

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

Auswertung, Abwägung und Ergebnis
der Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung

Die Bekanntmachung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg vom 06.03.2026. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 09.03.2026 bis zum 10.04.2026 im Bezirksamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtplanungsamt Yorckstraße 4-11, zur Einsicht aus. Ergänzend wurden die Unterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite für Beteiligungsverfahren „DiP-lanung“ des Landes Berlin veröffentlicht.

Insgesamt sind 7 Stellungnahmen zum Bebauungsplan aus der Öffentlichkeit eingegangen:

Privatperson 1	2
Privatperson 2	7
Privatperson 3	14
Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz	20
Privatperson 4	33
Privatperson 5	34
Privatperson 6	35

Die Texte der Stellungnahmen entsprechen den Originaltexten.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
1.	Privatperson 1 Schreiben vom: 24.03.2026	Hiermit nehme ich fristgerecht Stellung zum oben genannten Bebauungsplanverfahren. Ich bin Anwohner der Alten Jakobstraße in Berlin-Kreuzberg und unmittelbar von der geplanten Bebauung betroffen. Nach den vorliegenden Unterlagen soll auf der derzeit als Containerstandort genutzten Fläche eine Wohnanlage errichtet werden. In der aktuell vorgesehenen Form führt die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen meiner Wohn- und Lebensverhältnisse.	Einleitende Sachdarstellung.
		<u>1. Unzumutbare Verschattung und Beeinträchtigung der Wohnqualität</u> Die geplante Bebauung würde zu einer massiven Verschattung meiner Wohnung führen und die derzeit vorhandene Sonneneinstrahlung nahezu vollständig entfallen lassen. Dies stellt eine erhebliche Minderung der Wohnqualität dar und greift in das Gebot gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ein. Nach ständiger Rechtsprechung ist bei der Bauleitplanung insbesondere die ausreichende Belichtung und Besonnung von Bestandswohnungen zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung lässt eine angemessene Abwägung dieser Belange nicht erkennen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwand, die geplante Bebauung führe zu einer unzumutbaren Verschattung der Bestandsbebauung entlang der Alten Jakobstraße und damit zu einer erheblichen Minderung der Wohnqualität, wird nicht gefolgt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die geplante Bebauung je nach Tages- und Jahreszeit zu einer stärkeren Verschattung der gegenüberliegenden Bestandsbebauung führt, als dies derzeit der Fall ist. Ein Anspruch auf den dauerhaften Erhalt der bestehenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse besteht jedoch nicht. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines verdichteten innerstädtischen Bereichs des Ortsteils Kreuzberg. Die vorgesehene Bebauung entspricht hinsichtlich ihrer städtebaulichen Dichte und Höhenentwicklung den Zielsetzungen einer nachhaltigen Innenentwicklung und orientiert sich an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen des Umfelds. Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde berücksichtigt, dass die Schaffung zusätzlichen Wohnraums an diesem integrierten Standort ein wesentliches öffentliches Interesse darstellt.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Die gegenüberliegenden Gebäude entlang der Alten Jakobstraße weisen einen Abstand von rund 24,4 m zur geplanten Neubebauung auf. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Bauordnung Berlin (BauO Bln) werden eingehalten. Werden die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung eingehalten, besteht grundsätzlich die gesetzliche Vermutung, dass diese Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung, Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands und Brandschutz) ausreichend gewahrt sind. Die Abstandsflächenregelungen sind gerade darauf ausgelegt, diese Belange typisierend sicherzustellen. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Planung gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unzumutbar beeinträchtigt werden. Entsprechende Bedenken wurden auch im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Fachbehörden nicht vorgetragen. Die Belange des Einwenders wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird im vorliegenden Fall jedoch ein höheres Gewicht beigemessen als dem Interesse an einer unveränderten Beibehaltung der bestehenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse. Keine Änderung der Planung.
		<u>2. Abwägungsdefizit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</u> Die Belange der bestehenden Anwohnerschaft, insbesondere hinsichtlich Belichtung, Wohnruhe und städtebaulicher Verträglichkeit, scheinen nicht ausreichend in die Abwä-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vom Einwender angeführten Belange, insbesondere hinsichtlich der Belichtung, der Wohnruhe und der städtebaulichen Verträglichkeit, wurden im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		gung eingestellt worden zu sein. Eine vollständige Verschattung stellt eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung dar und widerspricht dem Grundsatz gerechter Abwägung.	Da die Einwendungen zu diesen Belangen erstmals im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgetragen wurden, werden sie hier geprüft und in die Abwägung eingestellt. Ein Abwägungsdefizit in den vorangegangenen Beteiligungen ist daher nicht ersichtlich. Hinsichtlich der geltend gemachten Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse wird auf die Abwägung zu Punkt 1 verwiesen. Eine vollständige Verschattung der Bestandsbebauung ist nicht zu erwarten. Die Planung wahrt die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Bezogen auf die Wohnruhe wurde in der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass die Pegelerhöhung des Verkehrslärms in der Alten Jakobstraße aufgrund der planinduzierten Verkehrszunahme aufgrund der geringen Zunahme als nicht beurteilungsrelevant einzustufen ist. Somit sind die Lärmsteigerungen gegenüber der heutigen Situation als geringfügig einzustufen. In der Untersuchung werden darüber hinaus die schalltechnischen Auswirkungen einer möglichen Ansiedlung eines Supermarktes untersucht. Um eine wohnverträgliche Nutzung bezogen auf die Bestandsbebauung und auch die Neubauten zu erreichen werden verschiedene Maßnahmen formuliert (Beschränkung der Anlieferzeiten, Schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragenöffnungen sowie Überdachung der Zufahrtsbereiche Anlieferung und Tiefgarage), die im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert sind. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		<u>3. Auswirkungen auf soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte)</u> Zusätzlich ist eine Waldorf-Kindertagesstätte im direkten Umfeld betroffen. Auch hier ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung zu erheblichen Einschränkungen der natürlichen Belichtung und damit der Nutzbarkeit der Außen- und Innenbereiche führt. Dies betrifft das Kindeswohl und die Anforderungen an gesunde Entwicklungsbedingungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwand, die Planung führe zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Kindertagesstätte sowie des Kindeswohls infolge einer stärkeren Verschattung, wird nicht gefolgt. Im Bereich der Kindertagesstätte grenzt lediglich der Baukörper des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 zwischen den Punkten a und b unmittelbar an das Grundstück der Einrichtung. Eine zeitweise zusätzliche Verschattung der Außenanlagen kann je nach Tages- und Jahreszeit nicht ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Außen- und Innenbereiche der Kindertagesstätte ist hieraus jedoch nicht abzuleiten. Die Fassung der nördlichen Raumkante der zentralen Grünfläche ist eine wichtige städtebauliche Zielstellung. Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich die Waldorfkita in einem denkmalgeschützten Flachbau. Dieser ist im südlichen Teil 1-geschossig ausgebildet. Der nächste Punkt der geplanten Grenzbebauung liegt gut 19 Meter von dem Kitagebäude entfernt, die faktischen Abstandsflächen beider Gebäude liegen knapp 9 Meter auseinander. Aufgrund des Denkmalstatus als Gesamtanlage sowie der engen Baukörperfestsetzungen des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans VI-125a ist eine Erweiterung des ehemaligen Hauptkinderheims Richtung Süden nicht möglich. Durch die vorgesehene Grenzbebauung sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, Ein- und Aussichten in die Wohn- und Kitaräume sind aufgrund der Brandwand nicht zu befürchten und Aspekte des Brandschutzes werden beachtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung das Kindeswohl oder gesunde Entwicklungsbedingungen beeinträchtigt werden, liegen nicht vor. Entsprechende Bedenken wurden auch von den im Verfahren beteiligten zuständigen Fachbehörden nicht vorgetragen. Keine Änderung der Planung.
		<u>4. Städtebauliche Unverhältnismäßigkeit</u> Die geplante Baukörperdimension erscheint im Verhältnis zur bestehenden Bebauung als übermäßig dominant und fügt sich nicht angemessen in die vorhandene städtebauliche Struktur ein. Eine derartige Verdichtung ist nur zulässig, wenn sie die bestehenden Nutzungen nicht unzumutbar beeinträchtigt – was hier nicht gegeben ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwand, die geplante Bebauung sei städtebaulich unverhältnismäßig und füge sich nicht angemessen in die vorhandene städtebauliche Struktur ein, wird nicht gefolgt. Die Planung orientiert sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an der bestehenden städtebaulichen Struktur des Umfelds. Sowohl die südlich an das Plangebiet angrenzende Springsiedlung als auch die westlich gelegene Wohnanlage am Berlin Museum weisen Gebäude mit 6-8 Geschossen auf. Die geplante Bebauung greift diese Höhenentwicklung sowie die vorhandene städtebauliche Struktur der Springsiedlung auf und entwickelt sie unter Berücksichtigung der Planungsziele fort. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, setzen jedoch keine konkreten Baukörper fest. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 ist die jeweils zulässige Grundfläche geringer als die Flächengröße der festgesetzten Baufenster. Auf eine Baukörperfestsetzung wurde bewusst verzichtet, da hierfür aus städtebaulicher Sicht keine Erforderlichkeit besteht. Die gewählte Festsetzungssystematik ermöglicht innerhalb der festgesetzten städtebaulichen Parameter eine angemessene planerische Flexibilität. Soweit der Einwander eine unzumutbare Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungen geltend macht, wird

