



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT

Stadtentwicklungsamt

- Fachbereich Stadtplanung -

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

für das Gelände zwischen Wiesbadener Straße, Franz-Cornelsen-Weg, Helgolandstraße und
Kleingartenanlage Wiesbaden sowie für Abschnitte der Wiesbadener Straße und der
Helgolandstraße

zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

(Zeitraum: 22.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021)

Die umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach Themenschwerpunkten sortiert. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Zitate in der Spalte „Stellungnahme“ stellen Originalzitate der Bürger*innen dar.

Es wurde zu folgenden umweltbezogenen Sachthemen Stellung genommen:

Natur / Umwelt / Grünflächen

Immissionsschutz (Lärm, Luftschadstoffe)

Bürger*in	Stellungnahme
32	Zudem begegnet der Bebauungsplan im Hinblick auf das bauplanungsrechtliche Konfliktbewältigungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) erheblichen Bedenken. Bisher ist die planbedingte Zunahme der Verkehrslärmgesamtbelastung und sonstigen Immissionen sowie das Ausmaß der zusätzlichen Verkehrsbewegungen für die Wohngebäude in der Helgolandstraße nicht hinreichend ermittelt und bewertet worden. Diese Aspekte werden im Fortgang des Verfahrens näher zu untersuchen sein.
32	Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Lärmschutzbelange in die Abwägung einzubeziehen sind, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplans ansteigt – dies gilt auch für die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für (lärm-) betroffene Grundstücke außerhalb des Planbereichs, VGH München, Urt. v. 27.04.2016 – 9 N 13.1408. Insbesondere wird sich der Zu- und Abgangsverkehr in Anbetracht der geplanten ca. 220 Wohneinheiten und den wohl mindestens ca. 110 Tiefgaragenplätzen ganz erheblich erhöhen.
32	Die Umsetzung des Bebauungsplans dürfte eine erhebliche Zunahme des Verkehrslärms und der sonstigen Immissionsbelastung für die gegenüberliegende Wohnbebauung, die in einem Allgemeinen Wohngebiet gelegen ist, bedingen.
32	Ausweislich des Entwurfs zur Fassadengestaltung befindet sich eine Tiefgaragenzufahrt (in Haus 2) zur Wiesbadener Straße. Sollte darüber hinaus auch zur Helgolandstraße (in Haus 6) eine Tiefgarageneinfahrt und/oder -ausfahrt geplant sein – so interpretieren wir die Unterlage „Städtebauliches Konzept mit Freiflächengestaltung“ –, darf die Wohnverträglichkeit dieser Tiefgaragenzufahrt angesichts der Tiefgaragenkapazität jedenfalls hinsichtlich der unmittelbar gegenüberliegenden Wohnbebauung Helgolandstraße 9-11 bezweifelt werden. Dem wird mit einer einzuholenden Schallimmissionsprognose nachzugehen sein, die auch die kumulativen Effekte durch die zusätzlich vorgesehen oberirdischen ca. 35 Stellplätze für die Anwohner des geplanten Vorhabens in der Helgolandstraße zu berücksichtigen haben wird.
32	Das besondere Störpotential von Garagen und Stellplätzen, das durch die mit ihrer Nutzung verbundenen Abgase und spezifischen Lärmauswirkungen (Motorengeräusche ein- und ausfahrender Pkw, Rangiergeräusche, Türenschnallen und andere impulshaltige Geräusche, wie Gespräche an den Stellplätzen etc.) gekennzeichnet ist, fordert eine besondere Rücksichtnahme gerade in Bezug auf ihre Anordnung, vgl. etwa OVG Münster, Beschl. v. 26.02.2010, 7 A 2773/08, juris Rn. 4.

- 32 In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich darauf hin, dass eine Tiefgaragenzufahrt im Einzelfall daher auch dann rücksichtslos gegenüber einem Nachbarn sein kann, wenn sie nach einer Schallimmissionsprognose die für das Gebiet nach TA Lärm anzusetzenden Richtwerte knapp einhält: „Die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme erfordert dabei nicht die bloße schematische Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm, sondern vielmehr eine weitergehende Bewertung der konkreten Umstände des Einzelfalls. Das ist der spezifischen Interessenlage geschuldet, die sich im Nachbarschaftsverhältnis in Bezug auf Stellplatz- und Garagenanlagen ergibt.“ VG Köln, Urt. v. 08.12.2020 - 08.12.2020, juris Ls. 1
- 43 Bei der Nähe zu den Wohngebäuden wage ich allerdings die Prognose, dass es relativ schnell zu Lärmbelastungsklagen der neuen Anwohner kommen wird. Wie kann dem vorgebeugt werden?
- 44,45,46 (wortgleich) Der Parksuchverkehr wird die nähere und auch weitere Umgebung mit Lärm und Abgasen belasten.
- 56 Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Zuziehenden führt auch u.a. zu mehr Lärm.
- 53 Dichte Bebauung gleich schlechte Luft (Menschen, Fahrzeuge, Lieferverkehr)
- 56 Die geplanten Baumaßnahmen reduzieren das bisher vorhandene Grün mit negativem Einfluss auf die Luftqualität.

Umwelt- und Klimaschutz

- | Bürger*in | Stellungnahme |
|-----------------------|---|
| 19 | Die Durchlüftung der Straßenzüge muss gewährleistet sein. Unser Klima verändert sich. |
| 21 | Es ist sehr schade, dass hier nicht an die künftigen Klimaveränderungen in der Großstadt gedacht und danach gehandelt wird |
| 27 | Grüne Umwelt ist das Gegenwarts- und Zukunftsproblem und - Thema Nr. 1. Es wird im vorliegenden Bebauungsplan in keiner Weise berücksichtigt, insofern ist der Plan in der vorgelegten Form abzulehnen. |
| 29 | Ohnehin sollte eine auf die Zukunft ausgerichtete Bebauung gerade in Städten möglichst viele Grünflächen berücksichtigen (Stichworte: Klimawandel, Biodiversität, Abwanderung der Menschen ins Umland) |
| 40 | Umweltaspekte wie Kleingärten und Cornelsenwiese als Naherholungsgebiet zu erhalten, Versiegelung von Flächen und die Unterbrechung der Kaltluftschneise vom Botanischen Garten -Olivaer Platz werden nicht berücksichtigt. Im August 2019 hat der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf den Klimanotstand ausgerufen. Durch diese Verdichtung wird in immer heißeren Sommern das Wohnen in der Stadt unerträglich. |
| 44,45,46 (wortgleich) | Der vom Investor vorgesehen Ausbau ist städtebaulich unverträglich. Dies insbesondere hinsichtlich der Veränderungen des Mikroklimas und der damit verbundenen Umweltbelastungen. |

- 47 Durch die klimatischen Bedingungen wissen wir, wie wichtig Kaltluftschleusen sind [und der Boden, in dem unsere Nahrungsmittel angebaut werden können und einfach nur das Regenwasser versickern kann. Grüne Infrastruktur ist eine essentielle Ergänzung im urbanen Raum. Die alleinige Konzentration auf die „gebaute“ Stadt reicht daher nicht aus, um die Stadt als den Lebensraum für uns Menschen hinreichend zu definieren. Hier könnte man behutsamer vorgehen.]
- 54 Es sollte eine Beeinträchtigung des ökologischen Kleinklimas fast aller noch vorhandenen Grün- und Freiflächen durch eine zu dichte Bebauung - GFZ 2,51 und GRZ 0,46 - verhindert werden.
- 64 Prüfung des Gesamtvorhabens (Wiesbadener / Mecklenburgische Straße / Helgoland / Cornelsenwiese) in Bezug auf die Belüftung / Erhalt der Wohnqualität
- 21 eine komplette Teilöffnung zur Wiesbadener Strasse wegen besserer Belüftung und Luftaustausches, da ja auch noch die Cornelsenwiese mit Häusern bebaut werden soll
- 49 Ich finde es verwunderlich, dass bei der Planung scheinbar nicht die besondere Lage des Spielplatzes und der Cornelsenwiese und dessen Bedeutung für das Klima ausreichend in Betracht gezogen wurde. Wenn man sich im Sommer am Spielplatz oder im Schatten der Bäume auf dem Cornelsenweg bewegt, bemerkt man, wie es dort deutlich kühler ist. Diese Funktion hatten auch die Kleingärten der Kolonie Wiesbaden, die es jetzt nicht mehr gibt.
- 43 Wohin sollen zukünftig bei Starkregen die Wassermengen fließen? Auf welche Mengen ist das Versickerungssystem ausgelegt?
- 47 [Durch die klimatischen Bedingungen wissen wir, wie wichtig Kaltluftschleusen sind] und der Boden, in dem unsere Nahrungsmittel angebaut werden können und einfach nur das Regenwasser versickern kann. Grüne Infrastruktur ist eine essentielle Ergänzung im urbanen Raum. Die alleinige Konzentration auf die „gebaute“ Stadt reicht daher nicht aus, um die Stadt als den Lebensraum für uns Menschen hinreichend zu definieren. Hier könnte man behutsamer vorgehen.
- 47 Bei Starkregen kann es wegen des Gefälles zu Wassereinbrüchen in die Tiefgarage kommen; in der Vergangenheit stand gelegentlich die Kolonie Wiesbaden unter Wasser. Im Winter sind die Fahrbahn und der Gehweg bei entsprechender Temperatur lange vereist. Die Luftschneise in Ost-West-Richtung sorgt für schnellere Abtrocknung und darf nicht zugebaut werden.
- 56 Durch die neuen Häuser und Versiegelung der Böden kann weniger Regenwasser ins Erdreich eindringen, negativer Einfluss auf das Grundwasser.

Bäume, Natur- und Artenschutz

Bürger*in Stellungnahme

- 12 Die Bäume und größeren Gehölze vor und auf dem Grundstück Helgolandstr. 15 sollten erhalten, der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden. Diese Flächen könnten beispielsweise als Grünfläche für die Kita genutzt werden. Vor allem die klimatische Wirkung der großen Bäume (Pappeln?) ist nicht durch Neupflanzungen zu ersetzen.

- 13 Der vorhandene Baumbestand im öffentlichen Straßenraum auf Seiten des Neubaugrundstückes in der Helgolandstraße wird in weiten Teilen der Fassade des neuen Baukörpers auf Grund der Grenzbebauung weichen müssen. Wie wird der Grünbestand kompensiert? Ist dies auch Bestandteil des Städtebaulichen Konzeptes?
- 35 Bäume: da bisher schon zahlreiche Bäume gefällt worden sind, müsste der Bauherr als ersten Ausgleich jetzt schon in der gesamten Helgolandstr die dort fehlenden Straßenbäume ersetzen, und eine Eiche vor dem Haus Nr. 8, die von Miniermotten geschädigt ist, fällen und ersetzen lassen.
- 49 Deshalb muss darauf geachtet werden, dass bei der Bebauung genug Bäume und Grünflächen eingeplant werden. Hier fordere ich, dass direkt große Bäume gepflanzt werden sollten.
- 55 Alle Bäume und Hecken zum Schutz von Insekten, Vögeln und gegen Erosion sollen unbedingt erhalten bleiben!
- 60 Der Baumbestand muss unbedingt erhalten bleiben, ebenso die Grünstreifen. Diese sollten mit Büschen und Blühpflanzen bepflanzt werden. Dadurch könnte Regenwasser in den Boden eindringen, Vögel könnten Schutz und Nistplätze finden, Bienen und Insekten, die vom Aussterben bedroht sind könnten Nahrung finden.
- 12 Die im Städtebaulichen Konzept dargestellte Verlegung der Bordkanten der Helgolandstraße um wenige Dezimeter inkl. der Verlegung der Bäume ist unsinnig und in dieser Form abzulehnen.
- 39 Wo ist der Ausgleich für die vernichteten Kleingärten? Alles auf den Dächern? Wohl kaum, denn da hätte der Bauherr wohl eine Statik-Problem.
Was stattdessen im Freiflächenplan sichtbar ist, sind Rasenmonokultur mit lachhaft kleinen Bäumen und insgesamt extrem geringem Beitrag zur ökologischen Qualität. Ich nehme an, dass die Überschrift „intensive Dachbegrünung / Photovoltaik“ die Bilanz etwas aufwerten soll. Wenn ich mir allerdings die etwas kümmerliche gezeichnete Freiflächenqualität näher betrachte, scheint generell – wenig überraschend – auf maximale Kosteneinsparung optimiert worden zu sein ohne ein erstrebenswertes Maß an Qualität für Wasserrückhaltung, Insektenfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

Grün- und Spielflächen

Bürger*in Stellungnahme

- 11 Die geplanten Parzellen grenzen im Osten auf ganzer Länge an die Cornelsen-Wiese, wichtigste Freizeit-, Picknick- und Sportfläche der angrenzenden Quartiere von Schmargendorf und Wilmersdorf. Es ist davon auszugehen, dass die Wiese durch die Höhe der neuen Bebauung erheblich schon ab dem frühen Nachmittag – also der relevanten Zeit von Schulschluss und Feierabend – verschattet werden wird und damit an Nutzungsqualität einbüßen wird. Alternative Freizeitflächen von dieser Qualität und öffentlichen Akzeptanz sind in der Umgebung nicht vorhanden.
Die negativen Auswirkungen betreffen ebenfalls den belebten Spielplatz Ecke Cornelsenweg/ Helgolandstraße.

