



Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.
Potsdamer Str. 68, 10785 Berlin, Tel. (030) 2655 0864, Fax (030) 2655 1263, e-mail: bln@bln-berlin.de

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

Bearbeiterin: N. Feyh (BLN)

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Fachbereich Stadtplanung

10820 Berlin

Per E-Mail: stadtplanung@ba-ts.berlin.de

Betr.: Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE „Barbarossadreieck“

Unser Zeichen: 7/1806.4/B/5

Berlin, 08.07.2020

hier: Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände

Bezug: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir sind mit einer weiteren Bebauung des Plangebietes grundsätzlich einverstanden, zumal hier eine teilversiegelte Fläche im Innenstadtbereich bebaut werden soll.

Im FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Die Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen B-Plans aus dem FNP mit der Planung einer Bebauung mit Büro-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen soll laut Begründung dennoch gegeben sein. Begründet wird dies damit, daß durch die Planung gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 23.03.2018 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt würden (im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 2 AG-BauGB), da Teile der Martin-Luther-Straße als übergeordnete Verkehrsverbindung (StEP-Verkehr Stufe II) im Geltungsbereich des B-Plans liegen.

Dennoch ist uns nicht klar, wieso hier eine Ausnahme vom Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gerechtfertigt ist. Daher fordern wir im Falle eines Beschlusses des B-Plans unter Beibehaltung der gewerblichen Nutzung eine FNP-Änderung für das Plangebiet.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll ein Geschäfts- und Bürohaus mit maximal 12 Vollgeschossen entstehen. Wir schließen uns einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitige Information der Öffentlichkeit (S. 72) an, dass auf die im nördlichen Teil des Grundstücks geplanten gewerblichen Nutzungen verzichtet wird und das Plangebiet ausschließlich dem Wohnen dienen sollte.

Zudem ist fraglich, ob in dieser reinen Wohngegend überhaupt ein Hochhaus mit 12 Geschossen entstehen sollte, welches in jedem Fall einen negativen Einfluss auf die Wohnverhältnisse der Nachbarschaft haben wird. So sollen nach dem Hochhausleitbild für Berlin des Senats multifunktionale und gewerbliche Hochhäuser mit höherer Verdichtung vorrangig in M1-, M2- und GE-Gebieten des FNP entwickelt werden.

In der Abwägung wird der Bedarf an Bürofläche folgendermaßen begründet (S. 72): „Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bietet die anhaltend stabile Konjunktur, das Beschäftigtenwachstum und das niedrige Zinsniveau seit den letzten Jahren günstige Rahmenbedingungen für die Büromärkte, wodurch die Nachfrage nach Büroflächen in den letzten Jahren merklich anstieg.“

Diese Einschätzung sollte noch einmal gründlich überprüft werden, denn durch die Corona-Krise könnte sich der Bedarf an Büroflächen in Zukunft deutlich verringern. Neben dem durch die Krise verursachten Konjunkturerinbruch hat ein Trend von Firmen zu Mitarbeitern im Homeoffice sicher längerfristig einen Einfluss auf die Nachfrage an Büroräumen.

Dahingegen wird weiterhin ein Wohnungsmangel in Berlin bestehen, so dass dringend Wohnraum benötigt wird, welcher im Rahmen eines solchen Nachverdichtungsprojekts bevorzugt geschaffen werden sollte.

Die Unterschreitung des im Landschaftsplan festgesetzten Biotopflächenfaktors soll durch eine qualitativ hochwertige Bepflanzung der Freiflächen, eine extensiven Dachbegrünung auf 500 m² der neu errichteten Gebäude und mit vertikalen Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden. Worum es sich bei den vertikalen Begrünungsmaßnahmen handelt, wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich. In der Anlage 4: „Grün- und Freiflächenplan“ des Durchführungsvertrages wird zwar eine „Grüne Krone (vertikale Wandbegrünung Technik)“ erwähnt, aber auf Grundlage dieser Information können wir nicht beurteilen, wobei es sich bei dieser Art der Begrünung handelt. Zudem sollte eine Fassadenbegrünung wie die Dachbegrünung in die Grünfestsetzungen aufgenommen werden.

Die Begrünung des Bestandsgebäude-Dachs wird mit Hinweis auf einen damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Aufwand abgelehnt. Hier wären aber zumindest Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächen-Albedo sinnvoll, wie sie im Umweltatlas für dieses Gebiet gefordert werden (Maßnahme 11 im Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima (Umweltatlas, Ausgabe 2015)).

Wir fordern, dass die Altbäume insbesondere im Bereich des neu geschaffenen Innenhofes möglichst erhalten bleiben. Neu angepflanzte Bäume brauchen viele Jahre, um eine Größe zu erreichen, in der sie zu den Ökosystemleistungen, vergleichbar mit denen der etablierten Altbäume, fähig sind.

Auf Bildern als Teil einer Präsentation des Bauvorhabens in der BVV am 11.10.2017 [1] erkennt man an dem geplanten Geschäfts- und Bürohochhaus Fassaden mit großen Fensterflächen. Bei einem solchen Gebäude sind unbedingt Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag notwendig. Wir verweisen hier auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" [2].

Weiterhin sollte eine insektenfreundliche Beleuchtung z.B. mit warmweißen LEDs verwendet werden [3].

Die letzten beiden Punkte sind umso mehr bei der Realisierung eines Hochhauses wichtig. So fordert der Hochhausleitfaden als Kompensationsmaßnahmen insbesondere bei Unterschreitung der Abstandsflächen (zu der es bei den aktuellen Planungen kommen würde) Schutzmaßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Vögel und Insekten.

1 <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/to020.asp?TOLFDNR=46235>

2 SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. - 2., überarbeitete Auflage. - Schweizerische Vogelwarte Sempach. 58 S.
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf

3 <https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung/>

Mit freundlichem Gruß

Manfred Schubert
Geschäftsführer

für unsere nach § 63 BNatSchG anerkannten Mitgliedsverbände:

gez. R. Altenkamp	(Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin)
gez. L. Miller	(GRÜNE LIGA, Berlin)
gez. V. Graichen	(Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin)
gez. C. Schwanitz	(Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin)
gez. A. Solmsdorf	(Baumschutzgemeinschaft Berlin)
gez. G. Strüven	(NaturFreunde, LV Berlin)
gez. Dr. P. Warnecke	(Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin)