

Bearbeiter:
E. Backhaus (BLN)

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.



Insert Zeichnung / 205.2/B/5

Berlin, den 22.06.2012

**Öffentliche Auslegung -
Bebauungsplan 1-67 (Lehrter**

Potsdamer Str. 68, 10785 Berlin, Tel. (030) 2655 0864, Fax (030) 2655 1263, e-mail: bln_berlin@t-online.de

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. ☐ Potsdamer Str. 68 ☐ 10785 Berlin

**An das
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft, ...
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstr. 146
13353 Berlin**

**Stellungnahme der BLN und ihrer
Mitgliedsorganisationen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu der vorliegenden Planung nehmen wir nach Einsichtnahme in die Unterlagen wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich liegt zwischen Lehrter Straße und Gleisanlagen des ehemaligen Güterbahnhofs und umfasst 7,35 ha. Der aktuelle Versiegelungsgrad beträgt (38 % S. 45, Begründung). Das Gebiet ist nach § 34 BauGB zu bewerten.

Über 20% (16.700 m²) der Fläche sind planfestgestellte Ausgleichsflächen bzw. in Aussicht genommene Flächen für Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen für den Bau der U 55 – sie werden aus den Berechnungen zur Planung herausgenommen. Im Südosten liegt eine ökologisch sehr wertvolle Brachfläche. Es gibt außerdem hinter einer alten Klinkermauer eine Kleingartenkolonie, mehrere unterschiedliche gewerbliche Nutzungen sowie auch leerstehende Häuser. Im Norden gibt es einen Spielplatz und gründerzeitliche Wohnbebauung.

Für einen derartigen Stadtraum wurden erstaunlich viele Biotope mittlerer Wertigkeit. Dies möchten wir betonen, da in den Bewertungen in der Begründung zum B-Planentwurf diese „mittleren“ Wertigkeiten abschätzig verwendet werden.

Außerdem wurden gutachterlich Zwerg- und Rauhauffledermaus (Jagdrevier, potentiell geeignete Habitatstrukturen) sowie 23 Vogelarten (besonders geschützt), davon 15-16 Brutvogelarten festgestellt. Hervorzuheben ist als Brutvogel der Girlitz, für Steinschmätzer und Dorngrasmücke ist die Fläche bisher zur Nahrungssuche relevant. Die Listen der z.T. streng geschützten Insekten (Stechimmen, Wespen, Schrecken, Schmetterlinge, Laufkäfer belegen v.a. die hohe Wertigkeit der Offenlandfläche im Südosten.

Über 50 % des Geltungsbereichs sollen als Mischgebiete mit bis zu 7-stöckigen Gebäuden ausgewiesen werden (Versiegelung 80%). Geplant ist ferner ein Stadtplatz (Versiegelung 80 %) und die Erweiterung des Spielplatzes im Norden zu einer öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Freizeitnutzung (Versiegelungsgrad 80%). Große Teile des Gebietes sollen mit Tiefgaragen unterbaut werden, die außerhalb der Gebäude mit 40 cm Substrat bedeckt werden müssen und zu begrünen sind. Teile hiervon dienen als öffentliche Übergänge in den künftigen Grünstreifen im Osten (Planfeststellungsgebiet). Weitere ökologische Festsetzungen betreffen oberirdische Parkplätze: je 4 Parkplätze ist ein Baum zu pflanzen. Außerdem sind bei Neubauten 65 % der Dachfläche als Flachdach herzustellen und extensiv zu begrünen.

Zur Bewertung von Bestand und zulässiger Bebauung wurde das Gebiet in 3 Bereiche (B1 – B3) eingeteilt. Ob die in Tab 2 der Begründung ermittelten Werte der zulässigen Bebauung für B1 – B3, bebaute Gebiete und Lehrter Straße richtig ermittelt sind, bezweifeln wir stark. Was ist mit dem Spielplatz und der dahinter liegenden Fläche (er bzw. seine Flächengröße fehlt in der Tabelle)? Die Abbildung auf Seite 25 der Begründung weist einen anderen Bereich auf als der B-Plan (Teile des B-Plangebiets fehlen). Die Berechnungen müssten entsprechend korrigiert werden. Sollten Tab. 1 und 2 stimmen, so ist sind z.Zt. planungsrechtlich 39.528 m² Versiegelung zulässig, tatsächlich versiegelt werden sollen 46.828 m². Summe: 7.300 m², die als Eingriffsfläche zu berechnen ist. Dauerhaft gehen aber 17.485 Biotopflächen verloren.