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			auf die Abwägung zu den Punkten 1 bis 3 verwiesen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist nicht erkennbar. Dem öffentlichen Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im vorliegenden Fall ein höheres Gewicht beigemessen. Keine Änderung der Planung.
		5. Forderung Ich fordere daher, die Planung in ihrer derzeitigen Form zu überarbeiten, insbesondere: • Reduzierung der Gebäudehöhe und -tiefe • Sicherstellung ausreichender Abstandsflächen • Nachweis einer angemessenen Besonnung der Bestandsgebäude • Berücksichtigung der Belange der Kindertagesstätte Alternativ ist die Planung in dieser Form abzulehnen. Ich bitte um Berücksichtigung meiner Einwendungen im weiteren Verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung, die Planung zu überarbeiten oder abzulehnen, wird nicht gefolgt. Die vom Einwender geforderte Reduzierung der Gebäudehöhe und -tiefe sowie die Forderungen nach größeren Abstandsflächen, dem Nachweis einer angemessenen Besonnung der Bestandsgebäude und einer stärkeren Berücksichtigung der Belange der Kindertagesstätte wurden geprüft. Hierzu wird auf die Abwägung zu den Punkten 1 bis 4 verwiesen. Die festgesetzten Gebäudehöhen, Baugrenzen und Abstandsflächen beruhen auf den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans und wurden im Rahmen der Planung festgelegt. Die in der Stellungnahme vorgetragenen Forderungen wurden geprüft. Aus den in den Punkten 1 bis 4 dargelegten Gründen ergeben sich hieraus keine Änderungen der Planung. Keine Änderung der Planung.
2.	Privatperson 2 Schreiben vom: 24.03.2026	Hiermit erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Alte Jakobstraße / Franz-Künstler-Straße“. Ich bin unmittelbarer Anwohner der Alten Jakobstraße in Berlin-Kreuzberg und in besonderem Maße von der geplanten Bebauung betroffen. Meine Wohnung ist mit ihren Fenstern zur Straßenseite hin ausgerichtet und liegt in direkter Beziehung zum Plangebiet.	Einleitende Sachdarstellung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		<u>1. Erhebliche und unzumutbare Verschattung (Verstoß gegen das Gebot gesunder Wohnverhältnisse)</u> Die geplante Bebauung bewirkt eine weitgehende bis vollständige Verschattung meiner Wohnung über wesentliche Teile des Tages. Dadurch wird die natürliche Belichtung massiv eingeschränkt. Besonders hervorzuheben ist, dass meine Wohnung bereits derzeit nur ein- geschränkt direkte Sonneneinstrahlung erhält. Die rückwärtige Gebäudeseite (Hofseite) ist durch vorhandene Bebauung sowie Baumbestand weitgehend verschattet, sodass die natürliche Belichtung im Wesentlichen ausschließlich über die straßenseitige Ausrichtung erfolgt. Die geplante Bebauung würde genau diese letzte verbleibende Lichtquelle erheblich beeinträchtigen bzw. voraussichtlich vollständig entziehen. Dies hätte zur Folge, dass meine Wohnung faktisch keine direkte Sonneneinstrahlung mehr erhält. Dies stellt einen Verstoß gegen das in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB verankerte Gebot der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse dar. Eine derart gravierende Verschlechterung überschreitet deutlich die Schwelle der Zumutbarkeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwand, die geplante Bebauung führe zu einer unzumutbaren Verschattung der Wohnung des Einwenders und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse, wird nicht gefolgt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die geplante Bebauung je nach Tages- und Jahreszeit zu einer stärkeren Verschattung der gegenüberliegenden Bestandsbebauung führt als dies derzeit der Fall ist. Ein Anspruch auf den dauerhaften Erhalt der bestehenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse besteht jedoch nicht. Soweit der Einwender darauf hinweist, dass seine Wohnung bereits aufgrund der bestehenden Bebauung und des Baumbestands auf der Hofseite nur eingeschränkt unmittelbar besonnt wird, betrifft dies die vorhandene Bestandssituation und begründet keinen Anspruch auf den Erhalt der derzeitigen Belichtungsverhältnisse auf der straßenseitigen Gebäudeseite. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines verdichteten innerstädtischen Bereichs des Ortsteils Kreuzberg. Die vorgesehene Bebauung entspricht hinsichtlich ihrer städtebaulichen Dichte und Höhenentwicklung den Zielsetzungen einer nachhaltigen Innenentwicklung und orientiert sich an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen des Umfelds. Im Rahmen der Planung wurde berücksichtigt, dass die Schaffung zusätzlichen Wohnraums an diesem integrierten Standort ein wesentliches öffentliches Interesse darstellt. Die gegenüberliegenden Gebäude entlang der Alten Jakobstraße weisen einen Abstand von rund 24,4 Meter zur geplanten Neubebauung auf. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln werden eingehalten. Werden die Abstands-

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			flächen nach der Landesbauordnung eingehalten, besteht grundsätzlich die gesetzliche Vermutung, dass diese Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung, Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands und Brandschutz) ausreichend gewahrt sind. Die Abstandsflächenregelungen sind gerade darauf ausgelegt, diese Belange typisierend sicherzustellen. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unzumutbar beeinträchtigt werden. Entsprechende Bedenken wurden auch im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Fachbehörden nicht vorgetragen. Keine Änderung der Planung.
		<u>2. Abwägungsfehler gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</u> Es bestehen erhebliche Zweifel daran, dass die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Bestandsbewohner – insbesondere hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Wohnqualität – ausreichend ermittelt und bewertet wurden. Sollte keine belastbare Verschattungs- bzw. Besonnungsstudie vorliegen, liegt bereits ein Ermittlungsdefizit vor. Selbst bei Vorliegen entsprechender Gutachten wäre zu prüfen, ob die Belange der Anwohner mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt wurden. Eine Planung, die zu einem faktischen Entzug von Tageslicht führt, ist regelmäßig abwägungsfehlerhaft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwand, es liege ein Ermittlungs- oder Abwägungsdefizit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vor, wird nicht gefolgt. Die Belange der bestehenden Wohnnutzungen, insbesondere hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und in die planerische Abwägung eingestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen für den innerstädtischen Standort sowie an den vorhandenen Strukturen des Umfelds. Die geplante Bebauung hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln ein. Darüber hinaus haben sich im Rahmen des Verfahrens keine Anhaltspunkte

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			ergeben, die eine vertiefte Untersuchung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse erforderlich gemacht hätten. Hinsichtlich der geltend gemachten Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse wird auf die Abwägung zu Punkt 1 verwiesen. Ein Ermittlungs- oder Abwägungsdefizit ist nicht ersichtlich. Keine Änderung der Planung.
		<u>3. Beeinträchtigung der angrenzenden Kindertagesstätte</u> Die geplante Bebauung betrifft ebenfalls eine Waldorf-Kindertagesstätte im unmittelbaren Umfeld. Eine erhebliche Verschattung der Außen- und Aufenthaltsflächen widerspricht den Anforderungen an kindgerechte Entwicklungsbedingungen sowie dem Schutzauftrag gegenüber Kindern. Auch dieser Belang ist im Rahmen der Abwägung zwingend und mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwand, die geplante Bebauung führe zu einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Kindertagesstätte durch eine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der Außen- und Aufenthaltsflächen, wird nicht gefolgt. Im Bereich der Kindertagesstätte grenzt lediglich der Baukörper des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 zwischen den Punkten a und b unmittelbar an das Grundstück der Einrichtung an. Eine zusätzliche Verschattung der Außenflächen kann je nach Tages- und Jahreszeit nicht ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit der Außen- und Aufenthaltsflächen oder eine Beeinträchtigung kindgerechter Entwicklungsbedingungen ist hieraus jedoch nicht abzuleiten. Die Fassung der nördlichen Raumkante der zentralen Grünfläche ist eine wichtige städtebauliche Zielstellung. Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich die Waldorfkita in einem denkmalgeschützten Flachbau. Dieser ist im südlichen Teil 1-geschossig ausgebildet. Der nächste Punkt der geplanten Grenzbebauung liegt gut 19 Meter von dem Kitagebäude entfernt, die faktischen Abstandsflächen beider Gebäude liegen knapp 9 Meter auseinander. Aufgrund des Denkmal-

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			status als Gesamtanlage sowie der engen Baukörperfestsetzungen des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans VI-125a ist eine Erweiterung des ehemaligen Hauptkinderheims Richtung Süden nicht möglich. Durch die vorgesehene Grenzbebauung sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, Ein- und Aussichten in die Wohn- und Kitaräume sind aufgrund der Brandwand nicht zu befürchten und Aspekte des Brandschutzes werden beachtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung der Schutzauftrag gegenüber Kindern oder gesunde Entwicklungsbedingungen beeinträchtigt werden, liegen nicht vor. Entsprechende Bedenken wurden auch im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Fachbehörden nicht vorgetragen. Keine Änderung der Planung.
		<u>4. Städtebauliche Unverträglichkeit und Verletzung des Rücksichtnahmegebots</u> Die Dimension und Anordnung der geplanten Baukörper erscheinen im Verhältnis zur bestehenden Bebauung als unverhältnismäßig und rücksichtslos. Das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot wird verletzt, wenn Bestandsnutzungen in einer Weise beeinträchtigt werden, die durch alternative Planungen – etwa geringere Bauhöhen, größere Abstände oder veränderte Baukörperstellungen – vermeidbar gewesen wäre.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwand, die geplante Bebauung sei städtebaulich unverträglich und verletze das Rücksichtnahmegebot gegenüber den bestehenden Nutzungen, wird nicht gefolgt. Die geplante Bebauung beruht auf einem vorgelagerten städtebaulichen Entwicklungsprozess. Die Entwicklung des Standorts wurde durch verschiedene informelle Beteiligungs- und Veranstaltungsformate begleitet, in denen unterschiedliche Perspektiven, Bedarfe und Anforderungen an die Quartiersentwicklung betrachtet wurden. Die Ergebnisse dieses Prozesses flossen in die Entwicklung der städtebaulichen Konzeption ein, die Grundlage der vorliegenden Planung ist. Auftakt der kooperativen Entwicklung des Quartiers bildete die StadtWERKSTATT am 24.08.2020 in der

