

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

**Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme aus
der formellen Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs
zum Bebauungsplanentwurf VI-125b

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz
und Umwelt, Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin
Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg
Stadtentwicklungsamt – Fachbereich
Stadtplanung
Postfach 350701
10216 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

III B 1-4



8. November 2024

**Bebauungsplan VI-125b "Alte Jakobstraße/ Franz-Künstler-Straße" Friedrichshain
Kreuzberg - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Hier: Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange an der
Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter ,

bezugnehmend auf die Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan sowie Ihr Schreiben vom
17.10.2024 nehme ich aus meiner Zuständigkeit heraus (überörtliche Landschaftsplanung
(SenMVKU, Gruppe III B 1)) wie folgt Stellung.

In der vorliegenden Begründung mit Umweltbeitrag sind die Ziele und Maßnahmen der
einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms zwar korrekt wiedergegeben, es
fehlen jedoch Angaben dazu, wie diese im Rahmen des Bebauungsplans, insbesondere
durch entsprechende Festsetzungen, berücksichtigt werden. Dies ist im weiteren Verfahren
zu ergänzen.

Bezüglich des im § 1 Absatz 6 Nr. 14 BauGB formulierten Ziels eine ausreichende
Versorgung des Plangebiets mit Grün- und Freiflächen zu schaffen, wird im Kapitel VII.1
erläutert, dass das im Baugebiet entstehende Defizit von 2.500 m² öffentlicher Grünfläche
aufgrund der in Kapitel II.1.5 dargestellten Grünflächenversorgung im Umfeld als vertretbar
angesehen wird. Es ist im weiteren Verfahren nachzuweisen, dass die Versorgung mit
erholungswirksamen Grünflächen in den nahegelegenen Grünflächen möglich ist und dass
diese nicht bereits durch angrenzende Wohnbauflächen beansprucht werden. Dabei sind
die im Landschaftsprogramm definierten Richtwerte anzuwenden (6m²/Person

wohnungsnaher Freiraum im Umkreis von 500 m sowie 7m²/Person siedlungsnaher Freiraum im Umkreis von 1000 m).

Die dem Programmplan Erholung und Freiraumnutzung zugrundeliegende Versorgungsanalyse, die die Einhaltung dieser Richtwerte je statistischem Baublock prüft, wurde 2020 aktualisiert. Die Ergebnisse können der Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“ im FIS-Broker entnommen werden. Das Ergebnis der Versorgungsanalyse zeigt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine besonders defizitäre Bestandssituation ($< 0,3 - 0,1 \text{ m}^2$, = schlecht versorgt). Aufgrund dieser Ausgangssituation muss dem Belang der Versorgung mit erholungswirksamem Grün in der Planung ein besonderes Gewicht zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin

Elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG: post@senmvku.berlin.de

 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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – 10707 Berlin
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Stadtentwicklungsamt



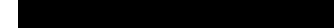
Yorckstraße 4-11
10965 Berlin

Versand per Email:



Geschäftszeichen (ggf. angeben)

WBL 6 –



elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG
post@sensstadt.berlin.de

Württembergische Straße 6,
10707 Berlin

22. November 2024

Bebauungsplanverfahren VI-125b „Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Straße“

Stellungnahme zum städtebaulichen Vertrag sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte ,

die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf des städtebaulichen Vertrags sowie zur Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Es bestehen folgende Anmerkungen

Begrifflichkeiten und Nummerierung

Die Wohnungsbauleitstelle weist darauf hin, dass die Begrifflichkeiten – hier insbesondere die Verwendung des Begriffs Geschossfläche Wohnen – im städtebaulichen Vertrag sowie in der Begründung zum Bebauungsplan möglichst einheitlich verwendet werden sollten. Ferner wird darum gebeten, die Nummerierung der Paragraphen des städtebaulichen Vertrags zu überprüfen.

Begründung zum Bebauungsplan VI-125b

Die Wohnungsbauleitstelle bittet um den Verweis auf die aktuelle Leitlinie des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vom 01.11.2018 im Kapitel II.2.4, Seite 25.

Die Wohnungsbauleitstelle empfiehlt, die Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags im Abschnitt V auf Seite 56 um die Verpflichtung zur Herstellung von sozialer Infrastruktur, die

Herstellung von mindestens 30 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie die Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen als planergänzende Vereinbarung zu ergänzen.

§ 4 Angemessenheit

Eine Prüfung der Angemessenheit konnte nicht stattfinden. Die Anlage zur Anerkennung, Durchführung und Plausibilität der Angemessenheitsprüfung (Wert-/Kostentabellen) lag zum Zeitpunkt der Vertragsprüfung nicht vor.

§ 5 Kosten für Grundschulerweiterung/Grundschulneubau

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an Grundschulplätzen kann in den bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Somit besteht keine Grundlage für eine vertraglich vereinbarte Kostenbeteiligung durch die Eigentümerin. Die Wohnungsbauleitstelle bittet um den Abgleich der Grundschulplatzzahlen im städtebaulichen Vertrag, in der Begründung zum Bebauungsplan VI-125b (Kapitel VIII.4, Seite 79 f.) sowie im Angemessenheitstool. Eine Stellungnahme des bezirklichen Schulamtes bzw. der Nachweis der Bedarfsberechnung der Grundschulplätze ist dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen, sobald sie vorliegt.

§ 6 Kosten für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Kosten für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Kosten für die Herstellungs- und Entwicklungspflege konnten auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht plausibilisiert werden. Eine Berechnung ist dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen, sobald sie vorliegt.

§ 9 Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen auf Grundstücken der Vorhabenträgerin

Die Frist zur Fertigstellung für die Erstanlage (Pflanzung) ist im städtebaulichen Vertrag zu ergänzen, sobald sie vorliegt.

§ 10 Öffentliche Erschließung

Die Flächenangaben zur Herstellung der Erschließungsanlagen, der sonstigen öffentlichen Grünflächen sowie des öffentlichen Kinderspielplatzes fehlen und sind zu ergänzen, sobald sie vorliegen.

§ 11 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Ausgleichskonzept ist dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen, sobald dieses vorliegt.

§ 13 Errichtung einer Kindertageseinrichtung

Eine Stellungnahme über den Nachweis der fehlenden Kinderbetreuungsplätze durch das bezirkliche Jugendamt ist dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen, sobald diese vorliegt. Die Wohnungsbauleitstelle empfiehlt, auch in der Begründung des Bebauungsplans VI-125b dezidiert darauf hinzuweisen, dass sich der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nicht in den vorhandenen Kindertageseinrichtungen decken lässt.

Gemäß § 12 Abs. 3 des KitaFÖG wird bei der Errichtung einer Kindertageseinrichtung grundsätzlich ein angemessener Freiflächenanteil je Platz erforderlich. Dieser ist in die vertraglichen Vereinbarungen, in die Bestellung der Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kindertageseinrichtungen“ sowie im Lageplan „Verortung KiTa“ aufzunehmen, sobald dieser vorliegt.

Im vorliegenden Entwurf zum städtebaulichen Vertrag fehlt eine **Vertragserfüllungsbürgschaft** zur Herstellung der Kindertageseinrichtung. Diese ist zwingend zu ergänzen, so dass das Land Berlin bei Nichtnachkommen der Herstellungsfrist unter Rückgriff auf die Vertragserfüllungsbürgschaft der Herstellung der Kinderbetreuungsplätze an anderer Stelle nachkommen kann.

