

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 115/23

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 04.04.2023

**1. Gegenstand der Vorlage: Bebauungsplan 8-106**

(„Saltykowstraße“)

- Ergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -

**2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jochen Biedermann**

**3. Beschlussentwurf:**

- a. Das Bezirksamt beschließt als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplanentwurf 8-106, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs beibehalten werden.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-106 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 21.10.2020

- b. Der Bebauungsplan 8-106 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- c. Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Fachämter ermittelt werden.
- d. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## 4. Begründung

### 4.1 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 27.1.2023 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet Einsicht in die Planentwürfe genommen werden. Zuvor wurde durch eine Pressemitteilung sowie am 24.1.2023 in der 5. Sitzung des Forums für das Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 30.1.2023 bis einschließlich 17.02.2023 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung, und im Internet auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt, sowie auf [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf (Arbeitsstand 09.11.2022)
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Arbeitsstand 16.01.2023)

### 4.2 Beteiligung und Resonanz der Bürger

Zur Planung ging eine schriftliche Äußerung ein. Mündlich wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

### 4.3 Auswertung

#### Schreiben 1 vom 07.02.2023

##### Anregung 1.1

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:  
Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht ausreichend die Entwicklungsziele für den Innenstadtbereich des Landesprogramms und den Stadtentwicklungsplan Klima. Statt einer Aufwertung z.B. zur Anpassung an den Klimawandel wird nur der Ist-Zustand bewahrt. Dies ist nicht ausreichend, um zukünftigen negativen Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken und Flora und Fauna zu fördern. Hier muss u.a. geprüft werden, ob im Innenbereich Entsiegelungspotenziale bestehen, um die dezentrale Regenwasserversickerung zu fördern. Zusätzlich muss ein Begrünungskonzept erstellt werden, aus dem hervor-

geht, inwiefern eine Dach- oder Fassadenbegrünung sowie weitere Grünflächenqualifizierungsmaßnahmen am Standort umsetzbar sind. Es muss zudem sichergestellt werden, dass durch die zusätzlich geplante Bebauung die Belüftung im Plangebiet nicht wesentlich negativ beeinflusst wird.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Erhalt des unbebauten Blockinnenbereiches mit einem prägenden Baumbestand im Blockinneren ist ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans 8-106 und wird durch die Festsetzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen dauerhaft gesichert. Im weiteren Verfahren werden zudem noch Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit geprüft werden. Das Ziel derartiger Festsetzungen liegt in der Verbesserung der ökologischen und klimatischen Bestandssituation.*

### Anregung 1.2

Wir begrüßen die Nachverdichtung mittels Dachaufstockung. Vor einer Dachaufstockung müssen die Bestandsbauten aber rechtzeitig auf Gebäudebrüter untersucht und ggf. ein Ersatzkonzept für verlorengelassene Lebensstätten erstellt werden. Es sind CEF-Maßnahmen mittels Anbringung von Nist- und Fledermauskästen an Gebäuden vorzusehen, die nicht von Baumaßnahmen betroffen sind.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von CEF-Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand eines Planungsverfahrens. Die an oder in Gebäude lebenden Vogelarten und Fledermäuse sind durch das Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützt. Nistplätze von Vögeln und Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen dürfen danach bei Bau- und Instandsetzungsarbeiten weder beeinträchtigt noch beseitigt werden. Lassen sich Beeinträchtigungen oder gar die Beseitigung von Lebens- und Brutstätten bei der Baumaßnahme nicht vermeiden, ist der Bauherr verpflichtet, eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Naturschutzbehörde entscheidet im Rahmen der artenschutzrechtlichen Befreiung über CEF-Maßnahmen, wie zum Beispiel die Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.*

### Anregung 1.3

In der Begründung zum Planvorhaben wird angeführt, dass durch den Bebauungsplan keine umwelt- und naturschutzrelevanten Eingriffe verursacht werden. Dem können wir nicht zustimmen, da durch die geplante Hinterhausbebauung auf Höhe der Karl-Marx-Straße 148/150 Baumfällungen vorbereitet werden. Diese müssen auf geschützte Arten und Lebensstätten eingehend untersucht werden und bei einer unumgänglichen Fällung standortnahe Ersatzpflanzungen festgesetzt werden. Für jegliche Pflanzungen auf dem Plangebiet sollten ausschließlich einheimische standortgerechte Arten verwendet werden. Eine entsprechende Pflanzliste kann nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Angabe in der Begründung, wonach kein naturschutzrechtlicher Eingriff verursacht wird, ist korrekt. Der Bebauungsplan 8-106 wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufgestellt; Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die sich weitgehend an der Bestandsbebauung orientieren, sowie von privaten Grünflächen werden darüber hinaus Neubaupotentiale insgesamt eingeschränkt.*

*Der Baumbestand auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 148/150 ist gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Ein Erfordernis einer zusätzlichen planungsrechtlichen Sicherung wird nicht gesehen. Die Fällung von Bäumen ist gemäß der Berliner Baumschutzverordnung unabhängig vom Planungs- und Bauordnungsrecht vom Bauherrn bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Naturschutzbehörde prüft, ob auf dem zu fällenden Baum Brut- und Lebensstätten geschützter Arten vorhanden sind und legt bei der Genehmigung die Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen oder finanzieller Ausgleich und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen) fest. Ein Planerfordernis für den Ausgleich von gefälltten Bäumen bzw. für CEF-Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht, da diese durch die Berliner Baumschutzverordnung bzw. durch das Bundesnaturschutzgesetz geregelt sind.*