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Adlerhalle auf dem Dragonerareal. Im Vorfeld wurden rund 900 Einladungen als Postwurfsendung in den umliegenden Wohngebieten verteilt. Eine weitere StadtWERKSTATT fand am 23.02.2023 statt und befasste sich unter anderem mit der Geschossigkeit sowie der städtebaulichen Ausgestaltung des Quartiers. Vom 24.10.2024 bis zum 21.11.2024 wurde darüber hinaus eine öffentliche Ausstellung zur Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße durchgeführt. Während der Betreuungszeiten jeweils dienstags und donnerstags von 17:00 bis 19:00 Uhr bestand die Möglichkeit, Anregungen, Hinweise und Fragen zum Verfahren einzubringen. Seit dem 10.02.2025 informiert zudem eine dauerhaft am Zaun entlang der Alten Jakobstraße angebrachte Plakatausstellung über die Entwicklung des Quartiers. Insgesamt ist die vorliegende Planung Ergebnis eines mehrjährigen kooperativen Entwicklungsprozesses, in dessen Rahmen die eingegangenen Hinweise und Anregungen in die städtebauliche Konzeption eingestellt und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt wurden. Eine Übersicht der durchgeführten Formate und Dokumentationen ist unter folgendem Link abrufbar: https://www.baustelle-gemeinwohl.de/aktionsfeld/neubau/?type=post&postcategory=dokumentationen-von-veranstaltungen Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Dichte und Höhenentwicklung an der vorhandenen Struktur des Umfelds. Sowohl die südlich an das Plangebiet angrenzende Springsiedlung als auch die westlich gelegene Wohnanlage am Berlin Museum weisen eine mehrgeschossige Bebauung mit sieben bis acht Geschossen auf. Die Planung greift diese vorhandenen städtebaulichen Strukturen auf und entwickelt den innerstädtischen Standort entsprechend der planerischen Zielsetzung fort.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine angemessene bauliche Entwicklung des Plangebiets unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen. Die gegenüberliegenden Gebäude entlang der Alten Jakobstraße weisen einen Abstand von rund 24,4 Meter auf. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Bauordnung Berlin (BauO Bln) werden eingehalten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzungen ist nicht erkennbar. Die mit der Planung verbundenen Veränderungen der bestehenden Situation sind im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung grundsätzlich hinzunehmen, soweit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Keine Änderung der Planung.
		<u>5. Forderungen</u> Vor diesem Hintergrund fordere ich: • die Erstellung und Offenlegung einer qualifizierten Verschattungs- und Besonnungsstudie • eine deutliche Reduzierung der Gebäudehöhen • eine Anpassung der Baukörperstellung zur Vermeidung unzumutbarer Verschattung • die Sicherstellung ausreichender Abstandsflächen • eine erneute Abwägung unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Bestandsbewohner und der Kindertagesstätte Sollten diese Punkte nicht berücksichtigt werden, behalte ich mir ausdrücklich vor, den Bebauungsplan rechtlich überprüfen zu lassen. Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme so- wie um Information über den weiteren Fortgang des Verfahrens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Forderungen nach der Erstellung einer Verschattungs- und Besonnungsstudie, einer Reduzierung der Gebäudehöhen, einer Anpassung der Baukörperstellung, der Änderung von Abstandsflächen sowie einer erneuten Abwägung der Belange der Bestandsbewohner und der Kindertagesstätte wird nicht gefolgt. Die vorgetragenen Belange wurden geprüft und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Hinsichtlich der geltend gemachten Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung der Bestandsbebauung sowie der angrenzenden Kindertagesstätte wird auf die Abwägung zu den Punkten 1 bis 4 verwiesen. Im Rahmen des Verfahrens haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine weitergehende Untersuchung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse erforderlich gemacht hätten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine angemessene bauliche Entwicklung des Plangebiets unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			ungsplans, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen, der überbaubaren Grundstücksflächen und der einzuhaltenden Abstandsflächen, beruhen auf der städtebaulichen Zielsetzung für den Standort und berücksichtigen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Aus den in den vorangegangenen Abwägungen dargelegten Gründen ergeben sich keine Änderungen der Planung. Keine Änderung der Planung.
3.	Privatperson 3 Schreiben vom: 25.03.2026	Hiermit erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Alte Jakobstraße / Franz-Künstler-Straße“. Ich bin unmittelbarer Anwohner der Alten Jakobstraße in Berlin-Kreuzberg und durch die geplante Bebauung erheblich betroffen. Die vorgesehenen Baukörper würden zu einer weitgehenden bis vollständigen Verschattung meiner Wohnung führen. Bereits derzeit ist die Belichtung erheblich eingeschränkt, da die Hofseite durch bestehende Bebauung und Baumbestand verschattet ist. Die natürliche Belichtung erfolgt im Wesentlichen ausschließlich über die straßenseitige Ausrichtung. Die geplante Bebauung würde diese letzte verbleibende Lichtquelle erheblich beeinträchtigen bzw. vollständig entziehen, sodass faktisch keine direkte Sonneneinstrahlung mehr vorhanden wäre. Dies stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung dar und verstößt gegen das Gebot der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwand, die geplante Bebauung führe zu einer unzumutbaren Verschattung der Bestandsbebauung entlang der Alten Jakobstraße und damit zu einer erheblichen Minderung der Wohnqualität, wird nicht gefolgt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die geplante Bebauung je nach Tages- und Jahreszeit zu einer stärkeren Verschattung der gegenüberliegenden Bestandsbebauung führt, als dies derzeit der Fall ist. Ein Anspruch auf den dauerhaften Erhalt der bestehenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse besteht jedoch nicht. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines verdichteten innerstädtischen Bereichs des Ortsteils Kreuzberg. Die vorgesehene Bebauung entspricht hinsichtlich ihrer städtebaulichen Dichte und Höhenentwicklung den Zielsetzungen einer nachhaltigen Innenentwicklung und orientiert sich an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen des Umfelds. Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde berücksichtigt, dass die Schaffung zusätzlichen Wohnraums an diesem integrierten Standort ein wesentliches öffentliches Interesse darstellt.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Die gegenüberliegenden Gebäude entlang der Alten Jakobstraße weisen einen Abstand von rund 24,4 m zur geplanten Neubebauung auf. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Bauordnung Berlin (BauO Bln) werden eingehalten. Werden die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung eingehalten, besteht grundsätzlich die gesetzliche Vermutung, dass diese Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung, Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands und Brandschutz) ausreichend gewahrt sind. Die Abstandsflächenregelungen sind gerade darauf ausgelegt, diese Belange typisierend sicherzustellen. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Planung gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unzumutbar beeinträchtigt werden. Entsprechende Bedenken wurden auch im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Fachbehörden nicht vorgetragen. Die Belange des Einwenders wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird im vorliegenden Fall jedoch ein höheres Gewicht beigemessen als dem Interesse an einer unveränderten Beibehaltung der bestehenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse. Keine Änderung der Planung.
		Zudem bestehen erhebliche Zweifel an der ordnungsgemäßen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass die Auswirkungen auf die Belichtung und Wohnqualität der Bestandsbewohner ausreichend ermittelt und mit dem erforderlichen Gewicht berücksichtigt	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die vom Einwender angeführten Belange, insbesondere hinsichtlich der Belichtung, wurden im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Da die Einwendungen zu diesen Belangen erstmals im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		wurden. Sofern keine qualifizierte Verschattungs- bzw. Besonnungsstudie vorliegt, liegt bereits ein Ermittlungsdefizit vor.	Abs. 3 BauGB vorgetragen wurden, werden sie hier geprüft und in die Abwägung eingestellt. Ein Abwägungsdefizit in den vorangegangenen Beteiligungen ist daher nicht ersichtlich. Hinsichtlich der geltend gemachten Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse wird auf die Abwägung zur Besonnung und Belichtung verwiesen. Eine vollständige Verschattung der Bestandsbebauung ist nicht zu erwarten. Die Planung wahrt die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.
		Darüber hinaus wird das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verletzt, da die Beeinträchtigungen durch alternative Planungen (z. B. geringere Bauhöhen, größere Abstände oder veränderte Baukörperstellung) vermeidbar wären.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Dem Einwand wird nicht gefolgt. Die vorliegende Planung verletzt das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nicht. Alternative städtebauliche Lösungen wurden im Rahmen des Planungsprozesses geprüft und gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis wurde die vorliegende Konzeption als städtebaulich angemessene Lösung bewertet, die den Belangen der Innenentwicklung, der Wohnraumschaffung sowie den Interessen der Nachbarschaft in ausgewogener Weise Rechnung trägt. Die geplante Bebauung beruht auf einem vorgelagerten städtebaulichen Entwicklungsprozess. Die Entwicklung des Standorts wurde durch verschiedene informelle Beteiligungs- und Veranstaltungsformate begleitet, in denen unterschiedliche Perspektiven, Bedarfe und Anforderungen an die Quartiersentwicklung betrachtet wurden. Die Ergebnisse dieses Prozesses flossen in die Entwicklung der städtebaulichen Konzeption ein, die Grundlage der vorliegenden Planung ist.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Auftakt der kooperativen Entwicklung des Quartiers bildete die StadtWERKSTATT am 24.08.2020 in der Adlerhalle auf dem Dragonerareal. Im Vorfeld wurden rund 900 Einladungen als Postwurfsendung in den umliegenden Wohngebieten verteilt. Eine weitere StadtWERKSTATT fand am 23.02.2023 statt und befasste sich unter anderem mit der Geschossigkeit sowie der städtebaulichen Ausgestaltung des Quartiers. Vom 24.10.2024 bis zum 21.11.2024 wurde darüber hinaus eine öffentliche Ausstellung zur Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße durchgeführt. Während der Betreuungszeiten jeweils dienstags und donnerstags von 17:00 bis 19:00 Uhr bestand die Möglichkeit, Anregungen, Hinweise und Fragen zum Verfahren einzubringen. Seit dem 10.02.2025 informiert zudem eine dauerhaft am Zaun entlang der Alten Jakobstraße angebrachte Plakatausstellung über die Entwicklung des Quartiers. Insgesamt ist die vorliegende Planung Ergebnis eines mehrjährigen kooperativen Entwicklungsprozesses, in dessen Rahmen die eingegangenen Hinweise und Anregungen in die städtebauliche Konzeption eingestellt und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt wurden. Eine Übersicht der durchgeführten Formate und Dokumentationen ist unter folgendem Link abrufbar: https://www.baustelle-gemeinwohl.de/aktionsfeld/neubau/?type=post&postcategory=dokumentationen-von-veranstaltungen Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Dichte und Höhenentwicklung an der vorhandenen Struktur des Umfelds. Sowohl die südlich an das Plangebiet angrenzende Springsiedlung als auch die westlich gelegene Wohnanlage am Berlin Museum weisen eine mehrgeschossige Bebauung mit sieben bis acht Geschossen auf. Die Planung greift

