

Stellungnahme zu Bebauungsplan 2-48, „Dragonerareal“ für die Grundstücke Obentrautstr. 19-31, Mehringdamm 20,22,28 in FHXB

Angela Laich, Anwohnerin, Sprecherin Bündnis Stadtnatur in K61

Das ausgewiesene B-Plan Gebiet „Dragonerareal“ ist denkmalgeschützt (ehem. Dragoner Kaserne) und mit niedrigen Gebäuden ab 1850 bebaut.

Eine bauliche Überformung aus den 1920er Jahren respektierte und integrierte die ursprüngliche bauliche Struktur.

Die ehemaligen Pferdeställe wurden dabei für Nutzungszwecke der Automobilität umgebaut.

Die Stabilität des Fundamentes der historischen Gebäude wurde 1850 baulich innovativ entwickelt und dem Untergrund und der damaligen Gesamtkonzeption angepasst.

Umgeben ist das ehem. Kasernengelände mit Altbauten ab ca. 1880. Viele davon als Offizierswohnungen erbaut. Durch die Bebauung bis an die Grundstücksgrenze befanden (befinden) sich in den Brandwänden dieser Altbauten auf der Grundstücksgrenze zum sog. „Dragonerareal“ nur kleine Fensterluken in den Bädern/Abstellkammern.(Vorschrift nach Baugesetz!)

Die Räume zu den Innenhöfen des Ensembles Obentrautstr. 23-29 haben reguläre Fenster und sind die einzigen Fenster dieser Wohnungen, die Sonne (auch zu allen Wintermonaten) in die Wohnungen lassen. Diese Sonnenstunden sind für uns Anwohnende gesundheitsrelevant (Vitamin D-Bildung).

Es befinden sich dort WG Wohnräume, Schlafzimmer, Wohnküchen, Bäder.

Grundsätzlich befürworten wir den Bau von Wohnungen auf versiegelter Fläche.

Oder auf teilversiegelter, also mit Pflastersteinen ausgelegter Fläche, wie es zu weiten Teilen auf dem sogenannten Dragonerareal der Fall ist.

Wir lehnen eine Rodung essentieller Habitatflächen wie dem „Dschungel“ am Rathausgrundstück, dem „Dschungel“ hinter dem Club Gretchen und Rodungen auf der Rathausgrünfläche für Überbauung jeglicher Art oder für Baustelleneinrichtungsfläche ab.

Die als CEF Maßnahme bepflanzten Grünstreifen entlang der Fahrstraße (hinter Finanzamt) müssen dauerhaft gesichert werden, da sie als wichtige Nahrungsflächen essentiell werden/ sind sowie klimatisch wirksam und planerisch den Erhalt der Nord-Süd-Sichtachse sichern.



Die genannten drei Habitat-Flächen sind mit ihrer spontan oder über Jahrzehnte gewachsenen Grünstruktur Rückzugsorte und ganzjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten.

Solche Refugien werden im Urbanen Raum durch Rodungen und Überbauungen immer seltener und gehen dauerhaft für die Biodiversität verloren. Die meisten europäischen Singvögel leben in Hecken und solchen Refugien und sind an 365 Tagen im Jahr darauf angewiesen. Sie können im Umgriff des Dragonerareales nicht ausweichen. Eine Zerstörung dieser Grünstrukturen wird zur erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bis hin zu deren Erlöschen führen.



Rathaus „Dschungel“.

Unten: Blick in den „Dschungel“.

Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke, Girlitz, Amsel, Nachtigall werden nachgewiesen, ein Grünspecht ist Nahrungsgast oder brütet hier. (Reviergesang, Aufenthalt, Überflüge).



Rathausgrünfläche



„Gretchen“- Dschungel

Rodungen benötigen einer Ausnahmegenehmigung mit Verbändebeteiligung.

Zu den Ausnahmetatbeständen des § 45 Nr. 7 BNatSchG

„Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare **Alternativen nicht** gegeben sind **und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert**, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.“

Die zusammenhängende Fläche beim Rathaus (Dschungel + Rathausgrünfläche) ist Revier von: Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke, Girlitz, Amsel, Nachtigall. Ein Grünspecht ist Nahrungsgast oder brütet hier. (Reviergesang, Aufenthalt, Überflüge).

Der Haussperling ist ein kolonieweiser Gebäudebrüter, sein Bestand ist im vergangenen Jahr in Berlin um die Hälfte eingebrochen. In Deutschland steht er auf Roten Listen und Vorwarnlisten. Diese Tatsache zeigt an, dass Berlin für den Erhalt dieser Art eine erhöhte Verantwortung in Deutschland aufweist. Hinzu kommt, dass diese Art eine gebäudebewohnende Art ist und Berlin die mit Abstand größte Stadt Deutschlands ist. Somit wird eingeschätzt, dass die erhöhte Verantwortung hoch ist.

Umwidmung in ein „Urbanes Gebiet“

Der formale Schritt zur Umwidmung des Geländes in ein „Urbanes Gebiet“ laut Baugesetz war notwendig, um dort Wohnbebauung zu ermöglichen und die Grundstücksflächen, auf denen das Gebäudeensemble Obentrautstr. 23-29 steht, nicht mehr als Straßenland auszuweisen sondern als Wohnbebauung zu sichern.

Eine Ausweisung des Gebietes als „Urbanes Gebiet“ bedeutet aber auch, dass höher und dichter bebaut werden darf sowie lauter werden als im „normalen“ Wohngebiet. Es darf ein Gebäude-Mix aus Gewerbe und Wohnen entstehen.

Es dürfen Wohnungen gebaut werden aber keine Parkplätze.

Diese Möglichkeiten implizieren bei Planung der Kubatoren das Risiko einer überdimensionierten Bebauung gegenüber den Bestandsgebäuden mit Auswirkungen auf die Wohnqualität sowohl in den angrenzenden Bestands-Wohngebäuden als auch im Neubau durch die dadurch entstehende Enge und Dichte an Baukörpermasse.

Wohnungsnot als Leitargument für Umwidmung in ein „Urbanes Gebiet“

Wohnungsnotstand ist eines der Leitargumente zur Umwidmung des Geländes in ein „Urbanes Gebiet“. Wohnungsnot ist ein Problem in Berlin und allen europäischen Metropolen. Die Umwidmung war notwendig, um Wohnungsbau auf dieser Fläche zu ermöglichen.

Jedoch: Eine so massiv verdichtende Bebauung, wie sie laut den Plänen vorgesehen ist, verbaut ein historisches Gelände irreversibel und inkludiert das Risiko ernsthafter Bauschäden am Bestand. Diese Massivität an Baukörpern verwirkt unwiederbringlich das Potential des Geländes für eine nachhaltige (weil umwelt- klima- artenschutzkonform), denkmalgerechte Bebauung, die gleichwertig die Belange der Bestandsbewohner dieses stark verdichteten Bezirkes berücksichtigt.

Siehe zum Thema Wohnungsnot:

- *In Berlin stehen trotz akuter Wohnungsnot geschätzt über 40.000 Wohnungen leer, **ein Teil davon gilt als spekulativer Leerstand**, da Immobilien oft länger als 12 Monate ungenutzt bleiben, um Wertsteigerungen zu erzielen oder das Haus teurer zu verkaufen. Die Leerstandsquote liegt mit ca. 0,8 bis 2,1 Prozent zwar niedrig, doch führen Leerstand und Zweckentfremdung zu erheblichem Wohnraummangel.*

- **Büroleerstand:** Zudem stehen über 1 Million Quadratmeter Bürofläche leer, was ein Potenzial von über 16.000 Wohnungen darstellt.