Zudem bittet die Wohnungsbauleitstelle um den Abgleich der Kinderbetreuungsplätze im städtebaulichen Vertrag, in der Begründung des Bebauungsplans VI-125b (Kapitel VIII.4, Seite 79 f.) sowie im Angemessenheitstool.

§ 14 Mietpreis- und Belegungsbindung

Die Wohnungsbauleitstelle empfiehlt, die Anzahl der Quadratmeter förderfähiger Geschossfläche Wohnen in die Begründung zum Bebauungsplan VI-125b in das Kapitel II.2.4 mit aufzunehmen. Die Wohnungsbauleitstelle hat nach Inkrafttreten der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 eine angepasste Musterformulierung entwickelt, um Widersprüche zwischen städtebaulichem Vertrag und einem eventuellen späteren Fördervertrag zu vermeiden. Sie wird dieser Stellungnahme angehängt.

Bürgschaften

Die Vereinbarung von Bürgschaften fehlt im städtebaulichen Vertrag und ist – ungeachtet der Tatsache, dass die Vorhabenträgerin ein landeseigenes Wohnungsbauunternehmen ist – zwingend zu ergänzen. Die Wohnungsbauleitstelle verweist in diesem Zusammenhang auf den Mustervertrag.

§ 15 Vertragsstrafen

Analog zur Ergänzung von Regelungen zur Übergabe von Bürgschaften sind auch Vereinbarungen gemäß § 17 Abs. 2 („Die Vertragsstrafe kann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn Berlin unter Inanspruchnahme der Erfüllungsbürgschaft aus § YYY die Kinderbetreuungsplätze selbst an anderer

Stelle errichtet oder durch Dritte errichten lässt“) sowie § 17 Abs. 6 des Mustervertrages einzuarbeiten.

Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A solid black rectangular box used to redact a signature.

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

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen und Kooperative
Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Wasserbehörde

, II D 44


Brückenstraße 6, 10179 Berlin

25.11.2024




Bebauungsplan:	Entwurf des Bebauungsplans VI-125b
Bezirk, Ortsteil:	Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg
Geltungsbereich:	„Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Straße“ für die Flurstücke 406/2, 611, 641 (teilweise), 658, 659, 692 (teilweise), 694 (teilweise), 715 der Flur 190 auf dem Gelände zwischen der Ritterstraße, der Alexandrinenstraße, der Franz-Künstler-Straße und der Alten Jakobstraße
Verfahrensstand:	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zum o. g. B-Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D – Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern die Maßnahmen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts umgesetzt werden. Dazu soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch abgeschlossen werden, der u. a. Regelungen zur „Regenwasserversickerung“ enthalten soll, zusätzlich ist beabsichtigt, 60 % der Dachfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 extensiv zu begrünen. Der § 12 des städtebaulichen Vertrags sieht vor: „Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Regenwasserkonzept genannten Vorgaben im Rahmen der weiteren Planung des Vertragsgebiets sowie der Genehmigungsprüfungen zu entsprechen ist.“

Wenn die wesentlichen Kerninhalte des Regenwasserkonzepts in der oben beschriebenen Weise umgesetzt werden, kann die Entwässerung des Plangebietes als gesichert betrachtet werden.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Niederschlagsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Mischkanalisation.

Neue und zusätzliche Einleitungen von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB) sind aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur Bewirtschaftung der Mischwasserkanalisation grundsätzlich nicht möglich. Um einer zunehmenden Belastung der Gewässer durch Mischwasserüberläufe infolge der wachsenden Stadt entgegenzuwirken, muss anfallendes Regenwasser vollständig auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet und damit zurückgehalten werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen können die BWB stark reduzierte Einleitungen in die Mischwasserkanalisation zulassen.

Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser zukünftig auf dem Grundstück gehalten und versickert werden; hierzu wurde ein Regenwasserkonzept erarbeitet (Ingenieurbüro Jesorlowitz: Regewasserkonzept Bebauungsplan VI-125b; Berlin, Juni 2024). Anhand von drei möglichen Varianten unterschiedliche Arten der Dachbegrünung in Kombination mit einer Rigole) wird nachgewiesen, dass eine vollumfängliche örtliche Regenwasserbewirtschaftung ohne Einleitung in das Mischwasserkanalsystem der Berliner Wasserbetriebe möglich ist.

Zum Regenwasserkonzept

Gegen die vorgeschlagenen Varianten zur Entwässerung des Regenwasserkonzeptes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Das Regenwasserkonzept sieht eine dezentrale Versickerung (über Rigolen) vor. Insgesamt wurden dazu drei Varianten untersucht. Grundlage aller Varianten ist ein Gründach (mit unterschiedlichem Aufbau) in Verbindung mit einer Füllkörperrigole für jedes Baufeld. Zudem sind Regenwassernutzungsanlagen zur Bewässerung der Grünflächen vorgesehen.

Angesichts der Faktoren (u.a. Durchlässigkeit des Bodens, Abstand zum Grundwasser, Austausch von kontaminierten Boden) ist die Versickerung im Allgemeinen möglich.

Allerdings ist die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser nur über unbelastetem Boden zulässig, um eine Verunreinigung des Grundwassers durch Bodenbelastungen auszu-

schließen. Ich verweise auf das vorliegende Altlastengutachten, danach führen die Ergebnisse der durchgeführten RKS zu einer Einstufung in die Kat. >Z 2 nach LAGA v.a. wegen der vorhandenen SM und PAK-belastungen.

Hierzu sind weitere Maßnahmen, wie beispielsweise ein Bodenaustausch, notwendig.

Hinweise

Grundlage für die Bemessung der Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen ist das Regelwerk des DWA A-138. Außerdem gilt die Beachtung des Hinweisblattes 2 zur Antragstellung für Versickerungen der Wasserbehörde. Die detaillierte technische Prüfung erfolgt im Zuge der Antragsbearbeitung im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren.

Unabhängig von den wasserrechtlich zu zulassenden Antragsgegenständen zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers empfehle ich, beispielsweise durch eine geeignete Gestaltung der Freianlagen, ebenfalls ein ausreichendes Retentionsvolumen für den Starkregenfall vorzusehen. Ich verweise auf die Ausführungen des Regenwasserkonzeptes (s. 3.4 S.10).

„Durch den Grundstückseigentümer ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.“

Altlastensituation

Der Geltungsbereich ist teilweise im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 13801 eingetragen. Die Katasterfläche sowie der Geltungsbereich befinden sich bodenschutzrechtlich in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes. Grundwasserverunreinigungen in der Umgebung sind nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Im Auftrag



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

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz
und Umwelt, Brückenstraße 6, 10179 Berlin
Per E-Mail an
stadtplanung@ba-fk.berlin.de

Geschäftszeichen (bitte angeben):

IC606-53-02-2024

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

04.12.2024

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan VI-125b
eingegangen am 17.10.2024**

Sie erhalten die Stellungnahmen des Referats I C – Immissionsschutz – der SenMVKU, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 4 ff BImSchG und §§47 ff. BImSchG stützt.

Luftreinhalteplanung

Bearbeiter*in:

[REDACTED] / MVKU I C 507 / [REDACTED]

Konflikte der Planung mit den Zielen der Luftreinhaltung sind nicht erkennbar. Auf Grundlage der Konzentrationen der Luftschadstoffe NO₂ und PM₁₀ kann eine Überschreitung von derzeit gültigen Grenzwerten für das Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Redaktioneller Hinweis:

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans VI-125b im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, mit Stand 2. September 2024, wird unter II.2.5.2 „Luftreinhalteplanung“ (Seite 26, Seite 27) fälschlicherweise der von der World Health Organisation empfohlenen Richtwert für PM₁₀ mit 20 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahresmittel angegeben. Der korrekte Wert für PM₁₀ im Jahresmittel lautet 15 µg/m³.