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			diese vorhandenen städtebaulichen Strukturen auf und entwickelt den innerstädtischen Standort entsprechend der planerischen Zielsetzung fort. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine angemessene bauliche Entwicklung des Plangebiets unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen. Die gegenüberliegenden Gebäude entlang der Alten Jakobstraße weisen einen Abstand von rund 24,4 Meter auf. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Bauordnung Berlin (BauO Bln) werden eingehalten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzungen ist nicht erkennbar. Die mit der Planung verbundenen Veränderungen der bestehenden Situation sind im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung grundsätzlich hinzunehmen, soweit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Keine Änderung der Planung.
		Auch die Auswirkungen auf die angrenzende Kindertagesstätte sind unzureichend berücksichtigt. Eine erhebliche Verschattung widerspricht den Anforderungen an gesunde Entwicklungsbedingungen für Kinder.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwand, die Planung führe zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Kindertagesstätte sowie des Kindeswohls infolge einer stärkeren Verschattung, wird nicht gefolgt. Im Bereich der Kindertagesstätte grenzt lediglich der Baukörper des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 zwischen den Punkten a und b unmittelbar an das Grundstück der Einrichtung. Eine zeitweise zusätzliche Verschattung der Außenanlagen kann je nach Tages- und Jahreszeit nicht ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Außen- und Innenbereiche der Kindertagesstätte ist hieraus jedoch nicht abzuleiten.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Die Fassung der nördlichen Raumkante der zentralen Grünfläche ist eine wichtige städtebauliche Zielstellung. Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich die Waldorfkita in einem denkmalgeschützten Flachbau. Dieser ist im südlichen Teil 1-geschossig ausgebildet. Der nächste Punkt der geplanten Grenzbebauung liegt gut 19 Meter von dem Kitagebäude entfernt, die faktischen Abstandsflächen beider Gebäude liegen knapp 9 Meter auseinander. Aufgrund des Denkmalstatus als Gesamtanlage sowie der engen Baukörperfestsetzungen des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans VI-125a ist eine Erweiterung des ehemaligen Hauptkinderheims Richtung Süden nicht möglich. Durch die vorgesehene Grenzbebauung sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, Ein- und Aussichten in die Wohn- und Kitaräume sind aufgrund der Brandwand nicht zu befürchten und Aspekte des Brandschutzes werden beachtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung das Kindeswohl oder gesunde Entwicklungsbedingungen beeinträchtigt werden, liegen nicht vor. Entsprechende Bedenken wurden auch von den im Verfahren beteiligten zuständigen Fachbehörden nicht vorgetragen. Keine Änderung der Planung.
		Ich fordere daher: • die Erstellung und Offenlegung einer qualifizierten Verschattungs- und Besonnungsstudie • eine Reduzierung der Gebäudehöhe und -dicke • eine Anpassung der Baukörper zur Vermeidung unzumutbarer Verschattung • eine erneute, fehlerfreie Abwägung unter Berücksichtigung der Belange der Bestandsbewohner	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Forderungen nach der Erstellung einer Verschattungs- und Besonnungsstudie, einer Reduzierung der Gebäudehöhen, einer Anpassung der Baukörperstellung, der Änderung von Abstandsflächen sowie einer erneuten fehlerfreien Abwägung unter Berücksichtigung der Belange der Bestandsbewohner wird nicht gefolgt.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Sollten diese Punkte nicht berücksichtigt werden, behalte ich mir ausdrücklich vor, den Bebauungsplan rechtlich überprüfen zu lassen. Ich bitte um Bestätigung des Eingangs dieser Einwendung.	Die vorgetragenen Belange wurden geprüft und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Hinsichtlich der geltend gemachten Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung der Bestandsbebauung sowie der angrenzenden Kindertagesstätte wird auf die Abwägung zu den Punkten 1 bis 4 verwiesen. Im Rahmen des Verfahrens haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine weitergehende Untersuchung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse erforderlich gemacht hätten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen, der überbaubaren Grundstücksflächen und der einzuhaltenden Abstandsflächen, beruhen auf der städtebaulichen Zielsetzung für den Standort und berücksichtigen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Aus den in den vorangegangenen Abwägungen dargelegten Gründen ergeben sich keine Änderungen der Planung. Keine Änderung der Planung.
4.	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz Schreiben vom: 25.03.2026	Für die Realisierung des o. g. B-Plans sollen 4 größere Gebäude, div. Garagen und Tempohomes abgerissen sowie div. Bäume gefällt werden. Leider ist unklar, ob die Garagen und Tempohomes auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Niststätten untersucht wurden, da die „Dokumentation der faunistischen Erfassungen 2022“ den Unterlagen nicht beiliegt. Des Weiteren sind mind. 18 Quartiere von Fledermäusen betroffen, wobei nicht klar ist, wo sich diese befinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die exakte Lage der Quartiere wird in der „Dokumentation der faunistischen Erfassungen 2022“ (trias Planungsgruppe) ab S. 17 ff. ausführlich beschrieben. Die genannte Dokumentation war entgegen den Anforderungen an eine vollständige Beteiligung nicht Bestandteil der ausgelegten Planunterlagen. Damit war es der Öffentlichkeit nicht möglich, den Belang hinsichtlich der Fledermausquartiere auf Grundlage sämtlicher relevanter Unterlagen abschließend zu prüfen und hierzu Stellung zu nehmen. Dies stellt einen Verfahrensfehler dar. Zur Behebung dieses Mangels wird die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Beteiligung der

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt und die vollständigen Planunterlagen einschließlich der genannten Dokumentation erneut zur Verfügung gestellt. Wiederholung der eingeschränkten Beteiligung und Wiederholung der Offenlage.
		Lt. Unterlagen ist es geplant, diese „temporär“ vorgezogen an Bäumen und Gerüsten auszugleichen – s. ACEF3 - bzw. im Nachhinein – s. ACEF4. Bei beiden Maßnahmen handelt es sich NICHT um CEF-Maßnahmen, da die beschriebenen Maßnahmen nicht den Anforderungen von CEF-Maßnahmen entsprechen. CEF-Maßnahmen müssen von Anfang an DAUERHAFT gesichert werden, d. h. an dem Ort, wo wie hier bspw. Ersatzkästen angebracht werden, müssen sie verbleiben. D. h. die beschriebene Maßnahme ACEF3 kann NICHT als CEF anerkannt werden. Außerdem müssen die Maßnahmen vorab umgesetzt und voll funktional sein. Somit ist auch Maßnahme ACEF4 nicht als CEF erkennbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Nachgang der Untersuchungen zum Fledermausbestand im Plangebiet erfolgte durch das Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg eine Prüfung auf die Notwendigkeit der Ausnahme nach § 45 BNatSchG. Im Ergebnis wurde attestiert, dass keine Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung für die betroffenen gebäudebewohnenden Zwergfledermäuse besteht, da wirksame vorgezogene CEF-Maßnahmen umsetzbar sind. Durch Kombination aus vorgezogenen Interimsmaßnahmen (Ersatzkästen an Gerüstwänden und Baumbestand) und dauerhaftem Ausgleich am Neubau wird die Funktionalität der verlorengehenden Quartiersstrukturen dauerhaft aufrechterhalten. Die im Gutachten beschriebenen Interimsmaßnahmen für Zwergfledermaus und Haussperling wurden mit einem zeitlichen Vorsprung von acht Monaten vor Abrissbeginn (bzw. Verschluss der Quartiersstrukturen) im Winter 2024/25 installiert. Sowohl Fledermäuse als auch Haussperlinge hatten somit fast eine gesamte Aktivitäts-/ Brutperiode Zeit, diese Ausgleichsquartiere/-niststätten zu erkunden. Am 30.07.2025 wurde im Rahmen der ökologische Baubegleitung (ÖBB) der Besatz eines Ersatzkastens durch eine Zwergfledermaus festgestellt. Die Wirksamkeit der geschaffenen CEF-Maßnahmen kann somit als sehr wahrscheinlich angenommen werden, da eine Nutzung der neu geschaffenen Strukturen durch die betroffene Art bereits

