



**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

**Bezirksamt Tempelhof – Schöneberg**

**Abt. Stadtentwicklung und Bauen**

**Fachbereich Stadtplanung, Arbeitsgruppe 2 - Verbindliche Bau-  
leitplanung**

**z.Hd. Frau Jasse**

**10820 Berlin**

Bearbeiterin:

Marie Kostuchowski (BLN)

**Per E-Mail**

**Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-89 VE, Grundstück Passauer Straße 1-3**

Unser Zeichen: 7/1810.2/B/5

Berlin, 28.11.2018

hier: Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemein-  
schaft 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: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Jasse,

nach Einsichtnahme in die veröffentlichten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Auf dem Grundstück Passauer Straße 1-3 soll das bestehende Parkhaus aufgrund von Schäden im Bereich der Stahlbetonbewehrungen abgerissen werden. Im Anschluss wird es durch ein mehrgeschos-  
siges Büro- und Geschäftshaus ersetzt. Derzeit bietet das bestehende Parkhaus 600 **Stellplätze**, nach Durchführung der Bauarbeiten stehen nur noch ca. 520 Stellplätze zur Verfügung <sup>1</sup>. Aufgrund der hohen Verkehrsdichte in Berlin und der geringen Anzahl an Parkmöglichkeiten (Tauentzienstraße/Wittenberg-  
platz/Passauer Str.) stehen wir der Verringerung der Stellplätze eher kritisch gegenüber. Ggf. bietet es sich an, einen Teil des zweistöckigen Sockelgebäudes (ggf. hinterer Gebäudeteil) für Parkplätze zu verwenden.

In Abbildung 3 <sup>2</sup> ist deutlich zu erkennen, dass die Fassade des Hochhauses (mittleres Gebäude) von großen Fensterfronten dominiert wird. Hinzu kommen verglaste Eckkonstruktionen und Geländer. Nach

---

<sup>1</sup> Broschüre Bebauungsplan 7-89 VE (Stand: 23.10.2018), S. 8

<sup>2</sup> Ebd., S. 3

einer aktuellen Hochrechnung der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten verunglücken in Deutschland jährlich rund 100 bis 115 Millionen Vögel an Glas. Dies entspricht etwa 5 bis 10 % aller im Jahresverlauf in Deutschland vorkommenden Vögel<sup>3</sup>. Transparente oder spiegelnde großflächige Glasflächen besitzen ein hohes Gefährdungsrisiko für Vögel. Gleiches gilt für Eckverglasungen aber auch Glasflächen in unmittelbarer Nähe zu Büschen, Grünanlagen und Bäumen. Darüber hinaus liegen gemäß eines aktuellen Beiratsbeschlusses<sup>4</sup> des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege Berlin folgende rechtliche Regelungen vor: *„Maßnahmen zur Verringerung des Vogelschlags an Glasflächen sind in bestimmten Fällen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geboten. So besteht nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ein Tötungs- und Verletzungsverbot für besonders geschützte Tierarten. Hierzu gehören alle Vögel außer den Straßentauben. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind Vermeidungsmaßnahmen geboten, weil sonst die Errichtung entsprechender Glasflächen unzulässig ist. Neubauten mit besonders vogelschlaggefährlichen Glaselementen dürften daher nach dem geltenden Artenschutzrecht ohne Vermeidungsmaßnahmen nicht mehr realisiert werden“.*

Des Weiteren birgt auch der Einsatz von **Lichtquellen** (Innen- / Außenbeleuchtung) Gefahren für Vögel und Insekten. Wir empfehlen daher u.a. die Verwendung von insekt- und umweltfreundliche Natriumdampflampen. Die Schweizerische Vogelwarte Sempach hat sich beiden Problemstellungen angenommen und eine Broschüre, **Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht**<sup>5</sup>, mit tierfreundlichen Lösungsansätzen und Fallbeispielen veröffentlicht. Weiterhin sollte im Anbetracht des Klimawandels und dem Ziel des Landes Berlin, bis 2050 klimaneutral zu werden, die Verwendung energieeffizienter Technologien in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Eine großflächige Begrünung des Gebäudes begrüßen wir sehr<sup>6</sup>. Die veröffentlichte Broschüre enthält leider keine genauen Informationen, in welchem Umfang dies geplant ist. Die Abbildung 3 lässt die Vermutung zu, dass es sich in dem vorliegenden Fall um eine Dach- und Fassadenbegrünung handelt. Wir empfehlen beide Begrünungen in Betracht zuziehen, da sowohl Dach- als Fassadenbegrünungen positive Auswirkungen auf das Stadtklima haben.