Lärminderungsplanung

Bearbeiter*in:

■■■■■ / MVKU I C 303 / ■■■■■

Es liegt kein Schalltechnisches Gutachten vor. Eine Bewertung des Bebauungsplanes ist daher nicht möglich. Um die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes nicht zu gefährden wird die Erstellung eines Gutachtens empfohlen:

- Die Straßen rund um das Plangebiet sind nicht lärmkartiert. Die im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehre allein auf der Alten Jakobstraße sind durchaus in der Lage im Plangebiet Beurteilungspegel zu erzeugen, die sich um die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bewegen. Die Franz-Künstler-Straße ist zur Alten Jakobstraße hin gepflastert und erzeugt so bis zu 6 dB(A) lautere Beurteilungspegel gegenüber Asphalt.
- Durch neue Gebäude im Plangebiet, deren Tiefgaragenzufahrten und dem zusätzlich erzeugten Verkehr könnten an Gebäuden außerhalb des Plangebietes relevante Pegelzunahmen auftreten.
- Supermärkte erzeugen Immissionen durch Anliefervorgänge, Technische Gebäudeausrüstung und Weiteres, die der TA Lärm genügen müssen.

Luftreinhaltung, Lärmschutz und Störfall nach BImSchG genehmigungsbedürftiger Anlagen

Bearbeiter*in:

■■■■■ / MVKU I C 420 / ■■■■■

Die Belange sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

■■■■■

Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung (BauPlanKoop)
Baujuristin
BauJur 2

**Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan VI-125b (Franz –Künstler- Straße, Alte Jakobstraße)
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Ortsteil Kreuzberg**

- Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Ihr Stellungnahmeersuchen BauJur 2 vom 23.10.2024 zum Entwurf des Städtebaulichen Vertrages; Stand 23.09.2024
- Stellungnahme

Der Stellungnahme liegen der Entwurf des Vertrages mit Stand vom 23.09.2024, die Planzeichnung vom 30.09.2024, die Begründung vom 01.10.2024, das Städtebauliches Konzept vom 30.01.2024, die Projektbeschreibung der PFE - BÜRO FÜR STADTPLANUNG ohne Datum zur Beurteilung vor.

In diese Stellungnahme sind auch die Hinweise des Fachbereiche Grünflächen- Baummanagement SGA II C vom 24.10.2024 eingepflegt worden.

Zu § 10 – öffentliche Erschließung

Es ist hinsichtlich der öffentlichen Erschließung Folgendes zu ergänzen:

Die öffentliche Verkehrsfläche in der Franz- Künstler- Straße ist zur Schaffung einer fußläufigen verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes nach Maßgabe eines mit der zuständigen Stelle im Bezirksamt abzustimmenden Ausführungsplans durch den Bauherrn soweit umzubauen, dass ein baulich angelegter Gehweg mit einer hindernisfreien Mindestgehwegbreite (Gehbahn) von 2,20 m zusätzlich Ober- und Unterstreifen nach AV Geh- und Radwege mit ausreichender öffentlicher Beleuchtung im Unterstreifen des Gehweges und angrenzender oberflächennaher Regenentwässerung in Mulden/ Grünstreifen mit Bäumen (Straßenbegleitgrün) auf der Nordseite der Franz- Künstler- Straße von der Einmündung Alte Jacobstraße bis zur Einmündung Alexandrinenstraße entsteht. Die Fahrbahn ist dazu nach Maßgabe der zuständigen Stelle im Bezirksamt zugunsten der entsiegelten Fläche und des Gehwegs auf das verkehrlich notwendige Maß zu reduzieren. Die Herstellungspflicht umfasst auch die Fertigstellungs- und die daran anschließende Entwicklungspflege des Straßenbegleitgrüns.

Zu § 11 – Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Es ist hinsichtlich der Ersatzpflanzungen Folgendes zu ergänzen:

Für Baumpflanzungen sowie für die Herstellung der Baumpflanzgruben sind die Mindestanforderungen der „Berliner Standards für die Pflanzung und anschließende Pflege von Straßenbäumen“ in der jeweils aktuellen Fassung entsprechend (Baumpflanzungen <file:///ba-fk.verwalt-berlin.de/user/vdiredirected/fku13087/Downloads/standards-pflanzung-strassenbaeume-4.pdf>) einzuhalten/umzusetzen.

Die Fertigstellung- und Entwicklungspflege ist auf 5 Jahre (rot markiert) zu erhöhen.

Straßenbaumstandorte sowie Baumstandorte in erheblich frequentierten Bereichen sind in Pflanzgrubenbauweise II (siehe hierzu auch: „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 in der aktuellen Fassung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau) zu planen und anzulegen. Die Planung zur Pflanzung ist mit dem Baummanagement des SGA abzustimmen.

Ich bitte Sie, mir den unterzeichneten Städtebaulichen Vertrag zu übersenden.



Fachbereichsleitung Straßen

Abteilung für Verkehr, Grünflächen, Ordnung und Umwelt
Straßen- und Grünflächenamt
Fachbereich Straßen
SGA I B

Berlin, 13.01.2025
- 8089 -

V
1. Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung (BauPlanKoop)
Baujuristin
BauJur 2

**Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan VI-125b (Franz –Künstler- Straße, Alte Jakobstraße)
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Ortsteil Kreuzberg**

- Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Ihr Stellungnahmeersuchen BauJur 2 vom 23.10.2024 zum Entwurf des Städtebaulichen Vertrages, Stand 23.09.2024
- Stellungnahme

Der Stellungnahme liegen der Entwurf des Vertrages mit Stand vom 23.09.2024, die Planzeichnung vom 30.09.2024, die Begründung vom 01.10.2024, das Städtebauliches Konzept vom 30.01.2024, die Projektbeschreibung der PFE - BÜRO FÜR STADTPLANUNG ohne Datum zur Beurteilung vor.

In diese Stellungnahme sind auch die Hinweise des Fachbereiche Grünflächen- Baumanagement SGA II C vom 24.10.2024 eingepflegt worden.

Zu § 10 – öffentliche Erschließung

Es ist hinsichtlich der öffentlichen Erschließung Folgendes zu ergänzen:

Die öffentliche Verkehrsfläche in der Franz- Künstler- Straße ist zur Schaffung einer fußläufigen verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes nach Maßgabe eines mit der zuständigen Stelle im Bezirksamt abzustimmenden Ausführungsplans soweit umzubauen, dass ein baulich angelegter Gehweg mit einer hindernisfreien Mindestgehwegbreite von 2,20 m mit ausreichender öffentlicher Beleuchtung im Unterstreifen des Gehweges und angrenzender oberflächennaher Regenentwässerung in Mulden/ Grünstreifen mit Bäumen (Straßenbegleitgrün) auf der Nordseite der Franz- Künstler- Straße von der Einmündung Alte Jacobstraße bis zur Einmündung Alexandrinenstraße entsteht. Die Herstellungspflicht umfasst auch die Fertigstellungs- und die daran anschließende Entwicklungspflege des Straßenbegleitgrüns.