- 11 Auf besagten Parzellen befanden sich bis vor wenigen Jahren Kleingärten. Es ist unklar, wie sich die Stadt Berlin einerseits für Klimawandel-Resilienz, Biodiversität und Vermeidung von sommerlichen Hitzestaus einsetzen will, dafür aber die ökologisch wertvollsten und vielseitigsten Flächen der Stadt opfert. Vorausgesetzt, die Parzellen *wären* eine Gewerbebrache, so wäre zuzugeben: Das Gelände eignet sich objektiv in vielerlei Hinsicht sehr gut für eine städtebauliche Nachverdichtung. U.a. ist die verkehrliche Anbindung (ÖPNV) gut und die Nahversorgung hervorragend.
- 15 mehr Grünflächen, sorgen für eine gesunde Stadtstruktur.
- 15 Zitat bmi.Bund.de: Grüne Infrastruktur ist eine essentielle Ergänzung der „grauen“ Infrastruktur im urbanen Raum.
→ Stadtgrün ist insbesondere in den hochverdichteten Innenstadtlagen wichtig.
→ Integrierte Stadtplanung braucht Grünplanung
→ Stadtgrün verstärkt die Resilienz der Stadtgesellschaft muss aber nutzbar und zugänglich sein.
- 19 Grünflächen müssen erhalten und geschaffen werden, z.B. durch die Cornelsenwiese.
- 20 Viel grün drum rum bitte.
- 21 Man nimmt uns hier die einzige kleine Grünfläche und Edeka ist schon viel zu klein, auch aufgrund des Maximilianviertels
- 26 Die einzige kleine Grünfläche in der Umgebung darf nicht genommen werden. Jung und Alt kommen hier zusammen, nutzen diese als einzige Minioase in der nächsten Umgebung. Rundherum gibt es nur versiegelte Flächen und Straßen. Sie MUSS bleiben!
- 29 Im Übrigen darf die Cornelsenwiese gar nicht bebaut werden.
- 30 Als Ersatz für den Verlust innerörtlichen Grüns durch den Wegfall der Kleingartenkolonie Wiesbaden und die geplante Bebauung der Cornelsenwiese hätte bei der Planung ein verstärktes Augenmerk auf die Schaffung neuer Grünflächen gerichtet sein müssen.
- 34 Ich bin gegen die Bebauung *[(größtenteils wieder Eigentum und kaum sozialer Wohnungsbau, außerdem viel zu hoch im Verhältnis zu den umliegenden Wohnhäusern) und]* Zerstörung einer weiteren essenziellen Grünfläche in unserem Kiez. Es gibt kaum noch öffentliche Parks im Umkreis!!!
- 39 Freiflächen mit Bepflanzungen in viel höherer Qualität hinsichtlich Insektenfreundlichkeit und Wasserrückhaltung
- 39 *[Deshalb befürworte ich Befreiungen, die mehr Grundfläche für andere Nutzungen sicherstellt. Es sollte eine oder zwei Etagen höher als die angrenzende Bebauung gegenüber dem angrenzenden Bestand gebaut werden, allerdings dann um Platz zu schaffen für eine Schule oder wenigstens einen großen Kinder- oder Familientreffpunkt mit Quartiersentwicklung einerseits]* sowie ökologisch wertvolle Feucht-, Versickerungs- und Freiflächen mit Nahrung für (Wild)Bienen, andere Insekten und Vögel andererseits.
- 48 Dabei macht gerade die derzeitige Corona-Lage deutlich, dass wohnnahe Grünzüge für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Anwohner (Luftqualität, Durchlüftung und die Möglichkeit zum Spaziergehen) sehr, sehr wichtig sind.

- 49 Der Kiez in Schmargendorf, bzw. Süd-Wilmersdorf, rund um die Cornelsenwiese lebt davon, dass sich die Leute rund um den Spielplatz treffen und sich austauschen. Bei fast jedem Wetter ist etwas los. Die Cornelsenwiese und der Spielplatz daneben stellen die letzten freinutzbaren Grünflächen in der gesamten Region dar. Genau deshalb ist es so wichtig, dass in unserem Kiez so viel Grünfläche wie möglich erhalten bleibt, damit der Kiez weiterhin so lebenswert für die Bürger*innen bleibt.
- 52 Grünflächen, Cornelsenwiese erhalten
- 57 Mehr Grün
- 08 Schon jetzt fehlen massiv *[Kita-, Schulplätze,]* Grün- und Spielflächen, *[sowie Parkplätze]*. Wie soll das bitte funktionieren?!?
- 18 Die derzeitige Bauplanung sieht zudem viel zu wenig Grün- und Freiflächen vor.
- 31, 41 Die derzeitige Bauplanung sieht viel zu wenig Grünflächen und Bebauung vor. *[Darüber hinaus sollte ein Umweltgutachten erstellt werden, auf das bisher verzichtet wurde.]*
- 39 Vielleicht ließe sich auf den Freiflächen auch ein Gartenprojekt für Familien und Kinder realisieren, etwa auch mit Hochbeeten, z.B. in Kooperation mit der sehr nahegelegenen Gartenarbeitsschule Ilse Demme.
- 43 Der Spielplatz ist unbedingt zu sichern.
- 57 Spielplatz nicht zu bauen
- 58 Unter Corona haben wir gemerkt, wie wichtig das Stadtgrün ist. Insekten & Vögeln wird der Lebensraum genommen. Spielplatz soll bleiben
- 63 Der Kinderspielplatz muss unbedingt erhalten bleiben und eine sichere Überquerung der Helgolandstraße ermöglicht werden.
- 12 Die Kleingartenkolonie Wiesbaden sollte nicht weiter verkleinert werden. Auch Kleingärten stellen ein Baustein des Klimaschutzes dar und sind dem Stadtklima nützlich. Es sollte nur die bereits beräumte Fläche bebaut werden. Ein Verkauf einer Teilfläche der Kleingartenkolonie ist abzulehnen.
Keine Bebauung der restlichen Gärten
- 39 Durch die beabsichtigte kostensparende und entsprechend kümmerliche Freiflächenplanung und flächensparende Dachbegrünung geht sogar gegenüber der vorigen Kleingartenbestände unnötig viel verloren, dass es eigentlich gegolten hätte nach besten Kräften auszugleichen.
- 52 Keine Bebauung der restlichen Gärten

Boden / Fläche / Orts- und Landschaftsbild / DenkmalschutzBauliche Dichte / Gebäudekubatur / Bauweise

Bürger*in	Stellungnahme
15	Niedriger bauen und vor allem weniger dicht bauen
18, 31, 41, 24	Eine offenere Bebauung wäre zu bevorzugen. Ich schlage deshalb vor, auf die Bebauung an der Helgolandstraße und am Spielplatz (Haus 4-8) zu verzichten. Dadurch bleiben bestehende Sichtachsen weiter offen und neue Bewohner würden damit auch Teil dieses offenen Kiezes.
21	Ich finde es sehr schade, dass hier alles zugebaut wird, <i>[man hätte auf dem Reemtsmagelände gut Wohnungen und einen Supermarkt bauen können]</i>
27	Die gesamte Gegend wird dermaßen verdichtet durch die vorgelegten Pläne, so dass dringend eine Umarbeitung nötig ist. Es müssen <i>[die Stockwerke verringert,]</i> die massive Bauweise verworfen <i>[und eine Erhaltung von Grün- und Freiflächen angestrebt werden, besonders die Cornelsenwiese muss erhalten bleiben.]</i>
27	Die Bebauung ist viel zu massiv im Verhältnis zu den denkmalgeschützten Beamtenbauten in der Helgolandstraße und zu sehr verdichtet in Anbetracht der Nähe der Schlangenbader-Bebauung, wo Tausende Menschen wohnen.
45	Die vorgesehene neue Planung sieht eine Verdoppelung des ursprünglichen Bebauungsplanes vor. Der vom Investor vorgesehene Ausbau ist städtebaulich unverträglich.
29	Eine so kompakte Bebauung, wie sie in der Innenstadt vorliegt, ist in diesem Außenbezirk, in dem Menschen Ruhe, Grün, auch bauliche Ästhetik suchen, nicht vertretbar. [...] Für das vorliegende Projekt ist zu fordern, dass die Helgoländer Straße von Bebauung freigehalten wird, dass insgesamt offener bebaut wird.
38	Der Bebauungsplan sieht vor, dass 220 Wohneinheiten in 5-6 geschossigen Häusern entstehen sollen - somit ist aus meiner Sicht die Verdichtung zu hoch <i>[und die Häuser an der Helgolandstraße (denkmalgeschützte Gebäude des BWV zu Köpenick eG) durch die Blockrandbebauung zur Helgolandstraße zu hoch und dies führt zu erheblichen Verschattungen.]</i> Eine offene Bebauung wäre wünschenswert.
40	Hier erfolgt durch die Bebauung des ehemaligen Kleingartengeländes und das Bauvorhaben "Cornelsenwiese" 4-57 VE eine extreme Verdichtung.
47	Auf den Bau der Häuser 4, 5, 6 und 7 parallel zur Helgolandstraße sollte verzichtet werden. <i>[Die EG-Wohnungen auf der Südseite der Straße wären dann ebenfalls weniger verschattet.]</i>
48	Ich schlage vor, dass die in der Helgolandstr. geplante Häuserfronten nicht oder nur sehr stark verkürzt realisiert werden, damit die innenliegende Grünfläche sich zur Straße hin öffnet und eine Begegnungsfläche für die neuen mit den bereits hier lebenden Anwohnern werden kann.
48	<i>[Die geplante Bebauung mit 5-6 Stockwerken ist zu hoch] und zu massiv, [passt nicht zu den umliegenden Gebäuden ver- schattet den gesamten Bereich und dezimiert freie Flächen.]</i>

- 49 Neben meinen Forderungen oben, möchte ich diesen ganz konkreten Vorschlag machen: Eine offenere Bebauung, statt einer fast allumfassenden Blockrandbebauung ist zu bevorzugen. Ich fordere auf die Bebauung an der Helgolandstraße und am Spielplatz (Haus 4-8) zu verzichten. Mindestens jedoch Haus 4-6. Dadurch bleibt der Kiez offen und die neuen Bewohner*innen werden auch baulich Teil dieses offenen Kiezes. Es bildet sich dadurch auf der Fläche der Häuser 4-6 eine Piazza, die als neuer Mittelpunkt des Kiezes fungiert. Der Spielplatz ist gen Westen offen und die Abendsonne erreicht die Grünfläche der Cornelsenwiese auf Höhe des Spielplatzes. Die denkmalgeschützten Gebäude der Helgolandstraße sind auch von weitem sichtbar und werden nicht zugebaut.
- 50 *[Die Cornelsenwiese und auch der Spielplatz sind beliebte Grünflächen in diesem Bereich. Die geplante Bebauung mit 5+1 Stockwerken zerstört den Charme dieses Quartiers.]* Eine offene Bebauung hin zur Helgolandstraße mit höchstens 2 Stockwerken, orientiert an der Gebäudehöhe der Häuser des BWV zu Köpenick, wäre wünschenswert. Besser wäre allerdings auf die Bebauung an der Helgolandstraße zu verzichten.
- 51 *[Die nach jetzigem Stand vorgesehene Bebauung ist deutlich zu hoch (zu viele Stockwerke), überragt die Bauten in der Helgolandstr. deutlich,] wirkt viel zu massiv und überproportional [und ist viel zu dicht an den Grundstücksgrenzen, so dass die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen nicht eingehalten sind, sowohl bezüglich Wiesbadener Str. als auch zur Helgolandstr., aber auch zu dem Cornelsenweg auf dem Nachbargrundstück.]*
- 54 *[Es sollte eine Beeinträchtigung des ökologischen Kleinklimas fast aller noch vorhandenen Grün- und Freiflächen durch eine zu dichte Bebauung - GFZ 2,51 und GRZ 0,46 - verhindert werden.]*
Daher u.a. Wegfall der gepl. Häuser 4, 5, 6 und 7; mit der geplanten Bebauung auf der Cornelsenwiese würde eine zu starke Verdichtung geschaffen.
- 54 Die §§ des BauGB (§ 34 Satz 1) und 4 BauGB-Maßn-G Satz 1, 1a und 2 sind im festgesetzten B-Plan IX-47 mit GRZ 0,3 und GFZ 0,9 gut berücksichtigt. Das nun geplante Bauvorhaben (B-Plan 4-71 VE) mit einer Ausnutzung von GRZ 0,46 und GFZ 2,51 würde sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, es wäre städtebaulich nicht vertretbar, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen würde es nicht den Planungsvorgaben entsprechen.
- 57 Keine Bebauung Helgolandstraße
- 59 Keine Bebauung in der Helgolandstraße, Keine Bebauung am Spielplatz.
- 63 *[Das geplante Bauvorhaben sollte sich in der Höhe dem Häuserblock anpassen, in dem ich wohne,] und die vorgesehene Lücke sich breiter öffnen.*

Höhe und Geschossigkeit

Bürger*in Stellungnahme

- 08 Die geplante Bebauung ist als Anwohner der unmittelbaren Umgebung absolut nicht nachzuvollziehen. Die Bebauung sollte der Gegend und den umliegenden Häusern angepasst sein und demnach 3 Stockwerke nicht überschreiten.

- 09 Die 6-geschossige Bebauungs-Planung erscheint mir zu hoch. Von der Wiesbadener Str. aus sieht man die Bebauung der baudenkmalsgeschützten Wohnhäuser des bWV zu Köpenick. Der Gartenstadtcharakter wird erheblich gestört, wenn sich die Geschosshöhe nicht der dortigen Bauweise anpasst. Die Hausfassaden der Helgolandstr. werden quasi erdrückt. Und die Spaziergänger und Anwohner lieben besonders den heimeligen Anblick der fast 100 Jahre alten charaktervollen genossenschaftlichen Bebauung. Vielleicht ist eine stufenweise Absenkung der Geschosshöhe zur Helgolandstr. möglich?
- 11 Die Umgebung (Wiesbadener Straße, Helgolandstraße) ist weitgehend geprägt von Zeilen- und Blockbebauung mit höchstens vier Stockwerken (Erdgeschoss + 3 Etagen). Hinzu kommt am südöstlichen und nordöstlichen Rand je ein relativ niedriges und dünnes Punkthochhaus sowie ein Block entlang der Sodener Straße (zwar sechs Geschosse, jedoch in kompakter Bauweise der Nachkriegszeit (geringe Deckenhöhen).
Die geplante Bebauung mit sechs Stockwerken überragt in der Höhe und Massigkeit weitgehend die umliegenden Gebäudestrukturen deutlich. Dies ist bedauerlich, zumal in unmittelbarer Nähe in der Lentzeallee ein hervorragendes, behutsames Beispiel eines nachverdichteten Quartieres zu finden ist. Aus Sicht einer architektonisch- und sozial verträglichen Eingliederung wäre eine Reduzierung um mindestens ein-, idealerweise zwei Stockwerke wünschenswert.
- 14 Von einer Bebauung der Fläche zwischen Wiesbadener Straße und Helgoland Straße mit Häusern die 5 Etagen haben ist abzuraten. Diese Bebauung passt nicht zum Gesamtbild der Gegend.
- 15 Niedriger bauen
- 16 Störend ist zum einen die Bauhöhe, hier kann Abhilfe geschaffen werden durch eine Reduzierung auf 3 oder max. 4 Geschosse.
- 16 So sehr auch Wohnungsbau aktuell zu begrüßen ist, so sollte er jedoch auch auf das eher dörfliche Erscheinungsbild in Schmargendorf Rücksicht nehmen. Die *[vorliegenden Ansichten der Fassaden]* als auch die Bauhöhe mit 6 Geschossen an sich fügen sich in keiner Weise in das Bild der angrenzenden Straßen (z. B. Sylter Straße, Zopotter Str.) mit Bebauung aus den 1920iger und 1930iger Jahren ein. Für mein Empfinden leidet mit der vorgelegten Bebauungsplanung die Wohnqualität aller derer, die hier in Schmargendorf schon leben als auch derer, die hier zukünftig leben wollen.
Durch einen bewussten Verzicht auf Verdichtung und Bauhöhe kann langfristig (immerhin stehen die Häuser ja auch rd. 100 Jahre oder mehr) für diese und folgende Generationen die Wohnqualität erhalten werden.
- 18 Die Stockwerksanzahl ist viel zu hoch und passt nicht zu den denkmalgeschützten Gebäuden in der Nachbarschaft. *[Die Verschattung des denkmalgeschützten Bestandes wäre die unerwünschte Folge.]*
- 18 Aktuell sind jetzt jedoch 220 Wohneinheiten auf 5, bzw. 6 (!) Stockwerken als Eigentumswohnungen geplant. Gegenüber diesem geplanten Bauprojekt befinden sich denkmalgeschützte Gebäude unserer Genossenschaft. Diese sind lediglich 2 - 3 geschossig.
Daher bin ich der Auffassung, dass sich ein 5-6 geschossiger Gebäudeblock nicht harmonisch in die Nachbarbebauung einfügt.

