



Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans III-233-1

für eine Teilfläche des Grundstücks Gustav-Meyer-Allee 3 / Voltastraße 3, das Grundstück Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61) im Bezirk Mitte, Ortsteil Schöneberg

zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB
(Zeitraum: 01.03.2023 bis 31.03.2023)

Stellungnahme Nr. 1 vom 21.03.2023

Wir sind ein Bürgernetzwerk, angesiedelt beim Dachverband der Berliner Naturschutzverbände (BLN), das sich für die Vernetzung und Ausweitung der Berliner Grünflächen einsetzt, unter anderem auch - im Verein mit dem Technologiepark Humboldthain e.V. (TPH) - für die Verbindung des Parks am Nordbahnhof und des Volksparks Humboldthain über die stillgelegten Liesenbrücken, sowie über die Grünvernetzung von Volkspark Humboldthain und Mauerpark entlang der Gleise.

Zum Entwurf des Bebauungsplans III-233-1 (ehemaliges AEG-Gelände am Volkspark Humboldthain) nehmen wir - analog zu unseren Eingaben im vorgeschalteten Bürgerdialog - wie folgt Stellung:

1. Entlang der Gustav-Meyer-Allee sollten keine Hochhäuser („Hochpunkte“) genehmigt werden, da diese zu einer Verschattung des Volksparks führen und diesen optisch „erdrücken“. Außerdem würden diese die Klimafunktion des Parks einschränken, bodenerodierende Winde generieren und die historische Harmonie mit den südlich angrenzenden historischen AEG-Gebäuden zerstören. Wir widersprechen daher vorsorglich den Festsetzungen des Bebauungsplans, soweit er entlang der Gustav-Meyer-Allee Gebäude zulässt, die optisch höher als die südlich angrenzenden historischen Bestandsbauten sind. Dies schließt auch das oberste Geschoss mit ein, d. h. kein weiteres Flachdachgeschoss anstelle eines Schrägdachs.
2. So wie der Immobilienvermarktungsname „Quartier Am Humboldthain“ sich am angrenzenden Park orientiert, sollte auch der Fachbereich Stadtplanung die Neugestaltung des Geländes zum Anlass nehmen, den Volkspark Humboldthain an den angrenzenden Rändern zu stärken und mit dem angrenzenden Gewerbe, wie auch dem Stadtviertel jenseits der Voltastraße besser zu verbinden. Diese Zielbestimmung war auch im Rahmen der durch die Investoren im Vorfeld durchgeführten Informations- und Ideenveranstaltung verkündet worden, hat sich aber in den dann ausgestellten Architektenentwürfen ebenso wenig abgebildet wie nun im Entwurf des Bebauungsplans. Die Planung ist nabelschauartig nach innen gerichtet, wie wenn das Gelände nicht direkt am Park liegen würde. Der Park sollte dichter an das AEG-Gelände heranrücken, und Letzteres mit Ausrichtung zum Park hin geplant werden wie folgt:
 - Reduzierung der Gustav-Meyer-Allee auf den notwendigen Lieferdurchgangsverkehr
 - Anlieferung für das AEG-Gelände über den Hofeingang Hussitenstraße / Ecke Gustav-Meyer-Allee oder über die Hofeinfahrt Voltastraße
 - Abschaffung der Parkplätze entlang der Gustav-Meyer-Allee
 - Überprüfung, ob die Gustav-Meyer-Allee verschmälert werden kann
 - Zone 30 und bauliche Maßnahmen zum Abbau der psychologisch trennenden Straßenbarriere zwischen AEG-Gelände und Park, z. B. Austausch von Asphalt durch Pflaster
 - Weitestmögliche Entsiegelung und Strauchbepflanzung beiderseits der Gustav-Meyer-Allee (Bürgersteigbereiche)

- Überprüfung, ob die aktuellen Versiegelungen und „Zersiedelungen“ im Volkspark entlang der Gustav-Meyer-Allee abgebaut und der Grünanteil erhöht werden kann - Öffnung des Parks zum AEG-Gelände

Diese Maßnahmen würden nicht nur den Volkspark Humboldthain und damit den Grünflächenversorgungsgrad für Gesundbrunnen und das Brunnenviertel stärken - sondern auch die Verbindung der auf dem AEG-Gelände aktuell und künftig tätigen Menschen mit dem Park, der bislang auf dieser Seite wenig einladend ist. Die Mittagspause im Park sollte genauso selbstverständlich werden wie der Weg von und zur Arbeit durch den Park.

3. Im vorgenannten Sinne halten wir die im Inneren des Geländes vorgesehene „zentrale Grünfläche“ für eine Fehlplanung und widersprechen der entsprechenden Festsetzung. Die im Einleitungstext zum Bebauungsplan angepriesenen „öffentlich nutzbaren Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität“ liegen im Volkspark Humboldthain! Das Geländeinnere sollte vorrangig für die Anlieferung genutzt, Entsiegelung und Grünanteil („Aufenthaltsqualität“) hingegen zum Volkspark hin ausgerichtet werden, siehe oben Punkt 2. Eine isolierte Grünfläche im Inneren („Kleckergrün“) entfaltet keine Synergieeffekte und ist Immobilienplanung von der Stange. Den in der Begründung zum Bebauungsplan „abgearbeiteten“ Stadtentwicklungsinstrumenten „Landschaftsprogramm“, „StEP Klima“ und „Luftreinhalteplan“ wird eine solch isolierte Miniaturgrünplanung auf Kosten der Chance zur vernetzten Grünplanung ebenso wenig gerecht wie allen Aspekten der Biodiversität und des Biotopzusammenhangs.
4. In gleicher Weise sollte auch die dezentrale Regenwasserversickerung nicht auf dem AEG-Gelände erfolgen, sondern grundstücksüberschreitend in den Volkspark Humboldthain - gestärkt durch die unter Punkt 2 oben beschriebene Ausweitung der entsiegelten Vegetationsfläche auf das AEG-Gelände zu. Die Senatsumweltverwaltung legt gerade eine Studie auf, die sich mit der Thematik Grundstücksgrenzen überschreitender Einleitung von Dachregenvasser in öffentliche Grünflächen auf. Es darf vom Bezirksamt Mitte erwartet werden, sich bei so einem Leuchtturmprojekt wie der Neugestaltung des AEG-Geländes an die Spitze der Entwicklung zu stellen, damit das Dachregenvasser künftig dem Park zugutekommt, der es dringend braucht.
5. Zur Entlastung des Geländes und seines Umfelds von motorisiertem Lieferverkehr sollte auf dem Gelände eine Lastenradstation angesiedelt und überprüft werden, ob die auf das Gelände führenden Schienen für die kleinteilige Anlieferung auf der Schiene reaktiviert werden können.
6. Rein vorsorglich: Soweit das Gelände mit historischem Kopfsteinpflaster ausgestattet ist, sollte dieses als Teil des Denkmalensembles erhalten bleiben (ggf. versetzt werden). Auf die Boden- und Klimaschädlichkeit des Umweltgiftstoffs Asphalt sei hingewiesen.

Abschließend möchten wir festhalten, dass die bisherige Planung entgegen der Ankündigung im Vorfeld, wie auch entgegen den (hehren) Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan enttäuschend und unnötig konventionell daherkommen und dem dringend gebotenen Neudenken urbaner Räume zu Zeiten von Klimakatastrophe und Artensterben nicht gerecht werden. Die

Planungen sollten im Sinne deutlich höherer Synergieeffekte für die Ressource Wasser, vernetzter Grünraum und Klimateffekte im obengenannten Sinne überarbeitet werden.

Sehr erfreulich ist aber, dass die Durchquerbarkeit des Geländes von der Voltastraße kommend zum Volkspark Humboldthain tatsächlich vorgesehen und - wenn richtig verstanden - durch ein öffentliches Wegerecht gesichert wird, was auch den Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes (Blockdurchwegung) entspricht.

Stellungnahme Nr. 2 vom 22.03.2023

Der Betrieb von Feuerstätten sollte nicht erlaubt sein, insbesondere nicht mit fossilen Brennstoffen (Erdgas, Heizöl), außer ggf. zur Spitzenlast-Wärmeerzeugung mit grünem Wasserstoff, sobald verfügbar. Mit dieser Festsetzung wäre dann indirekt die Pflicht verbunden, Vorkehrungen für eine andere Art der Wärmeversorgung zu schaffen.

Stellungnahme Nr. 3 vom 24.03.2023

Werden die Abstandsflächen des geplanten Gewerbeparks auch auf dem Flurstück 165 liegen? Gibt es Überschneidungen mit den Abstandsflächen der Gebäude auf dem Flurstück 165?

Inwieweit werden die Gebäude auf dem Flurstück 165 durch den Gewerbepark überschattet? Bitte stellen Sie uns die bislang vorliegenden Studien zu den Verschattungen zur Verfügung.

Stellungnahme Nr. 4 vom 26.03.2023

Die Himmelfahrtskirche an der Gustav-Meyer-Allee 2, 1954-56 von Otto Bartning erbaut, ist als Baudenkmal innerhalb des Gartendenkmals Volkspark Humboldthain in der Liste der Kulturdenkmale Berlin-Gesundbrunnen gelistet (Denkmaldatenbank; Obj.-Dok.-Nr. 09030383).

Die Beschreibung der Kirche als Baudenkmal weist auf die zentrale Bedeutung des nach Süden ausgerichteten Chorfensters im Altarraum der Kirche hin:

„Von außen erscheint das Kirchengebäude mit Satteldach und weiß gestrichenen Wandflächen sehr einfach und bescheiden. Der rechteckige Mauermantel, der selbst die gebrochene Rundung des Chores weitgehend verdeckt, wird allein vom Chorfenster durchbrochen. Eine ganze andere Wirkung geht vom Innenraum aus, der mit seiner sichtbaren, das Kirchenschiff überfangenden Konstruktion den Eindruck von Geborgenheit vermittelt. Binder aus Stahlbeton tragen den offenen Dachstuhl und geben die räumliche Gliederung vor. ... Der Raum besitzt eine innere Bewegung, die im Chorfenster kulminiert. Bis zum Altar ragen die Stahlbetonbinder immer weiter in den Raum hinein. Der letzte Binder umrahmt das riesige Chorfenster, das wie eine gestaltete Altarwand wirkt. Das Fensterkreuz bildet zugleich ein monumentales Altarkreuz, während die farbige Verglasung leuchtende Strahlen zeigt, die von diesem Kreuz ausgehen. Damit wurde eine abstrakte Bildsprache gefunden.“ (ebenda)

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplan III-233-1 "Quartier Am Humboldthain" sieht anstelle des bisherigen „Nixdorf“-Gebäudes ein dicht bebautes Gewerbegebiet vor mit einer Bruttogeschosßfläche von 235.000 qm. Die vorgesehene Festsetzung der Geschosßfläche würde mit 3,6 einen hohen Wert darstellen. Der Bebauungsplan reicht bis zur Gustav-Meyer-Allee, was im Vergleich mit der bisherigen Bebauung ein Heranrücken der bebauten Fläche bis an die Straße bedeutet.

Der Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und der Himmelfahrtkirche wird so deutlich geringer als bisher. Zudem sieht der Bebauungsplan gegenüber der Kirche und der angeschlossenen Kindertagesstätte mit Garten zur Gustav-Meyer-Allee bis zu 10-geschossige Hochhäuser vor. Direkt gegenüber der Kirche ist ein 6-geschossiges Gebäude geplant, das deutlich vorgerückt direkt bis an die Straßenkante reichen würde.

Der Gemeindegemeinderat der Kirchengemeinde am Humboldthain weist darauf hin, dass nach derzeitigem Planungsstand die Gefahr besteht, dass auch bei Süd-West-Sonnenstand Kirche und Kindertagesstätte inklusive Garten der Kita durch die angrenzenden 10-geschossigen Gebäude verschattet werden.

Schon das bestehende Hochhaus an der Kreuzung Brunnenstraße / Gustav-Meyer-Allee erzeugt eine Verschattung. Die aktuell geplanten Hochhäuser würden unter Umständen zu einer ganzjährigen Verschattung der Kirche, der Kita, des Kita-Gartens wie auch der vorderen Teile des Parks über den ganzen Tagesverlauf hinweg führen. Eine solche Verschattung würde das für den Kirchraum zentrale Chorfenster in seiner Wirkung erheblich beeinträchtigen und somit das gesamte Baudenkmal. Auch die Verschattung der Außenbereiche der Kita ist nicht zu verantworten.

Die Planung sieht gegenüber der Ist-Situation eine Bebauung bis direkt an die Straßenkante vor. Die neuen Gebäude enden da, wo das jetzige „Nixdorf“-Gebäude beginnt. Es entsteht eine komplette Gebäude-Front gegenüber der Kirche, und es besteht die Gefahr, dass das Baudenkmal so in seiner Wirkung erdrückt wird. Das tangiert den „Ausstrahlungskreis“, der im Denkmalrecht gerade dafür sorgen soll, dass ein Baudenkmal nicht erdrückt oder seiner Wirkung beraubt wird. Wir sehen diesen Ausstrahlungskreis und die Wirkung des Denkmals durch die vorliegende Planung beeinträchtigt.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass wir in diesem Zusammenhang eine Prüfung der Abstandsflächen von den Neubauten zur Kindertagesstätte und Kirche für notwendig halten.