Fachbereichsübergreifende Maßnahme zur Erzeugung & Gehweg

Zu § 11 – Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Es ist hinsichtlich der Ersatzpflanzungen Folgendes zu ergänzen:

Für Baumpflanzungen sowie für die Herstellung der Baumpflanzgruben sind die Mindestanforderungen der „Berliner Standards für die Pflanzung und anschließende Pflege von Straßenbäumen“ in der jeweils aktuellen Fassung entsprechend (Baumpflanzungen <file:///ba-fk.verwalt-berlin.de/user/vdiredirected/fku13087/Downloads/standards-pflanzung-strassenbaeume-4.pdf>) einzuhalten/umzusetzen.

Die Fertigstellung- und Entwicklungspflege ist auf 5 Jahre (rot markiert) zu erhöhen.

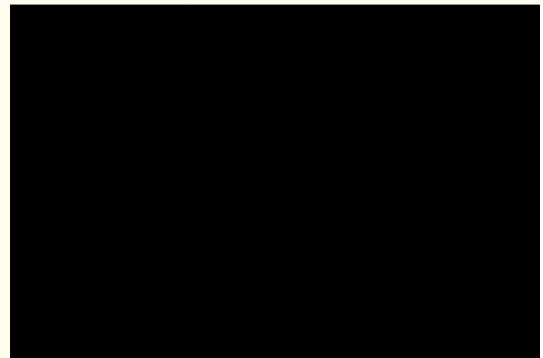
Straßenbaumstandorte sowie Baumstandorte in erheblich frequentierten Bereichen sind in Pflanzgrubenbauweise II (siehe hierzu auch: „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 in der aktuellen Fassung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau) zu planen und anzulegen. Die Planung zur Pflanzung ist mit dem Baummanagement des SGA abzustimmen.

Ich bitte Sie, mir den unterzeichneten Städtebaulichen Vertrag zu übersenden.



Fachbereichsleitung Straßen

- 2. SGA II C Kopie von 1. zur Kenntnisnahme per E-Mail
- 3. SGA I B z.d.A.



Die Fertigstellung- und Entwicklungspflege ist auf 5 Jahre (rot markiert) zu erhöhen.

Straßenbaumstandorte sowie Baumstandorte in erheblich frequentierten Bereichen sind in Pflanzgrubenbauweise II (siehe hierzu auch: „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 in der aktuellen Fassung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau) zu planen und anzulegen. Die Planung zur Pflanzung ist mit dem Baummanagement des SGA abzustimmen.

Ich bitte Sie, mir den unterzeichneten Städtebaulichen Vertrag zu übersenden.


Fachbereichsleitung Straßen

Von:

Baummanagement

Gesendet:

Donnerstag, 24. Oktober 2024 08:02

An:

Cc:

Betreff:

WG: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Städtebaulicher Vertrag B-Plan VI-125b (Franz -Künstler Straße, Alte Jakobstraße); Termin: 25.11.2024

Anlagen:

202411002 Entwurf Städtebaulicher Vertrag, B 125b .pdf; 24_09_30_VI-125b_Planzeichnung.pdf; 24_10_01_BP_VI-125b_Begründung.pdf; 2024-01-30_VI-125b_Städtebauliches Konzept_BGF Einzel.pdf; B-Plan VI-125b - Projektbeschreibung.pdf

Guten Morgen,

eine Stellungnahme des BM kann leider nur knapp erfolgen.
Die Frist ist leider auch sehr kurz.

■■■■■■ könnten Sie unsere kurze Stellungnahme mit in Ihre einfließen lassen? Sind Straßenbaumstandorte vorgesehen? Ist UmNat bereits beteiligt? Könnten Sie mich kurz zurückrufen? Für eine Prüfung haben wir leider keine Kapazitäten.

Das Baummanagement des SGA fordert Ergänzungen des § 11:

Für Baumpflanzungen sowie für die Herstellung der Baumpflanzgruben sind die Mindestanforderungen der „Berliner Standards für die Pflanzung und anschließende Pflege von Straßenbäumen“ in der jeweils aktuellen Fassung entsprechend (Baumpflanzungen <file:///ba-fk.verwalt-berlin.de/user/vdiredirected/fku13087/Downloads/standards-pflanzung-strassenbaeume-4.pdf>) einzuhalten/umzusetzen.

Die Fertigstellung- und Entwicklungspflege ist auf 5 Jahre (rot markiert) zu erhöhen.

Straßenbaumstandorte sowie Baumstandorte in erheblich frequentierten Bereichen sind in Pflanzgrubenbauweise II (siehe hierzu auch: „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 in der aktuellen Fassung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau) zu planen und anzulegen. Die Planung zur Pflanzung ist mit dem Baummanagement des SGA abzustimmen.

„§ 11 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der im Folgenden auf[1]geführten Maßnahmen, die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich sind. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen: [Maßnahmen möglichst konkret im Vertrag benennen; auf Anlagen kann Bezug genommen werden] a) ... b) ... Kommentiert [U7]: Wird im Rahmen der Weiterbearbeitung konkretisiert (Entwurfsstand des städtebaulichen Vertrages) Kommentiert [U8]: Wird im Rahmen der Weiterbearbeitung konkretisiert (Entwurfsstand des städtebaulichen Vertrages) Wohnungsbauleitstelle Seite 12 von 28 (Stand 23.09.2024) Die genaue Lage und die konkrete Art der durchzuführenden Maßnahmen ein[1]schließlich Angaben zu Zeitpunkt, Pflegezeitraum und Sicherung ergeben sich aus dem als Anlage YYY beigefügten Ausgleichskonzept. (2) Zur Durchführungsverpflichtung gehört neben der Pflanzung selbst die Vorbe[1]ereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fer[1]tigstellungs- und die daran anschließende Entwicklungspflege. Die Pflanzung hat innerhalb der Pflanzperiode im März/April oder im Oktober/November zu erfol[1]gen. Zur Durchführungsverpflichtung gehören neben der Pflanzung selbst die Vor[1]bereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungspflege mit anschließender Entwicklungspflege von zwei Jahren. Für die Pflegemaßnahmen sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu beachten. Die Erstanlage muss spätestens innerhalb von 12

Monaten nach bezugsfertiger Errich[1]tung des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden. (3) Der Zeitpunkt der Pflanzung, der Abschluss der Fertigstellungspflege sowie der Abschluss der Entwicklungspflege sind schriftlich gegenüber dem Bezirksamt anzu[1]zeigen. Fertigstellung und Entwicklung sind durch Berlin abzunehmen. (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet aufgrund des Vorkommens von gebäudebe[1]wohnenden Zwergfledermäusen, für die Dauer der Baumaßnahme, Nistkästen in Bäumen als auch in Form von einer Aufhängung an einer temporären Gerüstwand zu errichten. Diese Nistkästen sollten bestenfalls in Kombination mit Vogelnistkäs[1]ten errichtet werden.“

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
SGA II C

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin

[REDACTED]
Allgemein: baumanagement@ba-fk.berlin.de
Internet: <http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg>



Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 23. Oktober 2024 16:39

An: [REDACTED]

[REDACTED]
Betreff: WG: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Städtebaulicher Vertrag B-Plan VI-125b (Franz -Künstler Straße, Alte Jakobstraße); Termin: 25.11.2024

Hallo Kolleginnen und Kollegen,

hiermit beteilige ich Sie an einem Stellungnahmeverfahren und bitte Sie, mir die in Ihrer fachlichen Zuständigkeit zu beurteilenden Belange, Bedenken, Hinweise für eine zusammenfassende Stellungnahme zu übermitteln.