Das behördenverbindliche LaPro Berlin wird zwar relativ ausführlich zitiert, die Schlussfolgerungen, die für eine derart hohe neue Gebietsüberplanung als ökologische Festsetzungen daraus zu ziehen sind, erfolgen jedoch nur bruchstückhaft:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelungen, Dach-, Hof-, Fassadenbegrünungen)
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten des Freiraums, Steigerung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Erhalt / Entwicklung begrünter Straßenräume
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen
- Erschließung von Freiflächen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei Grüngestaltung
- Erhalt von Freiflächen, Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung von Boden- und Grundwasserschutz

- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung / Verbesserung des Luftaustauschs
 - Vermeidung / Ausgleich von Bodenversiegelungen
 - Beseitigung von Landschaftsbildschäden, Erhalt / Entwicklung typischer Landschaftsbildelemente

Folglich ergibt sich die Notwendigkeit weiterer Bestimmungen bzw. modifizierterer ökologischer Festsetzungen in diesem B-Plan:

- a) Fassadenbegrünungen, mind. 12 % der Fassadenflächen
- b) Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, wenn möglich
- c) Die Erdschicht auf Tiefgaragen etc. muss mindestens 100 cm betragen und ist mit standortgemäßen Pflanzen zu begrünen, davon mind. 33 % mit Bäumen und Sträuchern (gebietsheimisch)
- d) Anlage des Stadtplatzes mit Baumreihen entlang der Platzränder, ebenso entlang der Fassaden bei den Flächen „D“
- e) Alle Bäume müssen in einer Baumscheibe von mindestens 1 m² gepflanzt werden
- f) Mit gebietsheimischen Gehölzen (Pflanzliste) müssen auch die sonstigen Freiflächen bepflanzt werden
- g) Bestimmung der zu pflanzenden Bäume bei den Parkplätzen als Laubbäume, gebietsheimisch
- h) Anbringen von Nistkästen bzw. Nistmöglichkeiten an Gebäuden

Diese Forderungen ergeben sich nicht nur aus den Entwicklungsziele und Maßnahmen des LaPro für das Gebiet, sondern auch aufgrund der erheblichen ökologischen Auswirkungen der Planung der Neubebauung, die die Beräumung der gesamten Vegetation bedeutet. Unterstützt werden die Ziele auch durch den Umweltatlas (Planungshinweise Stadtklima), die auf Seite 50 deutlich dargestellt sind.

An dieser Stelle schon möchten wir darauf hinweisen, dass auf einer Tiefgaragenfläche mit einem Substrat von 40 cm keine Bäume und Sträucher wachsen können! Derartige Flächen sind nach dem Berliner Biotopflächenfaktor (SenStadtUm) als 50% versiegelt zu werten, mit einer Regenwasserversickerung zählen sie als 30 %-ige Versiegelung.

Abgesehen von den ökologischen Auswirkungen der Planungen ergibt sich für Teile der Neubebauung eine bunkerähnliche Assoziation: Um Lärm und Luftverschmutzung abzuschirmen, müssen besondere Belüftungsanlagen eingebaut werden, d.h. Fenster können nicht geöffnet werden. Da möchte man sich auch nicht in den Höfen aufhalten! Die Zunahme der Lärm- Luftbelastung und der Belastung der bioklimatischen Situation ist unbestritten.

Es ergibt sich nur eine Verbesserung für die belasteten Böden. Dies hätte sicher auch anders als durch eine derart massive Neubebauung erreicht werden können.

Wir betonen, dass uns die vielen Unklarheiten bei dieser Planung sehr verwundert haben! Beispiel: beauftragte noch nicht vorliegende Verkehrsstudie, ungeklärte Fragen des sekundären Luftschalls, Nichtbefolgung der Empfehlung des Gutachters für die Lage schutzwürdiger Nutzungen an lärmquellenabgewandten Seiten von Gebäuden, ergänzende Bodenluftuntersuchungen werden empfohlen, die Niederschlagsentwässerung muss noch abgestimmt werden, ein Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten, die wasserbehördliche Genehmigung für den Tiefgaragenbau gibt es noch nicht. - Merkwürdig fanden wir auch, dass die betroffene Kleingartenanlage in der Bestandsbewertung fast nie erwähnt wird.