Der Gemeindegemeinderat der Kirchengemeinde am Humboldthain sieht zudem mit Sorge, dass die künftige Großbaustelle den Betrieb der Kindertagesstätte durch Baustellenverkehr und Baulärm stark beeinträchtigen wird.

Dem Gemeindegemeinderat der Kirchengemeinde am Humboldthain ist es ein Anliegen, dass für einen Bebauungsplan folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Notwendig ist ein Fachgutachten zur Verschattung (Verschattungsstudie), das speziell auf das Baudenkmal Himmelfahrtkirche eingeht.

2. Der Ausstrahlungskreis und die Wirkung des Baudenkmals Himmelfahrtskirche dürfen durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Ausreichende Abstandsflächen sind vorzusehen.
3. Eine Beurteilung des Bebauungsplans speziell hinsichtlich des Baudenkmals Himmelfahrtskirche und des Gartendenkmals Volkspark Humboldtthain durch die Landesdenkmalbehörde und die Untere Denkmalbehörde ist einzuholen.
4. Ausweisung der entsprechenden Vorkehrungen betreffs des Baudenkmals Himmelfahrtskirche hinsichtlich der für die Bauphase erforderlichen Grundwasserabsenkung (es ist eine zweigeschossige Tiefgarage vorgesehen).
5. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erschließt sich uns nicht, wie auf der zur Verfügung stehenden Fläche der Gustav-Meyer-Allee sowohl der „Bestandsverkehr“, ein „Fahrradschnellweg“ als auch der Lieferverkehr für den QAH-Komplex dargestellt werden soll. Diese Frage ist umso drängender, als die Gustav-Meyer-Allee bereits jetzt temporär (Berufsverkehr) eine hohe Belastung aufweist. Hier halten wir ein Mobilitätsfachgutachten für erforderlich.

Stellungnahme Nr. 5 vom 29.03.2023

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren III-233-1 nimmt die Nachbareigentümerin der Grundstücke in dem Baublock Gustav-Meyer-Allee / Hussitenstraße/ Voltastraße / Brunnenstraße, die direkt an die zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans angrenzen, wie folgt Stellung:

1. Baukörperausweisung und Abstandsflächenverkürzung

Im Kapitel III.3.2.4 (Zulässige Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse) auf Seite 83 führen Sie aus, für die Neubauten eine Baukörperfestsetzung / Baukörperausweisung vorzunehmen, die als ausdrückliche Festsetzung nach § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Berlin eine Abstandsflächenverkürzung bewirken wird. Gleichwohl sichere die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der beabsichtigten Gebäudehöhenbeschränkung und den Abständen zu den Nachbargrundstücken überwiegend die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen. Im weiteren Verfahren sei beabsichtigt, konkrete Gebäudehöhen festzusetzen.

Des Weiteren wird in der Bebauungsplanbegründung im Kapitel III.4.1 (Abwägung, Öffentliche Belange, Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) auf Seite 93 erläutert, dass die Auswirkungen der Verkürzung der Abstandsflächen durch die Baukörperausweisung auf die Nachbargrundstücke untersucht werden wird. Dies betrifft vor allem die Belichtung / Besonnung der Nachbargebäude.

Die unmittelbare Grundstücksnachbarin in dem neu zu schaffenden Quartier ist durch diese Baukörperausweisung und Abstandsflächenverkürzung gegebenenfalls direkt betroffen. Grundsätzlich wird die Planung und Errichtung von Hochpunkten im Quartier durch die

Nachbareigentümerin begrüßt. Nichtsdestotrotz ist die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse auf den benachbarten Grundstücken sicherzustellen und durch eine entsprechende Belichtungsstudie ausführlich zu prüfen, ob die geplanten Neubauten zu einer Beeinträchtigung der Belichtungssituation und der gesunden Arbeitsverhältnisse der benachbarten Gebäude und deren Nutzungen führen. Die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse ist sicherzustellen.

2. Erschließung, Verkehrssituation

Im Kapitel III.3.4.1 (Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen) auf Seite 85 wird die geplante Errichtung einer Tiefgarage mit bis zu 600 Stellplätzen für Kfz erläutert. Diese Tiefgarage soll über die Gustav-Meyer-Allee erschlossen werden. Zudem ergibt sich aus dem Kapitel III.3.4.2 (Straßenverkehrsfläche), dort Seite 86, die Information, dass der Umbau der Gustav-Meyer-Allee zu einer Fahrradstraße geplant werde. Seitens der SenUMVK werde die Gustav-Meyer-Allee als Vorzugsvariante für die Führung des sog. „Panketrails“ (Radschnellverbindung 4) vorgesehen. Die Straße sei bereits gegenwärtig Bestandteil einer Radschnellverbindung (TR 2 „Nordspange“ zwischen Jungfernheide und Alt-Hohenschönhausen). Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung bedarf es daher intensiver Abstimmungen, um die verkehrliche Erschließung des Plangebiets und die Förderung des Radverkehrs in Einklang zu bringen. Im Kapitel III.4.2 (Private Belange) auf Seite 97 heißt es, nach derzeitigem Planungsstand soll keine Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken für die Bebauung und Erschließung erfolgen.

Die betroffene Nachbareigentümerin teilt bereits vorsorglich mit, dass eine Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks für die Erschließung des Plangebiets, insbesondere der geplanten Tiefgarage, über die Zufahrt in der Gustav-Meyer-Allee 25 nicht in Betracht kommt.

Der zusätzlich erzeugte Ziel- und Quellverkehr durch die Kfz würde zu einer erheblichen Immissionsbelastung des eigenen Grundstücks zulasten der Mieter/innen der Nachbareigentümerin führen.

3. Städtebaulicher Masterplan zur Entwicklung des „Quartiers Am Humboldthain“

Im Plakat für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf den städtebaulichen Masterplan zur Entwicklung des „Quartiers Am Humboldthain“ (QAH) Bezug genommen. Der zugehörige Lageplan zum Masterplan zeigt eine erhebliche Begrünung der Freiflächen des Nachbargrundstücks, insbesondere in Richtung der Gustav-Meyer-Allee. Dieser Masterplan wird auch durch die Vorentwurfsskizze vom 31.10.2022 in Bezug genommen, auch wenn der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans die benachbarten Grundstücke nicht erfasst.

Die Nachbareigentümerin begrüßt grundsätzlich eine gemeinsame Quartiersentwicklung des Plangebiets und der eigenen Nachbargrundstücksflächen zur Schaffung hochwertiger Außenraum- und Freiflächen. Diese hochwertige Freiraumgestaltung erhöht nicht nur die

Freiraumqualität für alle Nutzer/innen und Mieter/innen vor Ort. Auch über die Möglichkeit der Vernetzung der Grundstücke über Wegeverbindung kann nachgedacht werden.

Nicht nur denkmalrechtliche Aspekte werden eine Entsiegelung in diesem Umfang aufgrund des nahezu vollständig unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestands als Gesamtanlage erheblich erschweren. Die Nachbareigentümerin wird durch diese erhebliche Begrünung der Freiraumflächen selbst in der Nutzung des Außenraums stark beschränkt. Die Umsetzung dieser Freiraumgestaltung auf den benachbarten Grundstücken ist daher in diesem Umfang abzulehnen und wird nicht im Wege privatrechtlicher Vereinbarung ermöglicht werden.

Stellungnahme Nr. 6 vom 12.04.2023

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt und Versorgung mit Grünflächen wird bereits in der Stellungnahme vom Berliner Netzwerk für Grünzüge benannt [*siehe Stellungnahme Nr. 1.*]. Diese werden von uns ebenfalls unterstützt. Darüber hinaus sehen wir die zweigeschossige Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zu den Grünflächen als erheblichen Eingriff in die Grundwassersituation im Humboldthain. Wir verweisen darauf, dass seit dem 15.03.2023 Konzepte zur Schwammstadt in der Nationalen Wasserstrategie (gemeinsame zentrale Regenwasserbewirtschaftung) berücksichtigt werden müssen. Ein solches Konzept muss unbedingt in die Entwurfsplanung aufgenommen werden.

Die geplante grüne Innenblockzone mit der baulichen Massierung an der Gustav-Meyer-Allee zeigt eher eine nach innen gewandte grüne Oase und nicht eine Öffnung in den Humboldthain, wie sie in den Bürgerversammlungen vom Investor vorgestellt wurde.

Wir halten auch die massive Bebauung (geplante GFZ 3,6) für problematisch. Schon bei einem Spaziergang zur Mittagszeit kann man sehen, wie weit die Schatten der bestehenden Gebäude den Humboldthain erreichen. Diese Gebäude sind wesentlich niedriger, als die geplanten 15-Geschosser mit ihrer Gebäudehöhe von mindestens 45 Meter entlang der Gustav-Meyer-Allee.

Darüber hinaus ist die verkehrliche Erschließung bei geplanter Mehrfachnutzung der Gustav-Meyer-Allee (fahrradgerechte Stadt, Erschließungs- und Durchgangsverkehr) sowie qualitätvolle Grünzüge zwischen Humboldthain und QAH neu zu bewerten.

Die momentane Planung sieht keine ausreichende Anbindung des Wohngebietes südlich der Voltastraße vor. Die geplante Durchwegung des riesigen Areals zeigt sich im Bebauungsplan nur durch eine schmale Eingangssituation an der Voltastraße. Damit wird deutlich, dass es keine ausreichende Anbindung und Durchwegung in das Wohngebiet südlich der Voltastraße gibt. Es ist dringend vom Investor zu fordern, dass eine Öffnung und nachbarschaftliche Anbindung auf dem Grundstück „Deutsche Welle“ geschaffen wird. Die bisherige Planung steht im Widerspruch zu der in den Bürgerbeteiligungen vorgestellten Planung.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 1 BauGB

(Beginn: 06.03.2023)

- Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 22.03.2023
- Stellungnahme des Landesdenkmalamts Berlin vom 21.04.2023
- Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referate II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie), II C (Bodenschutz, Boden-, Altlasten- und Grundwassersanierung) und II D (Gewässerschutz) vom 12.04.2023
- Stellungnahme des Bezirksamts Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Denkmalschutz vom 17.05.2023
- Stellungnahme des Bezirksamts Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 06.04.2023
- Stellungnahme des Bezirksamts Mitte von Berlin, Klimaschutzbeauftragte vom 11.04.2023



Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Service

Telefon 0800.292 75 87
(kostenfrei)
Fax 030.86 44-2810
service@bwb.de
www.bwb.de

Per Mail

Hausanschrift

Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin

Datum

22. März 2023

Ihre Zeichen/Nachricht

Stadt 1 207

■■■■■■■■

Unser Zeichen

(bitte stets angeben)

PB-B/Pa

Bearbeiter/-in

■■■■■■

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Durchwahl/Fax

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Bebauungsplan III-233-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestandes und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung.

Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind der bisherigen Nutzung gemäß ausreichend mit Trinkwasserleitungen erschlossen. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung bzw. Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z. B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträge) möglich.

Eine innere Erschließung kann aus hydraulischer Sicht entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Berliner Wasserbetriebe, Anstalt öffentlichen Rechts
Vorstand: Prof. Dr. Christoph Donner (Vorsitzender),
Frank Bruckmann, Kerstin Oster; Vorsitzender des
Aufsichtsrates: Senator Stephan Schwarz

Registergericht:
Amtsgericht Charlottenburg
Registernummer: HRA 30951 B
USt-IdNr. DE136630247

Bankverbindung: Berliner Sparkasse
IBAN DE58 1005 0000 0990 0072 00
BIC BELADEBEXX

Aufgrund der Bebauungshöhe kann vereinzelt das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche daraus entstehenden Folgemaßnahmen (z.B. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend des Trinkwasserbedarfs. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

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

Die Schächte 23214.315 und 23214.316 (alte Übergabeschächte) sowie die zugeschlämmten Hausanschlussleitungen, Haltungen 23214.315-23214.305 und 23214.316-23214.305, sind ggf. bis zur Grundstücksgrenze zurückzubauen. Die vorhandenen Mischwasseranschlüsse sind, falls keine Nachnutzung vorgesehen, am Kanal durch die BWB abzutrennen.

Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser soll auch dessen Verdunstung gefördert werden.

Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.

In Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt soll durch die vollständige Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück neben der Versickerung auch die Verdunstung von Regenwasser gefördert werden. Hierdurch können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z. B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher in Betracht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten daher ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, ein Fachgutachten Regenwasser durch einen Fachplaner erarbeiten zu lassen. Hinweise und Inhalte sind der Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ zu entnehmen.