Sofern mir innerhalb der genannten Frist keine Rückäußerung Ihrerseits vorliegt gehe ich davon aus, dass keine Betroffenheit vorliegt und werde nach Aktenlage meine Stellungnahme gegenüber der ersuchenden Stelle fristgerecht abgeben.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]
SGA I B
Fachbereich Straßen
Leitung Gruppe Planung, Projektsteuerung und Neubau

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 23. Oktober 2024 15:26

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Städtebaulicher Vertrag B-Plan VI-125b (Franz -Künstler Straße, Alte Jakobstraße)

Werte Kolleg*innen,

mit dieser Mail schicke ich Ihnen den Entwurf zum städtebaulichen Vertrag, B-Plan VI-125b (Franz-Künstler Straße/Alte Jakobstraße).

Sehr würde ich mich freuen, wenn Sie mir im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Ihre Anmerkungen/Ergänzungen zum Entwurf des städtebaulichen Vertrages per Mail bis zum 25.11.2024 zukommen lassen könnten.

Im Rahmen dessen, bitte ich Sie den Vertragsentwurf den zuständigen Kolleg*innen aus Ihrem Fachamt weiterzuleiten, falls die Kollegin oder Kollege nicht im Verteiler genannt sein sollte.

Betroffene Regelungen für Ihr Fachamt könnten insbesondere sein:

Straßenamt: §10 Erschließung

Grünflächenamt: § 10 (Öffentliche Erschließung Grünfläche) Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der öffentlichen Grünanlage),

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Viele Grüße und vielen Dank

[REDACTED]
(Anrede: Sehr geehrte Frau, Guten Tag Frau ...)

Baujuristin, BauJur 2

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abt. für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung (BauPlanKoop)

Yorckstraße 4-11, Raum 428, 10965 Berlin



Stapl 102

Stellungnahmeersuchen vom 17.10.2024

Bebauungsplan VI-125b „Alte Jakobstraße/ Franz-Künstler-Straße“ für die Flurstücke 406/2, 611, 641 (teilweise), 658, 659, 692 8teilweise), 694 (teilweise), 715 der Flur 190 auf dem Gelände zwischen der Ritterstraße, der Alexandrinenstraße, der Franz-Künstler-Straße und der Alten Jakobstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg.

Hier: Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte [REDACTED],

zum o.g. Vorhaben nimmt das Umwelt- und Naturschutzamt wie folgt Stellung:

Sachgebiet Gewässerschutz

1 Abwasserbeseitigung

In den vorgelegten Unterlagen sind keine Angaben z.B. zum Abwasseraufkommen enthalten, das durch den Betrieb von Abwasseranlagen anfallen wird. Auch zu den ggf. in Frage kommenden Abwasserbehandlungsanlagen und den Abwassereinleitkonzentrationen sind keine Angaben enthalten. Da Abwasseranlagen und Abwasserbehandlungsanlagen der Anzeige- / Genehmigungspflicht nach § 38 BWG unterliegen und Einleitungen von Abwässern in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasser- / Mischwasserkanalisation) ggf. der Anzeige- / Genehmigungspflicht nach IndV i.V.m der AbwV unterliegen können, sind hierfür aufgrund der eigenständigen Verfahren textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan nicht erforderlich.

2 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffe

In den vorgelegten Unterlagen sind keine Angaben zu Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der AwSV benannt. Da im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren diesbezüglich eine Auflagenerteilung möglich ist (aufgedrängtes Recht), sind hierfür textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Hinweis Gewässerschutz

Ordnungsbehördlichen Zuständigkeiten für die Niederschlagsentwässerung / die Niederschlagsbewirtschaftung und das Regenwasserkonzept sind im Sachgebiet Gewässerschutz - mit Ausnahme bei einigen Anlagen im Sinne der AwSV - nicht gegeben. Entsprechendes gilt für

den bei Bauarbeiten potentiellen Eintrag von Schadstoffen in den Boden soweit der Eintrag nicht aus Anlagen im Sinne der AwSV erfolgt.

Daher erfolgt durch das Umwelt- und Naturschutzamt keine Beurteilung. Es wird vielmehr auf 1 und 2 verwiesen.

Fundstellen Gewässerschutz

BWG Berliner Wassergesetz

<http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WasG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>

IndV Indirekteinleiterverordnung

<http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=AbwAnlV+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>

AbwV Abwasserverordnung

<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/abwv/gesamt.pdf>

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

<http://www.gesetze-im-internet.de/awsv/AwSV.pdf>

(UmNat 5, XXXXXXXXXX)

Sachgebiet Immissionsschutz

1. Immissionsschutz – Geräusche

Das Umwelt- und Naturschutzamt ist zuständige Ordnungsbehörde u.a. für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen im Sinne des BImSchG / LImSchG Berlin. Aufgrund dieser Zuständigkeiten erfolgt im Rahmen der Beteiligung eine Prüfung / Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs (im Folgenden nur als Planentwurf bezeichnet) zum Gewerbelärm und Freizeitlärm.

1.1 Verkehrslärm

Bezüglich des Verkehrslärms liegt die Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU).

1.2 Gewerbelärm

Es liegt keine schalltechnische Untersuchung möglicher gewerblicher Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets vor. Nachstehende immissionsschutzrechtliche Bewertung erfolgt im Rahmen den Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan VI-125b.

1.2.1 Vorbelastung aus gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Gem. den Ausführungen auf die Umwelt und das Klima (Ziffer VIII.1 - Begründung zum Bebauungsplan VI-125b) wird festgehalten, dass „*aufgrund der Nutzungsstruktur im Umfeld kein gewerblicher Lärm zu erwarten ist. Schallimmissionen durch angrenzende Schul- und Kitanutzung können auftreten, sind aber sozialadäquat und somit hinzunehmen.*“ Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht liegen ebenfalls keine Bedenken vor.

Es konnte/n keine weiteren relevante/n Emissionsquelle/n auf das Plangebiet ermittelt werden, welche einen Nutzungskonflikt mit dem geplanten Bauvorhaben begründen. Demnach ist aus

hiesiger Sicht von keiner Vorbelastung aus gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebiets auszugehen.

1.2.2 Heute vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Heute im Plangebiet vorhandene Gebäude / Nutzungen stehen entweder leer (vorhandene Bebauung) oder werden Ende 2025 geschlossen (temporäre Unterkünfte für Geflüchtete) – (Ziffer II.1.2 Begründung zum Bebauungsplan VI-125b). Nutzungskonflikte mit dem geplanten Bauvorhaben ergeben sich demnach nicht.

1.2.3 Zukünftige Nutzungen im Plangebiet

Gem. den Ausführungen (Ziffer IV.1 – Begründung zum Bebauungsplan VI-125b) sieht das Konzept die Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit Einzelhandel (hier: Lebensmittelmarkt), einer Kindertagesstätte und privaten und öffentlichen Spielplätzen vor.

Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen in Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung, ist in Prüfungen nach TA Lärm im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geboten. In Baugenehmigungsverfahren erfolgt bezüglich immissionsschutzrechtlicher Prüfungen nach dem BImSchG / LImSchG und der TA Lärm keine direkte Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes durch den Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, da es sich um nicht aufgedrängtes Recht handelt. Es sollte daher durch das Stadtentwicklungsamt überwacht werden, dass bei der Planung und Errichtung von Anlagen (insbesondere für Liefertätigkeiten zur Nachtzeit sowie technischer Gebäudeausrüstungen), die der TA Lärm unterliegen, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm nachgewiesen wird.

Gleiches gilt für die Errichtung von Freizeitanlagen wie u.a. Skateboard-Anlagen, Bolzplätze oder Ähnliches.

1.3 Textliche Festsetzungen

Es bedarf nach hiesiger Einschätzung keiner Ergänzung immissionsschutzrechtlicher Belange.

2. Immissionsschutz – Luft

Die Zuständigkeit hierfür liegt bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU). Es erfolgt dementsprechend keine Prüfung / Beurteilung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

3. Fundstellen

BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz

<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bimschg/>

LImSchG Bln Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin

<http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=LmSchG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>

TA Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_26081998_IG19980826.htm

DIN 45680 Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschemissionen in der Nachbarschaft

(UmNat 33, XXXXXXXXXX)

Sachgebiet Bodenschutz

Im Plangebiet wurden durch die ARCADIS Germany GmbH Untersuchungen zu Schadstoffbelastung des Bodens sowie des Grundwassers vorgenommen. In Ihrem Bericht zur orientierenden Erkundung von Altlasten vom 30.11.2022 wurden Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Blei, Kupfer, Zink) und polyaromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im obersten Bodenmeter nachgewiesen. Diese Schadstoffe sind in der sogenannten Auffüllungsschicht enthalten, welche eine Mischung aus Bauschutt und Trümmerschutt darstellt, ein Resultat der Kriegshandlungen bis 1945.

Eine Grundwassergefährdung durch diese Stoffe kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Stellungnahme wird drei wesentliche Themen zu Inhalt haben: Konzeption von Grün- und Kinderspielflächen, Versickerungsflächen sowie versiegelte (Verkehrs-)Flächen bzw. künftige Gebäudestandorte:

Grün- und Kinderspielflächen:

Diese Flächen unterliegen der Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch, damit gelten dort strengere Grenzwerte im Vergleich zu anderweitiger Nutzung der Fläche.

Auf Grund der geschilderten Bodenbelastung mit Schwermetallen und PAKs wird es notwendig sein, eine mindesten 35cm dicke Schicht aus schadstofffreiem Bodenmaterial überall dort aufzutragen, die künftig als Kinderspielflächen ausgewiesen werden. Das Ziel ist, einen Kontakt mit der schadstoffbelasteten Auffüllungsschicht zu unterbinden.

Da ein Bodenauftrag oder -abtrag im Bereich der Bäume mit den Erfordernissen des Baumschutzes kollidiert (siehe Stellungnahme Naturschutz) muss erwogen werden, diese Flächen einer künftigen Nutzung als Erholungsgrünflächen mit Aufenthalt von Personen zu entziehen.

Bei möglichen Änderungen der Flächennutzung wie geänderte Gebäude- und Freiflächen sind die geplanten Maßnahmen jeweils im Einzelfall mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Versickerungsflächen:

Im Bereich künftiger Versickerungsanlagen (Rigolen, Versickerungsmulden) muss die Auffüllungsschicht bis zum Anschnitt des geogenen oder natürlich „gewachsenen“ Boden darunter durch sauberes Bodenmaterial ausgetauscht werden um eine Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser zu unterbinden.

Gebäude- und Verkehrsflächen:

Auf Grund der geplanten Überbauung bzw. Versiegelung kann für weite Teile des Grundstücks der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden. Daher sind keine zusätzlichen über das Bausoll hinausgehende Aushubmaßnahmen abzuleiten.

Annahmen zu bei Baumaßnahmen anfallendem Bodenaushub:

Die Analyse der oberen Bodenschicht (Auffüllungshorizont) zeigt Schadstoffbelastungen, die aufgrund der Konzentrationen von PAK und Schwermetallen im Feststoff eine Einstufung als gefährlicher Abfall (Material >Z2) rechtfertigen. Bei Bodenarbeiten in diesem Bereich ist zu erwarten, dass auch der Aushub ähnliche Verunreinigungen aufweist und als gefährlicher Abfall entsorgt werden muss. Aushubmaterialien, die die Z2-Grenzwerte gemäß LAGA überschreiten,

müssen bei der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin (SBB) abgegeben werden. Diese Abfälle können nicht wiederverwendet werden und sind fachgerecht zu entsorgen. Es handelt sich hierbei um punktuelle Bodenproben, sodass weitere, möglicherweise höhere Belastungen nicht ausgeschlossen werden können. Eine genauere Untersuchung ist vor Beginn der Arbeiten erforderlich, da diese Analyse keine Deklarationsanalyse darstellt.

(UmNat 21, [REDACTED])

Sachgebiet Naturschutz

Landschaftsplanung

Zu IV.5 Grünfestsetzungen/ Pflanzbindungen

Die Substratstärke der extensiven Dachbegrünung sollte auf 12 cm festgesetzt werden, um die durchgehende Funktionalität der Fläche zu sichern und die Biodiversität des Pflanzenbewuchses zu vergrößern. Dies hätte einen zusätzlichen positiven Effekt auf Wasserspeicherkapazität und Feinstaubbindung.

Die textliche Festsetzung 12 dient keineswegs dazu, die Eingriffe während/ durch die Baumaßnahmen zu minimieren. Sie sorgt lediglich dafür, dass alle nichtbebauten Freiflächen nach Beendigung der baulichen Tätigkeiten gärtnerisch gestaltet werden. Bestehende Grünstrukturen können dadurch nicht gesichert werden.

Darüber hinaus ist zu betonen, dass Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen, auch bei einer Substratstärke von mindestens 100 cm wie textlich festgesetzt, nicht als Ersatzpflanzungen nach BaumSchVO gelten.

Zu VII.1 Öffentliche Belang

Wie ebenfalls in den oberen Kapiteln bereits dargelegt, reichen die umliegenden öffentlichen Grünflächen bereits jetzt nicht aus, um die vorherrschenden Bedarfe zu decken. Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens würde das bestehende Defizit weiter vergrößert. Deshalb sollte das Defizit von 2500 m² im weiteren Umfeld ausgeglichen werden. Wahlweise kann auch die finanzielle Ablösung des Teilbedarfs erwogen werden. Die Versorgung mit wohnungsnahe Grün stellt einen der wichtigsten Pfeiler für gesunde Wohnverhältnisse dar und sollte deshalb nicht einfach weggewogen werden.

Zu VIII:1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima - Boden

Ein Bodenaustausch innerhalb der Grün- und Spielflächen auf einen Höhenmeter darf nicht zu Lasten der Bestandsvegetation gehen. Im Bereich des geschützten Wurzelbereichs der Bäume ist eine Alternative zu erwägen und anzuwenden.

Zu VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima - Wasser

Die im Regenwasserkonzept vorgeschlagenen Rigolen sind nicht im Bereich von Bestandsbäumen zu planen. Ein Eingriff in den geschützten Wurzelbereich durch Verbau von Rigolen oder Leitungen ist zu vermeiden.

Zum Umweltbeitrag

Der als Anlage beigefügte Umweltbeitrag scheint mit Stand 2023 nicht vollständig zu sein (siehe Kapitel 1.4).

Die als Ausgleich geplanten Hängungen von Nistkästen an Neubauten für Vögel und Fledermäuse werden als nicht ausreichend bewertet. Es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Fledermäuse, die die Bestandsgebäude sowohl als Sommer- als auch als Winterquartier nutzen. Hier sind die CEF-Maßnahmen mit besonderer Sorgfalt auszuführen (und mit ausreichend zeitlichem Vorsprung), da die Annahme solcher Quartiere durch die Tiere oft langwierig sein kann. Eine CEF-Maßnahme gilt erst dann als erfolgreich umgesetzt, wenn sie angenommen wurde.