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			vor eintretendem Migrationsdruck nachgewiesen wurde. Die installierten Gerüstwände befinden sich alle in den zu erhaltenden artenschutzrechtlich relevanten Grünstrukturen im Randbereich des Plangebietes und können über den Zeitraum der Baumaßnahmen hinaus erhalten werden. So kann sichergestellt werden, dass die verlorengehenden Quartiersstrukturen und Nistmöglichkeiten so lange zur Verfügung stehen, bis die dauerhaft im Neubau integrierten Quartiere und Nisthilfen nachweislich angenommen wurden und somit funktionsfähig und wirksam sind. Die Kombination der Maßnahmen ACEF3 und ACEF4 ermöglicht somit die dauerhafte Aufrechterhaltung der verlorengehenden Strukturen und entspricht durch die vorab erfolgte Umsetzung und nachgewiesene Funktionsfähigkeit den Anforderungen einer CEF-Maßnahme. Keine Änderung der Planung.
		Hinzu kommt, dass die „tatsächliche“ Anzahl der Quartiere erst kurz vor dem Abriss der Gebäude ermittelt werden soll. Dies widerspricht der aktuellen Rechtsprechung. D. h., das die, in 2022 durchgeführte Kartierung bzgl. Fledermäuse schnellstmöglich aktualisiert werden muss. Zudem bedarf es ebenfalls der Untersuchung der Garagen und Tempohomes, da auch diese über Rollladen-Kästen, Attika- / Fensterbleche sowie Verkleidungen und somit über Hohlräume verfügen, in denen sich Fledermäuse aufhalten können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Quartiere wurde im Rahmen der eingehenden Gebäudekontrolle 2022 ermittelt. Es wurden insgesamt 18 genutzte Quartiersstrukturen festgestellt. Im Zuge der darauffolgenden Ausflugkontrollen wurden maximal sechs ausfliegende Tiere pro Termin festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen im Verbund genutzt werden und somit ein regelmäßiger Quartierswechsel stattfindet. Für die Kompensationsermittlung werden die festgestellten Quartiersstrukturen herangezogen. Dass die „tatsächliche“ Anzahl der Quartiere erst kurz vor Abriss ermittelt werden sollte, ist daher nicht korrekt. Durch eine erneute Begehung vor Abriss/Verschluss sollte lediglich festgestellt werden, ob seit der

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			ersten Untersuchung im Jahr 2022 neue Quartiere/Niststätten entstanden sind. Die entsprechende Untersuchung erfolgte im August 2025 durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB). Hierbei wurden keine unbekannten Quartiere und/oder Niststätten festgestellt, sodass der ursprüngliche Kompensationsbedarf Bestand hat. Keine Änderung der Planung.
		Da es sich bei 18 Quartieren um eine recht große Population an Fledermäusen handelt und der Verlust der Quartiere mind. 1:2 ausgeglichen werden muss, bietet es sich an, sogenannte Rocket-Boxen zu errichten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Insgesamt wurden an 18 Stellen Hinweise auf eine Nutzung in Form von Kotspuren festgestellt (jeweils im Mauerwerk der Fassade in den Eckbereichen der Fenstereinfassung). Aufgrund der Verfügbarkeit der besagten Strukturen und dem damit verbundenen hohen Angebot an potenziellen Quartieren ist davon auszugehen, dass die festgestellten Strukturen im Verbund genutzt werden und somit ein regelmäßiger Quartierswechsel während der Sommerperiode stattfindet. Diese Annahme deckt sich mit der im Rahmen der Ausflugkontrollen festgestellten Aktivität (max. sechs ausfliegende Tiere pro Termin). Die Ergebnisse der Untersuchungen deuten somit nicht auf eine große Population hin. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen (Kompensation von 18 Quartieren im Verhältnis 1:2) werden somit als ausreichend bewertet. Keine Änderung der Planung.
		Wir weisen darauf hin, dass lt. Artenanalyse Berlin der Stiftung Naturschutz Berlin in der näheren Umgebung zum B-Plan sowohl Sichtungen von Sperber, als auch Mäusebusard verzeichnet sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden keine Sichtungen der genannten Arten festgestellt. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Da der Erhalt v. Baumen (V6) vorgeschlagen wurde, bedarf es entsprechender Baumschutz-Maßnahmen für Krone, Stamm und Wurzel. Jedoch ist es wichtig, nicht nur einzelne Bäume zu schützen, sondern möglichst auch die, die Bäume umstehenden, Sträucher und Gebüschstrukturen (Efeu, Waldrebe) bzw. sonstige dichten Strauch- und Gebüschstrukturen. Dies sind oftmals für die Annahme von Fortpflanzungsstätten notwendige, Ruhestätten bzw. Schutz- und Nahrungsgehölze (s. Haussperlinge).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist der Erhalt von Bäumen sowie ein entsprechender Einzelbaumschutz geplant. Darüber hinaus erfolgt der Erhalt von Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes sowie im Bereich der festgesetzten Grünfläche. Keine Änderung der Planung.
		Des Weiteren ist beim Erhalt von vorhandenen Altbäumen darauf zu achten, dass diese während bzw. nach einer sog. Grundwasserhaltung – z. B. im Zusammenhang mit dem Bau von Tiefgaragen, Baugruben, etc. – keinen Schaden nehmen. Altbäume können einem sinkenden Grundwasserspiegel nicht mehr so schnell mit ihren Wurzeln folgen, wie Jungbäume. Daher bedarf es bei Grundwasserhaltung einer Bewässerung der Altbäume, da diese sonst vorzeitig geschädigt werden und der gewünschte „Erhalt“ nicht mehr ausreichend gegeben ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit liegen keine Hinweise auf eine erforderliche Grundwasserhaltung vor. Sollte im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung eine temporäre Grundwasserhaltung erforderlich werden, sind die Auswirkungen auf zu erhaltende Bestandsbäume im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Anpassung der Maßnahme V6 ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Keine Änderung der Planung.
		Bei der Kartierung zu xylobionten Käfern fehlt die Prüfung auf Scharlachroten Plattkäfer. Diese Art ist seit mehreren Jahren in Berlin nachgewiesen und hält sich gern an Eschen-Ahorn, Weiden, Pappel auf. Da div. Bäume innerhalb des Plangebiets bereits am „Zerfallen“ sind, was diese Käferart bevorzugt – muss eine entsprechende Prüfung nachgeholt werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung und Bewertung der Art im ASB. Ergänzung und Bewertung des Artenschutzbeitrags.
		Bei den Kartierungen und sonstigen Bewertungen der „Betroffenheiten“ fehlen die „sonstigen Säugetiere“ – Igel, Fuchs, Eichhörnchen – von denen zu mind. zwei vor Ort Sightungen verifiziert sind. Da diese Tiere auch zu den unter § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG geschützten Einzelindivi-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die „sonstigen Säugetiere“ wie Igel oder Eichhörnchen sind besonders geschützt (kein strenger Schutz, nicht Anhang IV FFH-RL) und somit gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht prüfungsrelevant im Rahmen der Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG. Hinsichtlich