<https://www.regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/>

Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100 verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn/Vorhabensträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an [REDACTED] wenden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Leiter Behördengenehmigungsmanagement

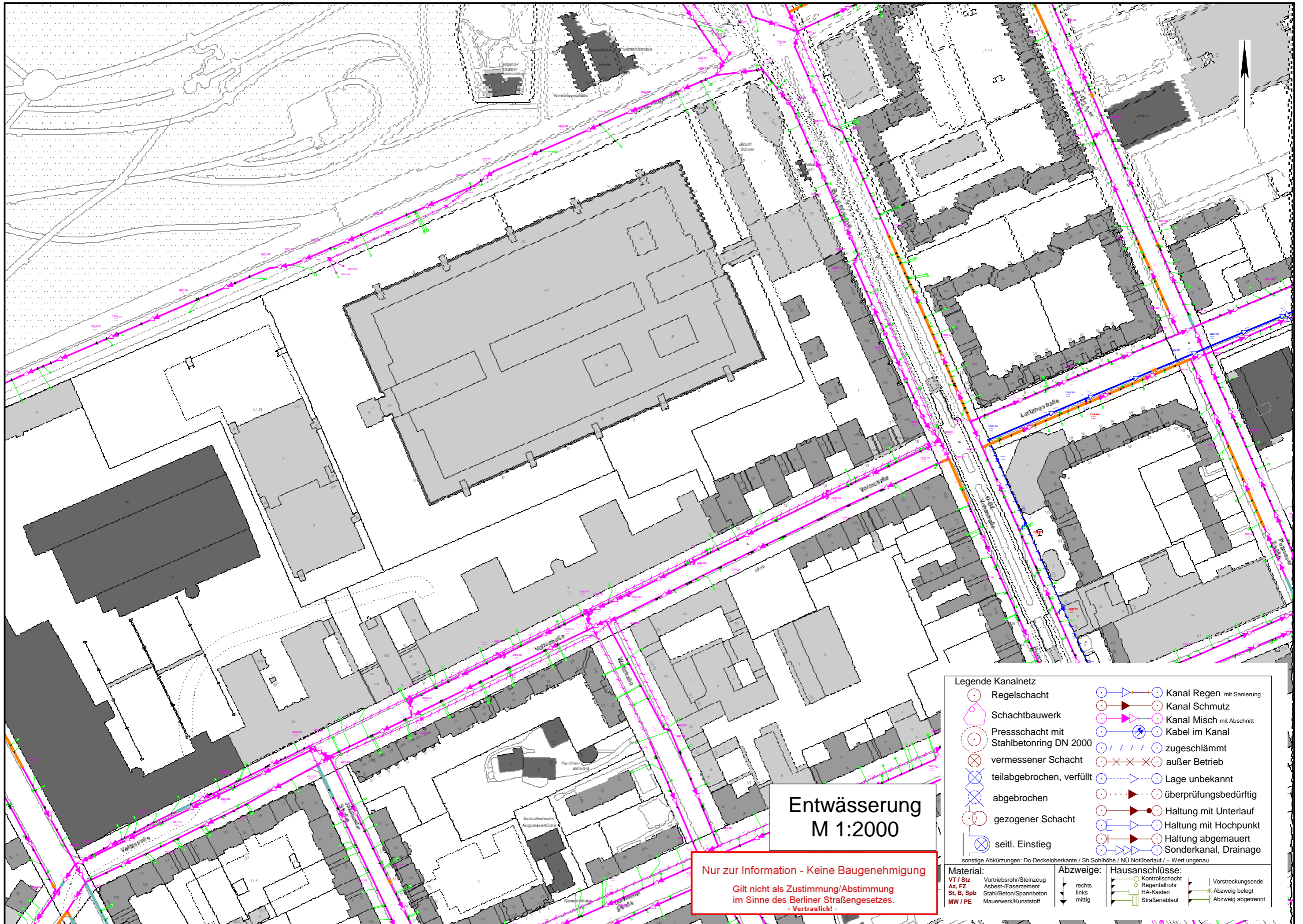
[REDACTED]
Behördengenehmigungsmanagement

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Anlagen

Bestandspläne

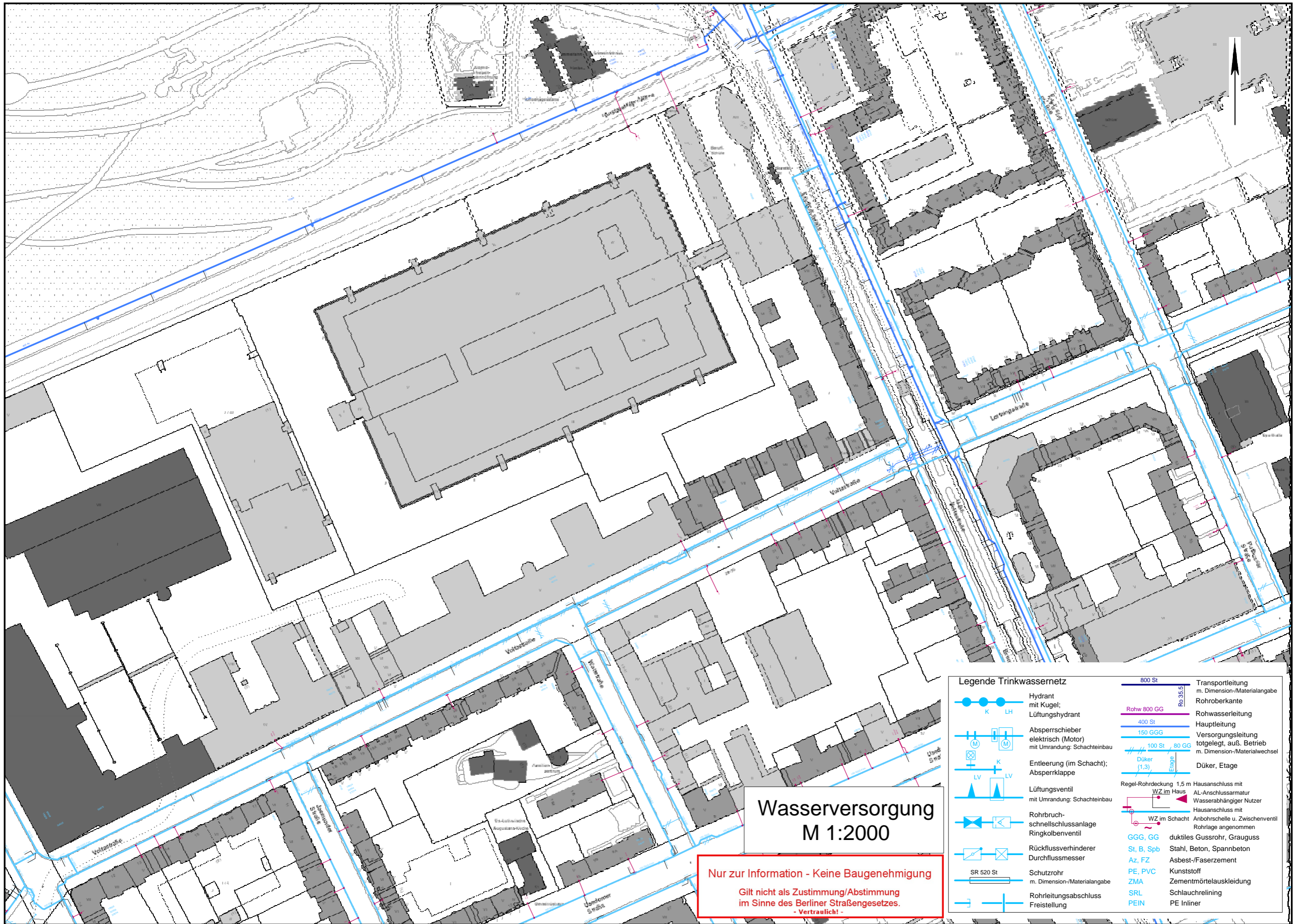
Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB



Entwässerung
M 1:2000

Nur zur Information - Keine Baugenehmigung
Gilt nicht als Zustimmung/Abstimmung
im Sinne des Berliner Straßengesetzes.
- Vertraulich! -

Legende Kanalnetz	
	Regelschacht
	Schachtbauwerk
	Pressschacht mit Stahlbetonring DN 2000
	vermessener Schacht
	teilabgebrochen, verfüllt
	abgebrochen
	gezogener Schacht
	seittl. Einstieg
	Kanal Regen mit Sanierung
	Kanal Schmutz
	Kanal Misch mit Abschnitt
	Kabel im Kanal
	zugeschlämmt
	außer Betrieb
	Lage unbekannt
	überprüfungsbedürftig
	Haltung mit Unterlauf
	Haltung mit Hochpunkt
	Haltung abgemauert
	Sonderkanal, Drainage
sonstige Abkürzungen: Do Deckeloberkante / Sh Sohlhöhe / NU Notüberlauf / - Wert ungenau	
Material:	Abzweige:
VT / Stz Vortriebsrohr/Steinzeug	rechts
Az, FZ Asbest-/Faserzement	links
St, B, Spb Stahl/Beton/Spannbeton	mittig
MW / PE Mauerwerk/Kunststoff	
Hausanschlüsse:	
	Kontrollschacht
	Regenfallrohr
	HA-Kasten
	Straßenablauf
	Vorstrecksende
	Abzweig belegt
	Abzweig abgetrennt



Wasserversorgung M 1:2000

Nur zur Information - Keine Baugenehmigung
Gilt nicht als Zustimmung/Abstimmung
im Sinne des Berliner Straßengesetzes.
- Vertraulich! -

Legende Trinkwassernetz	
	Hydrant mit Kugel; Lüftungshydrant
	Absperrschieber elektrisch (Motor) mit Umrandung: Schachteinbau
	Entleerung (im Schacht); Absperrklappe
	Lüftungsventil mit Umrandung: Schachteinbau
	Rohrbruch-schnellschlussanlage Ringkolbenventil
	Rückflussverhinderer Durchflussmesser
	Schutzrohr m. Dimension-/Materialangabe
	Rohrleitungsabschluss Freistellung
	800 St Transportleitung m. Dimension-/Materialangabe Rohroberkante
	Rohw 800 GG Rohwasserleitung
	400 St Hauptleitung
	150 GGG Versorgungleitung totgelegt, auß. Betrieb m. Dimension-/Materialwechsel
	100 St 80 GG Dächer, Etage
	Düker, Etage
	Regel-Rohrdeckung 1,5 m Hausanschluss mit AL-Anschlussarmatur Wasserabhängiger Nutzer Hausanschluss mit Anbohrschelle u. Zwischenventil Rohrlage angenommen
	GGG, GG duktiles Gussrohr, Grauguss
	St, B, Spb Stahl, Beton, Spannbeton
	Az, FZ Asbest-/Faserzement
	PE, PVC Kunststoff
	ZMA Zementmörtelauskleidung
	SRL Schlauchrelining
	PEIN PE Inliner



Landesdenkmalamt Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin



Stadt 1 207

Bearbeiter:

 LDA 2 TÖB 1



Altes Stadthaus

Klosterstraße 47, 10179 Berlin

 Parochialstraße

21. April 2023

Entwurf zum Bebauungsplan III-233-1

Stellungnahme des LDA zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter 

die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 19. Oktober 2022: Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt die Gesamtanlage „AEG am Humboldthain“ (Obj-Dok-Nr.: 09030290,T) mit mehreren Baudenkmalen, darunter die „AEG-Hochspannungsfabrik“ (Obj-Dok-Nr.: 09030290,T,001). Nördlich schließt auf der gesamten Länge der Gustav-Meyer-Allee das Gartendenkmal „Volkspark Humboldthain mit Resten der Flakbunker, Mahnmal, Gedenkstätte und Bronzegruppe“ (Obj-Dok-Nr.: 09046192,T) an das Planungsgebiet an. Südlich der Voltastraße liegt zudem die Gesamtanlage „Hermann Meyer AG“ (Obj-Dok-Nr.: 09030334,T) mit mehreren Baudenkmalen.

Wie in unserer vorangegangenen Stellungnahme mitgeteilt entspricht der Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens, auf dem der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert, im Wesentlichen den denkmalfachlichen Anforderungen, die vom Landesdenkmalamt in das Wettbewerbsverfahren eingebracht wurden.

Für die weitere Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren hat das Landesdenkmalamt in der Stellungnahme vom 19. Oktober 2022 folgende denkmalfachliche Anforderungen formuliert:

- Es ist ein angemessener Abstand von Neubauten und denkmalgeschütztem Bestand einzuhalten. Insbesondere sind Hochpunkte möglichst weit vom Denkmalbereich entfernt zu verorten.
- Besonderes Augenmerk ist auf einen angemessenen städtebaulichen Umgang mit der markanten Doppelgiebel-Ostfassade der Hochspannungsfabrik zu legen, der hier ausreichend Raum gegeben werden muss.
- Der Anschluss an die Bestandsgebäude an der Gustav-Meyer-Allee darf diese nicht überragen, sondern sollte sich behutsam einfügen.
- Hinsichtlich der Denkmale an der Voltastraße ist auf eine angemessene Höhenentwicklung der Neubauten im Blockinneren zu achten.
- Eine verbesserte Durchwegung des Areals wird denkmalfachlich begrüßt, da so auch der Denkmalbereich besser erlebbar gemacht wird.

Diese Anforderungen können durch den vorgelegten Bebauungsplanentwurf im Wesentlichen eingehalten werden.

Kritisch angemerkt wurde seitens des Landesdenkmalamtes jedoch bereits im Wettbewerbsverfahren, dass eines der neugeschossigen, orthogonal zur Gustav-Meyer-Allee stehenden Gebäude eine zu große Nähe zur Hochspannungshalle bzw. eine für diese Nähe zu hohe Gebäudehöhe aufweist. Die Geschosshöhe dieses Gebäudes wurde im Bebauungsplanentwurf auf zehn Geschosse erhöht. Dies wird denkmalfachlich kritisch gesehen.

