



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

III B 17 / III B 17-Wi
Frau Gorzawski/ Frau Wilitzki
Tel. +49 30 9025-1253 / - 1054
Helene.Gorzawski@senumvk.berlin.de
Annemarie.Wilitzki@senumvk.berlin.de
elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Bezirk Neukölln von Berlin
Stadtplanungsamt

02.05.2023

**Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf XIV-172-1 („Rudower Straße 184“)
zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Frau Rauchfuß,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum Bebauungsplan (B-Plan) XIV-172-1 (Stand: 28.03.2023). Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten B-Plan XIV-172 mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Bildungszentrum. Um den dringend benötigten Wohnungsbedarf insbesondere für geflüchtete Menschen nachzukommen, plant die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (degewo) die Errichtung von Wohnungen als auch von Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF). Dies ist nur mit dem B-Plan-Entwurf XIV-172-1 umzusetzen. Der B-Plan XIV-172-1 wird im beschleunigten Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Baugenehmigung für die MUF liegt seit 2020 vor. Bei einem Ortstermin am 11.04.2023 waren bereits Bodenplatten der MUF umgesetzt.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist ein Umweltbericht entbehrlich. Dies entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander abzuwägen. Der B-Plan-Entwurf mit Begründung sowie der Fachbeitrag „Biotoptypen- und Baumerfassung“ (Stand: 21.04.2021) und der „Artenschutzfachbeitrag“ (Stand: 03.12.2021 und 20.09.2022) wurden geprüft.

Die SenMVKU III B1 nimmt wie folgt Stellung:

- Die Ziele und Festsetzungen (Innenentwicklung) im B-Plan-Entwurf XIV-172-1 entsprechen im Wesentlichen den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch den übergeordneten Planungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) Berlins. Das

ehemals stark versiegelte Schulgelände des Oberstufenzentrums (OSZ) wird mit einem reduzierten Versiegelungsgrad neu geplant. Das wird sehr positiv bewertet.

- Begrüßt wird ebenfalls, dass das Wohngebiet möglichst autofrei, mit vielen Fahrradstellplätzen und nur wenigen Stellplätzen für Autos geplant wird. Die genauen Standorte der Parkplätze und Fahrradstellplätze sind in der Planzeichnung des B-Plans nicht dargestellt oder nur schwer ersichtlich. Das ist jedoch nachzuholen.
- Positiv wird auch die ruhige Hofsituation mit Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen bewertet. Es sind möglichst Spiel- und Sportgeräte für verschiedene Altersklassen vorzusehen.

zu 3.7 Grünfestsetzungen (S. 39ff.)

Textliche Festsetzung 9 – Sichtschutzhecke:

- Die festgesetzten Pflanzstreifen mit heimischen und standortgerechten Arten im nordwestlichen und nordöstlichen Plangebiet des B-Plan-Entwurfs werden positiv bewertet.
- Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich aktuell ein dichter Gehölzbestand mit heimischer Baum- und Strauchvegetation. Der Biotopcode lautet 071531. Im Fachbeitrag Biotoptypen- und Baumerfassung fallen u.a. die Bäume mit den Baumnummer 1 bis 3, 5, 6, 8 bis 11, 13, 15, 16, 52 bis 55 unter die Baumschutzverordnung und gehören damit zu den geschützten Bäumen Berlins. Darunter ist auch ein potenzieller Habitatbaum für Fledermäuse. Zudem wurden bereits Nistkästen für Vögel u.a. Sperlinge, aber auch Fledermäuse angebracht. Diese sind zu erhalten. Der Gehölzbestand sollte im B-Plan und in den Festsetzungen ergänzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.
- Falls es im weiteren Verfahren zu zusätzlichen Rodungsarbeiten kommt, ist die Zeit zum Schutz von Brutvögel (01.03.-30.09.) einzuhalten. In der Zeit dürfen keine Baumfällungen ohne Ausnahme genehmigung der unteren Naturschutzbehörde Neukölln (UNB) erfolgen.
- Um den Eindruck einer dichten Sichtschutzhecke weiterzuerfolgen, zusätzliche Versteckmöglichkeiten und Habitate für Insekten und Brutvögel zu schaffen, könnte eine zusätzliche nicht überbaubare Pflanzfläche entlang der südwestlichen B-Plan-Grenze festgesetzt werden. Auch Amphibien könnten die Pflanzfläche als Biotopverbund zwischen der nördlichen und südlichen B-Plan-Grenze nutzen.
- Die vorhandenen Amphibienzäune sind dauerhaft bis zum Ende Bauarbeiten zu erhalten.
- Wir weisen darauf hin, dass generell alle artenschutzrechtlichen Belange mit der UNB abzustimmen sind. Eine ökologische Baubegleitung wäre wünschenswert.