- 18, 31, 41, 24 Die geplante Blockrandbebauung mit 5-6 Stockwerken führt dazu, *[dass der sonst sehr offene Kiez verschattet und geschlossen wird.]*
- 19 Die Höhe der Häuser soll sich nach den denkmalgeschützten Häusern richten und nicht nach den Hochhäusern.
- 20 Damit sich das Gebäude ins Umfeld einpasst, sollte es maximal so hoch sein, wie die denkmalgeschützten Häuser in der Helgolandstrasse. Das sind 2 bis 3 Etagen. *[Sonst wird auch der Spielplatz immer im Schatten liegen. Was ich ja sehr blöd finde.]*
- 21 nicht höher zu bauen wie auf der anderen Seite der Helgolandstrasse
- 22 Das geplante Haus ist viel zu hoch um gegenüber der denkmalgeschützten Häuser in der Helgolandstraße
- 24, 31, 41 Die Stockwerkshöhe ist für den Kiez viel zu hoch und passt nicht zu den denkmalgeschützten Gebäuden in der Helgolandstraße.
- 25 Zur Helgolandstraße sollten die Gebäude nicht 5 bis 6-geschossig sein, *[damit die Straße nicht so stark verdunkelt wird.]*
- 26 Die geplante Höhe der Gebäude passt keinesfalls zu den Häusern gegenüber in der Helgolandstr.!
- 27 Die gesamte Gegend wird dermaßen verdichtet durch die vorgelegten Pläne, so dass dringend eine Umarbeitung nötig ist. Es müssen die Stockwerke verringert, [die massive Bauweise verworfen und eine Erhaltung von Grün- und Freiflächen angestrebt werden, besonders die Cornelsenwiese muss erhalten bleiben.]
- 28 Bau selber zu viel Stockwerke! Terrassenabstufungen erwägen, auch für zukünftige Bauplanungen wie Cornelsenwiesen.
Architektur und Bautechnik verwegener Vorschlag: 2-3 Stockwerke niedriger bauen dafür: 2-3 Stockwerke auf " Edeka" - Wiesbadener Str. mit Fußgängerbrücke-tunnel. (Cornelsenweg)
- 33 Auch die Geschosshöhe passt nicht in das Wohnumfeld.
- 34 *[Ich bin gegen die Bebauung (größtenteils wieder Eigentum und kaum sozialer Wohnungsbau,] außerdem viel zu hoch im Verhältnis zu den umliegenden Wohnhäusern)*
- 35 Die sechsgeschossigen Gebäude passen nicht in den Bereich der Helgolandstr.
Vorschlag: an der Wiesbadener Str. können sechs Geschosse gebaut werden, nach Osten und Westen hin zur Helgolandstr sollte terrassenförmig auf 3 Etagen reduziert werden, nur drei Geschosse parallel zur Helgolandstr. gebaut werden.
- 37 Mir erscheint zum einen die Höhe des geplanten Bauprojektes mit 6 Stockwerken als viel zu hoch im Vergleich zur benachbarten Bebauung; dies wird dazu führen, dass das Gebäude sich nicht harmonisch in die Umgebung einfügt, sondern als massiver Einzelkörper den Gesamteindruck nachhaltig bestimmt.
- 38 Die Stockwerkhöhe ist zu hoch geplant und müsste sich an der Bebauung der voran genannten, denkmalgeschützten Gebäude orientieren.

- 42 Die Bebauung überschreitet die in weiter Umgebung vorherrschende Anzahl Stockwerke und zerstört den Charakter des Quartiers. Die BAB-Überbauung Schlangenbader Straße ist abschreckendes Beispiel genug der Maßstabsverletzung menschenwürdiger Bebauung durch Planungswillkür.
- 43 Allgemein ist das Projekt dermaßen überdimensioniert und deutlich höher als die Altbauten der Umgebung.
- 44, 45, 46 Der bestehende Bebauungsplan (III/3) sieht eine dreistöckige Bebauung des Grundstücks vor. Eine dementsprechende Bebauung ist stadtteilverträglich und passt zu den denkmalgeschützten Bauten in der Helgolandstraße.
- 48 Die geplante Bebauung mit 5-6 Stockwerken ist zu hoch und *[zu massiv,]passt nicht zu den umliegenden Gebäuden [verschattet den gesamten Bereich und dezimiert freie Flächen.]*
- 48 Unser Kiez ist ja offen gestaltet und seine Lebensqualität liegt für mich in den relativ niedrigen Gebäuden, den "eingestreuten", begrünten und sonnigen Freiflächen sowie den immer wieder möglichen Durchblicken auf Dahinterliegendes.
- 49 Die Anzahl der Stockwerke ist absolut zu hoch. Auch hier sollte man sich an der Geschosshöhe der Gebäude des BWV orientieren. Das bedeutet, dass die Häuser nicht höher als 2 Stockwerke haben sollten. Das Bauvorhaben mit 5+1 Stockwerken ist für den Kiez absolut unpassend und zerstört den Charme, den dieses Quartier schon Jahrzehnte hat. Ein gutes Negativbeispiel ist die „Schlange“, die sich als städtebauliches Monstrum entpuppt hat und ein Beispiel für verfehlte Baupolitik ist.
- 51 Auch wenn die Bauten am nördlichen Rand und nicht südlich der Helgolandstr. errichtet werden und damit direkter Sonnenbestrahlung der Häuser am südlichen Rand der Helgolandstr. nicht im Wege stehen - mit Ausnahme der Morgenstunden im Sommer, schränken sie bei der geplanten Höhe doch stark tagsüber die Streulichteinstrahlung in die Wohnungen, insbesondere der unteren Stockwerke der Häuser am südlichen Rand der Helgolandstr. ein. Es besteht dringend Verkleinerungsbedarf!!!
- 51 Die nach jetzigem Stand vorgesehene Bebauung ist deutlich zu hoch (zu viele Stockwerke), überragt die Bauten in der Helgolandstr. deutlich, *[wirkt viel zu massiv und überproportional und ist viel zu dicht an den Grundstücksgrenzen, so dass die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen nicht eingehalten sind, sowohl bezüglich Wiesbadener Str. als auch zur Helgolandstr., aber auch zu dem Cornelsenweg auf dem Nachbargrundstück.]*
- 52 Geschosshöhe höchstens 3, wie auf der anderen Straßenseite (Helgolandstraße)
- 53 Zu hohe Bebauung
- 55 Die Bebauung muss an die Umgebung (2-3 Stock) angepasst werden.
- 58 Häuser sind zu hoch und sollen sich an die Gebäude des Ensembles des BWV anpassen, höchstens 3 Etagen.
- 59 Weniger Stockwerke max. 2-3

- 60 Ihr Bebauungsplan sollte sich den denkmalgeschützten Bauten anpassen und eine Höhe von 2 Etagen nicht überschreiten, damit könnten die Bewohner Ihres Neubaus auch noch einen Blick auf die schönen, alten Bauten haben.
- 61 Mir ist eine niedrigere Geschosshöhe gerade zur Helgolandstraße hin wichtig. Warum: um die neuen Häuser an die bestehenden alten anzupassen und um den Spielplatz nicht zu beschatten.
- 62 Ich finde, dass der große neue Block von Eigentumswohnungen nicht zu der ursprünglichen Bebauung passt und außerdem den Bewohnern der Helgoländer Str. wegen seiner Höhe zu viel Licht wegnimmt. Ich wäre dafür, die Höhe zu verringern und die Fassaden eher an den älteren Bauten zu orientieren, was ja bei den Ersatzbauten nach dem 2. Weltkrieg noch getan worden ist.
- 63 Das geplante Bauvorhaben sollte sich in der Höhe dem Häuserblock anpassen, in dem ich wohne, *[und die vorgesehene Lücke sich breiter öffnen.]*
- 11 Einer Nachverdichtung in geplanter Blockbebauungsform (Blockform) wird grundsätzlich zugestimmt. Berlin braucht neuen Wohnraum, und das muss durch die Anwohner in einem gewissen Maße auch akzeptiert werden. Die geplante Bebauung wird sich in ihrer Höhe und Massigkeit jedoch negativer als notwendig auf die Wohn- und Lebensqualität der angrenzenden Quartiere auswirken. In dieser Form wirkt der geplante Bau als maximale Ausreizung der Investoren- und Profitwünsche. Es wird angeregt, als Kompromiss die Bebauungshöhe zumindest um ein Stockwerk zu reduzieren.
- 13 Die Zahl der zulässigen Geschosse (5 + 1 Staffelgeschoss) wird mit "z.B." angegeben. Die max. Gebäudehöhe ist mit OK 64,8 m ü. NHN im Plan eingetragen. Die tatsächlich vorhandene durchschnittliche Geländeoberkante liegt nach Rückfrage bei Frau Stern (Stadtplanung Wilmersdorf) bei ca. 42,5 m ü. NHN. Wie korrespondiert die Höhendifferenz von rund 22,30 m mit der angedachten max. zulässigen Geschossanzahl? Ist hier mit einer Überhöhung der geplanten Geschosse zu rechnen?
- 39 Meiner Meinung nach ist gegen eine wachsende Stadt nichts einzuwenden, wenn sie im Zusammenhang geplant wird und habe nichts gegen eine höhere Verdichtung, insbesondere höhere Geschossigkeit. Hierzu gibt es keine Alternative. Jede Zögerlichkeit hierbei erhöht auch den Verdichtungsdruck für den Rest der Stadt. Deshalb befürworte ich Befreiungen, die mehr Grundfläche für andere Nutzungen sicherstellt. Es sollte eine oder zwei Etagen höher als die angrenzende Bebauung gegenüber dem angrenzenden Bestand gebaut werden.
- 48 Ich schlage vor, dass der geplante Wohn-Komplex, auch in Bauabschnitt 1, nicht in voller Höhe realisiert wird.

Verschattung / Belichtung

Bürger*in Stellungnahme

- 18, 24, 31, 41 *[Die Stockwerksanzahl ist viel zu hoch und passt nicht zu den denkmalgeschützten Gebäuden der Nachbarschaft.]* Die Verschattung des Kiezes wäre die unerwünschte Folge.

- 20 *[Damit sich das Gebäude ins Umfeld einpasst, sollte es maximal so hoch sein, wie die denkmalgeschützten Häuser in der Helgolandstrasse. Das sind 2 bis 3 Etagen.]* Sonst wird auch der Spielplatz immer im Schatten liegen. Was ich ja sehr blöd finde.
- 25 *[Zur Helgolandstraße sollten die Gebäude nicht 5 bis 6-geschossig sein,]* damit die Straße nicht so stark verdunkelt wird.
- 35 bei sechs Etagen parallel zum Cornelsen Weg hätte der Spielplatz am Nachmittag keine Sonne, nicht zumutbar für Kinder und Familien.
- 47 Dem Kinderspielplatz droht an vielen Stunden des Tages ein Schattendasein, und die ohnehin in den Norden blickende Südseite der Helgolandstraße wird ebenfalls verdunkelt. Das Licht bezog sie immer aus der tiefliegenden Kleingartenanlage und dem freien Blick darüber hinweg, das Sonnenlicht im Spiegel der Gebäude an der Cornelsenwiese bzw. der „Schlange“.
- 47 *[Auf den Bau der Häuser 4, 5, 6 und 7 parallel zur Helgolandstraße sollte verzichtet werden.]* Die EG-Wohnungen auf der Südseite der Straße wären dann ebenfalls weniger verschattet.
- 49 Die geplante *Blockrandbebauung* mit 5+1 Stockwerken führt dazu, dass der sonst sehr offene Kiez weiter verschattet und geschlossen wird.
- 50 Die geplante Bebauung mit 5+1 Stockwerken führt zur Verschattung und auch der Spielplatz wird dann inmitten einer Betonwüste liegen.
- 54 *[Das nun geplante Bauvorhaben (B-Plan 4-71 VE) mit einer Ausnutzung von GRZ 0,46 und GFZ 2,51 würde sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, es wäre städtebaulich nicht vertretbar, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen würde es nicht den Planungsvorgaben entsprechen.]* Auch eine Verschattung würde entstehen.