Die in der Begründung auf Seite 90 f. erwähnte Erwägung, im Bebauungsplanentwurf auf die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Denkmalbereiche hinzuweisen, wird unterstützt. Dies gilt auch für die Ankündigung auf Seite 83, im weiteren Verfahren eine Konkretisierung der Gebäudehöhenfestsetzungen durch Festlegung der maximal zulässigen Oberkante vorzunehmen.

Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Referent für Städtebauliche Denkmalpflege

www.berlin.de/landesdenkmalamt

www.youtube.com/LandesdenkmalamtBerlin

Telefonische Sprechzeiten: Dienstag & Freitag, 9 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEV3333

elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG



Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

[Bezirksamt Mitte von Berlin](#)

Stadtentwicklungsamt

██████████ - Stadt 1 207

████████████████████

Wasserbehörde

Geschäftszeichen (bitte angeben)
II D 44 - 6797/31.02-00746

██████████
████████████████████
toeb-wasser@senumvk.berlin.de

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

12.04.2023

Bebauungsplan:	Entwurf des Bebauungsplans III-233-1
Bezirk, Ortsteil:	Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen
Planungsbereich:	Grundstücke Gustav-Meyer-Allee 3, Voltastraße 3 und Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61)
Verfahrensstand:	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie), die Bodenschutzbehörde (Referat II C) und Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird beabsichtigt einen Siegerentwurf aus einem Wettbewerbsverfahren weiter zu qualifizieren und planungsrechtliche Grundlagen für die bauliche Umsetzung zu schaffen. Laut Begründung soll im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, welches für die Beurteilung der Regenwasserbewirtschaftung notwendig ist. Ich empfehle, dass noch nicht vorliegende Entwässerungskonzept frühzeitig mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Weiterhin soll laut Begründung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, welcher Regelungen zur Entwässerung des Plangebietes beinhaltet. Ohne Entwässerungskonzept und der Festschreibung der wesentlichen Kerninhalte des Entwässerungskonzepts in Form von textlichen Festsetzungen oder einem städtebaulichen Vertrag kann die Entwässerung des Plangebietes gegenwärtig nicht als gesichert betrachtet werden.

Weitere Hinweise für die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts

1. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation. Neue und zusätzliche Einleitungen von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB) sind aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur Bewirtschaftung der Mischwasserkanalisation grundsätzlich nicht möglich. Um einer zunehmenden Belastung der Gewässer durch Mischwasserüberläufe infolge der wachsenden Stadt entgegenzuwirken, muss anfallendes Regenwasser vollständig auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet und damit zurückgehalten werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen können die BWB stark reduzierte Einleitungen in die Mischwasserkanalisation zulassen. Die vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers ist im Regelfall für ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von fünf Jahren (fünfjähriges Niederschlagsereignis) entsprechend den maßgeblichen technischen Regelwerken sicherzustellen.

Es ist zu beachten, dass ansonsten die Vorgaben und Hinweise gemäß dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin ([BReWa-Be, Stand Juli 2021](#)) einzuhalten sind.

Zur Integration der Regenwasserbewirtschaftung in die städtebauliche Planung wird auf die Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ der Berliner Regenwasseragentur [1] verwiesen.

Weitere Informationen zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) gibt das entsprechende Hinweisblatt zur BReWa-BE [2].

[1] <https://regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/>

[2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf

2. Es wird empfohlen, zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Das Regenwasser ist schadlos auf den Grundstücken des Plangebietes zurückzuhalten und darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass eine eventuell beabsichtigte Versickerung von Niederschlagswasser nur über altlastenfreien Boden (LAGA-Kat. Z 0) zulässig ist (s. S. 13 der Begründung).

4. Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Hieraus ergeben sich bei der Bebauung prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes:
- Im Untergrund liegen Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können.
 - Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird teils als „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand.
 - Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) bzw. der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW), welcher sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw. nicht aussagekräftig.
 - Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A-138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden.
 - Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist.
 - Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegründung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser erfolgen.

Vorgehen bei der Erkundung von schwebendem Grundwasser:

Es ist von großer Bedeutung, so früh wie möglich eine quantitative Basis zur Einschätzung des Vorliegens und der Ausprägung von lokalen, potentiell hoch anstehenden schwebenden Grundwasserkörpern („Schichtenwasser“) zu erlangen. Dies ist die Voraussetzung um im Folgenden gesicherte Grundwasserflurabstände ausweisen zu können, die wiederum die Voraussetzung für die Planung und Genehmigung von Versickerungsanlagen sind. Dabei wird folgendes Vorgehen empfohlen.

Generell sollte bei stattfindenden Baugrunduntersuchungen eine Dokumentation von möglichen Hinweisen auf schwebende Grundwasserkörper erfolgen. Dazu gehören neben im Zuge von Bohrungen angetroffenen Grundwasserständen auch phänologische Merkmale wie z.B. Eisen-Mangan-Oxidausfällungen (Verockerung/Marmorierung) im Bodenprofil sowie Hinweise auf das Vorkommen von unter

Grund- oder Stauwassereinfluss ausgebildeten Bodenarten wie Gley und Pseudogley. Der weitere Untersuchungsbedarf und die Untersuchungstiefe hängen wesentlich von den vor Ort angetroffenen Rahmenbedingungen ab und sind im Folgenden geschildert. Es handelt sich dabei um den vorläufigen, gegenwärtigen Bearbeitungsstand für vorgesehene allgemeine Anforderungen für vergleichbare Verfahren, die sich bis zur Veröffentlichung ggf. noch verändern können.

– **Szenario 1:**

Liegen an der Oberfläche potentiell wasserführende Sedimente mit einer Mächtigkeit > 1,2 m vor, gilt folgendes: Pro angefangenem Hektar Fläche ist eine Erkundungsbohrung im Trockenbohrverfahren bis zum Erreichen der ersten geringdurchlässigen Schicht (z.B. Geschiebemergel) abzuteufen. Die geringdurchlässige Schicht darf dabei nicht durchstoßen werden. Die Bohrung ist zu einer Grundwassermessstelle mit einem Durchmesser von 2“ auszubauen. Die Grundwassermessstelle muss direkt oberhalb der undurchlässigen Schicht verfiltert sein.

Die Einrichtung der Grundwassermessstelle erfolgt unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt der Errichtung tatsächlich Grundwasser angetroffen wird. Die Grundwassermessstellen sind so im Plangebiet zu verteilen, dass vorhandene oberflächennahe potentiell Grundwasserführende Schichten vollständig und repräsentativ erschlossen werden. Die Platzierung erfolgt nach Sachkunde des durchführenden geotechnischen Planers. In Absprache mit SenUMVK IIB3 kann die Anzahl der Grundwassermessstellen reduziert werden, sofern plausibel dargestellt werden kann, dass eine repräsentative Erkundung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Die für Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung steht bei Bedarf beratend zur Verfügung. In diesen Messstellen ist über einem Zeitraum von mindestens einem Jahr der Grundwasserstand mit Datenloggern täglich zu messen und digital aufzuzeichnen. Die Daten sind mindestens bis zur Erteilung der wasserrechtlichen Zulassung aufzubewahren und so früh wie möglich der für Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung zur Berechnung von Kenngrößen des lokalen Grundwasserkörpers zu übergeben. Weiterhin sind bei der Erkundung gewonnene geologische Daten zu übergeben, die in jedem Fall die horizontweise Korngrößenverteilung und Lagerungsdichte sowie Luftkapazität des bei der Einrichtung der Messstellen erbohrten Materials beinhalten müssen.

Falls auf dem Grundstück mit einem (temporären) Einstau von Grundwasser in die Versickerungsanlage gerechnet werden muss, ist eine Drainage bzw. ein Drosselabfluss aus einer Rigole vorzusehen, welche dann ebenfalls eine Drainagefunktion übernimmt. Hierbei wird von der SenUMVK der in Abhängigkeit zur Einbautiefe stattfindende Abfluss von Grundwasser über die Drainagen berechnet und eine maximale Einbautiefe von Drainagen festgelegt.

– **Szenario 2:**

Beträgt die Mächtigkeit der oberflächlich vorliegenden potentiell wasserführenden Schicht weniger als 1,2 m, ist zur Sicherstellung einer grundwasserfreien Sickerstrecke für Maßnahmen der Regenwasserversickerung eine Drainage bis in eine Tiefe von maximal 100 cm, bzw. bis maximal 10 cm oberhalb der zuoberst angetroffenen geringleitenden Schicht (i.d.R. Geschiebelehm/-

mergel) vorzusehen. Es sind keine Messungen des lokalen Grundwasserspiegels erforderlich und es findet keine Betrachtung des lokalen Wasserhaushaltes statt in Bezug auf eventuell stattfindenden Grundwasserabfluss statt. Es muss berücksichtigt werden, dass eine Sickerstrecke von ≥ 50 cm in jedem Fall erforderlich und auch nur für den Regenwasserabfluss von gering belasteten Herkunftsflächen nach Einzelfallprüfung zulässig ist. Hier ist bis zum Vorliegen einer allgemeinen Regelung in jedem Fall Rücksprache mit der für Wasserwirtschaft zulässigen Senatsverwaltung und der Oberen Wasserbehörde erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Stadt 1 207

Betrifft: Grundstück Berlin-Mitte (Ortsteil Gesundbrunnen), Gustav-Meyer-Allee 25

Vorhaben: Entwurf zum **Bebauungsplan III-233-1** (Quartier am Humboldthain)
frühzeitige Beteiligung der TöB

Stellungnahmeersuchen vom 06.03.2023

Denkmalrechtliche Stellungnahme

Das oben genannte Grundstück ist kein Bestandteil der Berliner Denkmalliste. Es liegt aber in der unmittelbaren Umgebung der als Denkmalbereich/Gesamtanlage in der Denkmalliste eingetragenen **AEG-Fabriken** und des als Gartendenkmal eingetragenen **Volksparks Humboldthain** (§ 2 Abs. und § 4 Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln). Die Denkmalliste wurde zuletzt am 14.06.2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 veröffentlicht.

Der genauen Eintragungstexte lauten:

„09030290

Brunnenstraße 111, AEG-Fabriken Brunnenstraße, Bahntunnel zur AEG-Fabrik Ackerstraße, 1894-95, nach Plänen von C. Schwebel und Wilhelm Lauter, verlängert 1910-11; Beamtentor, 1896-97 von Franz Schwechten; Alte Fabrik für Bahnmaterial, 1906-07 von Johannes Kraaz, 1908-09 von Peter Behrens; Hochspannungsfabrik, 1909-10 von Peter Behrens und Karl Bernhard; Kranbahnen an der Hochspannungsfabrik, um 1910, Kleinmotorenfabrik, 1910-13 von Peter Behrens; Neue Fabrik für Bahnmaterial, 1911-12 von Peter Behrens; Montagehalle für Großmaschinen, 1911-12 von Peter Behrens, erweitert 1928 von Ernst Ziesel; Umformerstation und Güterboden, 1929-30 von Ernst Ziesel; Büro- und Laborgebäude, 1940-41 von Ernst Ziesel (D); mit Gasleuchten im Straßenraum
Gustav-Meyer-Allee 25
Voltastraße 5-6
Hussitenstraße
(MIT/GESBR-G)

und

„09046192

Brunnenstraße, Volkspark Humboldthain, 1869-72 von Gustav Meyer; seit 1877 Ergänzungen von Hermann Mächtig u.a.; 1948-51 Neugestaltung von Günther Rieck; mit Resten der Flakbunker, 1941-42 von Friedrich Tamms; „Mahnmal der Einheit Deutschlands“, 1967 von Arnold Schatz; Gedenkstele für Alexander von Humboldt, 1952 von Karl Wenke; Bronzegruppe „Diana“ (Jagende Nymphe), 1927 von Walter Schott (siehe Gesamtanlage Brunnenstraße 111 und siehe Baudenkmale Gustav-Meyer-Allee 2; Volkspark Humboldthain)
Gustav-Meyer-Allee
Hussitenstraße
(MIT/GESBR-Ga)

Das Vorhaben ist gemäß § 11 DSchG Bln i.V.m. § 12 DSchG Bln zu bewerten.

Der Fachbereich Denkmalschutz schließt sich der denkmalfachlichen Stellungnahme des Landesdenkmalamts an.

Dem zehngeschossigen Gebäude an der Gustav-Meyer-Allee kann auch aus Sicht des Fachbereichs Denkmalschutz nicht zugestimmt werden. Es würde die Wirkung und das Erscheinungsbild der Hochspannungsfabrik, die durch fünf turmartige Baukörper strukturiert ist, erheblich beeinträchtigen.

Weiterhin sieht auch der FB Denkmalschutz die Notwendigkeit der Fixierung maximal zulässiger Gebäude- und Traufhöhen, um Beeinträchtigungen des Denkmalbereichs zu minimieren.



Fundstellennachweis: Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1167))

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen
und Grünflächen
Umwelt- und Naturschutzamt
UmNat 311

06.04.2023
Tel. [REDACTED]

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung
- Stadt 1 207 -

[REDACTED]
per Mail an: [REDACTED], stadtplanung@ba-mitte.berlin.de

Ihr Stellungnahmeersuchen vom 06.03.2023 zum Bebauungsplanentwurf III-233-1 für die Grundstücke Gustav-Meyer-Allee 3, Voltastraße 3 und Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bezugnehmend auf o. g. Anschreiben und die übermittelten Unterlagen (Begründung mit Stand 27.02.2023 und Plan-Vorentwurf vom 15.02.2023) nimmt das Umwelt- und Naturschutzamt Mitte zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Bedenken gegen die nach dem Entwurf des Bebauungsplans III-233-1 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bestehen nicht. Es wird jedoch um Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise gebeten.