<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0723/mietermagazin-extra-thema-leerstand-072326.htm>

- Ein Weg in die Richtige Richtung ist das **Zweckentfremdungsverbot:**

<https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2025/06/berlin-ferienwohnungen-fewo-zweckentfremdung-urteil-ovg-rueckfuehrung-wohnungsmarkt.html>

- **Nicht genutzte Potentiale: Die Aufstockung von eingeschossigen Supermärkten ist eine in Berlin intensiv diskutierte Strategie, um der akuten Wohnungsnot durch Nachverdichtung zu begegnen, ohne neue Flächen versiegeln zu müssen.**

<https://www.morgenpost.de/wirtschaft/article216539851/Auf-den-Daechern-der-Discounter-Aufstocken-gegen-Wohnungsnot.html>

Zu enge Bebauung, zu massive Baukörper

Dies problematisierten wir bereits während der Voruntersuchungen und nach der Präsentation der 3 Entwürfe der eingeladenen Architekturbüros und des Siegerentwurfes. Hier zeigte sich ebendiese Planung zulasten des Baudenkmales, des Artenschutzes und der Wohnqualität der Bestandsanwohner in den angrenzenden Wohngebäuden.

Die Massivität der geplanten Bebauung des modifizierten Siegerentwurfes lehnen wir erneut ab und verweisen auf:

S. 10 Begründung zum Bebauungsplan 2-48:

*Der Bebauungsplan 2-48 wird als sogenannter **Angebotsbebauungsplan** aufgestellt, der den **Rahmen** für die künftige Entwicklung des Plangebiets vorgibt und – soweit **mit dem Gebot der Konfliktbewältigung vereinbar** – noch hinreichend Spielräume und **Flexibilität für die nachfolgende Ebene der Projektplanung offenhält**. So soll sichergestellt werden, dass im Zuge der Vorhabenrealisierung auf geänderte Nutzungsanforderungen und **Rahmenbedingungen** reagiert werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass das für den Standort entwickelte städtebauliche Konzept, welches im Rahmen eines Werkstattverfahrens erarbeitet wurde, umsetzbar ist.*

Wir sehen im Ergebnis der langjährigen Untersuchungen, Diskussionen und Planungen:

- Erdrückende Wirkung der vorgesehenen/geplanten Baukörper durch die angedachte Höhe und Grundflächen, Verschattung der Wohnungen der Bestandsgebäude Obentrautstr. sowie veränderte Luftströmungen mit mikroklimatisch negativer Auswirkung für Bestandswohnungen (Siehe S. 24,33,44 (Tageslicht) „Mikroklima-Analyse zum Bebauungsplan 2-48 für das Dragonerareal und angrenzende Bereiche, Thermischer Komfort“)
- das Risiko einer Auswirkung des Druckes der Baumassen der Neubauten auf den Sand unterhalb der Neubauten und Weiterleitung des Druckes an die Fundamente der Bestandsgebäude/historischen Gebäude.
- Bedenken hinsichtlich der Stabilität der Bestandsgebäude einschließlich Wohngebäude durch Absacken infolge von Grubenaushebungen oder beim Rammen von Spundwänden für den Bau von Kellergeschossen der Neubauten sowie von Erschütterungen durch

Bautätigkeiten und veränderte Druckverhältnisse im Untergrund durch hohe Gewichte der Baukörper auf den Sand mit Auswirkungen auf die Fundamente von Bestandsgebäuden.

Gefährdung der historischen und der Bestands-Bausubstanz durch Schäden aufgrund der Bautätigkeit

Wir haben kein Gutachten gefunden bzgl. Stabilität und Beschaffenheit des Bodens in der Tiefe, Tragfähigkeit /Druckbelastbarkeit des eiszeitlichen Sandgeschiebes im Untergrund sowie zur Übertragung von Schwingungen während Bautätigkeit und Bodenarbeiten und den zu erwartenden Auswirkungen auf die Fundamente und Baukörper der Bestandsgebäude.

Wir weisen darauf hin, dass bereits das Umwerfen und Zusammenschieben der Steine der Garagenmauern beim Abriss 2024/25 im Gebäude Obentrautstr. 23 Erschütterungen von ca. 3 – 4 auf der Richterskala auslöste. (Spürbare Erschütterung, sichtbare Bewegung von Zimmergegenständen (Tisch, Glas), Erschütterungsgeräusche.

Beantworten Sie uns hierzu folgende Frage:

Wie wird sichergestellt, dass es im Bestand, insbesondere an den direkt angrenzenden bewohnten Gebäuden, v.A. Gebäude Obentrautstr. 23 mit dreieckiger sehr schmaler Grundfläche an der Ostwand und Hausnr. 33, wo ein Anbau geplant ist, sowie den historischen ehem. Kasernengebäuden nicht zu schweren oder gar irreversiblen Schäden bishin zur Unbewohnbarkeit dieser Gebäude kommt?

Im Falle einer Gebäudebeschädigung mit Unbewohnbarkeit (vorübergehend oder dauerhaft) bitte ich als betroffene Anwohnerin um Auskunft, wo für uns Ersatzwohnungen/Umsetzwohnungen zu vergleichbaren Konditionen wie den derzeitigen sowie im nahen derzeitigen Umfeld zur Verfügung gestellt werden. (Im Kiez, vergleichbare Miete, QM Wohnfläche, QM Kellerfläche, nutzbare Aussenfläche für große Zimmerpflanzen).

Zu viel Baumasse geplant, zu wenig Grünfläche

Es gab in den 1980er Jahren den Vorschlag der SPD, die Geschichte des Geländes historisch zu markieren und am Ort der ehem. Dragonerkaserne einen Friedenspark zu gestalten als Geschichtsort, Denkmal, Parkanlage. Eine öffentliche Grünfläche mit öffentlichen Gebäuden wie Kaffees und Werkstätten.

Leider ist dieser Gedanke nach dem Mauerfall mangels finanzieller Möglichkeiten verworfen worden, obwohl eine öffentliche Grünanlage auf dem Areal und der gestalterische Leitgedanke für niedrige Bebauung aus mikroklimatischen Aspekten für den Kiez ein Gewinn wären.

S. 17 Begründung zum Bebauungsplan 2-48 zu → *Grüne Infrastruktur steht:*

Versorgung mit öffentlicher Grünfläche

Trotz der räumlichen Nähe zu der öffentlichen Grünfläche Park am Gleisdreieck wird der Richtwert von 6m² öffentlicher, wohnungsnaher Grünfläche pro Einwohnenden im Plan-gebiet nicht erfüllt.

Gemäß der Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“ des Umweltatlas Berlin ist die Fläche mit < 0,1 m²/Einwohnenden nicht versorgt.

Versorgung mit privater Grünfläche

Sowohl im Plangebiet als auch in den umliegenden Quartieren ist der Anteil an privaten oder halböffentlichen Freiflächen gering.