Städtebau / Architektur

- | Bürger*in | Stellungnahme |
|------------------|---|
| 11 | Die geplanten Entwürfe zeichnen sich durch eine zeitgemäße und durchschnittliche Gestaltungsqualität aus. Die geplante straßennahe Blockbebauung ist ortsüblich und passt prinzipiell zum Charakter der angrenzenden Quartiere. |

Fassadengestaltung

- | Bürger*in | Stellungnahme |
|------------------|---|
| 16 | Die vorliegenden Ansichten der Fassaden <i>[als auch die Bauhöhe mit 6 Geschoßen]</i> an sich fügen sich in keiner Weise in das Bild der angrenzenden Straßen (z. B. Sylter Straße, Zopotter Str.) mit Bebauung aus den 1920iger und 1930iger Jahren ein. |
| 16 | Zum anderen ist mindestens die Richtung Wiesbadener Straße zeigende Fassade viel zu "wuchtig" in der Erscheinung. Das muss aufgelockerter erscheinen bzw. gebaut werden. |
| 20 | Die Fassadengestaltung sollte sich auch ins Umfeld einfügen. |

- 31 Die Gestaltung der Fassade passt nicht zur Fassadengestaltung der anliegenden denkmalgeschützten Gebäude in der Helgolandstraße.
- 35 Fassadengestaltung: bei der Fassadenrenovierung der Häuser Helgolandstr. 7 bis zur Norderneyer Str. wurde sehr viel Wert auf den Denkmalschutz gelegt. Die Fassaden der neuen Gebäude sollten an den o.g. Fassaden angepasst werden.
- 43 Fassade und Abstand zur Straße (Wiesbadener Str.): Es wird mit Abstand die größte Fassadenfront in der Wiesbadener Straße westlich der Schlange erstellt. Diese weicht deutlich von der bisherigen Bebauung ab. [...] Das Erscheinungsbild weicht deutlich von allem ab, was in der Umgebung bisher gebaut wurde und passt aus meiner Sicht nicht ins Bild der Umgebung. Der Fußweg ist überall in der unmittelbaren Umgebung deutlich breiter. Wenn dort mehr Menschen verkehren, sollte dies auch berücksichtigt werden.
- 47 Zur Fassadengestaltung gab es folgenden Kommentar „Durch das zur Verwendung gekommene Material ist eine farbig sehr lebhaftige Gesamtwirkung erreicht...“ (Siedler 1928, S. 27). Der Entwurf der Fassadengestaltung durch das Architekturbüro Stephan Höhne wirkt dagegen unruhig und farblich unaufgeregt. Insbesondere in Erwartung des Gebäudeteils an der Wiesbadener Straße erscheint es bei der gewünschten Bauhöhe erdrückend. Hier entsteht dann auch der Eindruck einer „Mietskaserne“.
- 48 Ich schlage vor, dass neue Entwürfe für die Fassadengestaltung erstellt werden.
- 48 Der vorliegende Fassadenentwurf passt nicht zu den bereits vorhandenen, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden.
- 49 Die Fassadengestaltung muss sich deutlich stärker an die der denkmalgeschützten Gebäude in der Helgolandstraße anlehnen. Dass das erfolgreich geht, zeigen die anderen Gebäude auf der Südseite der Helgolandstraße.

Dachgestaltung / -nutzung

- | Bürger*in | Stellungnahme |
|------------------|--|
| 07 | Die Wohnhäuser in unmittelbarer Umgebung verfügen über Sattel- bzw. Giebeldächer. Daher sollte auch hier diese Dachform gewählt werden. Das 5. Stockwerk könnte für Dachwohnungen genutzt werden, ggf. könnten die nach Süden ausgerichteten Dachflächen mit Solarmodulen ausgestattet werden. |
| 28 | Dachterrassen mit Begrünung- Luftverbesserung- Regenauffang (Wasserkreislauf)- Lichteinfall nach unten. |

Denkmalschutz / Denkmalrechtlicher Umgebungsschutz / Rücksichtnahmegebot

- | Bürger*in | Stellungnahme |
|------------------|--|
| 32 | Die Wohnbebauung der Helgolandstraße 7-14 steht unter Denkmalschutz. Das Baudenkmal ist Teil der Gesamtanlage „Siedlung des Beamtenwohnungsvereins zu Köpenick“ und nach § 4 DSchG Bln in die Denkmalliste eingetragen (Nr. 09011400). Die denkmalgeschützte Gesamtanlage ist ein wichtiges Zeugnis des genossenschaftlichen |

Siedlungsbaus in der Weimarer Republik; sie wurde in den Jahren 1926 bis 1931 von Willy Wagenknecht (später Kaiser & Wagenknecht) in neun Bauabschnitten errichtet, 1938/39 folgte das Bauteil X von Walter Kaas. Mit Ausnahme der Südseite der Borkumer Straße, welche in dreigeschossiger Zeilenbauweise errichtet wurde, weisen alle Teile der Gesamtanlage eine klar konturierte Blockrandbebauung mit überwiegend drei-, im Falle der nördlichen Sylter Straße ausschließlich viergeschossigen Wohngebäuden und begrünten Innenhöfen auf. Die gesamte Anlage folgt dabei einem von den Architekten Wagenknecht und Kaiser entwickelten städtebaulichen Grundprinzip und gilt als Musterbeispiel genossenschaftlichen Reformwohnungsbaus. Die von der Vorhabenplanung vorgesehene 6-geschossige, hochverdichtete und überdimensionierte Bebauung unmittelbarer gegenüber der Helgolandstraße 7-14 verkennt die Anforderungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 10 DSchG Bln) und verletzt – hiermit einhergehend – das planungsrechtliche Gebot nachbarlicher Rücksichtnahme.

- 32 Nach § 10 Abs. 1 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht durch bauliche Anlagen so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals ist gemäß § 10 Abs. 2 DSchG Bln der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal prägend auswirkt. Damit soll gewährleistet werden, dass die jeweilige besondere Wirkung des Baudenkmals, die es als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Betrachter ausübt, nicht geschmälert wird. Hinzutretende bauliche Anlagen müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat, und dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welches dieses Denkmal verkörpert, vgl. etwa OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 28.09.2012 – OVG 10 S 21.12, juris Rn. 8; Beschl. v. 25.04.2008 – OVG 2 S 120.07, juris Rn. 5; zuletzt VG Berlin, Urt. v. 22.05.2019 – 13 K 91.18, juris Rn. 29.
- 32 Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass Denkmalschutz Umgebungsschutz braucht, weil die Ausstrahlungswirkung eines Denkmals wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung abhängt. Die Ziele des Denkmalschutzes lassen sich deshalb nur erreichen, wenn gegebenenfalls auch das Eigentum in der Umgebung eines denkmalgeschützten Gebäudes beschränkt wird. Daher ist dem Bauherrn gegenüber denkmalgeschützter Bebauung in der unmittelbaren Umgebung nach dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme ein höheres Maß an Rücksichtnahme zuzumuten als bei einem Nachbargrundstück ohne eine vergleichbare denkmalrechtliche soziale Eigentumsbindung, zumal das mit dem Denkmal bebaute Grundstück gerade aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen selbst einer geringeren Ausnutzbarkeit unterliegt, VG Berlin, Urt. v. 19.11.2014 – 19 K 385.12, Rn. 67.
- 32 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege – und damit auch die aufgezeigten Anforderungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes und der erhöhten Anforderungen des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots – zu berücksichtigen. In der Rechtsprechung wird insoweit gefordert, dass durch geeignete Festsetzungen die Nutzung der Grundstücke in der Umgebung eines Denkmals so zu steuern sind, dass die städtebauliche Qualität, die Denkmalwürdigkeit und die Funktion des Denkmals gewahrt bleibt, vgl. OVG Koblenz 17.10.2012 – 1 C 10059/12; ferner Schrödter/ Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 375 ff. m.w.N.

32 Diesen rechtlichen Anforderungen wird die Vorhabenplanung nicht gerecht. Die Vorhabenplanung erkennt, dass das Baudenkmal Helgolandstraße 7-14 wegen § 10 DSchG Bln ein erhöhtes Maß an Rücksichtnahme verlangt, damit seine Eigenart, sein Erscheinungsbild und seine Denkmalwürdigkeit nicht wesentlich beeinträchtigt wird, vgl. VG Berlin, Urt. v. 19.11.2014 – 19 K 385.12, Rn. 69.

32 Die denkmalgeschützte, klar konturierte Blockrandbebauung der Helgolandstraße 7-14 ist 3-geschossig (Nr. 7-10) bzw. 4-geschossig (Nr. 11-14) und in ihrem Erscheinungsbild ein wichtiges Musterbeispiel des genossenschaftlichen Reformwohnungsbaus der Weimarer Zeit nach Wagenknecht und Kaiser. Das direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite geplante 6-geschossige Vorhaben würde nach seiner Höhe, seinen Ausmaßen und seiner Kubatur die Eigenart, das Erscheinungsbild und den denkmalpflegerischen Aussagewert des Baudenkmals unserer Mandantin nach dem Empfinden des für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters wesentlich beeinträchtigen. Vor allem aufgrund des teils eklatanten Höhenunterschieds, aber auch wegen der Massivität und der Dominanz des Baukörpers erscheint das geplante Vorhaben mit dem Baudenkmal nicht verträglich, sondern würde eine mit dem Rücksichtnahmegebot nicht mehr vereinbare „drangvolle Nähe“ schaffen, vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 29.09.2010 – OVG 10 S 21.10, juris Rn. 13; VG Berlin, Urt. v. 19.11.2014 – 19 K 385.12, Rn. 69.

Die Erlebbarkeit und Erfahrbarkeit des Baudenkmals sowie dessen Wirkung, die es als Zeuge der Geschichte und als städtebauliches Element auf den Betrachter ausübt, würde massiv geschmälert, vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.04.2008 – OVG 2 S 120.07, juris Rn. 5

und der Gesamteindruck des Denkmals aus Sicht eines für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters empfindlich gestört, vgl. VG Berlin, Urt. v. 19.11.2014 – 19 K 385.12, Rn. 70.

Darin liegt zugleich eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit des Denkmalbereichs bzw. der Gesamtanlage insgesamt, vgl. VG Berlin, Urt. v. 19.11.2014 – 19 K 385.12, Rn. 69

und damit nicht nur eine Verletzung des § 10 DSchG Bln, sondern auch eine Verletzung des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots. Bei der Bewertung, was dem Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Rücksichtnahmeverpflichteten andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist, kommt es nämlich auch darauf an, ob in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens gesteigert schutzwürdige bauliche Anlagen befindlich sind. Dies ist insbesondere bei Baudenkmalen der Fall, jedenfalls dann, wenn durch das Vorhaben – wie hier – die unmittelbare Umgebung des Denkmals verändert wird, vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 11.03.2014 – OVG 10 S 13.12; VG Berlin, Urt. v. 19.11.2014 – 19 K 385.12, Rn. 67.

Zur Vermeidung einer Verletzung des Denkmalschutzrechts und des Rücksichtnahmegebots wird die Vorhabenplanung daher entsprechend anzupassen und insbesondere die Gebäudehöhe und die Dimensionierung des geplanten Vorhabens hin zur Helgolandstraße zu reduzieren sein. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind entsprechend zu ändern.

32 Die im Rahmen der Auslegung zugänglich gemachte Fassadengestaltung beschränkt sich auf den Fassadenvorschlag zur Wiesbadener Str. bzw. zum Franz-Cornelsen-Weg. Es ist

- unklar, wie die Fassade hin zur denkmalgeschützten Bebauung Helgolandstraße 7-14 gestaltet werden soll und ob sich diese als denkmalverträglich darstellt. Die Denkmalverträglichkeit der Fassadengestaltung des geplanten Vorhabens hin zur Helgolandstraße 7-14 ist im Fortgang des Verfahrens mit den Denkmalfachbehörden abzustimmen und durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Plan sicherzustellen.
- 47 Eine Anpassung an die städtebauliche Eigenart des Gebietes ist nicht zu erkennen. Das Ortsbild wird erheblich beeinträchtigt.
- 54 Beachtung des Denkmalschutzes, des Umgebungsschutzes für den Erhaltungsbedarf der vorhandenen kleinstädtischen Idylle mit der Bevölkerungsstruktur und somit Einfügung in die städtebauliche Eigenart des Gebietes, auch und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, z.B. durch eine sehr hohe Bebauungsdichte.
- 12 Die vorgesehene Zahl der Geschosse an der Helgolandstraße harmoniert nicht mit der gegenüberliegenden denkmalgeschützten Bebauung (teilweise doppelte Geschoßanzahl). Die Wirkung des denkmalgeschützten Wohnblocks würde durch den Höhenunterschied unverträglich beeinträchtigt. Die Anzahl der Geschosse des Neubaus an der Helgolandstraße sollte auf III+I festgesetzt werden.
- 47 Es wird auf dem Straßenniveau der ehemals aufgeschütteten Wiesbadener Straße auf der Tiefgarage errichtet und verschließt den Blick auf die historische Südseite der Helgolandstraße völlig. Ein ganzes denkmalgeschütztes Ensemble versinkt optisch in feuchtem Untergrund.
- 49 Gegenüber dem Bauvorhaben liegen denkmalgeschützte Wohngebäude des Beamtenwohnvereins zu Köpenick eG. Das geplante Vorhaben passt in keiner Weise zu den nun mehr als 100 Jahre alten Gebäuden, die vor wenigen Jahren aufwendig saniert worden. Die Sichtachsen von der Wiesbadener Straße, bzw. von der Cornelsenwiese verschwinden völlig. Wird das Bauvorhaben New West so umgesetzt, dann begeht die Stadt Berlin hier einen großen Fehler.
- 62 So lange ich mich erinnern kann, kann der BWVzK kleine Verbesserungen an den Schmargendorfer Häusern, wie z. B. das Anbringen von Fahrradständern oder das Anbringen von kleinen Geländern vor den Türen mit einigen Stufen um älteren Bewohner*innen den Zugang zu den Häusern zu erleichtern erst einmal mit Hinweis auf den Denkmalschutz abgelehnt, der dies nicht zulassen würde. Deshalb wundert es mich sehr, dass der Denkmalschutz den Bau von 220 Wohnungen gestattet, die zum Stil der ursprünglichen Bebauung aus den 20er Jahren des 20. Jh. nicht passen, und mich würde interessieren, ob Sie sich mal an das BA Wilmersdorf gewandt haben.