Bereich Umwelt

Bereich Immissionschutz

Gemäß Begründung zum Bebauungsplanentwurf III-233-1 mit Zwischenstand zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Bebauungsplans III-233-1 im Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm und die Abwägung immissionschutzrechtlicher Belange auf Grundlage der in Erstellung befindlichen verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen sowie der stadtklimatischen Untersuchung.

Eine abschließende Stellungnahme ist daher erst nach Vorlage und Prüfung erwähnter Untersuchungen möglich.

In den immissionschutzrechtlichen Untersuchungen sind ausdrücklich auch die Belange des gewerblichen und anlagenbezogenen Immissionschutzes zu berücksichtigen. Rechtliche Grundlagen sind hierfür das BImSchG - § 22 und die TA Lärm.

Bereich Bodenschutz/Altlasten

Im B-Planbereich ist ein erheblicher Grundwasserschaden mit LCKW bekannt. Die Quelle befindet sich vermutlich im Bereich der Nixdorf-Halle. Dies ist allerdings noch nicht abschließend geklärt. Der Bereich Bodenschutz des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte () ist mit dem Entwickler Coros im Gespräch, um die erforderlichen Detailuntersuchungen durchführen zu lassen.

Aktuell liegen Angebote für die Untersuchung vor. Die Beauftragung ist noch nicht erfolgt. Im Oberboden ist aufgrund der industriellen Vornutzung mit Verunreinigungen zu rechnen. Auch hierzu ist das Umwelt- und Naturschutzamt mit dem Entwicklungsbüro im Gespräch.

Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse wird über das weitere Vorgehen entschieden. Insbesondere die Regelung des Grundwasserschadens muss vor der Bebauung erfolgt sein.

Bereich Naturschutz und Freiraumentwicklung

Landschaftspläne / Landschaftsprogramm

Der Geltungsbereich des B-Plans III-233-1 liegt außerhalb der Geltungsbereiche der vier festgesetzten Biotopflächenfaktor-(BFF)-Landschaftspläne im Bezirk Mitte.

Jedoch wird unter Beachtung der in den Programmplänen des Berliner Landschaftsprogramms (LaPro) für den Geltungsbereich definierten Entwicklungsziele und Maßnahmen die Forderung nach einem Mindestanteil naturhaushaltswirksamer Maßnahmen (sprich einem Biotopflächenfaktor von 0,3) als angemessen eingeschätzt. Durch **Festsetzung eines Biotopflächenfaktors** gemäß § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln könnten die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms rechtsverbindlich realisiert werden, ohne dass bereits im B-Planverfahren genau festgelegt werden muss, durch welche konkreten Maßnahmen dieser BFF erreicht werden soll. Auf Grundlage des Siegerentwurfs des Wettbewerbs erscheint ein BFF von 0,3 gut realisierbar.

Definierte Entwicklungsziele und Maßnahmen der vier LaPro-Programmpläne (Auswahl):

- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern; Entwicklung von Wegeverbindungen
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna; Dach- und Wandbegrünung, Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, Förderung flächensparender Bauweise, Förderung emissionsarmer Technologien, Boden- und Grundwasserschutz
- **Vorsorgegebiet Luftreinhaltung** : Emissionsminderung und Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils
- **Vorsorgegebiet Klima** : Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen; Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Laut dem Entwurf des Begründungstextes zum Bebauungsplan III-233-1 (S. 44) erfolgt die Berücksichtigung dieser Ziele im Rahmen der Umweltprüfung. Jedoch kann vorausgesetzt werden, dass im weiteren Verfahren aus dem Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm sowie aus den sonstigen im Entwurf des Begründungstextes aufgezählten Planwerken – u. a. auch Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2011 und Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET 2016 – **konkrete Maßnahmen** abgeleitet werden, deren Sicherung durch **Festsetzungen im Bebauungsplan** erfolgt.

Freiraumversorgung

Die Schaffung eines zentralen privaten Quartiersparks mit Wasserfläche wird – auch in Verbindung mit den wesentlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen für diesen Bereich – unterstützt und begrüßt. Ebenso tragen die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen mit öffentlichen Geh- und Radfahrrechten zur Erreichbarkeit des Quartierparks sowie zur straßenunabhängigen Durchquerbarkeit des Geländes bei. Dies dient u. a. auch der Verbindung öffentlicher Grünflächen und somit einer bedarfsgerechten Freiraumversorgung.

Angestrebt werden sollte die Überwindung der Gustav-Meyer-Allee als trennende Barriere zwischen Humboldthain und Plangebiet durch Reduzierung des (Anlieferung-)Verkehrs, ggf. Versmälerung der Straße, Reduzierung der Stellplätze, Entsiegelung und Begrünung.

Ggf. könnte die Möglichkeit geprüft werden, für Anwohnende Gemeinschaftsgärten auf den Dächern zu errichten. In der Regel weisen Gärten dieser Art eine vergleichsweise hohe Diversität auf und können die Stadtnatur in diesem Bereich bereichern.

Spielplatzversorgung

Spielplatzversorgungssituation 2022 in der Versorgungseinheit VE 01300835A (kurz VE 0835A) im Versorgungsbereich Humboldthain Süd

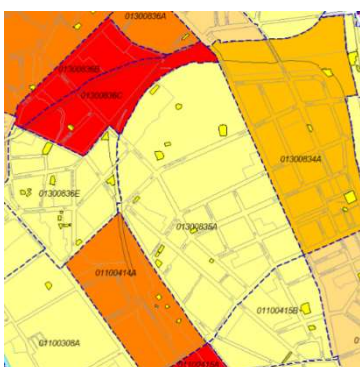


Abb. 1: Visualisierung VE 0835A: Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen (Stand: FIS Broker Intranet 07/2022)

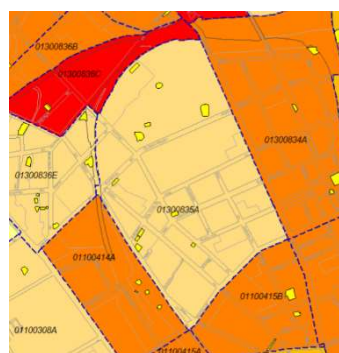


Abb. 2: Visualisierung VE 0835A: Versorgung mit öffentlichen & privaten Spielplätzen (Stand: FIS Broker Intranet 07/2022)

Versorgungsstufen je Planungsraum
Spielplatzfläche (Netto) je Einwohner (Gesamt) bei einem Richtwert von 1m² / Einwohner






	Versorgungsstufe 1 - kleiner 0,1	(0% bis 10%)
	Versorgungsstufe 2 - 0,1 bis unter 0,25	(10% bis 25%)
	Versorgungsstufe 3 - 0,25 bis unter 0,4	(25% bis 40%)
	Versorgungsstufe 4 - 0,4 bis unter 0,6	(40% bis 60%)
	Versorgungsstufe 5 - größer / gleich 0,6	(60% bis 100%)

Abb. 3: Darstellung Versorgungsstufen je Planungsraum

Versorgungssituation Versorgungseinheit VE 0835A

- Versorgungsstufe G1 öffentliche Spielplätze = 5
(**Defizit von 20 % an Nettospielfläche - öfftl. Spielplätze**)
- Versorgungsstufe G2 private Spielplätze (Bebauungsstrukturtypen) = 2

- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze G = 4
- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze unter Berücksichtigung des Kinderanteils (Kinderanteil hier 18 % -> 12-18 % - Stufe bleibt gleich) = 4

Insgesamt betrachtet ist die Versorgung mit privaten und öffentlichen Spielplätzen in der Versorgungseinheit **VE 0835A** gut und erhält Dringlichkeitsstufe 4. Der B-Plan III-233-1 selbst sieht keine Herstellung eines Kinderspielplatzes in diesem Bereich vor. Der Erläuterungsbericht des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb (vgl. S. 4) hingegen verortet im Südosten des Planungsgebietes die Herstellung eines geschützten und grünen Spielplatzes, welcher von Kita und Öffentlichkeit genutzt werden kann. Die Einplanung von zusätzlichem Spielraum würde von der Spielplatzentwicklungsplanung im Umwelt- und Naturschutzamt sehr begrüßt werden.

Für die Realisierung des angedachten Spielplatzes sind die einschlägigen DIN- und DIN EN-Normen in den jeweils geltenden Fassungen zu beachten - u. a. DIN EN 1176, DIN 18034, DIN 18040-3. Die geplante Spielplatzfläche sollte so gestaltet werden, dass ein attraktives Spielangebot für die verschiedenen Altersgruppen entsteht. Bei der Gestaltung des Spielraumes ist auf eine vielfaltsgerechte Gestaltung zu achten, welche die Themen Barrierefreiheit und Inklusion miteinbezieht - Möglichkeiten zur größtmöglichen eigenständigen Raumanneignung / Angebotsnutzung sind dabei gestalterisch herzustellen.

Dass der Spielraum von Kita und Öffentlichkeit gleichermaßen genutzt werden soll, ist sehr zu begrüßen, da Kinder in der Innenstadt attraktive Spielorte brauchen. Die Bereitstellung einer allgemein zugänglichen Toilette (z. B. Trockentoilette) in Spielplatznähe sollte dabei auch thematisiert werden. Grundlegend sollte solch eine Toilette barrierefrei, unisex und im besten Fall unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

Naturschutz

- Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es werden durch die Planung keine Baurechte ermöglicht, die über dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegen und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglichen. Somit entstehen keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG.

- Geschützter Baumbestand

Die Aussagen des Begründungsentwurfes sind nicht einheitlich mit den Wettbewerbsunterlagen. Auch wenn im Auslobungstext des Wettbewerbs (S. 23) konstatiert wird, „ein relevanter Baumbestand“ läge nicht vor, besteht nach § 3 Abs. 1 der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) die Verpflichtung, die auf dem Grundstück befindlichen geschützten Bäume zu erhalten und zu pflegen. Damit hätte zumindest jeder vom Stammumfang her offensichtlich geschützte Baum bereits für die Auslobung relevant sein müssen. Insgesamt wurden 93 Laubbäume erfasst; das ist eine relativ

hohe - und *relevante* - Zahl für das Plangebiet. Auch bei „untermaßigen“ Bäumen muss geprüft werden, ob es sich hierbei um Ersatzpflanzungen im Sinne der BaumSchVO handelt.

Die Auswertung zur Erfassung des Baumbestandes (S. 50 f.) ist negativ und irreführend formuliert: „rund 50 % aller jungen Bäume (StU < 80 cm bzw. 50 cm) und Bäume mittleren Alters (StU bis 100 cm) weisen eine Schädigung von mehr als 10 % auf“. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass knapp die Hälfte dieser Bäume keine oder kaum Schädigungen aufweist. Zudem ist ein Schädigungsgrad von mehr als 10 % in keiner Weise aussagekräftig, weil dies keine Differenzierungen der Schwere der Schädigung zulässt. Nach Baumschutzverordnung sind Bäume bis zu einem Schädigungsgrad von bis zu 60 % kompensationspflichtig. Es wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich, warum nach derzeitigem Planungsstand ein Großteil des im Plangebiet vorhandenen geschützten Baumbestandes verloren gehen muss (s. Begründungsentwurf S. 63) und diese Bäume nicht in die Planung einbezogen werden können.

Auch hinsichtlich des Hinweises im Auslobungstext zu der Reihe von Bäumen auf dem Wettbewerbsgebiet parallel zur Gustav-Meyer-Allee, „sollten diese aus entwurflichen Gründen gefällt werden müssen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen“, muss darauf hingewiesen werden, dass zunächst einmal qualifizierte Flächen für eine nachhaltige, dauerhafte Ersatzpflanzung zur Verfügung stehen müssen. Auch kann der Antragsteller gemäß Baumschutzverordnung zwischen einer Pflanzung und einer Ausgleichsabgabe als ökologischer Kompensation wählen. Es besteht keine Pflicht zur Ersatzpflanzung. Zudem kann auch, wenn Pflanzungen möglich und erwünscht sind, eine Ersatzpflanzung in absehbarer Zeit nicht die Funktionen eines bestehenden Baumes ersetzen.

Altbäume sind bereits angewachsen und haben eine erhöhte Resilienz gegenüber dem lebensfeindlichen Großstadtklima, das in den letzten Jahren verstärkt zu Extrema tendierte und das Anwachsen von Neupflanzungen erschwert. Sie stellen bereits jetzt wichtige Habitate und Nahrungsquellen von zahlreichen geschützten (Klein-)Tierarten und sind im Sinne des Klimaschutzes mittelfristige CO₂-Senken. Daneben erbringen sie zahlreiche weitere Leistungen für eine lebenswerte Stadtumgebung und ein funktionierendes Ökosystem. Daher ist der Schutz des *aktuellen* Bestandes für eine nachhaltige Begrünung unabdingbar.