Dieser Aspekt verdeutlicht, weshalb die Planung der Baukörper zu massiv ist im Verhältnis zum Freiflächenanteil und das Bedürfnis der Menschen im Kiez nach verfügbarer Grünfläche nicht ausreichend mitberücksichtigt wurde. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der prozentuale Anteil pro Einwohner an Freifläche eher noch geringer sein und das Gelände wird nicht zur besseren Versorgung mit öffentlichem Grün beitragen. Die Erschließung für Baustelleneinrichtung wird

weiteres Grün zerstören, das im Plan gar nicht markiert ist, da noch keine Baustelleneinrichtungspläne existieren.

Nur geringe Modifizierung des Siegerentwurfes

Seit den Voruntersuchungen wurden viele Werkstätten und Foren durchgeführt und ein langer Prozess von Abwägungen fand statt.

Beim Vergleich des Siegerentwurfes mit der Planzeichnung der Auslegung fällt auf, dass bezüglich Anordnung der Baukörper, Baumasse, Dichte, Gebäudehöhe, Belichtung, Belüftung im Laufe dieser Prozesse nur kleine Veränderungen vorgenommen wurden. Viele Kritikpunkte zu Baumasse und Baukörperstellung sowie ungeklärte technische Fragen sind nach wie vor unverändert und unbeantwortet.

„Schallschutzriegel“, Obentrautstraße

Den Gebäuderiegel „Schallschutzriegel“ angrenzend an die Brandwand des Gebäudes Obentrautstr.23 lehnen wir aus verschiedenen wichtigen Gründen ab und fordern einen Mindestabstand zur Brandwand des Gebäudes Obentrautstraße 23 von 20 Metern sowie eine Abtreppung, um Besonnung und Belüftung der Südseiten auch in den Wintermonaten und in den unteren Etagen der Bestands-Anwohner in den Gebäuden des Ensembles Obentrautstr. 23 – 29 zu sichern.

Argument für den „Schallschutzriegel“ ist das Vorhaben, ein Gebäude für „lautes Gewerbe“ auf der Fläche hinter der LPG zu errichten.

Ein weiteres Argument sind die im Sommer (selten) stattfindenden Aussenkonzerte des Club Gretchen. (Einer Pächterin der BIM).

Jedoch:

- Ob es nach Umsetzung des Planes auf der neuen Aussenfläche hinter dem **Club Gretchen** überhaupt noch Aussenkonzerte geben wird/kann ist aufgrund der Flächennutzung unklar. (Verkehrsweg, Gewerbegebiet)

Weshalb Planung eines „Schallschutzriegel“ mit allen Risiken? (Anbau an die Brandwand Obentrautstraße 23)

Für die Gestaltung der Gebäudehülle bei lautem Gewerbe gelten in Deutschland strenge Anforderungen des Emissionsschutzes, primär geregelt durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Ziel ist es, die Ausbreitung von Lärm in die Umgebung, insbesondere in schutzbedürftige Wohngebiete, zu verhindern.

Ausstattung der Gebäudehülle zur Lärminderung:

*Um Lärmemissionen direkt an der Quelle zu minimieren, wird die **Gebäudehülle als passive Schallschutzmaßnahme** genutzt:*

- *Schallschutzfenster: Einbau von speziellen Schallschutzfenstern, die den direkten Schallaustritt verhindern.*
- *Festverglasung/Nicht öffenbare Fenster: Zur lärmzugewandten Seite (z.B. Richtung Wohnbebauung) werden Fenster oft als Festverglasung ausgeführt, um die Schalldämmung zu*

maximieren.

- *Gebäudehülle als Schallschutzwand: Massive Bauweise der Fassade und des Dachs (hohe Masse = gute Schalldämmung).*
- *Prallscheiben: Bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben (näher als 50 cm vor dem Fenster) können als Schallschutz dienen.*
- *Lüftungssysteme: Da bei Festverglasung ein Lüften über Fenster nicht möglich ist, müssen schalldämmende Lüftungssysteme in die Fassade integriert werden, die den Schallschutz nicht unterbrechen.*

Zusätzliche Maßnahmen:

- *Verkapselung von Maschinen: Lärmintensive Maschinen sollten eingehaust oder in massiven Gebäudeteilen untergebracht werden.*

Der „Schallschutzriegel“, geplant als Schallschutzmaßnahme gegen Lärm/Geräuschemission durch die „Urbane Fabrik“ und Club Gretchen, wäre also nur eine von zahlreichen Maßnahmen, die wir aus verschiedenen Gründen ablehnen:

- **Schallschutzwände/Grünzüge: Maßnahmen auf dem Grundstück, um den Lärm vor Erreichen der Gebäudehülle zu reduzieren.**

→ Das Risiko eines Gebäudeschadens/-verlustes an angrenzenden Bestandsgebäuden durch Absenken/Rissbildung aufgrund von Bautätigkeit für die Errichtung des „Schallschutzriegels“ wird nicht abgehandelt oder erwähnt, obwohl solche Probleme an Berliner Baustellen regelmäßig auftreten.

Gemessene Lärmemissionen überschreiten schon seit vielen Jahren das zulässige Maß, ohne dass die Zuständigen einschreiten (BIM, Polizei, Gewerbetreibende selbst, Ordnungsamt). Eines der „Lärmprobleme“ ist z.B., dass die derzeit ansässigen KFZ- Firmen sich trotz mehrfacher Aufforderung nicht an den Emissionsschutz halten und die Beschwerden der Nachbarn ignorieren.

Niemand schützt uns Anwohner vor diesen Verstößen.

Anmerkung: Gegenüber in der Obentrautstraße steht -> ohne dazwischenliegendes Gebäude -> eine KfZ Gewerbeschule (Lautes Gewerbe) mit voll ausgestatteten Werkstätten. Der Emissionsschutz dieses Gebäudes ist so hervorragend, dass Schall im Prinzip nicht ins Freie dringt.

Bei vorschriftsmäßiger Gebäudeausstattung der geplanten Gewerbefabrik ist also eine Bebauungsmaßnahme Schallschutzriegel, die ein unbekanntes Risiko für u.U.erheblichen Bausubstanzschäden der angrenzenden Bestandsgebäude impliziert, unverhältnismäßig zum Risiko.

Der Schutz der Unversehrtheit von Bestandsgebäuden und deren Mietern ist von relevantem öffentlichen Interesse.

Ebenso lehnen wir die Begründung für diesen „Schallschutzriegel“ wegen Aussen-Konzerten des Club Gretchen ab.

Ein temporär ansässiger Club muss sich gegebenenfalls ebenso an Emissionsschutz halten. Aussengestaltungen für Durchführbarkeit von Aussenkonzerte eines Pächters stehen in keinem Verhältnis zu o.g. Risiko. Zusätzlich bedeutet dieser bauliche Eingriff Auswirkungen auf die Wohnqualität der Bestandsmieter. Verschattung, schlechte Luftzirkulation im neuen Innenhof, zu geringe Abstandsflächen, Bestands-nachbarschafts-unfreundliche Freiflächengestaltung Wohnbebauung Nord:



Deutlich sieht man, dass Sonne nur wenige Stunden pro Tag in die kleinen Lichthöfe der Bestandsgebäude fallen kann (Aufnahme Ende März).

Bei „Abriegelung“ mit einem durchgängigen Gebäudeblock, noch dazu direkt angebaut an die Brandwand des hier ganz rechten Gebäudes, versinken die Mieter in den unteren Etagen in ungesunde, lichtarme und sonnenlose Wohnungen.

Die Wohnqualität verschlechtert sich dadurch erheblich. Die Straßenseitigen Fenster sind nach Norden ausgerichtet.

