzeiten
 nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail
post@senstadtum.berlin.de

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen:
 2 Märkisches Museum
 8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Str.
 5, 7, 75, Jannowitzbrücke
 147, 248, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:
 Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100 BIC: PBNKDEFFXXX
 Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600 BIC: BELADEBEXXX
 Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE5310000000010001520 BIC: MARKDEF1100

einem Bestandteil des städtebaulichen Vertrags werden zu lassen.

Hinweise

Die abgestimmte Entwässerungslösung wird im wasserbehördlichen Erlaubnisverfahren beschrieben. **Weiterhin** ist mit den zukünftigen Betreiber*innen (Stadtplatz → BWB?) die Übernahme der Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Deißler