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		duen zählen, bedarf es vorab einer entsprechenden Kartierung bzw. der Ergreifung von Vermeidungs-, Minderungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen.	des Fuchses ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass dieser dem Jagdrecht unterliegt und nicht zu den besonders oder streng geschützten Arten zählt. Eine Pflicht zur Kartierung entsprechender Arten besteht nicht. Entsprechende Hinweise auf den Bedarf der Untersuchung dieser Arten durch die untere Naturschutzbehörde erfolgte nicht. Hinweise: Dichte Gehölz- und Gebüschstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes bleiben als Lebensräume der Arten (Igel und Eichhörnchen) erhalten. Auch die das Plangebiet umgebenden Vegetationsflächen bieten weitere geeignete Habitatstrukturen. Keine Änderung der Planung.
		Die Legende der Pläne der Freianlagen/-flächen ist nicht vollständig, es fehlen z. B. die Erklärung der rosa und orangen Kreise nicht erklärt und es ist nicht erkennbar, welche Bäume gefällt oder erhalten werden sollen. Es besteht nur eine Kennzeichnung „artenschutzrelevante Bäume“, jedoch ist unklar, ob dies Erhalt oder Fällung bedeutet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Aussage, dass die Legende der Pläne der Freianlagen/-flächen nicht vollständig ist, kann nicht gefolgt werden. So werden die orangen Kreise als „Ersatzbäume“ ausgewiesen. Die rosa Kreise um den Stammbereich einzelner Bäume kennzeichnen die Standorte von Nistkästen für Höhlenbrüter. Die rosa Umrandung des Kronenbereichs einzelner Bäume weist auf einen „artenschutzrechtlich relevanter Baumbestand“ hin. Dies ist den Legenden zu entnehmen. Zu fällende Bäume werden im Freiflächenplan nicht dargestellt. Bei den im Freiflächenplan dargestellten Bäumen handelt es sich, wie gekennzeichnet, um zu erhaltende Bestandsbäume und Ersatzpflanzungen. Eine kartografische Darstellung der zu fällenden Bäume ist Bestandteil des Fällantrags (nicht Bestandteil der Offenlage). Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Im Umweltbeitrag v. 26.05.2025 gibt es einen Fehler in der Auflistung der „zu fällenden Bäume“ ggü. der Auflistung „neu zu pflanzender Bäume“. Leider zieht sich der Fehler durch sämtliche Texte und Tabellen. Denn lt. S. 14, Tab. 1 „TÖB“, Spalte 3 sind „58 Bäume geschützt; 28 geschützte Bäume können erhalten bleiben“ Das ergibt eine Differenz von 30 Bäumen. Weiter heißt es: „Für Fällung von 20 Bäumen, sind 51 Bäume als Kompensation vorgesehen“ Jedoch bleibt offen, ob und wenn ja, wo werden die restlichen 10 ausgeglichen?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um einen Schreibfehler im Umweltbeitrag auf S. 14. Von den 58 geschützten Bäumen werden insgesamt 20 gefällt. Somit können mindestens 38 geschützte Bäume erhalten werden. Redaktionelle Änderung des Umweltbeitrags.
		Des Weiteren heißt es: “von den 51 neu zu pflanzenden Bäumen können 46 innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden“. Die Art und Qualität bleibt unbekannt, da es keine Vorgaben diesbezüglich gibt. Auch hier stellt sich die Frage: Wo die werden die restlichen 5 Bäume gepflanzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen 51 Ersatzbäume können vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Siehe aktueller Freiflächenplan (Stand 13.08.25). Keine Änderung der Planung.
		Des Weiteren ist unklar, weshalb eine „artenschutzrelevante Grünfläche“ gleichzeitig als „Spielwiese“ gekennzeichnet wird (s. Freiflächen-/anlagen- Plan)? Erfahrungen haben gezeigt, dass meist nur eines von beiden funktioniert, entweder Erholung oder Artenschutz, da „Spielwiesen“ = kurzrasig, monotone Pflanzenauswahl aufweisen, eine artenschutzrelevante Wiese = hochgrasig, hohe Diversität, feucht oder trocken je nach Ziel-Definition ist. Aufgrund der hohen Nutzung als Spielwiese ist die zweite Ausstattung meist kontraproduktiv und wird vernachlässigt. Somit fällt auch der Artenschutz weg und diese Fläche kann als „Ausgleichsfläche“ für den Natur- und Artenschutz nicht mehr anerkannt werden, sondern nur noch für die „Erholung“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kennzeichnung als „artenschutzrelevante Grünfläche“ bezieht sich auf den Erhalt der artenschutzrechtlich relevanten Baum- und Gehölzbestände. Es geht nicht um eine artenschutzrechtlich relevante Wiese, die bei gleichzeitiger Nutzung als „Spielwiese“ in der Tat nicht umsetzbar wäre. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		V1 Flächensparnis bei Lagerung Boden + Baustoffen à bei längerer Lagerung sollten die Haufwerke abgedeckt werden, da sonst ggf. eine Besiedlung durch Insekten, Kleinsäuger, etc. stattfindet	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Maßnahme V1 wird dahingehend konkretisiert, dass bei einer längerfristigen Lagerung von Bodenmaterial geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung einer Besiedlung durch Tiere vorzusehen sind. Redaktionelle Änderung des Umweltbeitrags.
		V2 Sicherung Umgebung gegen Befahrung, Lagerung, etc. à Wird ein fester Bauzaun gestellt oder nur Flatterband? Gegen Einwanderung von Tieren aus der Umgebung bietet sich die zusätzliche Absicherung mit einem Amphibien-/Reptilienschutzzaun an, hilft auch gegen Kleinsäuger	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Vermeidungsmaßnahme bezieht sich vor allem auf den Schutz der umliegenden Vegetationsflächen. Es wurde ein fester Bauzaun installiert. Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich keine Notwendigkeit für eine zusätzliche Sicherung für Amphibien oder Reptilien. Keine Änderung der Planung.
		V3 Bodenschonende Bauweise = Bodenlockerung nach Bebauung + Bepflanzung à Leider ist nur die Rede von „standortgerechten“, nicht von gebietsheimischen“ Pflanzen (Ziel-Biotop-Definition?)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme dient der Wiederherstellung der Bodenfunktionen auf nicht versiegelten Flächen. Die Verwendung standortgerechter Pflanzen wird hierfür als ausreichend angesehen. Eine Verpflichtung zur Verwendung ausschließlich gebietsheimischer Arten ist zur Erreichung des Maßnahmenziels nicht erforderlich. Die Maßnahme bleibt unverändert. Keine Änderung der Planung.
		V4 Vermeidung Schadstoffeintrag durch abgestellte Baumaschinen + Fahrzeuge à Vorgabe der Verwendung einer Motorwanne beim Parken fehlt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen ist bereits Bestandteil der Maßnahme V4. Die konkrete Wahl geeigneter technischer Sicherungsmaßnahmen obliegt der Bauausführung und richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften und dem Stand der Technik. Eine weitergehende Konkretisierung ist nicht erforderlich. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		V5 Fachgerechter Aushub, . . . Entsorgung Boden à Vorgabe der Verwendung von Geo-Textil zwischen Aushub und Boden ist zwingend erforderlich. Wo befinden sich die Bereiche RKS 1-7 und RKS 15-5 } beides nirgends Wo sind Flächen mit Schwermetall/ } gekennzeichnet Wenn der Aushub der PAK-Flächen unter zu erhaltenden Bäumen erfolgen soll, bedarf das der Definition und Ergreifung von gezielten Vermeidungs-Maßnahmen, z. B. Wurzelschutz, Matten, Kronen-/Stammschutz, ggf. Schnitt im Lichtprofil – Wenn ein Aushub im Kronentraufenbereich von zu erhaltenden Bäumen erfolgt, müssen freigelegte Wurzeln mit feuchten Tüchern gegen Austrocknung abgedeckt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme V5 verweist auf die Umsetzung der Empfehlungen der Bodenuntersuchung (ARCADIS 2022). Die dort beschriebenen Anforderungen an den fachgerechten Aushub, die Separierung und Entsorgung belasteter Bodenmaterialien sowie gegebenenfalls weitere erforderliche Maßnahmen im Zuge der Bauausführung werden hierdurch bereits berücksichtigt. Die Forderung nach einer generellen Verwendung von Geotextilien wird nicht übernommen, da sich hierfür aus den Ergebnissen der Bodenuntersuchung keine fachliche Erforderlichkeit ableiten lässt. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse beruhen auf punktuellen Bodenaufschlüssen. Eine flächenscharfe Abgrenzung belasteter Bereiche war nicht Gegenstand der Untersuchung. Die Lage der Rammkernsondierungen ist der Bodenuntersuchung zu entnehmen. Die Hinweise zum Schutz erhaltenswerter Bäume bei erforderlichen Aushubarbeiten werden berücksichtigt und in der Maßnahme V6 ergänzt. Keine Änderung der Planung.
		V6 Der Erhalt von Bäumen wird begrüßt, jedoch sollten auch Sträucher erhalten bleiben (s. o.)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist ein umfangreicher Erhalt von Gebüschstrukturen vorgesehen, die durch Bauzäune während der Bauphase geschützt werden. Keine Änderung der Planung.
		V8 extensive Dachbegrünung à Das ist keine V-Maßnahme, da nachgerichtet. Weitere Ausführungen bzgl. Verbesserung und Ausführung als Bio-Diversitäts-Dach s. o.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die extensive Dachbegrünung dient der Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Hinweis: eine Dachbegrünung kann keine Bodenversiegelung ausgleichen.	Insbesondere trägt sie zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Die Einordnung der Maßnahme als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme bleibt daher unverändert. Keine Änderung der Planung.
		V10 Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen à Das ist keine V-Maßnahme, da sie NICHTS vermeidet, sondern höchstens mindert, vor allem dann, wenn diese nicht vorgezogen umgesetzt wird. Eine solche Maßnahme kann den Verlust von Gehölzstrukturen nicht vermeiden, da Gebüsch-Neupflanzungen bis zu 5 Jahre und Bäume über 20 Jahre benötigen, um ihre volle Funktionalität zu erreichen. „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“ werden oftmals erst im Nachhinein bepflanzt, es sei denn, es werden sog. „Bau-Tabu-Flächen“ vorab ausgewiesen, die sofort bepflanzt werden und dann zum Baubeginn voll funktional sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die V-Maßnahmen sind sowohl Vermeidungs- als auch Minderungsmaßnahmen (Vgl. Kap. 2.3.1 des Umweltbeitrags). Keine Änderung der Planung.
		VASB 3 Schutz + Erhalt F- + R-Stätten Gehölzbestand à „Gehölzbestand“ mit festem Bauzaun, bitte ergänzen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist ein fester Bauzaun installiert. Keine Änderung der Planung.
		VASB 5 ÖBB à Sollte grundsätzlich namentlich benannt werden und unabhängig vom Kartierer beauftragt werden, da es sonst ggf. zu Konflikten im Zusammenhang mit BNatSchG kommen kann. Die ÖBB muss Fäll- und Abrissarbeiten durchgehend begleiten, ein Bautagebuch führen und dieses mind. 14-tägig an die zuständige Behörde senden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) beauftragt, die im regelmäßigen Austausch mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des den Abriss begleitet. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		ACEF 1 Nistkästen für Gebäudebrüter AVI, 3 BP Haussperling (2022) à Wie viele sind es aktuell? Ausgleich soll an umliegenden Gebäuden erfolgen? Nachweis der Nutzungserlaubnis fehlt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation erfolgt, wie im zweiten Absatz zur Maßnahme ACEF1 ausgeführt, durch die Kombination aus vorgezogenen Interimsmaßnahmen (Koloniekästen an Gerüstwänden) und dauerhaften Ersatzkästen im Neubau. Keine Änderung der Planung.
		ACEF 2 Nistkästen für Höhlenbrüter, So-/Ganzjahres-Quartiere + Vogel-Nistkästen sollen an zu Erhalt. Bäumen erfolgen à Wenn dies zugelassen wird, ist der Schutz dieser Bäume besonders wichtig und es muss die Nähe zu Bautätigkeiten beachtet werden, um die Annahmewahrscheinlichkeit zu erhöhen. Daher sollten möglichst Randstrukturen zur Anbringung gewählt werden. Wird von uns nur für höhlennistende Fledermäuse und Vögel akzeptiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nistkästen für Höhlenbrüter wurden überwiegend in den weniger störungsintensiven Randbereichen in der Nähe zu flächenhaften Gebüschstrukturen angebracht. Keine Änderung der Planung.
		ACEF 3 Schaffung temporärer Quartiere für Fledermäuse zur Bauzeit an Bäumen bei der Waldorfschule und an temporären Gerüsten à KEINE CEF (s. Ausführungen oben), da keine dauerhafte Sicherung. Auch als Vermeidungsmaßnahme nicht empfehlenswert, da das erneute Umhängen, eine mehrfache Störung / mehrfachen Verlust der Quartiere darstellt. Zudem sind Gerüste durch Prädatoren bekletterbar. Flach-Kästen an Bäumen stellen nicht dieselbe Struktur, wie in/an Gebäuden dar. Solche Kästen werden daher von Fledermäusen noch schlechter angenommen, als dies ohnehin schon der Fall ist. Daher ist diese „Zwischenlösung“ NICHT anerkennbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die temporären Quartiere dienen der Überbrückung der Bauphase bis zur Herstellung der dauerhaften Fledermausquartiere an den Neubauten. Die Maßnahme ist Bestandteil des artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzepts. Keine Änderung der Planung.
		ACEF 4 Schaffung Fassaden-Quartieren für Fledermäuse an Neubauten à Das ist KEINE CEF (s. Ausführungen oben), da nicht vorgezogen. Es handelt sich um eine reine A-/E-Maßnahme, die nicht als CEF anerkennbar ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fassadenquartiere an den Neubauten dienen der dauerhaften Verbesserung des Quartierangebots für Fledermäuse und sind Bestandteil des artenschutz-