Aufenthalt in sonnenlosen Wohnungen hat negative gesundheitliche und seelische Auswirkungen.

Die Licht- und Belüftungsverhältnisse für die Mieter der Bestandsgebäude sind in den Gutachten nur flüchtig behandelt. Man erkennt aber die Auswirkungen.

Die in **DIN 5034-1** geforderte einstündige **Besonnungsdauer am 17. Januar ist als wohnhygienische Mindestanforderung** zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung zu sehen:

<http://www.gosol.de/Anforderungen%20an%20gesunde%20Wohn%20und%20Arbeitsverhaeltnisse%20hinsichtlich%20Besonnung.htm>

Dies ist laut Gutachten → für die Bestandswohnungen nicht gegeben.

Freiflächengestaltung Wohnbebauung Nord Konfliktpotential Verortung Spielflächen:

- **Privatsphäre Bewohner in Bestandsgebäuden Obentrautstr. 23/25 nicht gewährleistet**
- **Lärmkonflikt /Spielfläche vor Obentrautstr. 23/25**
- **Artenschutz /Knöterich nicht gewährleistet vor Hof Obentrautstr. 25 durch Scheuchwirkung Aufenthaltsflächen/Spielgeräte**

In der Planzeichnung zur Freiflächengestaltung Wohnbebauung Nord sind Spielflächen und Sitzpodest für die Hofgestaltung des Neubau Nord eingezeichnet und als Konfliktpunkte identifizierbar.

Hier besteht Bedarf für eine Umplanung.

Bei der Eingabe 2023 wurden diese identifizierten Konfliktpunkte bereits benannt, an der Freiflächengestaltung aber keine Anpassungen im Sinne von: Lärmschutz, Privatsphäre sowie Sicherheitsabstand zum Knöterich aus dem Hof Obentrautstr. 25 als essentiell Habitat für eine Haussperlingskolonie vorgenommen.

Die Höfe der Wohngebäude Obentrautstr. 23, 25 sind sehr klein.

Die Abstände von den Fenstern der Mieter bis zur Umfassungsmauer betragen teilweise unter 1 m.

Die derzeit vor den Höfen der Gebäude Obentrautstr. 23/25 eingeplante Spielfläche + Spielgeräte + Sitzpodest befinden sich, so wie im Plan eingezeichnet, nur wenige Meter von den Fenstern der Bestandsmieter entfernt.

Benutzung impliziert Geräusche, auch Nachts, bis hin zu verhaltensbedingtem Lärm.

Im Schallgutachten bzgl.geplanter Gewerbefabrik und Club Gretchen sind seitenweise Ergebnisse für zig Messpunkte zu unterschiedlichen geräuschverursachenden Szenarien nachzulesen und daraus wird abgeleitet, weshalb ein „Lärmschutzriegel“ direkt an die Brandwand des Gebäudes Obentrautstr. 23 gebaut werden muss und dass sich dadurch für die Mieter des Ensemble Obentrautstr. 23-29 „die Wohnqualität deutlich verbessern würde“.

Anlagen für soziale Zwecke (Spielplätze z.B.) sind aus dem Geltungsbereich der TA Lärm herausgenommen worden.

Das bedeutet aber nicht, dass es auf solchen Anlagen nicht zu störendem verhaltensbedingtem Lärm kommt.

Es gibt daher keine Messungen zu entsprechenden Szenarien und keine daraus abgeleiteten Leitlinien zur Freiflächengestaltung für die Wohnbebauung Nord.

Auffallend ist die Verortung der „Möblierung“ an Orten möglichst weit weg von den Fenstern der „Neuen“. Stattdessen in unmittelbarer Nähe zu den Schlafzimmerfenstern der Bestandsanwohner, deren Belange und Rechte (auf z.B.Einhaltung Nachtruhe) offensichtlich nicht in der Planung mitgedacht wurden.

Einen „Schallschutzriegel“ wegen des Gewerbes zu bauen und von „deutlicher Verbesserung der Wohnqualität“ für die Mieter des Ensembles Obentrautstr. 23-29 zu sprechen, gleichzeitig aber verhaltensbedingten und auch nächtlicher Lärm durch die Verortung der Freiflächen-Möblierung direkt unterhalb deren Schlafzimmerfenster zu provozieren führt die Begründung für den Bau des Schallschutzriegels mit seiner insgesamt die Wohnqualität für die Mieter des Gebäudeensembles Obentrautstr- 23 – 29

verschlechternden Wohnqualität inclusive dem Risiko von Gebäudeschäden während des Baues bis hin zu nicht unerheblichem Ausmaß zu riskieren, ad absurdum.

Um hier keine Grundlage für wiederkehrende zukünftige Beschwerden zu bilden, ist **Abstand von Spielgeräten zu den Fenstern der Bestandsanwohner und der Grundstücksgrenze sowie zum Habitat „Knöterich“ einzuhalten.**

Durch die Nähe der Verortung der Freiflächen-Möblierung und Spielgeräte zu den Fenstern der Bestands-Grundstücke ist die Warung der Privatsphäre der Anwohner der Obentrautstr. 23/25 nicht gewährleistet. Dies sollte aber gleichrangig in die Freiflächenplanung einfließen.

Bei der derzeitigen Freiflächengestaltung sind nachhaltig Konflikte vorprogrammiert. Hierbei spielen neben Lärm auch mögliche neugierige Einblicke in die Nachbarhöfe/Fenster der Mieter der angrenzenden Bestandsgebäude eine Rolle. (Trampolin in unmittelbarer Nähe zu den Fenstern der Bestandsmieter, Höhe der Umfassungsmauer mit 160 cm bietet keinen Sichtschutz und ist als Schutz vor Übersteigen zu niedrig/ Sicherheitsrisiko etc.).

Eine Umplanung mit Tausch von Flächen ist notwendig.

Damit es nicht zu **Lärm-Konflikten** zwischen den „Neuen“ mit den Bestandsmietern der Obentrautstraße, für deren Kinder diese Flächen gar nicht gebaut werden, führt, sollten Spielflächen → **in den westlichen Teil** (Hinter den Brandwänden Hausnr. 27/29 oder in den Bereich der Mietwohnungen der Neubauten umgeplant werden, sodass der verursachte Lärm die Mieter der betreffenden Gebäude berührt und nicht die Mieter von „außerhalb“ des Dragonerareal.

-> **Spielgerätestandorte, Sitzpodeste müssen abgerückt von der Grundstücksgrenze verortet werden.**

Die Belange der Bestandsmieter Obentrautstr. im Kontext Lärmkonflikt und Privatsphäre sind mitzuplanen!

Mögliche Lösung wäre: Die Verortung der Spielflächen sollte getauscht werden mit → „Potentialspielfläche 150, 57qm“(Westteil des Hofes)!

Dort öffnet sich der neue Hof, die Belichtung ist besser, Schall verteilt sich anders. Es gibt keinen Hall-Effekt.

- Das **Sitzpodest** zum Aufenthalt der neuen Anwohner bitte nahe der **neuen Gebäude** verorten und nicht vor den Schlafzimmerfenstern der Bewohner Obentrautstr. 23/25 ! (Und nicht unter dem Habitat). Hier ist von Aufenthalt und Verhaltensbedingtem Lärm (der neuen Nachbarn) z.B. durch nächtlichen Aufenthalt mit lautem Reden und Lachen (**Ruhestörung**) bis in die Nacht auszugehen.
- Des Weiteren befindet sich im Knöterich, der dort wächst, eine **geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte europäisch geschützter Singvögel (Haussperlinge) an der Begrenzungsmauer zum Hof Obentrautstr. 25.**

Diese Pflanze ist im Plan nicht eingezeichnet.