Bei der Bauzeitenregelung für Brutvögel (V_{ASB} 1.1) ist das Sommerrodungsverbot von Anfang März bis Ende September zu berücksichtigen und einzubeziehen. Bei der Bauzeitenregelung für Fledermäuse muss berücksichtigt werden, dass der Abriss der Gebäude ebenso zum Verlust von nachgewiesenen Sommerquartieren führen kann. Das Zeitfenster von April bis September wird als nicht ausreichend erachtet.

Die Beleuchtungseinschränkungen sind auf den Vegetationsbestand auszuweiten. Das bedeutet, dass Baum- und Strauchbestände nicht direkt anzustrahlen sind. Beleuchtungselemente sind so auszurichten, dass das Licht nach unten gerichtet wird und durch Blenden eine Rückstrahlung nach hinten oder oben verhindert wird.

Die ökologische Baubegleitung ist mit einer regelmäßigen Berichtspflicht, auch den zuständigen Behörden gegenüber, verbunden. Dauer und Umfang sind mit UmNat abzustimmen.

Es ist zu beachten, dass Nistkästen für Vögel (insbesondere Haussperlinge) als Ausgleichsmaßnahme nur dann erfolgreich sind, wenn sie in Verbindung mit den notwendigen Ruhestätten errichtet werden. Bei der Hängung von Nistkästen sind deshalb immer auch Strauchpflanzungen mitzuplanen. Dies gilt auch für vorgezogene Maßnahmen (CEF).

(UmNat 16, XXXXXXXXXX)

Artenschutz

Fortpflanzung- und Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen in Gebäuden / Baumhöhlen

Im urbanen Lebensraum gehen durch Sanierungen und den Abriss von Altgebäuden potenzielle und reelle Fortpflanzungs- und Ruhestätten – ergo Lebensraum – von u.a. Vögeln und Fledermäusen verloren. Um dem entgegenzuwirken sollten Neubauprojekte von vornherein Platz für Tiere in Form von Nist- und Flachkästen einplanen.

Auf Grundlage des Artenschutzgutachtens von der trias Planungsgruppe können Aussagen bzgl. artenschutzfachlicher Sachverhalte getroffen werden. Nachweislich beherbergen die Bestandsgebäude sowie Gehölzstrukturen geschützte Lebens- und Ruhestätten (Bsp. Pkt. 2.4.1; S. 9f). Im Anbetracht des geplanten Abrisses muss hierbei beachtet werden, dass alle europäischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG besonders geschützt sind. Ferner sind alle europäischen Fledermausarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14b BNatSchG streng geschützt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Aufgrund ihrer genetischen Fixierung kehren die an Gebäude brütenden Vögel immer wieder an ihre Nistplätze zurück und nutzen diese über Jahre hinweg. Die Niststätten sind daher ganzjährig geschützt, und dürfen auch dann nicht beseitigt werden, wenn das Brutgeschäft abgeschlossen ist. Fortpflanzungsstätten von gebäudebewohnenden Arten dürfen nur beseitigt werden, wenn zuvor ein ornithologisches Gutachten erstellt und Ausgleichsquartiere zur Verfügung gestellt wurden.

Die bereits dokumentierten geschützten Lebens- und Ruhestätten sind frühzeitig mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Das vorliegende Artenschutzgutachten sieht diverse Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor. Diese sind grundsätzlich dafür geeignet, das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der §§ 39, 44 BNatSchG zu vermeiden.

Zusätzlich ist die Errichtung von Artentürmen (insb. für Fledermäuse sowie Haussperlinge) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen. Hierbei sind beide Artengruppen gesondert zu betrachten und das Plangebiet mit geeigneten Türmen auszustatten. Der größte Vorteil dieser Lösung ist der, dass die Türme gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und permanente Ersatzmaßnahmen (FCS) darstellen. Bau den Haussperlingstürmen (/turm) ist darauf zu achten, dass geeignete Ruhestätten in der Nähe vorhanden sind. Die Verortung ist durch Fachpersonen der trias Planungsgruppe zu prüfen und gemäß artspezifischer Erfordernisse festzusetzen.

Ersatzmaßnahmen an den Neubaugebäuden sind aus vorgenannten Gründen (schwindender Lebensraum) ungeachtet der Errichtung der Artentürme einzuplanen und umzusetzen.

Sollten weitere, bis dato unbekannte, geschützte Lebensstätten an Gebäuden oder zu rodenden Gehölzen vorgefunden werden, muss ggf. eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt vor Maßnahmenstart beantragt werden. Dies gilt ebenfalls für den Fall, wenn geschützte Lebensstätten nicht adäquat ausgeglichen werden können und somit permanent entfallen.

Vogelanprall an Glas

Der Visualisierung nach sind Glaselemente in den Fassaden geplant. Bei transparenten und spiegelnden Oberflächen oder gestalterischen Elementen, kann allgemein von einer erhöhten Gefährdung und einem Konflikt mit dem § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ausgegangen werden.

Vögel können an Glasfassaden verunglücken, weil sie ein Ziel hinter der transparenten Scheibe anfliegen wollen oder eines, dass sich in der reflektierenden Oberfläche des Glases spiegelt (z.B. Bäume, Himmel). Die Größe des Problems hängt von der Dimension der Durchsichten und Spiegelungen ab, aber auch von der direkten Umgebung, insbesondere von Vegetationsbeständen. Neben dem Planungsgebiet befinden sich Grünanlagen mit einem Baumbestand, zusätzlich sollen Bäume angepflanzt und überdies Teile der Fassade begrünt werden. Bei Betrachtung der Gebäudeentwürfe ist im Anbetracht dieser Umstände mit einem erhöhten Vogelschlag an der Glasfassade zu rechnen.

Im Planungsgebiet sind neben geschützten Lebens- und Ruhestätten auch größere Grünstrukturen vorhanden. Um eine erhöhte Gefährdung vorsorglich ausschließen zu können, sind deshalb bereits in der Planungsphase Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag – bspw. an Fensterfronten oder Elementen aus Glas – verbindlich festzulegen. Durch Vermeidungsmaßnahmen muss das Tötungsrisiko von Vögeln auf das durchschnittliche, im Naturraum ohnehin gegebene Niveau gesenkt werden (< 5 Kollisionen je 100 m Fassadenlänge pro Jahr).

Ein Konzept zur Vogelschlagvermeidung sollte erarbeitet und vorgelegt werden.