Entsprechend § 5 Abs. 1 BaumSchVO sind unter Beachtung des in § 1 definierten Schutzzwecks Ausnahmen u. a. dann zu genehmigen, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Die Nutzung des Plangebietes, hier die Neubebauung, kann jedoch auch unter Erhaltung vorhandener Bäume verwirklicht werden. „Entwurfliche Gründe“ bedingen keine Ausnahme nach den Vorschriften der BaumSchVO. Gemäß § 3 Abs. 3 (3) ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der nach § 2 geschützten Bäume unterbleiben. Die zuständige Behörde kann die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erforderlichen Schutzmaßnahmen anordnen. Zur ggf. erforderlichen Vermeidung von Beeinträchtigungen des Baumbestandes zählen zum Beispiel auch Verschiebungen von Baukörpern oder Änderungen der Kubatur der Gebäude.

In der aktuellen Planung wird die einzige größere unversiegelte Fläche mit bestehendem Gehölz- und Baumbestand im Westen des Plangebietes (am bestehenden Parkplatz) nicht berücksichtigt, sondern für die Überbauung vorgesehen.

Auch die in der Auslobung geforderten „Orte des Aufenthalts“ (S. 30) und Lösungen zur Schonung der Umwelt und natürlichen Ressourcen (S. 55) sind mit der Fällung des vorhandenen Baumbestandes nicht vereinbar. Insbesondere bei älteren Bäumen, deren visuelle und ökologische Wirksamkeit auch innerhalb von Jahrzehnten nicht wiederherstellbar wäre, ist eine Erhaltung mit allen vertretbaren Mitteln anzustreben. Statt großzügig Jungbaumpflanzungen zu planen, sollte überlegt werden, wie der bereits am Standort etablierte und geschützte Baumbestand erhalten werden kann. Ziel muss es sein, vorhandene Bäume, die nicht mehr vom Risiko des Nicht-Anwachsens betroffen sind, in die Freianlagenplanung zu integrieren und für die Durchgrünung des Plangebietes zu nutzen.

Die Planung ist daher hinsichtlich des geschützten Baumbestandes und der geplanten Baumfällungen zu überarbeiten. Die Bäume sind nicht nur „ggf.“ zu erhalten (wie im Begründungsentwurf auf S. 63 konstatiert), sondern der Baumeigentümer hat die Pflicht, diese mit allen möglichen Mitteln zu schützen, siehe BaumSchVO § 3 Abs. 1. Außerdem ist für jeden einzelnen Baum zu prüfen, ob er nicht im Zuge des Bauvorhabens erhalten werden kann (Minimierungsgebot). Im Bereich wertvoller Bäume ist die Planung anzupassen und die Baugrenzen so zu verschieben bzw. die geplanten Gebäude im Bereich von zu erhaltenden Bäumen soweit abzurücken, dass der Baumerhalt möglich wird. Die erhaltenswürdigen Bäume sind im B-Plan zum Erhalt festzusetzen und in der Planzeichnung dementsprechend darzustellen. Die im seit 2006 geltenden B-Plan III-233 festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sollten auch im neuen B-Plan festgesetzt werden.

Als besonders erhaltenswert werden von uns folgende Bäume eingeschätzt:

- Berg-Ahorn, StU = 210 cm
 - vier Trompetenbäume (mäßig nach BaumSchVO, § 2), entlang der Westseite des bestehenden Gebäudes
- ➔ ungefährer Standort siehe unten, gelb markiert:



Wie auch im Auslobungstext (S. 23) festgestellt, soll die Planung eine Erhöhung des Grünvolumens – z. B. in Form von Großbäumen und mehrschichtigen Gehölzbeständen – anstreben, mit besonderem Augenmerk auf standorttypischen und klimaresistenten Gehölzarten, die zur Biodiversität und zur gestalterischen Durchgrünung und Gliederung des Gewerbequartiers beitragen. In Anbetracht der sich auch in Zukunft verändernden Klimasituation ist dies anzuraten, auch als Schutz der Bevölkerung vor Ort u. a. vor Überhitzung im Sommer. Aktuelle Studien zeigen, dass mehr Stadtbäume die Zahl von Hitzetoten minimieren können. Je größer die Ausdehnung der Baumkronen, desto größer die Abkühlung der umliegenden Gebiete durch Schatten und Transpiration. Deshalb ist bei der Auswahl der Ersatzpflanzungen Wert auf großkronige Baumarten zu legen. Bei Neupflanzungen von Bäumen sind die Baumkronen erwartungsgemäß klein und als Temperatur-Senker zu vernachlässigen. Älterer Baumbestand ist demnach tendenziell wirkungsvoller, um die Temperatur zu senken.

Laut dem Erläuterungsbericht zum Siegerentwurf soll der sommerliche Außenraumkomfort durch intensive Baumverschattung erhöht werden; die Darstellungen der Siegerentwurfsplanung zeigen zahlreiche neu gepflanzte Bäume. Dies ist ein positives Ziel, jedoch ist eine zu enge Pflanzung der Jungbäume zu vermeiden, damit sie in der Altersphase nicht zu einer gegenseitigen Behinderung führt und einzelne Individuen gefällt werden müssen entsprechend BaumSchVO § 5 Abs. 1 Nr. 4. Dies bedeutet auch, den Bäumen einen qualifizierten **Standort** zu bieten, der artgerecht ist und eine Entwicklung über mehr als 100 Jahre zulässt, z. B. eben ausreichender Abstand zwischen den Individuen und ausreichend große Pflanzgruben bzw. Baumscheiben. Bäume auf Tiefgaragen können nicht die Größe erreichen, die für die notwendigen Funktionen für den Naturhaushalt, Beschattung, Kühlung, Staubbindung usw. erforderlich ist.

Baumscheiben für Baumpflanzungen sollen so groß wie möglich gehalten werden; zum einen zur besseren Wasserversorgung des Baumes und zum anderen als Versickerungsfläche für Regenwasser (Regenwassermanagement, Klimaanpassung). Die Auswahl der Bäume sollte einerseits divers und andererseits an die klimatischen Verhältnisse im Gebiet adaptiert sein. Im Erläuterungsbericht zum Siegerentwurf aus dem Wettbewerbsverfahren (S. 5) wird der Götterbaum neben anderen Neophyten und Pioniergehölzen wie Robinien und Birken als zu pflanzende Art beschrieben. Götterbaum darf seit 2019 jedoch nicht mehr gehandelt werden und gehört zu den invasiven Arten; auch die Verwendung von Robinien ist aufgrund der Ausbreitungstendenz nicht empfehlenswert. Birken sind aufgrund ihres sehr flachen Wurzelsystems verstärkt Trocken- und Hitzestress ausgesetzt und deshalb für innerstädtische Standorte nicht geeignet.

Auch im Zuge der Planung der Baustellenlogistik, Baustelleneinrichtung (BE), Leitungsbau, Wegeerschließung und Freianlagenplanung etc. ist das Minimierungsgebot zu beachten. BE-Flächen sind so zu planen, dass der zu erhaltende Baumbestand während der Bauphase nicht beeinträchtigt wird (§ 3 Abs. 3 Baumschutzverordnung Berlin).

Zusätzlich zum vorgesehenen Entwässerungskonzept wäre ein Bewässerungskonzept bzw. Pflegekonzept für die Pflanzen/Bäume sinnvoll. Vor allem Neupflanzungen benötigen viel Pflege und Bewässerung. Mithilfe von sinnvollen ganzheitlichen Konzepten können der Pflegeaufwand und Wasserverbrauch reduziert werden. Es sollte geprüft werden, ob Regenwasser von Dachflächen aus dem Plangebiet ggf. grundstücksgrenzenüberschreitend auch zur Bewässerung der Vegetation an der Gustav-Meyer-Allee oder im Volkspark Humboldthain genutzt werden könnte.

- Naturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 sind keine nach der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin vom 20. Mai 2021 geschützten Einzelschöpfungen der Natur vorhanden.

Die sich im Volkspark Humboldthain befindenden Findlinge (Naturdenkmale 1-4/F-1, 1-4/F-2 und 1-4/F-2) sind von der Planung nicht betroffen. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich in der Brunnenstraße eine als Naturdenkmal 1-71/B geschützte Sibirische Ulme (*Ulmus pumila*). Aufgrund der Entfernung von ca. 240 m vom Plangebiet ist eine direkte Schädigung dieses Baumes durch die Planung nicht zu erwarten.

Es ist jedoch sicherzustellen, dass weder das Naturdenkmal noch der sonstige Baumbestand innerhalb des Volksparks Humboldthain durch eine eventuelle Grundwasserabsenkung im Rahmen des Tiefgaragenbaus (zweigeschossig) oder der Baugrubenerstellung beeinträchtigt werden. Sollte das Naturdenkmal in der Brunnenstraße durch die Baustelleneinrichtung o. ä. betroffen sein, muss sich frühzeitig vor Baubeginn an das Umwelt- und Naturschutzamt gewandt werden, um rechtzeitig Schutzmaßnahmen in die Wege zu leiten. Zudem ist die Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin vom 20. Mai 2021 (NatDenkmSchV BE 2021) zu beachten.

- Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Berliner Naturschutzrecht oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 nicht vorhanden.

- Allgemeiner und besonderer Artenschutz

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung beim Artenschutz sind allgemein bei der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages der Artenschutzleitfaden „Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB“ und die darin enthaltenen Hinweise und Arbeitshilfen zu berücksichtigen, zu finden unter: www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/leitfaden_artenschutz_berlin.pdf

Zum konkreten Umfang der faunistischen Untersuchungen sind bereits Abstimmungen mit [REDACTED] erfolgt. Demnach sind die Untersuchungen gemäß dem Dokument „Aufgabenbeschreibung Faunistische Untersuchungen“ durchzuführen. Im Rahmen der Abstimmung wurde bereits darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der Strukturkartierung und Potentialanalyse eine weitere Rücksprache/Abstimmung mit dem Bereich Freilandartenschutz in unserer Behörde erfolgen sollte.

Bei der geplanten faunistischen Kartierung (Begrünungsentwurf S. 51) sollten nicht nur Vögel und Fledermäuse betrachtet werden, sondern auch Insekten (s. a. Verweis auf die Mauerbiene *Osmia*

mustellina, Abschnitt zum Biotopverbund, S. 51 unten). Zu II.2.7, letzter Absatz (Begründung S. 68): Es geht nicht nur um die Lebensstätten streng geschützter Arten, sondern auch um die Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten.

Die in der Siegerentwurfsplanung dargestellten Fensterflächen sind zwar nicht überdimensioniert, aber durch die davorstehenden Bäume durchaus vogelschlaggefährdet. Im Präsentationsplan Nr. 6 ist eine Glasbrüstung dargestellt. Daher ist ein Konzept zur Vermeidung von Vogelschlägen erforderlich, ebenso zur naturverträglichen Beleuchtung des Plangebietes.

Bezüglich der Themen Vogelkollision an Glasfassaden und Licht sollten folgende Informationen für die bau- und betriebsbedingten Wirkungen des Bauvorhabens berücksichtigt und innerhalb des Artenschutzfachbeitrags bzw. der Umweltprüfung thematisiert werden:

- Broschüre „Stadtbild Berlin - Lichtkonzept“ unter www.berlin.de/sen/bauen/_assets/baukultur/regelwerke-stadtgestaltung/broschuere_lichtkonzept.pdf
- Informationen und Broschüren auf der Seite „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von SenUMVK unter www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/arten-schutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/

Bereits im Auslobungstext zum Wettbewerb (S. 23) wurde konstatiert, dass das Wettbewerbsgebiet quasi voll versiegelt wäre. Im Westen des Gebietes befindet sich jedoch eine größere nicht versiegelte Fläche, die von vielfältigem Baumbestand umrandet wird, durchaus ökologisches Potential bietet, von zahlreichen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern genutzt wird sowie positiv auf das Stadtklima einwirkt (siehe unten: Luftbild Google vom 20.07.2022). Diese Fläche sollte deshalb unbedingt erhalten werden.



Bei einer Begehung der Fläche am 31.03.2023 wurde jedoch festgestellt, dass mehrere, wahrscheinlich bereits hochwüchsige Sträucher über dem Boden gekappt wurden; außerdem wurde der Baumbestand auf der Fläche ohne Genehmigung des Umwelt- und Naturschutzamtes stark beschnitten. Es muss befürchtet werden, dass hier keine adäquate Erfassung der zuvor vorhandenen Lebensraumpotenziale mehr möglich ist.

Wegfallende Strukturen, die z. B. Freibrütern als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen, sind zwingend auszugleichen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht der planerischen Abwägung unterliegen. Die Zuständigkeit für ggf. notwendige Ausnahmegenehmigungen im Zuge des Gebäudeabrisses liegt bei der Oberen Naturschutzbehörde.

Auch unabhängig von gesetzlichen Verpflichtungen kann ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet werden. So hat das Bezirksamt Mitte beschlossen, bei Bauvorhaben des Bezirksamtes Lebensstätten für Fledermäuse, Vögel und Wirbellose an allen geeigneten Stellen in die Vorhaben zu integrieren. Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten sollte daher eingeplant werden. Diesbezüglich werden direkte Abstimmungen mit dem Sachgebiet Artenschutz angeregt.