Verfahren

Verzicht auf Umweltprüfung und Berücksichtigung umliegender Bauvorhaben

Bürger*in	Stellungnahme
06	Die vorgenannten Bebauungspläne 4-57 VE (Grundfläche 23.200 m ² und 4-71 VE (Grundfläche 27.000 m ²) liegen unmittelbar nebeneinander und tangieren einander an

dem an der Ostseite des Bebauungsplans 4-71 situierten Franz-Cornelsen-Weg, der nur durch eine schmale Grünfläche von der Ostseite des Bebauungsplanes 4-71 getrennt ist. Die o. a. Bebauungspläne sollen ohne eine Umweltprüfung verwirklicht werden. Das durch diese beiden Bebauungspläne beschriebene Areal umfasst eine gesamte Grundrissfläche von 50.200 m² die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entwickelt werden soll. Da beide im Entwurf vorliegenden Bebauungspläne vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in etwa zeitgleich entwickelt wurden, ist davon auszugehen, dass die Vorgaben von § 13a Abs. 2 anzuwenden sind, in denen u.a. gefordert wird, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben darf. Um dies beurteilen zu können ist in jedem Fall eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB bzw. § 2a BauGB erforderlich, da deren Fehlen durch die EuGH-Entscheidung vom 18.04. 2013 (4C 463/11) als europarechtswidrig erklärt wurde (vgl. Kommentar zu § 13a BauGB in (1)). Aus diesem Urteil muss die zwingende Verpflichtung abgeleitet werden, dass das ganze Areal ohne Umweltprüfung nicht bebaut werden darf.

- 18, 44, 46
(wortgleich) *[Die derzeitige Bauplanung sieht zudem viel zu wenig Grün- und Freiflächen vor.]* Daher sollte eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt werden, auf die bisher verzichtet worden ist. Besonders zu kritisieren ist, dass für das geplante Bauvorhaben auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung vollständig verzichtet wird.
- 27 Es ist keine Umweltprüfung vorgenommen worden. Obwohl das Bezirksamt weiß, dass Becker&Kries seit 2014 für das Nachbargrundstück einen Bebauungsplan gestellt hat, der u.a. die sog. Cornelsenwiese zu bebauen vorsieht, wo ebenfalls das vorhandene Grün ähnlich der entfernten Kleingärten der Wiesbadener Str. 56 zerstört werden soll, obwohl eine öffentliche Grunddienstbarkeit vorliegt, wird kein Ausgleich für das vernichtete Grün in unmittelbarer Nähe geboten. Es müssen beide Grundstücke zusammen betrachtet werden, es muss eine gemeinsame Umweltprüfung vorgenommen werden: Denn nicht nur einzeln wird die gesamte Gegend verdichtet, sondern zusammengenommen, Wiesbadener Str. 56 und angrenzende Grundstücke und Cornelsenwiese und die Parkplätze an der Sodener Straße, die zur Bebauung anstehen.
- 43 Warum wurde keine Umweltprüfung durchgeführt? Diese wäre aus meiner Sicht bei einem solchen Vorhaben Pflicht. Es wird mit der Tiefgarage eine erhebliche Versiegelungsfläche erzeugt.
- 45 *[Die vorgesehene neue Planung sieht eine Verdoppelung des ursprünglichen Bebauungsplanes vor. Der vom Investor vorgesehene Ausbau ist städtebaulich unverträglich.]* Dies insbesondere hinsichtlich der Veränderungen des Mikroklimas und der damit verbundenen Umweltbelastungen. Besonders zu kritisieren ist, dass für das geplante Bauvorhaben auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung vollständig verzichtet wird.
- 48 Verschärft wird die Dezimierung dieser Grünflächen durch die weiteren, unmittelbar benachbarten Bauvorhaben zwischen Sodener Str + Cornelsen-Weg (Becker & Kries), sowie Wiesbadener Str./Sodener Str. (Getränke Hoffmann) und auf dem Cornelsen-Weg nördlich der Wiesbadener Str. Zudem wurde in der Forckenbeckstr. bereits eine große Grünfläche vernichtet: durch die (sehr enge!) Bebauung der Kleingartenkolonie Oeynhaus mit 6-8 geschossigen Gebäuden (Maximilians-Quartier). All diese Bauvorhaben müssen gemeinsam betrachtet werden!
- 49 Jede Entscheidung in den Bauvorhaben Cornelsenwiese und New West hat demnach Auswirkungen aufeinander. Der Bebauungsplan 4-71 VE ist daher unbedingt immer mit

dem Bebauungsplan 4-57 VE zu betrachten. Ich weise deshalb nochmal mit Nachdruck darauf hin, dass man hier einen großen Fehler begeht, der einen ganzen Kiez nachhaltig schädigt, wenn nicht sogar zerschlagen wird.

- 54 Die geplante Bebauung gemäß des vorhabenbezogenen BPlanes IV 71-VE kann nur im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (BV) des vorhabenbezogenen B-Planes IV-57 VE auf der Cornelsenwiese betrachtet werden, um eine städtebaulich nicht vertretbare Situation zu schaffen.
- 31, 38, 41 [*Die derzeitige Bauplanung sieht zudem viel zu wenig Grünflächen und Bebauung vor.*] Darüber hinaus sollte ein Umweltgutachten erstellt werden, auf das bisher verzichtet wurde.
- 54 Es sollte ein Verkehrs- und Umweltgutachten mit in die Planung eingehen.

Sonstiges

- | Bürger*in | Stellungnahme |
|----------------|--|
| 25 | Wenn auch noch die sog. Cornelsenwiese, wie geplant, bebaut wird, verschwindet zu viel Grünfläche. (Eine zusätzliche Bebauung des Zipfels Helgolandstraße/Wiesbadener Str., wo es nur noch eine handvoll Kleingärten gibt, wäre sinnvoller, lohnt sich aber vermutlich für einen Investor nicht.) |
| 43 | Es ist kaum hinnehmbar, dass 3 Bauabschnitte über mehr als 10 Jahre realisiert werden. Jeder Bauabschnitt erzeugt Lärm, Dreck und belastet die Umgebung massiv. Vor allem vor dem Hintergrund, dass die Umgebung bereits im Rahmen verschiedener Umweltfaktoren mehrfach belastet ist, erscheint dies nicht hinnehmbar. |
| 06 | Außerdem hat die unter der Cornelsenwiese geplante Tiefgarage eine Bodenversiegelung zur Folge, was dem Masterplan Stadtnatur der Bundesregierung (2) entgegensteht. Denn in (2) wird u. a. die Entsiegelung von Böden zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen und zur Klimaanpassung gefordert. |
| 18, 24, 31, 41 | Wenn dazu noch auf der Cornelsenwiese gebaut wird, wird der Kiez zur Betonwüste ohne Charakter. |
| 22 | Die Cornelsenwiese wird dringend benötigt für die ganzen Hunde zum Auslauf. |
| 48 | Das Gleiche gilt für den Leitsatz "06. Den öffentlichen Raum in der City West weiter stärken und qualifizieren", in dem es ausdrücklich heißt: "Freiflächen sollen qualitativ weiterentwickelt werden um die dichte Stadtstruktur aufzulockern. Freiräume sollen miteinander verbunden werden um ein größeres Netz aus unbebauten Flächen zu verbinden." Stattdessen sollen hier Freiflächen vernichtet bzw. der Öffentlichkeit entzogen werden. |

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

(Beginn: 06.04.2023)

sowie

weitere nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen

- Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 25.04.2023
- Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz - Referat II D (Wasserbehörde) vom 12.05.2023
- Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz - Referat II D (Wasserbehörde) vom 22.01.2024
- Stellungnahme des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen - Umwelt- und Naturschutzamt, Um L vom 12.05.2023
- Stellungnahme des Landesdenkmalamts vom 12.05.2023
- Stellungnahme des Landesamts für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit vom 15.05.2023
- Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Referat I C (Immissionsschutz) vom 11.05.2023
- Stellungnahme des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Straßen- und Grünflächenamt, FB Grünflächen vom 16.05.2025

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Service

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

Hausanschrift

Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin

Datum

25. April 2023

Per Mail

Ihre Zeichen/Nachricht

Stadt II A 7 6142-4-71 VE
Frau Schlutter

Unser Zeichen

(bitte stets angeben)
PB-B/Pa

Bearbeiter/-in

Sylke Pahl
sylke.pahl@bwb.de

Durchwahl/Fax

Tel.: 030.8644-5546
Fax: 030.8644-105546

Bebauungsplan 4-71VE

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 dem beiliegenden Bestandsplan 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 der Wiesbadener Straße und Helgolandstraße sind Leitungen vorhanden, welche im Rahmen Ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung stehen.

Inwieweit durch die zusätzliche Bebauung ein Bedarf für eine Leitungserneuerung oder -verstärkungen entsteht, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren mit konkreten Bedarfswerten (Hausanschlussanträge) zu prüfen.

Sollten aufgrund der Bebauungshöhe Druckerhöhungsanlagen vorgesehen werden, weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen im Rohrnetz, z.B. Rohrnetzerweiterungen, die ausschließlich wegen dem Anschluss einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, grundsätzlich vom Kunden zu bezahlen sind.

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

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

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Für das Baugebiet -Wohnen- (Entwurf vom 04.04.2023) wurde ein Fachgutachten erarbeitet. Die Prüfung obliegt nicht den BWB, da hier ausschließlich Privatflächen betrachtet werden. Im Gutachten wird auf die Anforderung der BWB (max. Einleitmenge von 1 l/s) eingegangen.

Die im angrenzenden Bereich liegende Wiesbadener Straße und Helgolandstraße sind nicht Bestandteil des Betrachtungsgebietes (Entwurf vom 04.04.2023) und des v.g. Gutachtens. Sollte ein Straßenausbau oder -umbau erfolgen ist zu prüfen, ob dezentrale Regenentwässerungsanlagen etabliert werden können. Dafür sind ausreichend große Flächen einzuplanen.

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 Frau Pahl wenden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Ulf Wilhelm
Leiter Behördengenehmigungsmanagement

i. A. Sylke Pahl
Behördengenehmigungsmanagement

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Anlagen

Bestandspläne

Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
Brückenstraße 6, 10179 Berlin II D 44

Bearbeiter Herr Deißler

Zeichen II D 44


Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung - Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung

Frau Schlutter - Stadt II A7

E-Mail: theresa.schlutter@charlottenburg-wilmersdorf.de

Dienstgebäude: 
Brückenstraße 6
10179 Berlin-Mitte

Zimmer 2.018

Telefon 030 9025-2066

Fax 030 9025-2983
intern (925)

Datum 12.05.2023

Bebauungsplanentwurf: 4-71 VE

Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Planungsbereich: Wiesbadener Straße 56A / 56B, Wiesbadener Straße 56K / 56L /
56M, Helgolandstraße 15 und die Flurstücke 192 teilweise und 311

Verfahrensstand: Bet. der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

Gegen das Planungsziel bestehen keine grundsätzlichen Einwände, allerdings besteht hinsichtlich der im Entwässerungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen noch grundsätzlicher Klärungsbedarf, um eine gesicherte Entwässerung zu gewährleisten (s.u.).

Das Projektgebiet liegt auf der Teltow-Hochfläche und im Bereich der Regenwasserkanalisation. Ein geotechnischer Bericht liegt vor und ein Fachgutachten zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurde erstellt. Im Fachgutachten wird eine Vorzugsvariante vorgestellt, wobei diese teilweise auf Hypothesen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes basiert. Es wird angenommen, dass Niederschlagswasser weitestgehend versickert werden kann. Der vorliegende geotechnische Bericht und die dazugehörigen Bohrungen sowie historische Bohrdaten aus dem Geoportal des Landes Berlin (FIS-Broker) zeigen jedoch, dass eine Versickerung im Untergrund aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich bzw. nicht genehmigungsfähig ist. Dieser Lösung kann demnach nicht zugestimmt werden und die Entwässerung





Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:
arno.deissler@senuvk.berlin.de
post@senuvk.berlin.de *

Internet
www.berlin.de/sen/uvk

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

Fahrverbindungen:

-  2 Märkisches Museum
-  8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Str.
-  3, 5, 7, Jannowitzbrücke
-  147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE53100000000010001520

BIC: PBNKDEFFXXX
BIC: BELADEBEXXX
BIC: MARKDEF1100

des Plangebietes wird nicht als gesichert betrachtet.

Das Konzept sieht weiter eine begrenzte Ableitung in das Mischwassernetz der BWB vor, obwohl die BWB keine zusätzlichen Abflüsse übernehmen, ich empfehle diesen Punkt ebenfalls zu klären.

Hinweise für die Überarbeitung des Regenwasserkonzeptes:

- 1) Das Plangebiet liegt im Bereich der Regenwasserkanalisation. Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Plangebiet in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen. Die Ableitung des Regenwassers ist auf ein natürliches Maß zu begrenzen und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu bewirtschaften. Es ist zu beachten, dass die Vorgaben und Hinweise gemäß dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin ([BReWa-Be, Stand Juli 2021](#)) einzuhalten sind.

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

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

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versi-

ckerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

- 2) 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) Das Plangebiet liegt auf der Teltow-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 er-

schwerte 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 wer-

den 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 stattfindenden 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.

Hinweise zum Tiefbau

Bei der Herstellung der Tiefgarage sind Maßnahmen zur Wasserhaltung wahrscheinlich, hierbei ist folgendes zu beachten:

Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen.

Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausfüh-

rungen in „Trogbauweise“ (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/s x 1.000 m² der benetzten Wand- und Sohlfläche) gefordert.

Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.

Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d.h. unterhalb des HGW/zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit).

In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.

Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z.B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.

In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme usw.) erfolgt jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den beplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden, können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und/oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z. B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen).

Weitere Informationen zu den Grundwasserbenutzungen und zur Antragstellung sind zu finden unter:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-benutzungen.pdf

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag-gw-absenkung.pdf>

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag_brunnen.pdf

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/leitfaden-erdwaerme.old.pdf>

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/erdwaerme-berlin.pdf>

Rechtsgrundlagen

WHG

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7.8.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

BWG

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Neufassung vom 17.7.2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Art. III des Gesetzes vom 20.5.2011 (GVBl. S. 209) geändert worden ist

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Deißler

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

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung - Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung

Frau Schlutter - Stadt II A7

E-Mail: theresa.schlutter@charlottenburg-wilmersdorf.de

Wasserbehörde

Herr Deißler, II D 44

Tel. +49 30 9025-2066

arno.deissler@senuvk.berlin.de

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

22.01.2024

Bebauungsplanentwurf: 4-71 VE

Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Planungsbereich: Wiesbadener Straße 56A / 56B, Wiesbadener Straße 56K / 56L / 56M, Helgolandstraße 15 und die Flurstücke 192 teilweise und 311

Verfahrensstand: erneute Prüfung des Entwässerungskonzeptes

Nach Prüfung des überarbeiteten Entwässerungskonzeptes nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D - Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Gegen das überarbeitete Entwässerungskonzept vom 07.12.2023 bestehen keine Einwände. Das Fachgutachten zur Niederschlagsentwässerung wurde entsprechend der koordinierten Stellungnahme vom 13.10.2023 überarbeitet. Die Rigolen sollen nun abgedichtet werden und das Niederschlagswasser gemäß einer Einleiterlaubnis der Berliner Wasserbetriebe mit 1 l/s gedrosselt abgeleitet werden.