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Nistkästen an zukünftigen Bauten anzubringen halten wir allgemein für sinnvoll, um das Angebot grundsätzlich zu verbessern. Jedoch sollten solche Kästen nicht über oder neben Fenstern, Türen, Balkonen, Terrassen angebracht werden, damit diese die menschlichen Bewohner nicht stören.	rechtlichen Maßnahmenkonzepts. Die Anbringung erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen der Gebäudenutzung. Keine Änderung der Planung.
		A1 Baumpflanzungen/ Ausgleichsabgabe à 20 Bäume zu fällen? = 51 Ersatz, davon 46 im Gebiet (s. Ausführungen oben)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planung werden 20 geschützte Bäume gefällt. Hierfür sind insgesamt 51 Ersatzpflanzungen vorgesehen, von denen 46 innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden können. Die erforderliche Kompensation wird damit vollständig berücksichtigt und wurde weiter oben ebenfalls behandelt. Keine Änderung der Planung.
		VASB 1 1.780 m ² Strauch- und Gebüschpflanzung à wird begrüßt, sollte jedoch vorzugsweise mittels „gebietsheimischer“ Pflanzen erfolgen. Der Erhalt von vorhandenen Gebüschstrukturen sollte favorisiert werden. Festsetzung in TF fehlt.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Maßnahme AASB 1 dient der Wiederherstellung von durch die Rodung entfallenden Habitatstrukturen und ergänzt die artenschutzrechtliche Bewertung. Da keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, ergibt sich jedoch keine rechtliche Verpflichtung zur Festsetzung der Maßnahme im Bebauungsplan. Die Maßnahme wird im ASB dahingehend konkretisiert, dass für die Gehölzpflanzungen vorzugsweise gebietsheimische Arten verwendet werden sollen. Der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen wird im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt, soweit dies mit den Planungszielen vereinbar ist. Redaktionelle Änderung der Artenschutzbeitrags.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		AASB 2 Bereitstellung weiterer Nistmöglichkeiten für Mauersegler, etc. à Es handelt sich um eine reine Empfehlung, da diese weder konkret ist, noch in den TF aufgeführt ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um eine Empfehlung. Es besteht keine rechtliche Verpflichtung zur Bereitstellung entsprechender Nistmöglichkeiten. Keine Änderung der Planung.
		Gemäß AFB, S. 23/24, Tab. 6 soll die Kompensation des Verlusts von Fledermausquartieren teilweise nur noch 1:1, statt 1:2 erfolgen. Auch hier wird vor allem ein temporärer Ausgleich beschreiben. Hinzu kommt, dass nur noch Sommer-Quartier-Kästen angebracht werden sollen, obwohl lt. Unterlagen ein vorhandenes Winter-Quartier nicht ausgeschlossen werden kann	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der zugrundeliegenden Bilanzierung handelt es sich um Kompensationsbedarfe für den Verlust <u>potenzieller</u> Quartiersstrukturen und Nistmöglichkeiten an Bäumen. Das Ausgleichsverhältnis wurde hierbei auf Grundlage der Ausprägung der verlorengehenden Strukturen ermittelt. Die festgestellten Baumstrukturen haben keine Eignung als Winterquartier. Eine Eignung als Winterquartier besteht lediglich für die Gebäudestrukturen. Diese sind von den in Rede stehenden Ausführungen nicht betroffen. Keine Änderung der Planung.
		In der Relevanzprüfung sind überwiegend Arten, die vor Ort und z. T. in Berlin nicht vorkommen, daher Vorgehensweise grundsätzlich zu hinterfragen (Flusseeschwalbe, Fischadler, Blaukehlchen, Löffelente, Ortolan, Rohrdommel, Kleines Sumpfhuhn, Steinkauz, Tüpfelsumpfhuhn), zumal sämtliche aufgeführten Arten OHNE Betroffenheit bewertet wurden, vorkommende Arten dagegen fehlen. In den Gilden gibt es Betroffenheiten, jedoch wird eine Betroffenheit der Bodenbrüter verneint, obwohl Nachtigall und Rotkehlchen nachgewiesen wurden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Brutvogelkartierung erfolgte nach anerkannten Methoden mit mehreren Begehungen während der Brutzeit. Die im Rahmen der Kartierung festgestellten Arten sind in der Relevanzprüfung berücksichtigt. Die Relevanzprüfung wird entsprechend angepasst bzw. präzisiert, sodass ausschließlich die gemäß der Kartierung nachgewiesenen Arten berücksichtigt werden (vgl. „Dokumentation der faunistischen Erfassungen 2022“, trias Planungsgruppe). Die Arten Nachtigall und Rotkehlchen wurden hierbei ebenfalls berücksichtigt. Eine erhebliche Betroffenheit wurde aufgrund der Lage der Brutnachweise und Brutverdachte außerhalb des unmittelbaren Eingriffsbe-

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			reichs sowie aufgrund des weitgehenden Erhalts geeigneter Gehölz- und Gebüschstrukturen nicht festgestellt. Keine Änderung der Planung.
5.	Privatperson 4 Schreiben vom: 30.03.2026	Ich denke ein Blockrand wäre besser, da so geschützte halboffene Höfe für die Bewohnenden entstehen können. Und da so der oft zerpfückt wirkende Stadtraum hier besser gefasst werden könnte. Man ist zwar hier mitten in Berlin, durch den Nachkriegsstädtebau aber wirkt es wie als wäre man am Stadtrand. Ich würde mir wünschen, dass hier ein Stück einer lebendigen Stadt entstehen könnte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung zur Ausbildung eines Blockrands sowie zur Schaffung geschützter Innenhofbereiche für die Bewohnenden wurde geprüft. Die vorliegende städtebauliche Konzeption verfolgt jedoch bewusst einen anderen Ansatz. Ziel der Planung ist es, an diesem innerstädtischen Standort eine eigenständige städtebauliche Struktur zu entwickeln, die sich mit den vorhandenen heterogenen Strukturen des Umfelds auseinandersetzt und gleichzeitig eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht. Die gewählte städtebauliche Figur berücksichtigt die besonderen Rahmenbedingungen des Standorts sowie die vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Umgebung. Sie reagiert mit offenen Strukturen entlang der Franz-Künstler-Straße auf die Springsiedlung im Süden und mit straßenbegleitend geschlossenen Strukturen auf den Bestand in der Alten Jakobstraße. Durch die Anordnung der Baukörper werden qualitätsvolle Freiräume geschaffen und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche ermöglicht. Eine geschlossene Blockrandbebauung stellt daher keine zwingende Voraussetzung für die Schaffung attraktiver Wohn- und Freiraumqualitäten dar. Die Planung verfolgt das Ziel, an diesem Standort eine neue, urbane Quartiersstruktur zu schaffen und gleichzeitig die bestehenden städtebaulichen Bezüge aufzunehmen. Die vorgeschlagene Änderung der städtebaulichen Struktur ist daher nicht erforderlich. Keine Änderung der Planung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
6.	Privatperson 5 Schreiben vom: 10.04.2026	1. Wieso werden die Abstandsflächen nach Norden unterschritten? Es grenzt ja ein Kindergarten an. Eine bedrückende Wirkung der Neubauten auf Kinder muss vermieden werden. Abhilfe: Normale Abstandsflächen 0,4 H. 2. Wieso werden die Abstandsflächen des nördlichen Baukörpers zur Kita unterschritten und sogar eine Grenzbebauung vorgesehen? Es grenzt ja ein Kindergarten an. Eine bedrückende Wirkung der Neubauten auf Kinder muss vermieden werden. Abhilfe: Umplanung, keine Grenzbebauung, Normale Abstandsflächen 0,4 H.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Dem Einwand, dass durch die geplante Bebauung die Abstandsflächen nach Norden unterschritten würden und dadurch eine bedrückende Wirkung auf die angrenzende Kindertagesstätte entstehen könnte, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der Grenzbebauung zwischen den Punkten a und b erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Durch die Grenzbebauung mit Brandwand zum Nachbargrundstück ist in diesem Bereich keine Abstandsfläche zu ermitteln. Die Ausbildung dieser Raumkante dient der städtebaulichen Fassung der zentralen öffentlichen Grünfläche, die ein wesentliches Element des städtebaulichen Konzepts darstellt. Die Grünfläche führt von der Straße Am Berlin Museum in das neue Quartier und wird durch die geplanten Gebäude räumlich gefasst. Die Ausbildung der nördlichen Raumkante stellt dabei eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung der Planung dar. (vgl. Begründung zum Bebauungsplan VI-125b, S. 52) Eine unzumutbare Wirkung auf die angrenzende Waldorf-Kindertagesstätte ist nicht zu erwarten. Das Gebäude der Kindertagesstätte befindet sich als denkmalgeschützter Flachbau auf dem Nachbargrundstück und ist im südlichen Bereich lediglich eingeschossig ausgebildet. Der nächstgelegene Punkt der geplanten Grenzbebauung liegt rund 19 m vom Gebäude der Kindertagesstätte entfernt; die faktischen Abstandsflächen beider Gebäude liegen knapp 9 m auseinander. Aufgrund der Ausbildung der Brandwand sind zudem Ein- und Aussichten in die Wohn- und Kitaräume nicht zu