- **Biologische Vielfalt / Biodiversität / Biotopverbund**

Laut Begründungsentwurf (S. 63) sind keine Auswirkungen auf den Biotopverbund zu erwarten. Diese Aussage sollte gründlich geprüft werden. Laut SenUMVK sind „anthropogene Grünanlagen immer Sekundärlebensraum für Tiere und Pflanzen, die ursprünglich aus anderen Biotopen stammen. Umso bemerkenswerter ist es, dass einige historische Parkanlagen mittlerweile für europaweit gefährdete Insekten wie den Heldbock zu einem Refugium geworden sind und auch von vielen anderen seltenen Arten besiedelt werden.“ (<https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/biotop-und-artenschutz/biotopverbund/lebensraumkomplexe/#Parks>). Die unmittelbare Nähe zum Volkspark Humboldthain als Lebensraumkomplex und Teil des Biotopverbundes und daraus entstehende Potenziale sollten nicht vernachlässigt werden. Der Volkspark Humboldthain sollte also nicht nur als Gartendenkmal betrachtet werden.

Ziel sollte es weiterhin sein, die im Flächennutzungsplan (FNP) im nordwestlichen Bereich des Plangebiets dargestellte Grünverbindung in symbolischer Breite, die den Volkspark Humboldthain entlang der Scheringstraße mit dem Park am Nordbahnhof verbindet (s. S. 17 der Begründung) zu einer echten Verbindung zu entwickeln (Aufwertung des Gebietes, so dass Vögel, Fledermäuse und Insekten den Streifen tatsächlich zur Wanderung nutzen können, entsprechendes Bepflanzungs- und Beleuchtungskonzept für diesen Bereich). Die als wichtig bezeichneten Lebensräume für Flora und Fauna im Humboldthain, die an die Reihe von Bäumen (parallel zur Gustav-Meyer-Allee) anschließen, sollten nicht weiter fragmentiert, sondern vielmehr der Grünzug erweitert werden. Miteinander verbundene heterogene Mikrohabitate könnten geschaffen werden

Im Interesse der Erhaltung der Natur sowie des Klimaschutzes und zur Vermeidung von Störungen für die im Gebiet lebenden Arten (Erhalt der Rückzugsräume) muss der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet so gering wie möglich sein.

Bei der Verwendung von stadtypischen Pflanzen und typisch urbanen Arten muss unbedingt auf die Herkunft des Saatguts/der Pflanzen geachtet werden. Genutzt werden soll gebietseigenes Pflanz- und Saatgut. Im Erläuterungsbericht zum Siegerentwurf des Wettbewerbes wurden ausschließlich Bäume, Gräser, Stauden und Kräuter für die Bepflanzung des Plangebietes erwähnt.

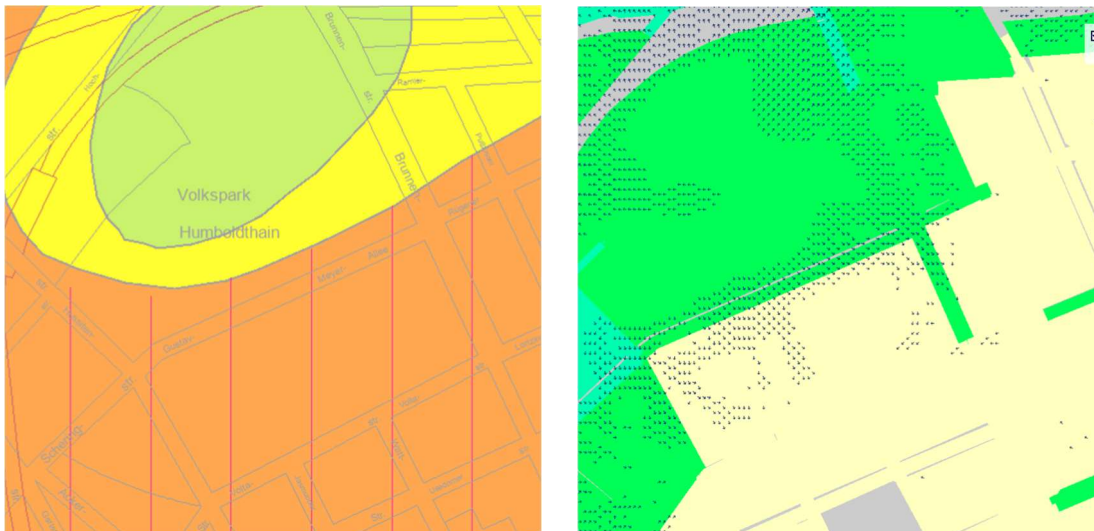
Hier sind zusätzlich zwingend Sträucher und Büsche als Nahrungs- und Rückzugshabitat vorzusehen. Im B-Plan sind neben festzusetzenden Altbäumen auch Flächen mit dauerhaft zu erhaltender Vegetation (einfachblühende, fruchttragende und schutzbietende Sträucher / Gebüsche) auszuweisen.

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). Das Ziel muss eine Gestaltung sein, die Raum für Stadtnatur lässt. Wenn gezielt Lebensräume geschaffen und erhalten werden, unterstützt dies nicht nur den Artenschutz, sondern bietet auch den Menschen faszinierende Beobachtungserlebnisse. Auch für Kinder ist die Möglichkeit zum Naturerlebnis zur altersgerechten Entwicklung immens wichtig.

- Klimaschutz und Klimaanpassung

Wie bereits im Auslobungstext und im Begründungsentwurf dargestellt, weist das Plangebiet aktuell eine ungünstige thermische Situation auf und liegt in einer stadtklimatischen Zone mit einer hohen Schwülegefährdung. Gemäß Umweltatlas (Karte 04.05) liegt der Geltungsbereich in der stadtklimatischen Zone mit hohen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen.

Das südöstlich an das Plangebiet grenzende Mischgebiet ist eine Fläche mit hoher Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima (Umweltatlas-Karte 04.11.2). Der Volkspark Humboldthain wird im Umweltatlas als Grünfläche mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom dargestellt; im nördlichen Teil des Plangebietes besteht ein Kaltlufteinwirkbereich. Durch die vorgesehene Planung („Blockrandschließung“ in Richtung Gustav-Meyer-Allee) ist jedoch zu befürchten, dass diese positive Wirkung in Zukunft beeinträchtigt wird.



Zu Punkt II.2.2.2 im Begründungstext (S. 49): „Rund 50 % der Plangebietsfläche ist bebaut. Weitere 70 % der Plangebietsfläche werden von versiegelten und teilversiegelten ebenerdigen Parkplatzflächen und Zufahrten mit einem geringen Anteil an Begleit- und Abstandsgrün in Anspruch genommen.“ 50 % plus 70 % sind wie viel? Soll dieser Absatz andeuten, dass 30 % der Gesamtfläche nicht versiegelt ist?

Laut Auslobung (S. 31) sollte ein Städtebau entwickelt werden, der „innovative städtebauliche Ansätze einer klimagerechten und klimaangepassten Stadt aufnimmt und umsetzt“. Es existiert aktuell Baumbestand vor Ort, der bereits angewachsen ist und nun in seine Hauptwachstumsphase übergeht; dieser muss auch im Hinblick auf die Klimaanpassung Berücksichtigung finden und in die Planung integriert werden. Damit Bäume ihre beschattende und kühlende Wirkung entfalten können, sollte die Pflanzung **großkroniger Arten in unversiegelten Flächen** mit Bodenanschluss vorgesehen werden. Kleinkronige Bäume, die auf unterkellerten Flächen, Dächern oder in Pflanzkübeln stehen, haben einen sehr viel geringeren verschattenden Effekt.

Die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung müssen verstärkt in die Planung integriert werden. Es ist Vorsorge gegen urbane Hitze (Hitzetage/Tropennächte) und Überflutung (Starkregen) zu treffen. In diesem Zusammenhang wird die Berücksichtigung der zutreffenden und geeigneten Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog zur **Planungshinweiskarte Stadtklima** (Umweltatlas) gefordert. Zu nennen sind beispielsweise Entsiegelung bzw. Begrenzung der Versiegelung, Begrünung, Verschattung von Gebäuden, Erhöhung der Oberflächen-Albedo (Vermeidung dunkler und spiegelnder Flächen), Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden. Große Glasflächen (Wärmefallen) sollten vermieden werden.

Im Sinne von Klimaschutz/Klimaanpassung und allgemein ökologischer Nachhaltigkeit ist die Schaffung oberirdischer **Versickerungsflächen** durch **Begrenzung der Versiegelung und baulichen Dichte** essentiell. Eine Außenanlagengestaltung, die zu großflächige Versiegelungen und zu wenig kühlende Vegetationsflächen vorsieht, kann nicht als nachhaltig bzw. zukunftsfähig eingeschätzt werden. Selbst wenn anfallendes Regenwasser auch mit Zisternenlösungen o. ä. bewältigt werden kann, kommt das Wasser bei der oberirdischen Versickerung nicht nur unmittelbar dem Naturhaushalt zu Gute, sondern trägt auch in entscheidendem Maße zur Kühlung bei. Für die Versickerung und damit für eine wirkungsvolle Kühlung müssen ausreichend große Außenanlagenflächen vorgehalten werden. Eine Begrenzung der versiegelten Fläche ist daher unbedingt erforderlich, um eine wirkungsvolle, nachhaltige Vorsorge gegen die Auswirkungen des Klimawandels zu treffen (u. a. auch durch Reduzierung der Erschließungsflächen auf das notwendige Mindestmaß).

Die vorgesehenen beschatteten Wegebeziehungen und öffentlichen begrünten Aufenthaltsflächen sind im Sinne der Klimaanpassung positiv zu bewerten. Bei der Nutzung von Dachflächen als Aufenthaltsräume ist ebenfalls die Beschattung mitzudenken.

Insbesondere sind aus landschaftsplanerischer Sicht folgende Aspekte zu prüfen:

- insgesamt **maßvolle Tiefgaragenlösungen** vorsehen - eine großflächige Unterkellerung stellt nicht nur aufgrund des nach bishierigem Baustandard hierfür erforderlichen, CO₂-intensiven Betonverbrauchs, sondern auch aufgrund der dann für Versickerung und für Baumpflanzungen großkroniger Arten fehlenden unversiegelten Flächen eine aus Klima- und Klimaanpassungssicht nicht nachhaltige Lösung dar.
- Überprüfung von bestehenden **Kalt- und Frischluftströmen** bzw. den örtlichen Verhältnissen hinsichtlich des Kleinklimas - Bewertung der Stellung und Kubatur der Baukörper hinsichtlich einer möglichen Verschattung des Humboldthains und der Durchlüftung des Quartiers; Vermeidung abschließender Strukturen (Blockrandstruktur in Richtung des kalt- und frischluftspendenden Volksparks Humboldthain ungünstig für die Durchlüftung; ebenso enge und abgeschlossene Innenhofstrukturen innerhalb des Quartiers)

→ Durchführung einer stadtklimatischen Analyse/Modellierung, um belastbare Zahlen zu den zu erwartenden Veränderungen der klimaökologischen Situation zu erhalten bzw. um zu ermitteln, mit welchen Justierungen eine Verbesserung/Optimierung zu erreichen ist

- **Intensive Dachbegrünungen**, die auch eine Bepflanzung mit höherwüchsigen Pflanzen wie Sträuchern zulassen, **Retentionsdächer** zum Rückhalt von Niederschlag oder sogenannte **Biodiversitätsgärten** mit einer hohen Bodenauflage und zusätzlichen Strukturen (Sandlinsen, Grobkiesbeete, Insekten-Nisthilfen usw.) können in besonderem Maße zur Klimaanpassung und zudem zur Förderung der Artenvielfalt beitragen.
- Zusätzlich zur vorgesehenen Dachbegrünung ist auch eine **Begrünung der Fassaden** vorzusehen, wie sie im Wettbewerbs-Siegerentwurf bereits anskizziert wurde

- **Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln können in Bebauungsplänen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Lebensgemeinschaften und Biotop der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten, insbesondere der besonders geschützten Arten,
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Biotopverbunds (z. B. Sicherung der im Absatz „Allgemeiner und besonderer Artenschutz“ bildlich dargestellten Fläche im Westen des Gebietes, siehe oben)
- der Mindestanteil naturwirksamer Maßnahmen im bebauten Bereich (Biotopflächenfaktor BFF, siehe oben, Abschnitt „Landschaftsplanung“)

Es ist deshalb eine textliche Festsetzung vorzusehen, nach der die Baukörper bzw. baulichen Anlagen so zu gestalten sind, dass das Risiko des Tötens und Verletzens für besonders oder streng geschützte Arten ausgeschlossen bzw. minimiert wird (s. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und Abs. 5). Großflächige, **spiegelnde Flächen** (z. B. Fensterfronten aus Glas) müssen so gestaltet werden, dass Vögel vor Anflugschäden (sog. Vogelschlag) geschützt sind.

Bei der Planung des Beleuchtungskonzepts ist auf Insektenfreundlichkeit zu achten; das betrifft sowohl die **Leuchtmittel** als auch die Ausrichtung der Beleuchtung. Beispielsweise sind gelbliche LEDs aufgrund ihrer geringeren Wirkung auf Insekten zu bevorzugen (Lichtfarbe von 2.200 K als Limit).

Ebenso wird - auf o. g. Grundlage - eine textliche Festsetzung gefordert, nach der künstliche Niststätten für Vögel, Fledermäuse und Wirbellose in die künftigen Gebäude zu integrieren sind. Bereits im Rahmen des Bebauungsplans muss der artenschutzrechtliche Ausgleich vorbereitet werden.