Die ökologische Funktion des Knöterich als essentielle Lebensstätte der Haussperlingskolonie geht durch Scheuchwirkung von sich dort potentiell bis in die Nachtstunden aufhaltenden und potentiell auch lauten Personen verloren.

- Die Verortung des Spielplatzes ist auch aus diesem (artenschutzrelevanten) Grund umzuplanen.(s.o.).

Der Knöterich muss, unabhängig von irgendeiner Freiflächennutzung in diesem Bereich, wieder an einer Rankhilfe in die Höhe wachsen und sich in der Fläche ausbreiten können, um die augenblicklich minimierte ökologische Funktion zu verbessern, mehr Schutzwirkung für die Haussperlinge zu schaffen und auch Abstand zu den Menschen am Boden. (Scheuchwirkung). Z.B. mit Stabgittermatten 5m Höhe und einer Pergola als dachähnliche Rankhilfe

Die Flächen vor den Höfen Obentrautstr. 23 und 25 sind als ruhige Flächen gärtnerisch gestaltet einzuplanen. -> Lärmkonflikt/Privatsphäre/ Artenschutz

Keine Rodungen von essentiellen Grünflächen für Bebauungen und temporäre Nutzungen jeglicher Art

In der **Freiflächenplanung** identifizieren wir **kritische bis vollständige Zerstörungen essentieller Grünflächen** insbesondere dem „Rathausdschungel“, der für einen Baulagerplatz gerodet und später umgestaltet und neubepflanzt werden soll, sowie dem „Gretchendschungel“, der für einen Gewerbe-Tiefgaragenbau und Überbauung mit einem überdimensionierten Gewerbeblock komplett gerodet werden soll.

Beide Grünflächen sind ökologisch wertvoll und für das Überleben der auf dem Gelände seit Jahrzehnten lebenden Singvögel unabdingbar, weshalb eine Rodung den Zusammenbruch der lokalen Populationen nach sich ziehen würde. Dies stellt einen Verstoß gegen BNatSchG § 44 dar.

Hier muss eine Umplanung auf Basis der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Stichwort Konfliktbewältigung (artenschutzrechtlicher Konflikt) laut S. 10 erfolgen.

S. 59 Begründung zum Bebauungsplan 2-48 Freiflächenkonzept

Das Freiflächenkonzept sieht u.a. detaillierte Planungen für die öffentlichen Spiel- und Freizeitflächen, Quartiersplätze und das öffentliche Wegenetz vor (Gruppe F, 2024). Es umfasst neben der Gestaltung des Wohnumfelds und der wohnungsnahen Grün- und Spielflächen auch grünordnerische Maßnahmen wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Eine entsprechende Pflanzliste, die im Plangebiet zur Anwendung kommen soll, berücksichtigt insbesondere ökologisch wertvolle Arten.

Gruppe F plant „Tiergerechte Gestaltung“ (S.30 Freiflächenkonzept)

In einer AG Ökologie und Nachhaltigkeit 2023 sowie in einem Forum Rathausblock war die Rede von einer angestrebten Studie zum „animal aided Design“, anwendbar an Dragonerereale. Diese Studie wurde offensichtlich nie in Auftrag gegeben, denn es finden sich hierzu keine Ergebnisse.

Das Animal Aided Design untersucht bei Bauvorhaben vor Beginn der Eingriffe **auf Arten, die auf dem Baugrundstück leben** und welche Lebensbedingungen sie haben, um gezielt während der Bauphase und später bei der Freiflächengestaltung **diese Arten** durch entsprechende Ersatzmaßnahmen und Umweltgestaltung zu erhalten oder gezielt zu fördern.

- **Gruppe F benennt NUR den „Biotopstandort“ im Rathaushof**
- **Gruppe F schreibt:** Aus den Erhebungen zu den vorhandenen Tierarten geht hervor, dass insbesondere gebäudebrütende Vögel und einige Fledermäuse auf dem Gelände

beheimatet sind. **Zu anderen Tierarten liegen keine Untersuchungen vor.**

Dies ist eine unvollständige Aussage. In den Kartierungen sind Hausrotschwänzchen, Amseln, Ringeltauben, Kohlmeisen usw. nachgewiesen. Derzeit rufen Girlitze, die dort ihr Revier haben.

Über einen Großteil der auf dem sog. Dragonerareal nachgewiesenen Arten hat die Gruppe F keinen Artensteckbrief verfasst.

Fachlich schätzen wir Gruppe F nicht ausreichend qualifiziert zur Konzepterstellung einer tierununterstützten Freiflächengestaltung ein.

Wie die Gruppe F „**insbesondere ökologisch wertvolle Arten**“ definiert ist unklar.

Eine Differenzierung der bisher nachgewiesenen und ev. noch nicht nachgewiesenen, aber dort lebender Arten in „insbesondere ökologisch wertvoll“ oder → eben nicht ist → unzulässig.

Bei Bauvorhaben müssen **alle im Plangebiet vorkommenden Arten** nach BNatSchG **gleichermaßen** beachtet und Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden sowie frühzeitig CEF Maßnahmen angelegt und von der Naturschutzbegörde vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf deren Funktionsfähigkeit überprüft werden.

Wechselkröten sind auf dem Areal nicht nachgewiesen. Es fehlen die typischen Lebensraummerkmale. Von der Idee, sie dort anzusiedeln und zu fördern ist abzuraten. Keine Wiederholung des Kröten-Drama vom Viktoriapark „

S.31 Im Rahmen des FREK wurden 7 Steckbriefe für Tierarten erstellt, die auf dem Dragonerareal beheimatet sind oder „künftig beheimatet sein könnten“.

Weshalb für nicht nachgewiesene Arten Steckbriefe erstellt wurden, vorhandene europarechtlich geschützte Arten aber nicht beachtet werden, ist fragwürdig.

Die Arten, für die Steckbriefe erstellt wurden sind:

- Sperling
- Turmfalke
- Eichhörnchen
- Zwergfledermaus
- Wechselkröte
- Kleiner Sonnenröschen-Bläuling
- Pförtner-Schmalbiene

Der Steckbrief zum Haussperling ist fehlerhaft:

Der Spatz lebt gesellig und brütet gerne in Gemeinschaft mit anderen Paaren (NABU).

Nahrungshabitat: Haussperlinge haben ein vielfältiges Nahrungsspektrum. Hauptbestandteil sind vor allem Körner und Samen. Am besten sind Wildblumenwiesen und wilde Vegetation. Zum Beispiel Laub über den Winter liegen lassen **(H sucht nicht im Laub nach Nahrung, Liegenlassen macht aber Sinn, da Insekten darin überwintern. Die Amsel sucht im Laub. Das Dragonerareal ist Amselrevier.)** oder Stauden erst im Frühling schneiden. Nur zur Jungenaufzucht verfüttern sie tierische Nahrung, beispielsweise Insekten und deren Larven (NABU).

Schutzgehölz: Am besten sind große und dichte Hecken aus heimischen Gehölzen, wie z.B. Wildrosen, Weißdorn, Felsenbirne oder Kornellkirsche (NABU). **Liguster und Feuerdorn fehlen, typisch sind ganzjährig laubtragende Gehölze**

Körperpflege: Wasserstelle, Becken mit flach auslaufendem Beckenrand an einer Seite. Sandbäder, eine vegetationslose, am besten feinsandige Stelle von etwa 30 cm Durchmesser genügt (NABU).

Nistort: Meist baut er sein Nest an Gebäuden oder in **Baumhöhlen**, ab und zu auch in Nistkästen mit großer Öffnung oder **frei in Büschen oder Bäumen**. Haussperlinge sind Kolonievögel, am besten sorgt man für Nistplätze nah beieinander, aber mindestens 30 cm voneinander entfernt. Mindestens **2 m über dem Boden, (Anm. → empfohlene Höhe ist 4-10m!)** mit freiem Anflug, Ausrichtung am besten nach **Süd (Anm. → empfohlen ist Ost!)** oder Südost. Eine Nistkastenreinigung empfiehlt sich alle paar Jahre, weil

Haussperlinge sehr viel Nistmaterial eintragen (NABU).

Nistmaterial: Trockene Pflanzenhalme, Tierhaare, Federn, Wollfäden (NABU).

(Rot = falsche Aussagen)

Artensteckbriefe:

- https://animal-aided-design.de/wp-content/uploads/2025/09/AP_Passer_domesticus.pdf
- <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige?stbname=Passer+domesticus>

Steckbriefe zu NICHT nachgewiesenen Tierarten:

-Dunkelfransige Hosenbiene

(zum Vorkommen auf dem Areal liegen keine Erkenntnisse vor)

-Braunkolbiger Braun-Dickkopffalter

(zum Vorkommen auf dem Areal liegen keine Erkenntnisse vor)

- Wechselkröte
- Kleiner Sonnenröschen-Bläuling
- Pförtner-Schmalbiene

→ kann man machen, allerdings **ergänzend** zu **vorhandene Arten** (siehe oben). Denn: Diese gilt es im Bauvorhaben „mitzunehmen“ und ihre Lebensgrundlagen auf dem Areal zu sichern.

S.46: 1. Vorgezogene Maßnahmen zum Schutz der bereits vor Ort lebenden Tiere

Sofern absehbar ist, dass sich Lebensräume von Tieren durch Baumaßnahmen verkleinern oder diese vollständig wegfallen, sind diese im Voraus und am besten vor Ort zu ersetzen. **Als Beispiel sei hier die**

Kletterpflanze des Schlingknöterichs im Norden des Areals genannt, die zahlreichen Vögeln einen Lebensraum bietet und gleichzeitig auch ein Insekten-Nährgehölz darstellt. Es ist absehbar, dass diese Kletterpflanze an ihrem jetzigen Standort nicht erhalten werden kann.

→ **Wie ergibt sich diese Aussage? Die Pflanze gehört zum Grundstück Obentrautstr. 25 und die Mauer bleibt erhalten.**

Hier sind Maßnahmen zu ergreifen, die den Knöterich wieder nach oben wachsen lassen. Z.B. mit einer Pergola aus Stabgittermatten. Mindesthöhe 4 Meter.

Freiflächenkonzept Stellungnahme **Platz beim Gretchen** → **SÜD/ Gewerbehof**

Am Gebäude „Club Gretchen“ siedelt seit zig Jahrzehnten eine große Haussperlingskolonie.

Haussperlinge sind europarechtlich geschützt.

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören.

§44 BNatSchG:

https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/_44.html

Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Nester, aber auch Strauchhabitats, Gebüsche, Hecken usw. die ganzjährig, also an 365 Tagen / 24 Std. eine Funktion als essentielle Lebensstätte haben: Kolonie-Sammelplätze, Tagesruheplätze, Nacht-Schlafplätze, Depot der Jungvögel, Deckung bei Greifvogelattacken und Schlechtwetterereignissen, wichtige Nahrungsflächen (Insekten für Jungvögel).

Der „Dschungel“ auf der Südseite des Club Gretchen ist eine solche nach §44 BNatSchG geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte und überlebenswichtig für die Haussperlingskolonie am Club Gretchen und Südseite der LPG.

Bei Rodung oder erheblicher Einkürzung des „Dschungels“ geht seine ökologische Funktion verloren. Die Kolonie wird zugrunde gehen aufgrund mangelnder Deckung für Alt- und Jungvögel sowie Einbruch des Nahrungsangebotes (Insekten), das vor Allem für die Aufzucht der Jungvögel überlebenswichtig ist.

Eine nicht ersetzte und später ausgeglichene Zerstörung/ökologische Unbrauchbarmachung ist strafrelevant nach §44 BNatSchG.

Die geplante Überbauung mit einem massiven Gewerbeblock ist aus artenschutzrechtlicher, klimarelevanter und kostenrelevanter Sicht auf den Prüfstand zu stellen.

Ein alternativer Gebäudekubus „Gewerbefabrik“ ist zu erarbeiten, der den Baukörper dahingehend verkürzt, dass ein Großteil des „Dschungels“ erhalten bleibt.

Eine verkleinerte Alternative ist

- artenschutz-konfliktfrei, wenn der „Gretchendschungel“ erhalten bleibt.
- verkleinert die Fläche der Südfassade, die im Sommer ein riesiger Hitzespeicher sein wird.-> Hier fehlt ein aktuelles Gutachten zu kleinklimatischen Auswirkungen (Hitze, Belüftung).
- Fassadenbegrünung zur Abmilderung der Hitzespeicher-Fläche bewächst schneller die kleinere Aussenfassade.
- die Luftzirkulation Nord <-> Süd wird nicht so drastisch blockiert.
- Baukosten geringer

Für temporäre sonstige Vorhaben/Planungen darf kein Zugriff auf den „Gretchen-Dschungel“ stattfinden. Keine Rodung/Teilrodung für Geräuschschutzmaßnahmen.

Derzeit gibt es Begehrlichkeiten auf den „Dschungel“ vom Club Gretchen für eine Schallschutzmaßnahme.

Bei dieser temporären Schallschutzmaßnahme handelt es sich nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben.

<https://genehmigungsverfahren.info/bebauungsplan-innenbereich-aussenbereich/>

Eine Ausnahmegenehmigung von Seiten der Naturschutzbehörde ist unzulässig, da Alternativen zur Verortung des Be- und Entladens der Tourbusse gefunden werden können.

Es geht in der Begründung (Geräusche beim Be-Entladen der Tourbusse) um kurzzeitige und vergleichsweise leise Geräusche.

Ein weitaus beträchtlicherer Lärm geht von den Aussenkonzerten aus, die sehr laut sind und in die gesamte Umgebung abstrahlen. Ebenso Bässe, die durch nicht schallisolierte Fenster aus dem Innenraum in die Umgebung abstrahlen.
Eine Rodung des Dschungels verstärkt die Verbreitung dieses Schalls.

Des Weiteren sind die Club-Besucher selbst sehr laut. → Verhaltensbedingter Lärm-> der im Sommer bis in die Morgenstunden auch direkt vor den Wohnhäusern in der Obentrautstr. verursacht wird. Getränkeflaschen werden mit raus genommen, die Party geht in der Strasse weiter oder auf dem Areal. Seit Mai 2024 versorgt „Joker's Spätkauf“ die Nachtschwärmer, die aus dem Club Gretchen kommen, mit Sitzplätzen und Getränken direkt unterhalb der Schlafzimmerfenster Obentrautstr. 23.