Grundlage für die Bemessung der Vorreinigungsanlagen ist das DWA Arbeitsblatt A-102-2. Außerdem ist das Hinweisblattes 1 zur Antragstellung für Einleitungen der Wasserbehörde zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Deißler

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

 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke; Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600

Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100

Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520

VON (Geschäftszeichen)
Umwelt- und Naturschutzamt
Um L – B-PlanNr 4-71 VE-In 105/23

Datum: 12.05.2023

Apparat: 188 00

AN
Stadtentwicklungsamt
Stadt II A 7
Eingangsvermerke

B-Plan: 4-71 VE

Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes zum B-Planverfahren für die
Grundstücke Wiesbadener Str. 56A/56B, Wiesbadener Str. 56K/56L/56M, Helgolandstr.
15, 14197 Berlin

Stellungnahmeersuchen Stadt II A 7 6142-4-71 VE vom 06.04.2023

Die Prüfung für diesen Vorgang ist durch folgende Mitarbeiter vorgenommen worden, die
ich bei Rückfragen direkt anzusprechen bitte:

- Landschaftsplanung und Naturschutz: Um 40, Fr. H. Krüger, App. 18810
- Baumschutz: Um 42 Hr. Füsgen, App. 188 42
- Artenschutz: Um 42 Hr. Füsgen, App. 188 42
- Immissionschutz: Um 32 Fr. Sobiella, App. 188 32
- Bodenschutz/Altlasten: Um 24 Hr. Dr. Taute, App. 188 24
- Gewässerschutz: Um 27 Fr. Dr. Le, App. 188 27
- Spielplatzplanung: Um 40 Fr. H. Krüger, App. 18810
- Energie:

Graf zu Lynar

Das Umwelt- und Naturschutzamt nimmt zum Planentwurf wie folgt Stellung:

Bodenschutz / Altlasten

Das o.g. Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster registriert.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen besteht kein Altlastenverdacht für o.g. Grundstück.

Immissionsschutz

Zu Verkehrslärm:

- Aus den Untersuchungsergebnissen zum Verkehrslärm der Schalltechnischen Untersuchung B-Plan Nr. 4-71 VE, Berlin, Projekt-Nr.:19-014-10V1 vom 15.08.2022 der Fa. KSZ Ingenieurbüro GmbH resultieren passive Schallminderungsmaßnahmen an der geplanten Wohnbebauung, um die Anwohner vor Straßenverkehrslärm zu schützen.

Zu Gewerbelärm:

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Wohnungen der Häuser 4 - 10 (Häuser 1- 3 wurden von der Firma SAB Scholz untersucht) entlang der Wiesbadener Straße/Helgolandstraße mit der vorhandenen Gewerbenutzung wurde in der o. g. Schalltechnischen Untersuchung untersucht und festgestellt, dass es zu einer deutlichen Überdeckung der Gewerbe Geräusche (gleiche Geräuschcharakteristik) durch den Straßenverkehr kommt und somit die Immissionen des Gewerbes keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärm leisten.

Der Schutz der Anwohner vor Gewerbelärm in der Nacht ist aus gutachterlicher Sicht, trotz vereinzelter Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nacht, gegeben.

Artenschutz

Für die geplante Außenbeleuchtung ist ein Lichtkonzept zur Prüfung beim Umwelt und Naturschutzamt einzureichen. Die Beleuchtung ist in Ausrichtung und Lichtfarbe möglichst insektenfreundlich zu gestalten.

Es ist nicht auszuschließen, dass in den vorhandenen Gehölzen im B-Plan-Gebiet jetzt oder zukünftig, frei- und/oder höhlenbrütende geschützte Vogelarten sowie ggf. Igel leben. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.

Im weiteren Planverfahren sind zudem genauere artenschutzrechtliche Untersuchungen des Bebauungsgebietes erforderlich.

Landschafts-/Freiraumplanung

Maß der Baulichen Nutzung

Die deutliche Erhöhung der GFZ auf 2,7 gegenüber dem Orientierungswert des FNP von 1,5 kann nur mitgetragen werden, wenn sie mit einer deutlichen Qualifizierung des Freiraums (Grün- und Spielflächen) einhergeht.

Grünflächen

Zur Entwickelbarkeit aus dem FNP steht in der Begründung des B-Plan 4-71 VE u.a.:

Sowohl der Bebauungsplanentwurf 4-71 VE, als auch der „benachbarte“ festgesetzte Bebauungsplan 4-57 VE sehen zudem im Bereich der Grünverbindung die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ mit entsprechendem Grüncharakter vor. Somit ist davon auszugehen, dass die im FNP dargestellte übergeordnete Grünverbindung im räumlichen Zusammenhang nachgewiesen ist.

Dieser Argumentation kann nur gefolgt werden, wenn die private Grünfläche tatsächlich den Charakter des Grünzugs stärkt. Die beiliegenden Entwurfspläne vom Büro Höhne stellen auf der privaten Grünfläche aber herkömmliche Erschließungsflächen der Wohnanlage und Kitafreiflächen dar, die sich deutlich zum Teil des Grünzugs auf dem Nachbargrundstück durch Hecken abgrenzen.

Im Außenanlagenplan B-Plan 4-57 VE (siehe Abb.) wurde dargestellt, dass der Grünzug aus den Flächen beider benachbarter Grundstücke besteht. Dieser Ansatz ist aus freiraumplanerischer Sicht weiterzuverfolgen.



Abb. Anlage 2 zum B-Plan 4-57 VE: Außenanlagenplan, 17.08.2018

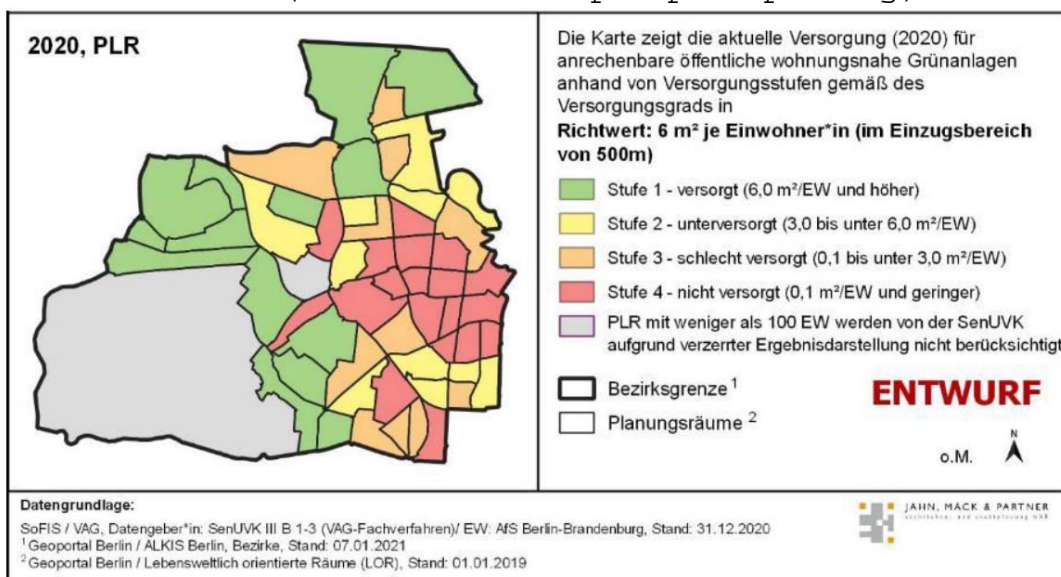
Die Außenanlagen sind folglich im Bereich der privaten Grünfläche sind so zu gestalten, dass sie als Teil des Grünzugs gelesen werden können. Das Setzen von begrenzenden Hecken oder baulichen Einfriedungen auf der östlichen Grundstücksgrenze entlang der privaten Grünfläche sollte

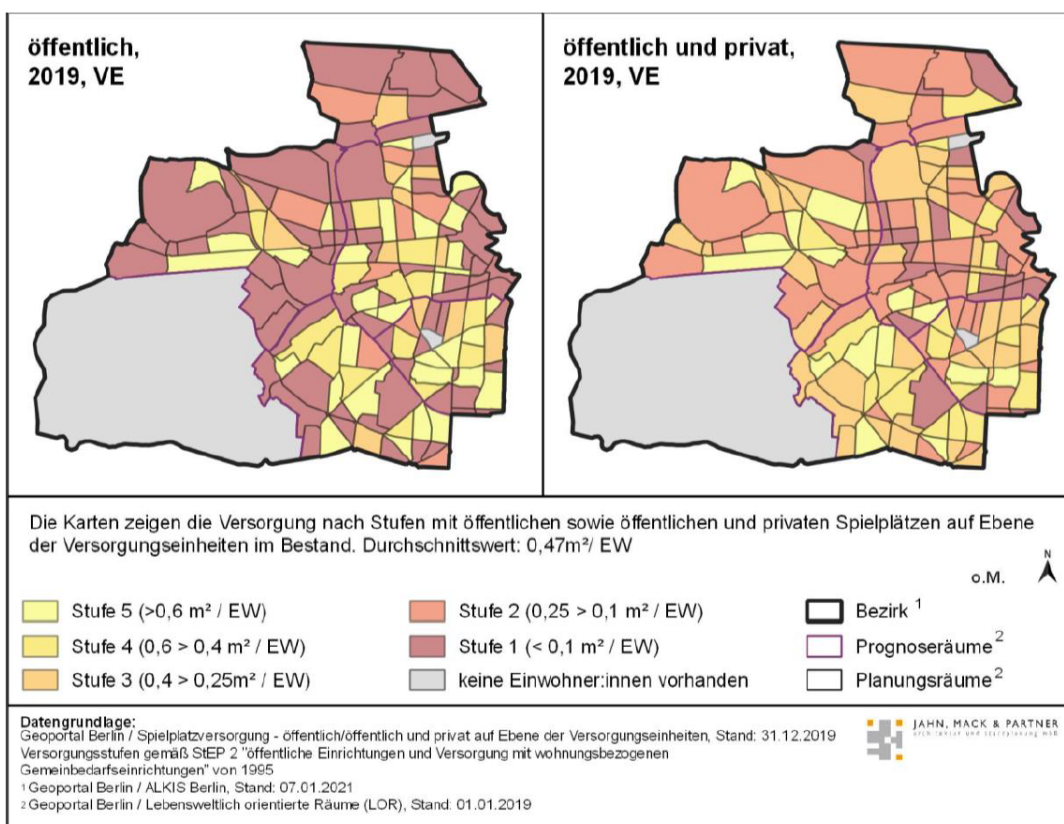
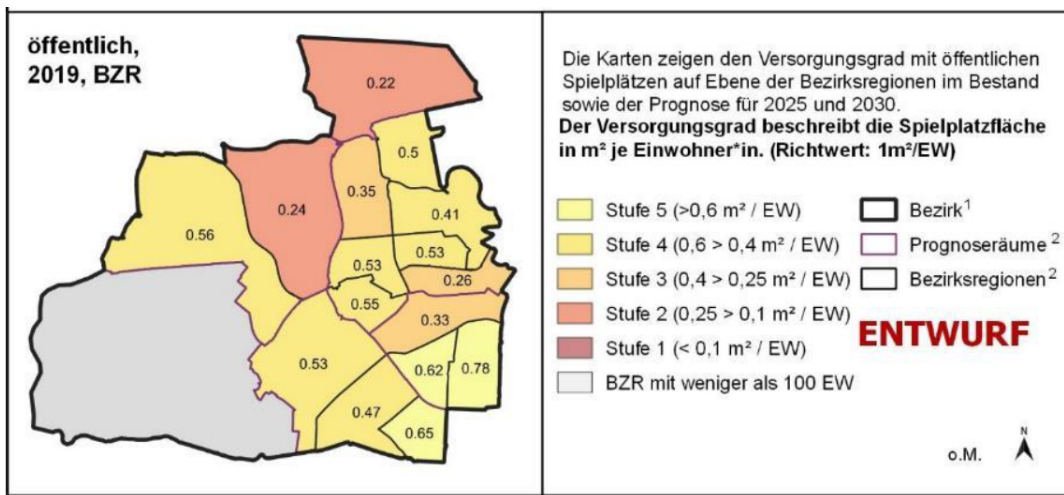
daher durch eine textliche Festsetzung oder durch städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen werden und nur als Einfriedung der Kitaflächen erlaubt werden. Das Motiv der Kirschbäume, das für den Grünzug am Cornelsenweg charakteristisch ist, könnten in den Baumpflanzungen auf der privaten Grünfläche aufgenommen werden. Der überarbeitete Freianlagenplan sollte als Anlage Bestandteil des B-Plans (wie beim B-Plan 4-57 VE) werden. Der Freianlagenplan ist mit dem FB Naturschutz, Freiraum-/Landschaftsplanung abzustimmen (freiraum-ebg@charlottenburg-wilmersdorf.de)

Berliner Modell / Öffentliche Grünflächen und Spielflächen

Für den B-Plan 4-74 VE ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Die Anwendung beinhaltet auch eine Kostenbeteiligung an öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen. Der Planungsraum ist bereits vor den Nachverdichtungen mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen mit nur 0,1 bis 3,0 m² / EW schlecht versorgt (Richtwert 6 m²/EW in 500m Entfernung). Eine Unterversorgung mit öffentlichen Spielplätzen liegt in der BZR mit 0,65 m² / EW (Stufe 5) ebenfalls vor (Richtwert 1m²/EW).

Daher sind den Richtwerten entsprechende öffentliche Grünflächen und Spielflächen pro EW herzustellen. Leider wurde durch die Umsetzung des 1. BA die Chance vergeben, den flankierenden Grünzug für eine Parknutzung zu erweitern. Nach dem vorliegenden Planungsstand können öffentlich zugängliche Grün- und Spielflächen nur noch im Innenhof angelegt werden. Alternativ ist eine Kostenbeteiligung für Flächen in der Umgebung zu übernehmen. Die Konkretisierung ist mit dem FB Grün und dem FB Nat (Freiraum- und Spielplatzplanung) abzustimmen.





Grünfestsetzungen/ Gründächer

Als einfach-intensive Dachbegrünung wird eine Dachbegrünung mit mittlerer Substratmächtigkeit (15 bis 50 cm) mit Bewässerungsmöglichkeit eingestuft (Broschüre Der Biotopflächenfaktor“, Sen UMWK, 2021). Da der Standard einer intensiven Dachbegrünung nicht gesetzt wird (Substratstärke 50-80 cm), sollte zumindest eine mittlere Substratstärke von 40cm bei der einfach-intensiven Begrünung erreicht werden. In der Begründung und auf den B-Plan werden unterschiedliche Formulierungen zur Substratstärke getroffen. Aus Naturschutzsicht wird die Substratstärke von 80 cm für die gesamten Flächen der Biodiversitätsdächer befürwortet. Da es sich aber wahrscheinlich um einen Kopierfehler handelt und nur 10% der Flächen mit 80 cm

gefordert werden, sollte auch hier die Mindestsubstratstärke auf 40 cm erhöht werden. Die Biodiversitätsdächer sollten von der Öffnungsklausel für Solaranlagen ausgenommen werden. Die in der Planung dargestellten Biodiversitätsdächer könnten z.B. über konkrete Mindest-Quadratmeterangaben gesichert werden.

Aus Naturschutzsicht wird angeregt mindestens 25%

Kalkschotterflächen auf den Biodiversitätsdächern anzulegen und die Totholzelemente auf 25% zu reduzieren. Es sollten überwiegend heimische und gebietseigene Pflanzen/Ansaatmischungen verwendet.

Notwendige private Spielplätze


Auch wenn die notwendigen privaten Spielflächen nicht Gegenstand der B-Planung sind, möchte ich den Hinweis geben, dass die Anforderungen aus der AV Notwendige Kinderspielplätze einzuhalten sind und erforderliche Spielangebote auch mit Spielgeräten zu schaffen sind. Neben Sandspielflächen werden bisher in den Entwurfsplänen vom Büro Höhne nur zwei modellierte Bereiche mit der Bezeichnung Topografie-Spiellandschaft ausgewiesen, dieser Planungstand würde den Anforderungen an Spielflächen nicht gerecht werden. Es sollte sichergestellt werden, dass trotz der Topografie ausreichende Flächen entstehen, die sich für das Aufstellen der notwendigen Spielgeräte eignen. In einem überarbeiteten Freianlagenplan, der Anlage zum B-Plan wird, sollten schon Standorte für Spielgeräte verortet werden, auch wenn diese noch nicht genauer beschrieben werden.

Gewässerschutz

z.K.

Landesdenkmalamt Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von
Berlin
Frau Theresa Schlutter
Stadt II A7

Bearbeiter:
Jonathan Bratz, LDA 2 TÖB 1
Tel. +49 30 90259-3614
Fax. +4930 90259-3700
jonathan.bratz@lda.berlin.de

Altes Stadthaus
Klosterstraße 47, 10179 Berlin
 Parochialstraße

12. Mai 2023

Entwurf zum Bebauungsplan 4-71 VE

Stellungnahme des LDA zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlutter,

die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Südlich des Geltungsbereichs liegt die Gesamtanlage „Siedlung des Beamtenwohnungsvereins zu Köpenick“ (Obj-Dok-Nr.: 09011400,T). Dies ist in der Begründung korrekt und vollständig angeführt.

Die Planung ist mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt worden. Durch die Planung in vorliegender Form ist keine erhebliche Beeinträchtigung der unmittelbaren Umgebung der Gesamtanlage zu erwarten. Gestaltung und Materialwahl sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

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

Jonathan Bratz

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: BELADEBEXX

elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG



Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin
Turmstraße 21, 10559 Berlin

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung
- Stadt II A 7 -

Geschäftszeichen (**bitte immer angeben**)

IV A 10 - BP 188/23 SF

Bearbeiter/in :
Frau Furchner

Raum:
L.037

Postanschrift:
Landesamt für Arbeitsschutz, Gesund-
heitsschutz und technische Sicherheit
Berlin (LAGetSi)
Turmstraße 21, 10559 Berlin

Tel.: (030) **902 545 - 381**

Zentrale: (030) 902 545-0

Fax: (030) **9028 - 8025**

anlagensicherheit@lagetsi.berlin.de
(nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

poststelle@lagetsi.berlin.de
(für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Datum: **15.05.2023**

Bebauungsplanverfahren 4-71 VE
Behördenbeteiligung gemäß § 4 des BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.




Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Furchner



Verkehrsverbindungen

 Turmstraße (U9)
 Bellevue (S5, S7, S75)
 101, 123, 187, M27

Sprechzeiten

nach Vereinbarung

Geldinstitut

Postbank Berlin
Landesbank Berlin
Bundesbank - Filiale Berlin

Zahlungen bitte bargeldlos an die **Landeshauptkasse Berlin**

IBAN

DE47 1001 0010 0000 0581 00
DE25 1005 0000 0990 0076 00
DE53 1000 0000 0010 0015 20

BIC/SWIFT

PBNKDEFF100
BELADEBEXXX
MARKDEF1100

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

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von
Berlin

Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung
- Stadt II A 7 6142-4-71 VE -

<mailto:cw771009@charlottenburg-wilmersdorf.de>

Geschäftszeichen (bitte angeben)

28-04-23-I C 3

Herr Kaptain

Tel. +49 30 9025-2323

joerg.kaptain@senuvk.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

11. Mai 2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf 4-71 VE für die Grundstücke Wiesbadener Straße 56A/56B, Wiesbadener Straße 56K/56L/56M, Helgolandstraße 15 und die Flurstücke 192 teilweise und 311 teilweise im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom 06.04.2023

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

Allgemein

Die Gebäudekubatur berücksichtigt die Lage der Schallquellen indem eine geschlossene Blockrandbebauung zu einer guten Lärmabschirmung und somit ruhigen straßenabgewandten Gebäudeseiten führt.

Verkehrslärm

Es wird nicht deutlich, warum der Einbau lärmarmer Fahrbahnbeläge für die Wiesbadener Straße nicht in Betracht gezogen wurde. Hinweise zu dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Brückenstraße 6, 10179 Berlin

 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke;

Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600

Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100

Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520

finden sich in Kapitel V.3.3.1 des Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 der unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laermschutz-in-der-bauleitplanung/>.

Es ist nicht deutlich, warum auf die Festsetzung durchgesteckter Grundrisse verzichtet wurde, denn durch die blockschließende Bebauung werden rückwärtig ruhige Bereiche geschaffen die solche Grundrisse sinnvoll machen. Hierzu werden in V.3.5.2 des Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 Empfehlungen gegeben. Sollten sachliche oder städtebauliche Gründe vorliegen, die den Verzicht bedingen, so sollten diese in der Begründung dargestellt werden.

Ebenso vermisst wird eine Auseinandersetzung mit den planbedingten Lärmauswirkungen auf die bestehende schutzbedürftige Nutzung außerhalb des Plangebietes. In einer schalltechnischen Untersuchung kann hier durch Differenzlärmkarten dargestellt werden, an welchen Stellen sich Minderung aber auch Erhöhungen der Belastungen auftreten. Zur Bewältigung der Erhöhungen bietet Planfall 1 auf Seite 123 des genannten Leitfadens eine Orientierungshilfe.

Anlagenbezogener Lärmschutz

Ich bitte die folgenden außerhalb meiner Zuständigkeit liegenden Hinweise zum anlagenbezogenen Lärmschutz zu berücksichtigen:

Dieser Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm liegen die nachfolgenden Informationen zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung Nr. 19-014-10V1 vom 15.08.2022 sowie zusätzliche Stellungnahme vom 02.01.2023 der KSZ Ingenieurbüro GmbH,
- Entwurf zur Planzeichnung vom 04.04.2023,
- Begründung Stand April 2023.

Auf S. 12 des Gutachtens wird angegeben, dass der Maximalpegel für die Modellierung der Parkplätze mit $L_{WA,max} = 99,5 \text{ dB(A)}$ (Schließen einer Kofferraumklappe) berücksichtigt wird. Das ist aus hiesiger Sicht der richtige Ansatz, der auch aus der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (2007) hervorgeht. Anhang 2.2 des Gutachtens weist hingegen einen Ansatz von lediglich $L_{WA,max} = 97,5 \text{ dB(A)}$ aus. Hier ist eine Klarstellung/Korrektur notwendig. Insbesondere ist neu zu bewerten, ob durch den korrigierten Ansatz die durch die Parkplätze verursachten Maximalpegel für mögliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte

relevant werden. Da keine Teilpegel ausgewiesen sind, kann dies nicht weiter beurteilt werden.

Abschnitt 7.1 des Gutachtens verweist auf veränderte Beurteilungspegel durch die neue EKW-Box in Anhang 3.3. Diesem Anhang sind zu den Immissionsorten IO 9-03, IO 9-05, IO 10-01 und IO 10-02 keine Beurteilungspegel zu entnehmen. Insoweit können auch hier die weiteren Ausführungen nicht ausreichend nachvollzogen werden.

Abschnitt 7.2 des Gutachtens bezieht sich auf Abschnitt 3.2.1 Abs. 5 der TA Lärm. Der Argumentation zur Verdeckung kann grundsätzlich gefolgt werden. Eine Anwendung kommt aus hiesiger Sicht vor dem Hintergrund des zu niedrig angesetzten Maximalpegels jedoch erst dann in Frage, wenn auch die nachfolgende, im Gutachten nicht wiedergegebene in der TA Lärm formulierte Voraussetzung erfüllt ist:

„Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn für die Beurteilung der Geräuschemissionen der Anlage weder Zuschläge gemäß dem Anhang für Ton- und Informationshaltigkeit **oder Impulshaltigkeit** noch eine Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche nach Nummer 7.3 erforderlich sind und der Schalldruckpegel LAF(t) der Fremdgeräusche in mehr als 95 % der Betriebszeit der Anlage in der jeweiligen Beurteilungszeit nach Nummer 6.4 höher als der Mittelungspegel LAeq der Anlage ist.“

Eine erneute Beurteilung kann somit erst nach Korrektur des Emissionsansatzes erfolgen. Entsprechende Inhalte in der Begründung sind ggf. anzupassen.

Formale Hinweise:

- Tabelle 7/S. 13: Bezüge zwischen den angegebenen Oktavbändern und zugehörigen Oktavbandpegeln stimmen nicht. Hier wird ein Übernahmefehler vermutet (Anhang 2.2 weist das Spektrum korrekt aus).
- S. 7 des Gutachtens weist für Urbane Gebiete einen nächtlichen Immissionsrichtwert von 48 dB(A) aus. Richtig ist ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kaptain

Stellungnahme betreffend Straßenbäumen beim vorhabenbezogenen B-Plan 4-71 VE

Es bestehen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes, Fachbereich Grünflächen, Grün 250, zuständig für die Pflege und Unterhaltung von Straßenbäumen im öffentlichen Straßenland, Bedenken gegen das Vorhaben:

- In der Helgolandstraße sind zahlreiche großkronige Bäume, u.a. auf dem Gehweg, vorhanden. Diese Bäume sind bei der Planung des Gebäudes, u.a. für Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, Erker zu berücksichtigen. Die Gebäudeteile sind entsprechend zurückhaltend zu planen, dass keine Schnittmaßnahmen oder gar Fällungen bei den angrenzenden Bäumen erforderlich sind.
- Die Zufahrt in die Tiefgarage hat nicht im Bereich von vorhandenen Straßenbäumen zu erfolgen. Bei Tiefgaragen-Zufahrten sind unbedingt Planungsalternativen zu prüfen, falls die Zufahrt den Mindestabstand von 2,5 m zum Straßenbaum unterschreitet. Fällgenehmigungen von Straßenbäumen für Tiefgaragen-Zufahrten sind in der Regel nicht in Aussicht zu stellen!

Folgende Forderungen sollten grundsätzlich erfüllt werden:

- Da im direkten Umfeld* der Baumaßnahme Straßenbäume vorhanden sind, sind die Belange der Straßenbäume von Anfang an einzubeziehen.
- Die Straßenbäume sind zu erhalten und zu schützen, sie dürfen nicht durch Baugeschehen sowie die nachfolgende Bebauung einschl. Nutzung bzw. die Nutzung in ihrem Fortbestand beeinträchtigt werden.
- Bei Betroffenheit von fünf oder mehr Straßenbäumen im direkten Umfeld* der Baumaßnahme ist schon in der Planungsphase sowie für die gesamte Bauphase eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBG) zur Vermeidung von Baumverlusten und –schäden einzubinden. Diese ist umgehend zu beauftragen und namentlich zu benennen. Die ÖkoBG unterweist und kontrolliert alle am Bau Beteiligten hinsichtlich Baumschutz und übersendet zeitnah und regelmäßig Besichtigungsprotokolle an strassenbaum@charlottenburg-wilmersdorf.de.
- Bei der Planung von Grundstücks- und Feuerwehruzufahrten ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen dem Stamm des Straßenbaumes und der befestigten Grundstückszufahrt einzuhalten.
- Bei der Gebäudeplanung ist für die Dimensionierung und Anordnung von Balkonen ein Mindestabstand von 2 m zwischen Außenkante Balkon und äußerem Kronenrand des Straßenbaumes einzuhalten. Rückschnitte an Straßenbäumen zur Anordnung von Balkonen/Aufstellung von Objekten o.ä. müssen vor Baubeginn beantragt werden. Der arttypische Habitus muss trotz Schnittmaßnahme erhalten bleiben.
- Die Anleiterbereiche für zweite Rettungswege sind außerhalb der Kronenbereiche von Straßenbäumen zu planen. In erster Linie ist es die Aufgabe des Eigentümers bzw. Bauherrn, die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Brandschutzes, zu erfüllen. Bei Ausnahmefällen müssen Anträge auf Baumschnitte oder Fällungen für den 2. Rettungsweg bzw. hierfür anzulegende Überfahrten den Brandschutzbericht enthalten und die Prüfung von Alternativen aufzeigen.
- Bei der Notwendigkeit von Schnittmaßnahmen für Anleiterbereiche sind die regelmäßigen Rückschnitte zur Aufrechterhaltung dieser Flächen vom Antragsteller selbst zu prüfen und

Stellungnahme betreffend Straßenbäumen beim vorhabenbezogenen B-Plan 4-71 VE

auf seine Kosten zu veranlassen. Die Schnittmaßnahme ist dem Fachbereich Grünflächen im Vorfeld schriftlich anzuzeigen. Werden Schnittmaßnahmen über den ursprünglich beantragten Umfang hinaus ausgeführt behält sich der Fachbereich Grünflächen eine Forderung auf Wertersatz vor.