---

<sup>3</sup> Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) 2017: Der mögliche Umfang von Vogelschlag an Glasflächen in Deutschland – eine Hochrechnung. Berichte zum Vogelschutz, Band 53/54, 2017.

<sup>4</sup> Beiratsbeschluss NL-29-08-18b vom 05.11.2018: Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag, Beschlüsse online abrufbar unter: [https://www.berlin.de/senuvk/natur\\_gruen/naturschutz/beirat/de/beschluesse.shtml](https://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/naturschutz/beirat/de/beschluesse.shtml)

<sup>5</sup> Schmid, H., Doppler, W. et al. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. Auflage, Abrufdatum: 06.11.2018, Online verfügbar unter: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

<sup>6</sup> Broschüre Bebauungsplan 7-89 VE (Stand: 23.10.2018), S. 5

Die Umsetzung der **Dachbegrünung** hat großen Einfluss darauf, welche Artenvielfalt sich dort ansiedeln kann. Durch die richtige Gestaltung kann der ökologische Wert des Dachs enorm gesteigert werden. Das Gründach sollte daher möglichst artenreich begrünt werden; keine Monokulturen z.B. durch Sedum-Bepflanzung. Das hat den Vorteil, dass über das Jahr verteilt ein vielfältiges Nahrungsangebot zur Verfügung steht. Zudem stellen einige Pflanzenarten wichtige Futterpflanzen für Insekten dar, deren Entwicklung von einer Pflanzenart abhängig ist. Eine Liste mit geeigneten Blühpflanzen und Gräsern ist u.a. in einem Leitfaden, **Artenvielfalt fördern auf dem Gründach**, des Landesbunds für Vogelschutz in Bayern e.V.<sup>7</sup> zu finden. Im allg. ist die Verwendung heimischer Wildblumen von Bedeutung, dabei sollte auch deren Eignung als Futterpflanze mit berücksichtigt werden. Um das Artenreichtum zu fördern, raten wir von einer Extensivbegrünung ab. Das artenreichste Ökosystem erreicht man durch eine **einfache Intensivbegrünungen bzw. Halbintensivdächer** (Pflanzengesellschaft: Gras-Kraut-Gehölz). Damit sich die Kräuter- und Gräservegetation gut entwickeln kann, wird ein Aufbaudicke von 15-20 cm empfohlen. Sollte eine Intensivbegrünung (Aufbaudicke: 15-40 cm und höher, Pflanzengesellschaft: Rasen oder Stauden, bis Sträucher und Bäume) angestrebt sein, sollte diese so artenreich wie nur möglich gestaltet werden. Bei der Ansaat von Rasen empfehlen wir die Verwendung einer Kräuteransaat. Die verwendeten heimischen Gehölze sollten ein möglichst flaches Wurzelsystem besitzen und ggf. mit Drähten am Dach befestigt werden, damit sie nicht von Windböen erfasst werden. Damit das Potenzial als artenreicher Lebensraum aufrecht erhalten werden kann, ist eine regelmäßige Pflege unumgänglich.

Weiterhin sollten **grüne Korridore** geschaffen werden, um den Tieren das Vordringen auf die Dachflächen zu vereinfachen, dies kann durch eine Verbindung von Dachbegrünung und **Fassadenbegrünung** erreicht werden. Beispiele für eine standortangepasste Fassadenbegrünung stellt u.a. das Bezirksamt Charlotten-Wilmersdorf<sup>8</sup> auf seiner Internetseite bereit.

Als Praxisbeispiel für den Standort Berlin möchte wir zudem die ufaFabrik aufführen; auf dem Gelände steht das Thema „**ökologisches Bauen**“<sup>9</sup> im Fokus. Hierfür werden u.a. in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen wissenschaftlichen Einrichtungen neue Methoden erprobt. Auf der Homepage können die neuesten Erkenntnisse zu den Themen Dach- und Fassadenbegrünung sowie **Regenwasser** abgerufen werden. U.E. empfiehlt sich für den Standort Passauer Straße ein individuelles Entwässerungs- sowie Regenwasserhaltungskonzept.

---

<sup>7</sup> Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München (2017): Artenvielfalt fördern auf dem Dach, Abrufdatum:13.11.2018, Online verfügbar unter: <https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen/biodiversitaet-und-klimawandel/artenvielfalt-auf-dem-dach.html>

<sup>8</sup> Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (o.J.): Hinweise und Tipps zur Fassadenbegrünung, Abrufdatum: 13.11.2018, Online verfügbar unter: <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/naturschutz/pflanzen-artenschutz/artikel.112975.php>

<sup>9</sup> ufaFabrik (o.J.): Ökologisches Bauen und Forschen, Abrufdatum: 13.11.2018, Online verfügbar unter: <https://www.ufafabrik.de/de/14260/die-okologischen-projekte.html>

Darüber hinaus empfehlen wir den Leitfaden **StEP Klima KONKRET**<sup>10</sup>, der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegeben wurde. Für die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung zeigt er, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (etwa **Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo**) in ihrer Wirkung optimieren lassen.

Auf Seite sechs wird beschrieben, dass zwei Baumkronen „in den lichten Raum des Grundstücks hinein ragen (enden) [...]“. Tatsächlich stehen im Innenhof des Gebäudes, in dem sich derzeit eine Apotheke befindet, zwei **Bäume**. Uns liegen keine näheren Informationen zu den Gehölzen vor. Ist ein Erhalt der Bäume in den Planungen vorgesehen oder ist dieser aufgrund der Lage nicht möglich? Zum Schutz vor mechanischen Schäden, durch Baustellenfahrzeuge, sind die Bäume bei Erhalt durch einen Zaun zu schützen, dieser sollte den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe (Kronenumfang zuzüglich 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen z. B. Pappel, zzgl. 5 m). Ist eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu schützen. Der Wurzelbereich darf rund um den geschützten Einzelbaum nicht gefährdet werden (d.h. kein Befahren und Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen). Er ist durch eine feste Auflage (z.B. druckverteilende Matten / Baggermatratzen oder Bohlen, Stahlplatten) mit Kiesbett zu schützen. Unter der Kiesschicht empfiehlt es, sich Folienunterlagen zu verwenden, um das Material später leichter entfernen zu können. Auf die Baggermatratzen kann verzichtet werden, wenn unter der Kiesschicht ein druckverteilendes Vlies ausgelegt wird. Ferner dürfen im Wurzelbereich keine Gräben, Mulden oder Baugruben hergestellt werden. Ist dies nicht zu umgehen, darf die Herstellung nur mittels Handschachtung erfolgen. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 2,5 m betragen. Wurzeln ab einem Durchmesser von 2 cm dürfen beim Aushub von Gräben in keinem Fall durchtrennt werden. Sollten Wurzeln freiliegen, sind diese umgehend durch ein Vlies vor Austrocknung und Frost zu schützen. Das Abschneiden und Entfernen von Ästen sollte möglichst unterbleiben, da nicht nur der Baum, sondern auch das Erscheinungsbild des Baumes darunter leidet. Erforderliche Schnitтарbeiten dürfen nur im notwendigen Umfang unter fachgerechter Leitung entfernt werden.

Gemäß Seite sechs fand eine Begehung des Grundstücks sowie sämtlicher Parkhausebenen am 27.04.2017 statt, um das **Vorkommen von geschützten Arten** zu überprüfen. Die Ausführungen lassen vermuten, dass die Untersuchungen nicht durch eine fachkundige Person durchgeführt wurde. Laut den weiteren Ausführungen ist „das Parkhaus [...] zur Passauer Straße hin mit einer engmaschigen, doppelten Metallgitterverkleidung eingehaust“. Ist die zum Innenhof ausgerichtete Seite ebenfalls verkleidet? Wenn nicht besteht durchaus die Möglichkeit, dass Tiere auf diesem Wege Zugang zum Gebäude

---

<sup>10</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2016): Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET – Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt; Abrufdatum: 27.11.2018, Online verfügbar unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/klima/konkret.shtml>

haben. Wir empfehlen die Überprüfung des Parkhauses vor Baubeginn durch einen Ornithologen, um unliebsame Überraschungen und Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden.

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. C. Kühnel	(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)