Zu beachtende Punkte:

- Durchsichten durch ein Gebäude oder Gebäudeteile sind grundsätzlich mit Vermeidungsmaßnahmen zu versehen.
Vermeidungsmaßnahmen können wie folgt gestaltet sein (Auswahl):
 - Glasbausteine;
 - nachträglich angebrachte Markierungen (Folien);
 - bombierte, mattierte, transluzente, eingefärbte oder strukturierte Gläser;
 - fest vorgelagerte Konstruktionen wie Sonnenschutz oder Rankgitter.
 - Weitere und für das Projekt passendere Optionen können mit Fachkundigen (Ornithologen) und / oder der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz besprochen werden.
 - Hierbei möchte ich darauf hinweisen, dass Greifvogel-Silhouetten nachweislich keinerlei Schutzfunktion bieten.
- Gebäudekanten (bis zu 2 m von der Gebäudeecke) mit Durchsichten und Reflektionen sind immer durch hochwirksame Markierungen (s.u.) zu unterbrechen.
- Transparente Absturzsicherungen und transparente Einfassungen von (Dach)Terrassen und ähnlichen Randstrukturen sind immer durch hoch wirksame Markierungen (s.u.) sichtbar zu machen.
- Reflektionen sind zu brechen, insbesondere, wenn sich Vegetation darin spiegelt (wirksame Markierungen s.u.) Reflektionen des freien Himmels in Glasscheiben sind fallabhängig zu betrachten und Vermeidungsmaßnahmen mindestens bei nachgewiesenen Anflügen oder in Vogelzug-Verdichtungsräumen erforderlich (s.u.).
- Fassaden mit zusammenhängenden Glasflächen > 6 m oder 75% Glasanteil oberhalb der Vegetation sind nur dann als weniger problematisch zu bewerten, wenn ihnen im Nahbereich < 20 m eine Fassade gegenüber steht und somit kein freier Anflug gegeben ist.
- Bei Planungen sollte der Anteil der freien Scheiben so weit wie möglich reduziert werden.
- Hochwirksame Markierungen bei stark vogelgefährdeten Glasflächen sind:

- Senkrechte Markierungen mindestens 5 mm breit, maximal 95 mm Abstand zueinander,
- Waagerechte Markierungen mind. 3 mm breit, max. 47 mm Abstand zueinander - Werte gelten bei gutem Kontrast (schwarze Markierungen vor hellem Hintergrund, weiße Markierungen vor dunklem Hintergrund), sonst Markierungsbreite erhöhen,
- Gegen Reflexionen müssen grundsätzlich Markierungen außen (auf Ebene 1 der Verglasung) angebracht werden,
- Kreative Abänderungen der Muster können nach Absprache umgesetzt werden. Anregungen bieten die geprüften Muster (Rössler & Doppler 2019).“

Weiterführende Informationen zum Thema:

http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

[https://www.nabu-dresden.de/wp-](https://www.nabu-dresden.de/wp-content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%C3%84UDEsanierungt3_kamenzer.pdf)

[content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%C3%84UDEsanierungt3_kamenzer.pdf](https://www.nabu-dresden.de/wp-content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%C3%84UDEsanierungt3_kamenzer.pdf)

<http://www.berliner-spatzenretter.de/SichereFensterF%C3%BCrUnsereV%C3%B6gel.pdf>

Künstliches Licht bei Nacht

Schlechte oder zu intensive Beleuchtung wirkt sich nachteilig auf die Gesundheit / Vitalität von Menschen, Tieren und Pflanzen aus. Dies ist mittlerweile durch viele Studien belegt - z.B. Korner et al. 2021 bzgl. Vögel. Im B-Plan können Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor schädlichen Lichtimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Die Verpflichtung zur Eindämmung nachteiliger Auswirkungen von Lichtimmissionen auf die Flora und Fauna ist im § 41a BNatSchG (Anm.: noch nicht in Kraft) zu finden.

Im Besonderen ist auf eine Vermeidung des sog. Insektenfalleneffektes durch künstliche Beleuchtung während der Nachtstunden zu achten. Diverse Insektenarten werden von Lichtquellen angelockt. In Folge dessen umkreisen sie die Lichtquelle, verhungern dort oder werden leicht Opfer von Prädatoren. Besonders in der Peripherie von Stadtgrün und Gewässern kann durch diese Sogwirkung die örtliche Artenvielfalt erheblich gemindert werden.

Auch für Zugvögel kann eine nächtliche Beleuchtung unter bestimmten Umständen kritisch sein. Die Tiere könne bei einigen Wetterlagen (Wolkendecke, Regen, Nebel) durch die Beleuchtung angelockt werden. In Kombination mit Hindernissen (z.B. Glasscheiben, Abspannungen) kann es hierbei zu Massenanflügen kommen. Wird das Kollisionsrisiko für Vögel deutlich erhöht, müssen Gefahrenstellen entschärft werden, da das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verletzt wird. Bezüglich weiterführender Informationen zu Vogelanprall an Glas siehe Punkt 2 dieser Stellungnahme.

Zu beachtende Punkte:

- Nächtliche Lichtquellen müssen vorsorglich auf ihre Notwendigkeit hin geprüft werden.
- Die Parameter für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind einfach umsetz- und einhaltbar:
 - Abblendung unter der Horizontalen;
 - möglichst niedrige Anbringung;
 - nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten;
 - Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie;

- Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin;
- Spektrum ideal 540 – 700 nm;
- keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile;
- ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin);
- Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.

Die Erstellung eines Lichtkonzepts ist ratsam.

Fassadenbegrünung

Hier sollte auf die Verwendung von gebietsheimischen und ökologisch „wertvollen“ Arten (z.B. Clematis spp.; Vitis vinifera var. silvestris; Kletterrosen; Lonicera periclymenum; Hedera helix) geachtet werden.

Dem Konzeptentwurf ist zu entnehmen, dass bei der Fassadenbegrünung nicht nur auf klimmende Pflanzen gesetzt werden soll. Hierbei können auch „indirekte“ Fassadenbegrünungen wie Spalierobst oder hängende Pflanzen verwendet werden. Anzumerken ist, dass die Anpflanzung von Pflanzen wie bspw. Geranien (Pelargonien), welchen ausschließlich ein ästhetischer Mehrwert innewohnt, vermieden werden sollte.

Dachbegrünung

Zusätzlich zur Dachbegrünung sollte die Errichtung von funktionalen „Insektenhotels“ geprüft werden. Hierfür kann die Expertise von Fachkundigen herangezogen werden (Bsp. Hymenopterendienst NABU). Diese würden nicht nur von dem fortschreitenden Lebensraumverlust bedrohten Insektenarten (z.B. einige Wildbienenarten) helfen, sondern wäre sicher auch für die Heranführung der Kita-Kinder an die Natur (Stichwort Umweltbildung) förderlich. Eine weitere, denkbare Möglichkeit wäre auch die Anlage eines Sandariums, welches für viele Wildbienenarten als Lebensraum dient.

Bepflanzung nach der Freianlagenplanung für das Plangebiet

Neben Bäumen sollte im besonderen Fokus die Anpflanzung von ökologisch wertvollen Straucharten (mit Blüh- und Fruchtaspekten) und ähnlichen Gehölzstrukturen sein. Diese stellen einen eigenen Lebensraum dar und bieten im Besonderen Kleintieren Versteckmöglichkeiten. Ferner werden sie als Ruhestätten von bspw. Haussperlingen genutzt. Überdies sollte geprüft werden, ob von reinen Rasenflächen abgesehen werden kann und stattdessen „Wildblumenwiesen“ angelegt werden können. Zumindest ein Teil der Rasenflächen sollten durch vorgenannte Wiesen ersetzt werden, da diese im Gegensatz zu Rasenflächen einen Mehrwert für den Naturhaushalt schaffen.

Befähigungen der ökologischen Baubegleitung

Die Befähigungen der ökologischen Baubegleitung (öBB) sind im B-Plan explizit festzusetzen. Insbesondere muss die öBB Weisungsbefugnisse auf der Baustelle haben sowie einen Baustopp verfügen können, wenn Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Weiterführung der jeweiligen Maßnahmen zu befürchten sind.

(UmNat 14, XXXXXXXXXX)