Hier sind 60 Dezibel in der Wohnung bis morgens um 02 eine wahre Lärmbelästigung, mit der die sich regelmäßig beschwerenden Anwohner alleine gelassen werden.

Nächtlicher Lärm durch laute Stimmen + Flaschenklirren und Müll/Scherben im Umkreis sind die Folge.

Hier sind andere Maßnahmen notwendig, die → die Bestandsbewohner! schützen.

Sollte der Gewerbeblock trotz Artenschutz- und Klimaschutzkonflikten in jetziger geplanter Größe genehmigt und (zu augenblicklich unbekanntem Zeitraum) realisiert werden, muss ein sorgfältig erarbeitetes CEF Konzept, das bereits Jahre im Voraus geplant und gepflanzt wird, bereits funktional vorhanden sein, bevor irgendwelche Zugriffe auf den Dschungel stattfinden.

Und zwar im → räumlich-funktionalen Zusammenhang → Südseite Club Gretchen! Denn: Ausfliegende Jungvögel benötigen unmittelbaren Schutz vor Greifvogelattacken. Sie kennen ihr Nest-Umfeld nicht und sind in den ersten Tagen noch ungeschickte Flieger. Greifvögel kennen die Nester und lauern in Nistplatznähe regelrecht bis die Jungen ausfliegen.

Sträucher auf der Nordseite des Club Gretchen sind für sie „unerreichbar“ und von daher nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang.

Es muss lückenlos durchgängig entsprechende Vegetationsfläche alle o.g. Erfordernisse erfüllen.

- Bemerkung: Aufgestellte Efeukisten bei Komplettrodung stellen KEINE funktionierenden CEF Massnahme dar, die einen solchen Vegetationsverlust mit seinen ökologischen Aufgaben kompensieren könnten.

Eine Bepflanzung → nach Abschluss der Baumaßnahmen stellt → keine Ersatzmaßnahme dar, die die zeitliche Lücke während Baumaßnahmen schließt.

CEF Maßnahmen sind Ersatzmaßnahmen, die-> bereits vor Beginn der Baumaßnahme funktional sein müssen.

Es muss → anschließend an Baumaßnahmen ein Ausgleich geschaffen werden, der an Größe und Funktionalität dem Dschungel entspricht.

Da Haussperlinge aufgrund regelmäßiger Missachtungen von Artenschutzrecht bei Bauvorhaben global zu den Verlierern gehören, ist der Gesamtbestand global, europaweit und in der BRD in den vergangenen Jahren dramatisch rückläufig. Es gibt Städte mit nahezu Null-Bestand.

<https://www.lbv.de/news/details/immer-weniger-spatzen-pfeifen-von-bayerns-daechern/>

Die Mitplanung überlebenswichtiger Strukturen für lokale Wildtierpopulationen (Hier: essentielle Vegetationsfläche) muss im Rahmen des Modellprojektes gleichrangig mit allen anderen Interessen bei Bauplanungen berücksichtigt werden.

Bzgl. Animal Aided Design / Dragonerareal sollte vor einigen Jahren eine Studie in Auftrag gegeben werden. Gibt es Ergebnisse? Für die Freiflächenplanung/Bauplanung zeigt das AAD Lösungen auf.

Im aktuellen Freiflächenkonzept ist der Dschungel komplett überbaut. Lediglich einige nach Abschluss der Überbauung vorgesehene Baumpflanzungen sind im Plan südlich des Club Gretchen eingezeichnet. Haussperlinge benötigen aber dichte und immergrüne Hecken/Sträucher. Zumindest als größere dichte Strauch-Inseln für die Jungvögel, bis sie soweit gut fliegen können und es über das Dach auf die Nordseite schaffen. Jungbäume benötigen Jahrzehnte, bis sie ökologisch wirksame Kronen ausgebildet haben.

Bäume bilden keine Habitatstrukturen, wie sie eine Haussperlingskolonie zum Überleben benötigt. Immergrüne Sträucher wie z.B. Liguster, Rotfeuedorn, Efeu/ Knöterich an Rankgerüsten oder als Mauerbewuchs bilden im Laufe der Jahre Habitate.

Das vorgelegte Freiflächenkonzept für den Bereich SÜDhof hinterm Gretchen erfüllt nicht die o.g. notwendigen Erfordernisse.

Baumaßnahmen, die nicht artenschutzkonform durchgeführt werden, können einen Baustopp auslösen.

Rechtliche Hinweise:

Nach den Methodenstandards des Landes Berlin, nach Runge 2010 gilt für CEF-Maßnahmen: „**An vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind damit folgende Anforderungen zu stellen:**

1. *Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte, d.h. nach Eingriffsrealisierung muss die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte unter Berücksichtigung der „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme“ mindestens die gleiche Ausdehnung und Qualität für die zu schützende Art aufweisen bzw. es darf nicht zur Minderung des Fortpflanzungserfolgs bzw. der Ruhemöglichkeiten des Individuums bzw. der Individuengemeinschaft der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommen.*

Lage im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Maßgeblich hierfür sind die im Einzelfall betroffenen Habitatstrukturen, das Raumnutzungsverhalten der betroffenen Arten und die Entwicklungspotenziale im räumlich-funktionalen Umfeld der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

2. *Vollständige Wirksamkeit der Maßnahmen bereits zum Eingriffszeitpunkt und dauerhaft über den Eingriffszeitpunkt hinaus, so dass die Funktionalität der Stätte kontinuierlich gewährleistet wird. Unter Berücksichtigung der Erforderlichkeit einer ausreichend sicheren Erfolgsprognose sowie unter Praktikabilitäts Gesichtspunkten kann im Sinne eines Konventionsvorschlages davon ausgegangen werden, dass die zeitliche Eignung von Maßnahmen bei einer Entwicklungsdauer von bis zu 5 Jahren als sehr gut bis gut und bei einer Entwicklungsdauer zwischen 5 und 10 Jahren als mittel bis gering zu bewerten ist. Maßnahmen mit Entwicklungszeiten von mehr als 10 Jahren sind i.d.R. nicht als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Sie können aber ggf. ergänzend zur Unterstützung der langfristigen Maßnahmenwirksamkeit eingesetzt werden.*
3. *Ausreichende Sicherheit, dass die Maßnahmen tatsächlich wirksam sind. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen eine große, objektiv belegbare Erfolgsaussicht haben.*
4. *Festlegung eines hinreichenden Risikomanagements aus Funktionskontrollen und*

- Korrekturmaßnahmen, insbesondere wenn trotz hoher Erfolgsaussichten Zweifel verbleiben.*
5. *Einbindung in ein fachlich sinnvolles Gesamtkonzept, um möglicherweise auftretende Zielkonflikte zwischen einzelnen Arten bewältigen zu können. Ein geeignetes Instrument für die Bereitstellung entsprechender Zielvorgaben ist insbesondere die Landschaftsplanung.*“

Maßgeblich ist hiernach, dass CEF-Maßnahmen zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein müssen. Das bedeutet, dass sie nicht nur zum Eingriffszeitpunkt errichtet oder lediglich vorhanden sein müssen, sie müssen ausdrücklich *„eine große, objektiv belegbare Erfolgsaussicht haben“*. Die Maßnahme muss zum Eingriffszeitpunkt vollständig und tatsächlich wirksam sein, hierfür muss eine ausreichende Sicherheit bestehen und die Funktionalität der Ruhe- oder/und Fortpflanzungsstätten muss nach Runge 2010 dauerhaft und kontinuierlich gewährleistet werden.