*Im weiteren Verfahren werden weitergehende Grünfestsetzungen geprüft, die positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie auf das Klima haben werden. Dabei wird auch geprüft, ob eine Liste mit der Empfehlung*

*zur Verwendung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen der Begründung beigefügt wird.*

#### Anregung 1.4

Nicht nachvollziehbar ist die textliche Festsetzung Nr. 12, nach der zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe vorrangig Erdgas und Heizöl verwendet werden sollen. Diese Festsetzung lenkt den Fokus auf die Verwendung fossiler Brennstoffe anstelle regenerativer Energie. Dies ist nicht mehr zeitgemäß und muss angepasst werden.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Land Berlin findet die textliche Festsetzung Nr. 12 generell in Gebieten mit hohen Schadstoffbelastungen (Vorranggebiet für Luftreinhaltung) Anwendung. Diese Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Ziel der Festsetzung ist nicht die Bevorzugung von Erdgas oder Heizöl gegenüber erneuerbaren Energien, sondern die Einschränkung der Emissionen und der damit verbundenen Feinstaubbelastung.*

#### Anregung 1.5

Die Neuversiegelung muss so gering wie möglich erfolgen. Im Bereich der Parkplätze sollte aber von einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise abgesehen werden, um das Eindringen von Schadstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu unterbinden.

#### Abwägung

*Der Anregung, dass Parkplätze nur auf Flächen mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig sind, wird nicht gefolgt. Wasserundurchlässige Befestigungen für Stellplatzflächen sind nur in Wasserschutzgebieten erforderlich. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb von Wasserschutzgebieten, daher ist eine derartige Festsetzung nicht notwendig.*

*Zur Sicherung der Funktion des Naturhaushaltes soll der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs möglichst gering gehalten werden. Daher ist die Befestigung von Freiflächen sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dies wirkt sich positiv auf die Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium aus. Neben dieser Bedeutung wirkt sich die wasser- und luftdurchlässige Befestigung der Stellplätze und ihren Zufahrten auch auf die Versickerungsleistung sowie die Grundwasserneubildungsrate aus und dient damit der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen.*

*Wasser- und luftdurchlässige Freiflächen leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur Anpassung des Plangebietes an die Auswirkungen des Klimawandels, da anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickern kann.*

#### Anregung 1.6

Die Planung muss eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung vorsehen und § 41a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ des Insektenschutzgesetzes beachten. Auch die Anwohner müssen vor Lichtverschmutzung geschützt werden, um die negativen Auswirkungen von künstlicher Beleuchtung auf ihre Gesundheit zu minimieren.

Die Parameter für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind einfach umsetz- und einhaltbar und können laut § 9 (1) Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt werden:

*Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 - 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot- Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen - Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.*

#### Abwägung

*Der Anregung in der Planung Regelungen zu insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung zu treffen, kann nicht gefolgt werden, da hierzu - entgegen des Wortlauts in der Stellungnahme - eine gesetzliche Ermächtigung fehlt.*

*Eine Begrenzung der Lichtverschmutzung wird in § 41a Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Zum Schutz der Biodiversität sollen nachtaktive Tiere, wie Insekten und Fledermäuse vor Beeinträchtigungen durch künstliche Lichtimmissionen geschützt werden. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Mittels weiterer Rechtsverordnung sollen zukünftig Grenzwerte für Lichtemissionen festgelegt und technische sowie konstruktive Anforderungen an Schutzmaßnahmen näher bestimmt werden. Dabei sollen vor allem Anforderungen an Lichtfarbe, Reflektion, Dimmung und Temperatur des Lampenkopfes geregelt werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.*

### Anregung 1.7

Bei der Planung von Neubauten und Freiflächen sollten die Prinzipien des Animal-Aided Design beachtet werden. Insbesondere zur Förderung von gebäudebewohnenden Arten ist es sinnvoll, Nistkästen für Vögel und Fledermäuse in die Fassade zu integrieren.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können jedoch in der Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden. Animal-Aided-Design ist ein Planungsansatz mit dem Ziel, wildlebende Tiere dauerhaft in städtischen Freiräumen anzusiedeln. Dabei sollen Habitatansprüche wildlebender Tiere in die Planung eingebettet werden, indem Nischen mit Lebens-, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Insekten, Vögel, Reptilien und Säugetiere im urbanen Raum berücksichtigt werden. Eine gesetzliche Ermächtigung von konkreten Festsetzung zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere in der Bauleitplanung hingegen fehlt. Zur Anbringung von Nisthilfen siehe Abwägung zur Anregung 1.2.*

## **5. Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führt zu keiner Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass keine Änderung des bisherigen Bebauungsplanentwurfs notwendig wird.

## **6. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

  
Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat



# Bezirk Neukölln

**8-106**

Lessinghöhe

Ortsteil Neukölln

Körnerpark

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Met

21.10.2020

Maßstab 1:5000