Es muss anzustrebendes Ziel der Planung sein, das **Grünvolumen** in Form von Großbäumen und mehrschichtigen Gehölzbeständen zu erhalten und zu erhöhen, die zur gestalterischen Durchgrünung und Gliederung des Quartiers beitragen. Für die Gestaltung der Freiflächen sollten **gebietsheimische, standorttypische Arten** verwendet werden, die **blüh- und fruchtbare sind sowie Vögeln und anderen Tieren Schutz bieten**, um die Biodiversität zu fördern. Die Pflanzenauswahl ist zudem unter den Gesichtspunkten der Anpassung an den Klimawandel, der biologischen Vielfalt

und „bestäuberfreundlichen Stadt“ vorzunehmen. Entsprechende Pflanzlisten können nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden.

Eine Planung gemäß des auf S. 91 des Begründungsentwurfs genannten Ziels einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ mit Klimaschutz und Klimaanpassung bedeutet konkret den Erhalt und die Sicherung der Bestandsbäume und die Umsetzung der Vorgaben des behördenverbindlichen Landschaftsprogramms in Form von Gebäudebegrünungen, großflächigen Vegetationsflächen sowie Vorgaben zu Baumpflanzungen, Regenwasserversickerungsflächen und mehr.

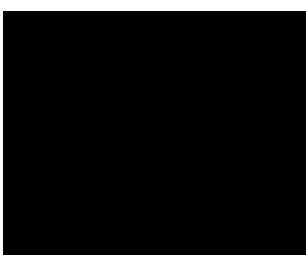
Neupflanzungen von Bäumen als Ausgleich für die nötigen Baumfällungen sollen mit großkronigen Arten und auf geeigneten Standorten auf dem Gelände erfolgen. Im B-Plan sind wertvolle **zu erhaltende Bäume** darzustellen und zum Erhalt festzusetzen sowie eine **Mindestanzahl zu pflanzender Bäume** festzusetzen.

Um die doch erheblichen Auswirkungen der Planung hinsichtlich der biologischen Vielfalt, des Baumbestandes, des Artenschutzes und des Klimas zu kompensieren, müssen neben der flächenhaften Dachbegrünung (S. 88, III.3.6) in jedem Fall großflächige **Fassadenbegrünungen** (vorzugsweise mit Bodenanschluss) vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bei **intensiven Dachbegrünungen** (Aufbaustärke min. 0,80 m, mit 80 % Vegetationsanteil) ist es wichtig, dass die Dachbegrünung eine Retentionsfunktion erhält, damit der anfallende Niederschlag (auch Starkregenereignisse) nicht vordringlich über Rigolen abgefangen werden muss. Die Einrichtung solcher Rigolen bedeutet zumeist wiederum einen Eingriff in den Baum- und Gehölzbestand, der an dieser Stelle nicht ausgleichbar ist, da die Bereiche nicht mehr mit Bäumen bepflanzt werden können. Stattdessen müssen in, auf oder unter den Gebäuden Speichermöglichkeiten für Niederschlagswasser geschaffen werden.

Auf **Biodiversitätsdächern** mit einer hohen Bodenauflage und zusätzlichen Strukturen (Sandlinien, Grobkiesbeete, Holz, Steinem Insekten-Nisthilfen usw.) können wertvolle Mikrohabitate für Tiere und Pflanzen entstehen, so dass diese in besonderem Maße zur Förderung der Artenvielfalt beitragen.

Statt den häufig eingesetzten, mit Bioziden ausgerüsteten Polymerbitumen-Dichtungsbahnen sollten für die Umsetzung von Dachbegrünungen von vornherein biozidfreie Möglichkeiten vorgesehen werden. Biozidfreie Alternativen im Gründachbereich sind zum Beispiel Produkte auf EPDM (= Ethylen-Propylen-Dien-Mischpolymerisat / Synthetikgummi) oder FPO-Basis (Kunststoff-Dichtungsbahnen) oder auch eine zusätzliche reine Wurzelschutzbahn aus biozidfreiem, wurzelfestem PE/PELD über der biozidfreien Polymerbitumenbahn zur Dachabdichtung (Funktionstrennung). Dies gilt insbesondere, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände oder eine Bewässerung von Dachgärten o. ä. mit dem zurückgehaltenen Wasser erfolgen soll.



[REDACTED]
Klima 1

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung
- Stadt 1 207 -

[REDACTED]
per Mail an: [REDACTED], stadtplanung@ba-mitte.berlin.de

Ihr Stellungnahmeersuchen vom 06.03.2023 zum Bebauungsplanentwurf III-233-1 für die Grundstücke Gustav-Meyer-Allee 3, Voltastraße 3 und Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

Stellungnahme der Klimaschutzbeauftragten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bezugnehmend auf o. g. Anschreiben und die übermittelten Unterlagen (Begründung mit Stand 27.02.2023 und Plan-Vorentwurf vom 15.02.2023) nimmt der Klimaschutz-Bereich zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Bedenken gegen die nach dem Entwurf des Bebauungsplans III-233-1 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bestehen nicht. Es wird jedoch um Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise gebeten.

1) Klimaanpassung (und z.T. auch Klimaschutz) mittels

Hitzevorsorge durch die Berücksichtigung von Kaltluftvolumenströme

Gemäß der Klimaanalyse des Umweltatlas besteht in dem Gebiet:

- ein bereits bestehender Wärmeinseleffekt der Stufe 3 von 4¹
- aktuell ein hoher Zufluss von Kaltluft aus dem Humboldthain²
- eine prognostizierte Zunahme von Hitzetagen pro Jahr von aktuell 11 auf 14 (bis 2049) und auf 25 bis 2070, sowie eine prognostizierte Zunahme von Tropennächten pro Jahr von aktuell 9 auf 17 (bis 2049) und auf 30 bis 2070³

Durch die mittels des Bebauungsplanes ermöglichte Bebauung in Form einer Blockrandschießung in Richtung der Gustav-Meyer-Allee ist eine Verschärfung dieser thermischen Situation zu erwarten.

¹ Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas)

² Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015

³ Klimamodell Berlin: Entwicklung der Anzahl der Hitzetage in der Zukunft 2015 (Umweltatlas)

- ➔ Eine detaillierte Untersuchung in Form einer stadtklimatischen Analyse der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die stadtklimatische Situation im Gebiet wird gefordert um die negativen, langfristigen Auswirkungen zu minimieren. Die Ergebnisse dieser Analyse müssen durch eine entsprechende Anpassung der mittels des Bebauungsplans ermöglichten Bebauung (Baugrenzen) berücksichtigt werden.

Hitzevorsorge durch die Berücksichtigung von Vegetationsflächen

Um die Bevölkerung vor den zunehmenden Hitzeereignissen (s.o.) auch an ihrem Arbeitsort zu schützen⁴ müssen dazu geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sein. Neben der Definition von der Verwendung von hellen Materialien (und insb. kein Glas) bei Gebäuden und Außenflächen zur Verringerung einer Aufheizung (Albedo), sind die Festsetzungen zu Vegetationsflächen in unterschiedlicher Ausgestaltung die effizientesten Mittel⁵. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen und Wegerechte bisher als bestimmendes strukturgebendes Element definiert. Insgesamt muss zur Hitzevorsorge ein möglichst hohes Grünvolumen erreicht werden. Ein effizienter Weg hierzu sind großkronige Bäume. Bei diesen muss zum einen auf eine lange Standzeit geachtet werden um den beabsichtigten Effekt für die Klimaanpassung zu erreichen (Volumen + Verschattung). Zum anderen dürfen unter großen Bäumen keine Tiefgaragen geplant werden, da i.d.R. dann die notwendige Bodentiefe nicht gegeben ist für den Wurzelraum.

- ➔ Es wird vorgeschlagen konkrete Baumfestsetzungen entlang der Fläche A zu treffen. Diese Struktur ist bereits definiert und wird sich voraussichtlich nicht häufig ändern, wodurch die erforderlichen langen Standzeiten begünstigt werden. Außerdem ist hier der positive Effekt der Verschattung am wirkungsreichsten, da davon auszugehen ist, dass diese Wege stark von für Hitze vulnerablen Mobilitätsgruppen (zu Fuß gehende und Fahrradfahrende) frequentiert werden. In jedem Fall muss für die durch die Realisierung der Planungen wegfallenden Bestandsbäume hier langfristig gesicherter Ausgleich vor Ort geschaffen werden, u.A. zur Hitzevorsorge.
- ➔ Darüber hinaus wird gefordert Grünfestsetzungen im Bebauungsplan in einem möglichst hohen Ausmaß zu sichern, z.B. im gem. des Siegerentwurfes definierten Bereichen im nord-östlichen Bereich des Gebietes. Flächen hierfür finden sich außerdem an Dach- und Fassaden. Formulierungen hierfür könnte z.B. sein "Ein Drittel der Fassadenfläche ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden (§ 9 (1) 25 BauGB)."

Regenwassermanagement durch versickerungsfähige und/oder rückhaltende Bebauung

Das Gebiet fällt aktuell in die Klasse der Gebiete mit den höchsten Werten an Oberflächenabfluss aus Niederschlägen (>400 mm/a).⁶ Entsprechend dringend ist eine Verbesserung dieses Umstandes notwendig um den inzwischen geltenden Regelungen, wie der BReWa-BE zu

⁴ Rechtliche Erfordernis ableitbar aus § 1 Abs.5 Satz 2 BauGB, § 1 Abs. 6, Satz 7 c)

⁵ StEP Klima KONKRET (2016), StEP Klima 2.0 (2022), Landschaftsentwicklungsplanung (LaPro)

⁶ Oberflächenabfluss aus Niederschlägen 2017 (Umweltatlas)

entsprechen, insbesondere, da das Gebiet im Bereich der Mischwasserkanalisation liegt und entsprechend besonders hohe u.A. wirtschaftliche Folgen bei Starkregenereignissen eintreten.⁷

- ➔ Die Erstellung und Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes ist für den Bauherren notwendig. In der Wahl zwischen darauf basierenden und ggf. auch zu Teilen in den B-Plan per Festsetzungen eingehenden Maßnahmen wie Versickerungsmulden, Gründächer, Fassadenbegrünung, etc. sind aufgrund positiver Synergie-Effekte mit weiteren Klima-Belangen gegenüber unterirdischer Retentionsräume (u.A. in der Herstellung sehr treibhausgasintensiv) zu bevorzugen.

2) Klimaschutz mittels

Erneuerbarer Energien im Gebiet

Das Gebiet liegt innerhalb des Fernwärmenetzes. Das Vorhaben der energetischen Versorgung auf Grundlage erneuerbarer Energien & der Erstellung eines Energiekonzeptes (II.2.4.5) für das Gebiet wird ausdrücklich begrüßt.

- ➔ In diesem Zuge wird vorgeschlagen einen 100% Ausschluss von fossilen Brennstoffen festzusetzen im stationären Bereich (Gebäude) mittels einer Negativliste, welche Erdöl, Braun- und Steinkohle sowie Erdgas beinhalten sollte.⁸ Mit einer derartigen Festsetzung wird dem privaten Bauherren kurz- und langfristig möglichst viel Spielraum gelassen (Anschluss an Fernwärme, Nutzung verschiedener Techniken zur Energiegewinnung und -speicherung) und zugleich werden die gem. Kommentierungen des §9 Abs. 1, Nr. 23a BauGB als schädliche Umwelteinwirkung geltende Treibhausgase lokal reduziert. Das bereits angedachte Energiekonzept kann den ggf. trotz vorhandenen Fernwärmenetz erforderlichen Nachweis der Zumutbarkeit dieser Festsetzungen ergänzen, siehe im Detail [Leiffaden Klimaschutz und Bebauungsplanung \(2022\)](#), S. 38f.

Herbeiführung der Mobilitätswende

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sowie das festgesetzte Geh- und Radfahrrecht in Form der Fläche A zugunsten der Allgemeinheit wird begrüßt. Insbesondere aufgrund der überdurchschnittlichen Belastung mit verkehrsbedingten Emissionen entlang der Brunnenstraße⁹ ist diese Wegeverbindung ein großer Mehrwert für die Belange der klimafreundlichen Verkehrsteilnehmenden.

- ➔ Eine Erweiterung der Fläche A mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit in Richtung der Brunnenstraße, parallel zur Gustav-Meyer-Alle wird angeregt analog zu Skizzen aus dem Siegerentwurfsbeitrag des dem B-Plan vorgeschalteten städtebaulichen

⁷ Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE), Rundschreiben Nr.4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin

⁸ Mit dem Ziel diesem zu entsprechen: § 1 Abs. 6, Satz 7 f BauGB

⁹ Verkehrsbedingte Emissionen 2015 (Umweltatlas)

Wettbewerbs.¹⁰ Die langfristige Initiierung dieser (Fuß-und Radverkehrlichen) Erschließung wird angerregt, insbesondere aufgrund der aktuellen bereits baulich gegebenen Durchlässigkeit für den Fußverkehr. Der Umstand des dortigen rechtlich aktuell nicht gesicherten Anschlusses im Gebiet des verbleibenden II-233 B-Plan ist bekannt.

¹⁰ Basis hierfür bilden auch §1 Abs. 6, Satz 9 BauGB und §1 Abs. 6, Satz 11 BauGB