Weitere Fragen sind:

- Wo wird geregelt, dass 0,6 m Oberboden abzuschieben ist?
- Wo ist geregelt, dass die Baufeldberäumung und Baustelleneinrichtung außerhalb der Vogelnist- und -brutzeiten durchgeführt wird?
- Wie ist die nochmalige Untersuchung von Bäumen und Gebäuden vor Abriss auf Vögel und Fledermäuse gewährleistet?

Zur Eingriffsbilanzierung

Außer der Vernichtung von Lebensräumen für teils streng geschützte Tiere, Pflanzen und Biotope müssen wahrscheinlich (falls die Berechnung stimmt, s.o.) 7.300 m² Neuversiegelung ausgeglichen werden.

Die beschriebene Bewertung und Berechnung von 10.280 m² begrünte Dach- und Tiefgaragenfläche als kompletter Ausgleich ist falsch bzw. nicht ausreichend.

Gemäß Berliner Biotopflächenfaktor (SenStadtUm) ist eine Dachbegrünung als 70 %-ige Versiegelung zu werten. Zusammen mit der Regenwasserversickerung (noch ungeklärt) würde dies eine 50 %-ige Versiegelung bewirken.

Die Tiefgaragenbegrünung mit einer Substratschicht < 80 cm ist als 50 %-ige Versiegelung zu werten, zusammen mit einer Regenwasserversickerung auf dem Gelände (s.o.) als 30 % versiegelt.

Uns ist nicht bekannt, wie groß die begrünbaren Tiefgaragenflächen sind.

Da bei B-Planungen aber immer vom schlimmsten Fall ausgegangen werden muss, und die Regenwasserversickerung ungeklärt ist, sind nur 3.083 m² anrechenbar.

Anrechenbar wären die Flächen „D“, allerdings mit einem Abschlag für Versiegelungen (Gehwege usw.), außerdem Baumscheiben.

Die ungeklärte Frage ist, wieso die Flächen A, B, C, nicht begrünt werden können.

Dies alles wäre zu bilanzieren gewesen! Da dies nicht erfolgt ist, erwarten wir entsprechende nachvollziehbare Neubilanzierungen. Bis diese vorliegen sehen wir den Eingriff als nicht ausgeglichen an.

Auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter stimmen wir Teilen der Bilanzierung nicht zu. Außer für Insekten werden mit der vorliegenden Planung keine Ersatzlebensräume geschaffen. In umliegenden Grünanlagen sind Vogelreviere höchstwahrscheinlich schon besetzt und in noch nicht hergestellten Grünanlagen können Vögel und Fledermäuse weder Futter noch Nistmöglichkeiten / Reviere finden. Für das Schutzgut Wasser ist noch alles ungeklärt. Für Klima/Luft sind die gutachterlich festgestellten Verschlechterungen nicht einbezogen, für dieses Schutzgut ergibt sich eine weitere fehlerhafte Einschätzung durch o.g. Falschbewertung von Dach- und Tiefgaragenbegrünung. Allein für das Schutzgut Boden ergeben sich Verbesserungen.

Nicht besonders erwähnt, von uns jedoch positiv bewertet werden die durch die Planung möglichen Biotopverbindungen.

Auch der Einschätzung, dass sich die Situation für das Landschaftsbild / die Erholungsfunktion verbessert, können wir nicht folgen. Diese ist höchst subjektiv. Zur Veranschaulichung hier die beiden Abbildungen: 1. Foto aus der betroffenen Kleingartenanlage und 2. Abbildung der Planung.



1 Vergangenheit



2 Zukunft

Fazit

Die vorliegende Planung muss wie ausgeführt um weitere ökologische Festsetzungen und Regelungen ergänzt werden. Die Eingriffsbilanzierung ist nachvollziehbar zu überarbeiten.

Dass die UNB bei der Ausführungsplanung und Leistungskontrolle einbezogen werden sollte, ist richtig. Die Frage ist, ob hier noch genügend Fachpersonal zur Verfügung steht. Besser sollte eine ökologische Bauleitung beauftragt werden.

Mit freundlichem Gruß

Manfred Schubert

Geschäftsführer

für unsere nach § 63 BNatSchG anerkannten Mitgliedsverbände:

gez. C. Arns	(Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin)
gez. Dr. H. Berger	(Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin)
gez. T. Hauschild	(Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin)
gez. L. Miller	(GRÜNE LIGA, Berlin)
gez. O. Schworck	(Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin)
gez. A. Solmsdorf	(Baumschutzgemeinschaft Berlin)
gez. G. Strüven	(NaturFreunde, LV Berlin)