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			erwarten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Nutzungen bleiben gewährleistet. (vgl. Begründung zum Bebauungsplan VI-125b, S. 52) Die pauschale Forderung nach Anwendung der regulären Abstandsfläche von 0,4 H berücksichtigt nicht die besonderen städtebaulichen Zielsetzungen des Standorts. Die Wahl der festgesetzten Bauweise ist Ergebnis einer planerischen Abwägung zwischen der städtebaulichen Fassung des Quartiers, der Schaffung von Wohnraum und der Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Keine Änderung der Planung.
7.	Privatperson 6 Schreiben vom: 10.04.2026	Berlin leidet unter einem gravierenden Wohnungsmangel, und das Plangebiet zwischen Ritterstraße, Alexandrinenstraße, Franz-Künstler-Straße und Alter Jakobstraße liegt an einem der wenigen innerstädtischen Standorte, an denen sich dieser Mangel durch entschlossene Planung spürbar beheben ließe. Die Chance wird mit dem vorliegenden Entwurf nicht genutzt. Wer durch diesen Teil von Kreuzberg läuft, sieht eine Gegend, die nach dem Krieg wiederaufgebaut wurde, aber bei weitem nicht so dicht, wie es die gründerzeitlichen Quartiere der Stadt sind. Eine Gesamtanlage aus den 1980er Jahren auf der Westseite der Alten Jakobstraße steht exemplarisch für eine Nachkriegszeit, in der man Wohnungsbau vor allem als Rückzug aus der gewachsenen Stadtstruktur verstand. Dass ihre Nähe nun dazu geführt hat, die Gebäude entlang der Alten Jakobstraße mit treppenartigen Staffelgeschossen zurückzusetzen, ist eine Abwägungsentscheidung, die ich für falsch halte. Der ästhetische Gewinn, den ein gestaffeltes Dachprofil gegenüber einer durchgehenden Trauflinie erzeugt, ist minimal.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen und innerstädtischer Entwicklungspotenziale zu nutzen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums stellt einen wesentlichen Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB dar und war Bestandteil der planerischen Abwägung. Dem Einwand, dass die Planung die städtebaulichen Möglichkeiten des Standorts nicht ausreichend ausschöpfe und eine höhere bauliche Dichte, insbesondere durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer höheren Geschossflächenzahl, festgesetzt werden müsse, wird jedoch nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beruhen auf einer Abwägung verschiedener städtebaulicher Belange. Neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums an einem innerstädtisch gut erschlossenen Standort wurden insbesondere die städtebauliche Einfügung in das bestehende Umfeld, die Ausbildung qualitätsvoller Freiräume, die Anforderungen an gesunde Wohn- und

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Der Verlust an Wohnfläche, der damit einhergeht, ist es nicht. Wer in Berlin keine Wohnung findet oder sich keine leisten kann, leidet konkret und täglich. Die Rücksichtnahme auf das Erscheinungsbild einer Nachkriegsbebauung auf Kosten dringend benötigter Wohnfläche ist demgegenüber kein gleichwertiger Belang. Vor diesem Hintergrund wäre es die planerische Aufgabe, den Ort wieder an die gewachsene Stadtstruktur Berlins heranzuführen, nicht ihn in seiner Unterentwicklung fest-zuschreiben. Die Begründung selbst errechnet, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, eine GFZ von 2,64 und nennt sie „moderat“. Für einen innerstädtischen Standort, der an U1/U3, U2, U6 und U8 angebunden ist (jeweils etwa 15 Minuten zu Fuß), ist das nicht moderat, sondern bescheiden. Ich fordere eine GFZ von mindestens 3,5, gemessen auf dem gesamten Plangebiet. Die Lage rechtfertigt das. Die städtebauliche Form, die diesem Anspruch gerecht wird, liegt auf der Hand: Eine geschlossene Blockrandbebauung mit begrünten Innenhöfen wäre der richtige Ansatz für diesen Standort. Sie fügt sich in die historische Berliner Stadtstruktur ein, schafft klar definierte öffentliche Straßenräume, bietet durch ihre Verdichtung deutlich mehr Wohnraum als die vorgeschlagene Bebauungsstruktur und ermöglicht zugleich ruhige, geschützte Innenbereiche. Kleinteilige Freiflächen im Blockinneren sind dabei kein Widerspruch zur Dichte, sondern ihr sinnvoller Ausgleich. Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die planende Behörde, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als öffentlichen Belang ernsthaft zu gewichten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Eine Planung, die auf einer innerstädtischen Entwicklungsfläche in zentraler Lage deutlich hinter den städtebaulich möglichen Möglichkeiten zurückbleibt, wird dieser Anforderung nicht gerecht. Ich bitte das Bezirksamt, den Entwurf grundlegend zu überarbeiten und das Plangebiet als das zu behandeln, was es ist: eine seltene	Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt. Die gewählte städtebauliche Figur ist Ergebnis eines vorgelagerten städtebaulichen Entwicklungsprozesses, in dem unterschiedliche Anforderungen an die Entwicklung des Standorts betrachtet wurden. Ziel der Planung ist es nicht, eine historische Bebauungsstruktur zu rekonstruieren, sondern eine zeitgemäße urbane Quartiersstruktur zu entwickeln, die eine angemessene bauliche Dichte mit qualitätsvollen Freiräumen verbindet. Die vom Einwender vorgeschlagene geschlossene Blockrandbebauung stellt eine mögliche städtebauliche Typologie dar, ist jedoch nicht die einzig geeignete Lösung für den Standort. Eine Orientierung an historischen Blockrandstrukturen ist nicht ohne Weiteres auf die heutige städtebauliche Situation übertragbar. Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Bauformen und städtebauliche Strukturen verschiedener Entstehungszeiten geprägt. Eine Wiederherstellung historischer Blockrandstrukturen würde daher nicht automatisch zu einer besseren städtebaulichen Lösung führen, insbesondere da heutige Anforderungen an Belichtung, Freiraumqualitäten und ein zeitgemäßes Wohnumfeld zu berücksichtigen sind. Die Planung verfolgt daher nicht das Ziel, frühere Bebauungsstrukturen zu reproduzieren, sondern eine eigenständige städtebauliche Lösung zu entwickeln, die den heutigen Anforderungen an ein urbanes Quartier gerecht wird. Die vorgesehenen Baukörper schaffen eine klare räumliche Struktur und ermöglichen gleichzeitig qualitätsvolle Freiräume innerhalb des Quartiers. Auch die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Ausbildung der Staffelgeschosse entlang der Alten Jakobstraße sind Ergebnis einer planerischen Abwägung.

Listen-Nr.	Behörden + sonstige Träger öffentlicher Belange / Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Gelegenheit, mitten in Berlin dringend benötigten Wohnraum in urbaner Qualität zu schaffen.	Die Staffelung der oberen Geschosse berücksichtigt insbesondere die städtebauliche Einbindung der Neubebauung sowie die Anforderungen des Denkmalschutzes gegenüber den denkmalgeschützten Wohngebäuden aus den 1980er-Jahren. Der damit verbundene Verzicht auf eine maximal mögliche bauliche Ausnutzung stellt keinen Verzicht auf eine angemessene Nutzung des innerstädtischen Standorts dar, sondern ist Bestandteil der städtebaulichen Gesamtkonzeption. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,64 bezogen auf den gesamten Geltungsbereich ermöglicht eine deutliche Nachverdichtung gegenüber der heutigen Situation und trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei. Eine Erhöhung der Dichte auf eine Geschossflächenzahl von 3,5 wäre aufgrund der weiteren zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange nicht verträglich. Die Planung berücksichtigt somit sowohl den Belang der Wohnraumschaffung als auch die weiteren Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Eine weitergehende Verdichtung oder Änderung der städtebaulichen Struktur ist aus den genannten Gründen nicht sinnvoll. Keine Änderung der Planung.