Textliche Festsetzung 10 – Dachbegrünung:

- Eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik wird sehr begrüßt. Zusätzlich wäre eine intensive Dachbegrünung sowie Biodiversitätsdächer auch in Kombinationen mit Photovoltaik und Regenwasserversickerung als auch Fassadenbegrünung wünschenswert.
- Die Stadt Berlin bietet sowohl für Dach- als auch Fassadenbegrünung viele Förderprojekte an, Link: <https://regenwasseragentur.berlin/foerderprogramme-einsparungen/>
- Die Berliner Regenwasser Agentur berät Bauherren und stellt Informationen zur Verfügung u.a. in der Broschüre „Wassersensibel planen in Berlin“, Link: https://regenwasseragentur.berlin/wp-content/uploads/2021/07/Orientierungshilfe_Wassersensibel_planen_Berlin_Version1.0.pdf

- Zur Ergänzung zur Festsetzung 10 könnte eine allgemein formulierte Festsetzung so aussehen: ***Die südlich orientierten Außenwandflächen sind auf mindestens 50 Prozent ihrer Fläche mit bodengebundenen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nach zu pflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.***
- Zum Schutz von Vögeln und Insekten vor Licht und Anflug an Glas ist die folgende Broschüre der obersten Naturschutzbehörde Berlins (SenMVKU) zu beachten: „Vögel und Fledermäuse, Lebensstätten an Gebäuden - Hinweise zur Gebäudesanierung“, Link: <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/gebaeudesanierung/>
- Wir weisen ergänzend darauf hin, dass bei der Fassadengestaltung auf eine hohe Rückstrahlung (Albedo) zu achten ist.

zu Kapitel 3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne (S. 9f.)

- Leider setzt sich die Begründung allein mit dem **Programmplan „Biotop- und Artenschutz“** auseinander. Das Plangebiet wird als siedlungsgeprägter Raum - Obstbaumsiedlungsbereich - klassifiziert. Einige dazugehörige Maßnahmen werden dazu aufgeführt. Als Ergänzung dazu sollte der **Programmplan „Landschaftsbild“** eine nähere Betrachtung finden.
- Der **Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“** stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dar. Südwestlich schließt ein Versorgungsgebiet Klima an. Angrenzende Bereiche werden als Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit gekennzeichnet. Die dazugehörigen Maßnahmen sind im Begründungstext nachzuholen. Beispielsweise dienen vor allem Senken, Mulden und (Baum-) Rigolen als auch Dach- und Fassadenbegrünung dem Kleinklima.
- Der **Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“** weist das Plangebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung aus. Angrenzenden Flächen sind gemäß der Karte „Versorgungsgrad mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen“ (Umweltatlas) an öffentlichem Grün unterversorgt. Der Park am Vogelwäldchen stellt in ca. 870 m Entfernung die nächste größere Grünanlage dar. Es sind auch Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen zu beachten und in der Begründung insbesondere für die Hofsituation mit Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gorzawski / Wilitzki

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