- Bei Abbruch von Gebäuden und den damit einhergehenden veränderten windphysikalischen Bedingungen wird dem Veranlasser von dem Gebäuderückbau auferlegt, durch gutachterliche Stellungnahmen nachzuweisen, dass betroffene Straßenbäume hierdurch nicht in Ihrem Fortbestand beeinträchtigt werden.
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baumscheiben der Straßenbäume oder unbefestigte Unterstreifen mit geeigneten Mitteln (z.B. ortsfeste Bauzaunfelder, mittels Bauzaunlattung und Abbohlung) im Kronenradiusumfang (mindestens 4 m²) vor Lagerung aller Art (z.B. mit Baumaterial) sowie vor Befahren (mit Baufahrzeugen) zu schützen. Bretterverschalungen dürfen nicht an die Stämme angenagelt oder angelehnt werden, auch nicht auf Wurzelanläufe gestellt werden.
- Vor Baubeginn/nach Beendigung der Baumaßnahme ist eine Ortsbegehung zwischen Vertretern des Bauherrn und dem Fachbereich Grünflächen, Abteilung Straßenbauminспекtion, obligatorisch strassenbaum@charlottenburg-wilmersdorf.de; **Tel: 9029-18201/-02, Fax: 9029-18209**.
- Schäden oder offene Sicherheitsmängel an Straßenbäumen sind vor Einrichtung der Baustelle anzuzeigen. Sofern die Firma mit Beginn der Einrichtung die Zufahrt gewährt, werden die Sicherheitsmängel seitens Straßenbauminспекtion behoben. Wird diese Möglichkeit nicht genutzt, geht die Haftung für Schäden während der Nutzung an den Antragsteller über. Für die Beseitigung von Sicherheitsmängeln an den Straßenbäumen ist auch während der Nutzung auf Verlangen die Erreichbarkeit zu garantieren.
- Für die Unversehrtheit der Straßenbäume während der Baumaßnahme/Sondernutzung trägt der Bauherr/Antragsteller die Sorgfaltspflicht.
- Schäden, die während des Baugeschehens an Straßenbäumen entstehen, sind dem Fachbereich Grünflächen an strassenbaum@charlottenburg-wilmersdorf.de unverzüglich anzuzeigen.
Für entstandene Schäden an Straßenbäumen, Rückschnittmaßnahmen in größerem Umfang (ab 30 %) und Fällungen wird seitens des Fachbereichs Grünflächen ein Wertausgleich nach Methode Koch sowie ein CO₂-Ausgleich gefordert.
- Für Bauvorhaben, bei denen die Aufstellung von Kränen, großen Hubfahrzeugen, Baggern oder die Anlegung von Versorgungsstraßen zwischen den Straßenbäumen geplant ist, sowie bei Ausnahmeanträgen nach der BaumSchVO wie Fassadenrückschnitt- oder Fällbegehren, muss eine schriftliche gebührenpflichtige Genehmigung durch den Bauherrn oder dessen rechtlichen Vertreter (Vollmacht) beim Fachbereich Grünflächen, Grün 250, eingeholt werden. Dem Fällantrag ist eine schlüssige Begründung und die Prüfung von Alternativen beizufügen. Ein gutachterlich ermittelter Betrag (Wertersatz nach Methode Koch) sowie ein CO₂-Ausgleich** ist seitens des Bauherrn als Wertausgleich gegenüber dem Fachbereich Grünflächen, zu leisten.
- Vor Baumaßnahmen/Abbruchmaßnahmen sind die vor dem Baugrundstück stehenden Straßenbäume im Auftrag und auf Kosten des Bauherrn von allen Seiten zu fotografieren.

Stellungnahme betreffend Straßenbäumen beim vorhabenbezogenen B-Plan 4-71 VE

Im Einzelfall behält sich der Fachbereich Grünflächen vor, vom Bauherrn eine schriftliche Zustandsbeschreibung der Straßenbäume zu verlangen.

- Vom Bauvorhabenträger ist ein von außen deutlich sichtbares Hinweisschild (Mindestgröße DIN A1) im Bereich der Baustelleneinrichtung zu installieren bzw. anbringen zu lassen, auf dem die Vorgaben zum Baumschutz dargestellt werden. Der Inhalt und das Layout des Hinweisschildes sind über die Internetseite <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/strassen-und-gruenflaechen/gruenflaechen/baumschutz-auf-baustellen-2022.jpg> abrufbar.

Die Anfertigung des Schildes ist durch den Bauvorhabenträger zu veranlassen.

Es sind einzuhalten:

- a) Baumschutzverordnung Berlin v. 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250) in gültiger Fassung.
- b) DIN 18 920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- c) Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (RSBB 2023) vom 27. Dezember 2023

Rechtsgrundlage: Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13. Juli 1999

§ 16 Duldung von öffentlichen Zeichen und Einrichtungen sowie Bepflanzungen

(3) Bepflanzungen der Straßen, insbesondere mit Bäumen, sind grundsätzlich vorzusehen, zu erhalten und zu schützen. Die Eigentümer und die Besitzer von Grundstücken an öffentlichen Straßen haben die unvermeidbaren Einwirkungen von Pflanzungen im Bereich des Straßenkörpers und die Maßnahmen zu ihrer Erhaltung und Ergänzung zu dulden. Eingriffe von ihrer Seite bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde und der für die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünanlagen zuständigen Stelle.

Rodtheut

* Direktes Umfeld: Baum befindet sich zwischen Bauvorhaben und Anlieferungszone, Baustelleneinrichtung, Materiallager oder Ähnlichem und ist Baustellenverkehr/-tätigkeit ausgesetzt.

** Mit Dienstanweisung vom 16.12.2021 soll zusätzlich zum Wertersatz nach Methode Koch die ökologische Leistung des zu fällenden Baumes ausgeglichen werden. Hierzu wird auf Grundlage des Stammumfanges berechnet, welche Anzahl an Jungbäumen als Ausgleich zu pflanzen wären.

**Stellungnahme des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen
und Grünflächen - Umwelt- und Naturschutzamt, Um L vom 11.10.2017 im Rahmen des
Baugenehmigungsverfahrens für den 1. Bauabschnitt (Haus 1-3, mittlerweile realisiert)**

Stadtentwicklungsamt
FB Bauaufsicht
Stadt I C 1

Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes zur Errichtung von 3 Wohnhäusern und einer Tiefgarage - Ergänzung zum Stellungnahmeersuchen vom 21.08.2017 - Wiesbadener Str. 56 A - 56 B, 14199 Berlin

UR-Schreiben Stadt vom 25.09.2017
GeschZ.: 1140-2017-2723-Stadt I C 1

Die Prüfung für diesen Vorgang ist durch folgende Mitarbeiter vorgenommen worden, die ich bei Rückfragen direkt anzusprechen bitte:

- Grün-/Spielplatzplanung:
- Landschaftsplanung: Um L Hr. Graf zu Lynar, App. 188 00
- Landschaftsschutz:
- Baumschutz: Um 41 Hr. Bader-Greiner, App. 188 41
- Artenschutz: Um 41 Hr. Bader-Greiner, App. 188 41
- Immissionsschutz: Um 30 Fr. Hoppstock, App. 188 30
- Bodenschutz/Altlasten:
- Gewässerschutz:

Um Übersendung einer Durchschrift Ihrer Entscheidung wird gebeten.

Graf zu Lynar

Auflagen und Hinweise des Umwelt- und Naturschutzamtes
Charlottenburg-Wilmersdorf:

Hinsichtlich des zur Genehmigung beantragten Bauvorhabens bestehen von Seiten des Umwelt- und Naturschutzamtes keine Bedenken, wenn die nachstehenden Auflagen und Hinweise beachtet werden:

Auflagen:

Baumschutz

1. Die im Einzugsbereich des Baugeschehens befindlichen Bäume (im Bereich von Zufahrten, Lagerflächen oder der sonstigen BE), die – auch vorerst – erhalten werden, sind bereits vor den Abräum-/Schachtarbeiten bzw. der Baustelleneinrichtung durch Ummantelung der Stämme mit einer mindestens 2 m hohen Bretterverschalung vor Beschädigungen zu schützen, falls sie nicht bereits durch einen Zaun gesichert sind. Die Bretterverschalung darf nicht an den Stamm genagelt oder auf Wurzelansätze gestellt werden.
2. Gemäß § 6 Abs. 1 BaumSchVO ist für die zu fällenden Bäume 1.4 bis 1.9, 1.11, 1.13 und 1.14 ein ökologischer Ausgleich zu leisten, da die Bäume gegenwärtig ihre ökologische Funktion erfüllen und, soweit erkennbar, überwiegend standsicher sind. Die Wertberechnung für die o.g. Bäume hat einen Betrag von **9.480,00 €** (Katalogpreis netto) ergeben.
3. Sie beabsichtigen, an der östlichen Grundstücksgrenze eine **Ersatzpflanzung** (Baumpflanzung) vorzunehmen. Gemäß § 6 Abs. 5 BaumSchVO sind bei der Auswahl der Ersatzpflanzungen standortgerechte, vorrangig gebietstypische Baumarten im o.g. Wert zu verwenden. Die Ersatzpflanzung ist nach der Fällung zum nächstmöglichen Pflanztermin (d.h. Frühjahr bzw. Herbst), spätestens jedoch bis zur **Fertigstellung** des Bauvorhabens auf dem o.g. Grundstück zu erbringen.
4. Die Ersatzpflanzung ist bis **spätestens zum Baubeginn** mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Dazu ist eine Liste mit Angaben der Anzahl, Baumarten und Baumgrößen zu übersenden (baumschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de).
5. Falls die Ersatzpflanzung im o.g. Wert nicht, oder nicht vollständig erbracht werden kann oder soll, wird gemäß § 6 BaumSchVO (ggf. zusätzlich) eine Ausgleichsabgabe durch gesonderten Bescheid erhoben. Die Ausgleichsabgabe beträgt maximal **18.960,00 €** wenn keine Ersatzbäume gepflanzt werden.

Artenschutz

6. Die **artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind einzuhalten. Danach sind nicht nur Niststätten von z.B. Spatzen, Mehlschwalben oder Mauerseglern in oder an den abzubrechenden Gartenlauben dauerhaft geschützt. In unbewohnten Dachräumen können im Sommer auch Fledermäuse leben.

Daher sind die abzubrechenden Baulichkeiten noch im Herbst 2017 durch eine fachkundige Person von der bereits übersandten Liste der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zu begutachten. Sollten Nist- bzw. Lebensstätten festgestellt werden, sind diese Fachkundigen berechtigt, die weitere Vorgehensweise mit Ihnen abzustimmen. Auskünfte erteilt auch das Umwelt- und Naturschutzamt
(freilandartenschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de).

Hinweise des Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-
Wilmersdorf:

Baumschutz

1. Auf Wunsch der Bauherren-Vertreter wird die Ausnahmegenehmigung für die Baumfällungen bei Vorliegen der Voraussetzungen separat erteilt. Der Antrag liegt dem Umwelt- und Naturschutzamt vor.
2. Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen können nicht als Ersatzpflanzung anerkannt werden.

Rechtsgrundlagen (in der zur Zeit jeweils gültigen Fassung):

3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchGBln) mit den Rechtsverordnungen
 - Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin
 - Landschaftsplan IX-L-1/1A „Grunewaldseenkette“
 - Landschaftsplan IX-L-5 „Wilmerdorfer Innenstadt“
 - Landschaftsschutzgebietsverordnung Grunewald
5. Immissionsschutz und Abfallbeseitigung nach den §§ 22 ff. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
§§ 11 - 14 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)
6. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS)
7. Verordnung über die Genehmigungspflicht für das Einleiten gefährlicher Stoffe und Stoffgruppen in öffentliche Abwasseranlagen und ihre Überwachung (sog. Indirekt-einleiterverordnung - VGS)
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz)
9. Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG)

**Schriftwechsel der Vorhabenträgerin mit der Artenschutzgutachterin zum Einbau der Nistkästen
im Bereich des realisierten 1. Bauabschnitts (Haus 1-3) vom 04.04.2023, 05.04.2023 und
11.04.2023**

E-Mail der Artenschutzgutachterin an die Vorhabenträgerin vom 04.04.2023

Anbei meine Vorschläge für den Einbau der Nistkästen. Bitte prüfen Sie, ob die Abstände zwischen den Fenstern ausreichen, und die Treppenhäuser so belegt werden können, ohne dass eine zu starke Störung der Anwohner auftritt.

Bitte beachten Sie, dass die Nistkästen möglichst nicht an Schlaf- oder Wohnzimmern liegen, wenn das möglich ist. Die Richtung der Einflüge an den Seiten der Treppenhäuser sollte nach vorn gerichtet sein, sodass mehr Abstand von der Hauswand besteht.

Vielleicht finden Sie weitere geeignete Orte zum Einbau an der Nord- oder Ostfassade.

E-Mail der Vorhabenträgerin an die Artenschutzgutachterin vom 05.04.2023

So kann es gehen. Allerdings habe ich nur 10 Nisthilfen untergebracht. Auf der östlichen Fassade macht es irgendwie keinen Sinn, da wir leider kein Treppenhaus haben und deshalb immer in unmittelbarer Nähe von Wohnraumfenstern wären.

Was halten Sie davon?

E-Mail der Artenschutzgutachterin an die Vorhabenträgerin vom 11.04.2023

Ich denke, so ist es o.k.