Zu Prüfen und anzupassen sind:

- Größe und Ausrichtung des Baukörpers Gewerbefabrik → Erhalt des „Gretchenschungels“.
- Aufwertung der Fläche mit Sträuchern, Pergolen etc.

Eine Baukörperplanung zu Schallschutzzwecken (Gewerberiegel Brandwand Obentrautstr. 23 / Gewerbefabrik) für einen zeitlich betrachtet temporär betriebenen Nachtclub stellt keine Relation dar zu den von diesen Baukörpern ausgehenden langfristigen negativen ökologischen und lokal-klimatischen Gesamtauswirkungen: Geblockte Luftzirkulation, Hitzespeicher Südfassade Gewerbeblock, derzeit im Freiflächenkonzept geplanter ökologischer Totalschaden der essentiellen Lebensstätte für die Haussperlingskolonie, welcher so, wie geplant, zu deren Erlöschen führen wird. (Straftatbestand).

Gebäude, in denen lautes Gewerbe stattfindet, müssen entsprechende Schallschutzvorkehrungen vorweisen. Der Schall muss im Gebäude bleiben und darf nicht in die Umgebung abstrahlen.

Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Club Gretchen müssen alternativ geplant werden.

Kein Zugriff auf nach § 44BNatSchG geschützte Flächen!

Fachquellen zu den kritischen Standortfaktoren des Haussperlings: Dass Haussperlinge im engen räumlichen Zusammenhang zu Brutplätzen kontinuierlich auf den engen Verbund von Kolonie-Schlafplätzen mit Ruhestätten und Nahrungshabitaten (in der Brutzeit < 50 Meter) angewiesen sind, wurde wissenschaftlich mehrfach nachgewiesen (vgl. Prof. Wolfgang W. Weisser (Terrestrische Ökologie, TU München) und Dr. Thomas E. Hauck (Freiraumplanung, Uni Kassel) zur kritischen Standortfaktoren des Haussperlings¹; bestätigt durch den AK Ornithologie und Vogelschutz des NABU Leipzig in seinen Untersuchungen zur Situation der Haussperlinge in Großstädten, in besonderer Betrachtung des Rückgangs ihrer Lebensräume.

Die Gefährdungsursachen nach Laut Bauer/Bezzel/Fiedler: Kompendium der Vögel Mitteleuropas S. 451 zeigen ebenfalls die Dringlichkeit von der Verfügbarkeit von Lebensräumen und Nahrungsquellen ganzjährig für den Erhalt der Koloniestandorte des Haussperlings an, was ja auch das Ziel von CEF-Maßnahmen nach dem Berliner Methodenstandard zur Erfassung gebäudebewohnender Arten ist:

„Hauptursache offensichtlich verringerte Überlebenswahrscheinlichkeit im Winter durch

¹Prof. Weisser, Dr. Hauck 2015: Animal Aided Design, Forschung zur Integration von Tierbedürfnissen in die Stadtentwicklung (2015): S. 45-47 Artenportrait Haussperling [ANIMAL-AIDED DESIGN – AAD \(animal-aided-design.de\)](http://ANIMAL-AIDED-DESIGN – AAD (animal-aided-design.de))

Nahrungsrückgang. Als „Bodenvogel“ anthropogener Lebensräume von o.g. Veränderungen offenbar stärker betroffen als „Baumvögel“; zudem bei sehr kleinen Populationsgrößen (in Verbindung mit geringer Mobilität) offensichtlich Schwellenwert für Gemeinschaftsbrüten zunehmend unterschritten, dadurch Brutrisiko für verbliebene Restpopulationen und Distanz zu benachbarten Brutplätzen für Individuenaustausch zu hoch und vermehrt Aufgabe/Erlöschen isolierter Vorkommen.“



Unter den Fenstersimsen und anderen Fassadenteilen auf der Südseite des Stallflügels Nord (Club Gretchen/LPG) befinden sich zahlreiche Haussperlingsnester. Haussperlinge sind auf dichtes, immergrünes Gebüsch in direktem Umfeld zu den Brutplätzen angewiesen. Radius während der Brutzeit: 50 Meter! Nahrungsangebot (Insekten) und Deckung (große, immergrüne, dichte Gebüsch) sind überlebenswichtig. → Geschützte Lebensstätte nach §44 BNatSchG. Im „Gretchenschungel“ nisten Ringeltauben + Amsel. Nahrungsfläche für weitere europarechtlich geschützte Singvögel.



Habitatmap aus der Kartierung von Caroline Seige und Angela Laich, 2020.

Die Zusammenhänge zwischen Brutplätzen der Haussperlinge und den jeweiligen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind hier visualisiert.

Der Gretchendschunzel ist essentiell, es gibt keine alternative entsprechend ausgestattete Grünfläche im Aktionsradius der Haussperlingskolonien Club Gretchen/Süd.

Ein Zugriff mit Rodung oder sonstiger ökologischer Unbrauchbarmachung (starke Einkürzung, Verhinderung direkter Einflugmöglichkeit durch Vorbauten, Scheuchwirkung durch entsprechende Nutzung) führt zu erheblicher Verschlechterung der Überlebenschancen der Jungvögel und somit zum Erhaltungszustand der lokalen Population.



Größenverhältnis Efeukiste (Mitte) am Gebäude.Relation zum umgebenden Grün.

Schutzgut Fläche, allgemein:

S. 220, Begründung zum Bebauungsplan 2-48 II.4.1 Schutzgut Fläche steht:

*Die Planung führt in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu **keinen erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen**, da die Flächeninanspruchnahme auf einer Siedlungsfläche erfolgt, die durch eine jahrhundertelange Nutzungsgeschichte geprägt ist. **Es wird keine naturnahe Fläche einer Nutzung entzogen**. Die Fläche war im Bestand schon mal stärker versiegelt.*

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für dieses Schutzgut nicht zu erwarten, da keine Flächen über das Plangebiet hinaus in Anspruch genommen werden.

Die Behauptung, die Planung führe zu keinen erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen ist falsch.

Das Ergebnis muss korrigiert werden.

Die Fläche war bis 1850 Weidefläche, wurde dann überbaut mit einem Kasernengelände und in großen Teilen TEILVERSIEGELT. Das Kopfsteinpflaster hat ringsum bis zu 2 cm unversiegelten Sand bis zum benachbarten Stein. Hier sickert Wasser in den Boden ein, hier wuchs schon immer Ruderalvegetation aus den Ritzen bis zu Baumsämlingen. Es gab auf dem ehemaligen Kasernengelände einen Gemüsegarten und Baumbestand.

Anzunehmen ist, dass in den Pferdestallungen einstens eine große Anzahl Rauchschwalben nistete. Biodiversität wird es hier immer schon gegeben haben.

Die geplante Zerstörung der beiden essentiellen Grünflächen, „Dschungel“ wird nicht erwähnt, die Rodung der halben Rathausgrünfläche wird nicht erwähnt, die massive Einkürzung des Knöterich am Gebäude Obentrautstr. 25 wird nicht erwähnt.

So sei erwähnt, dass die massiven Manipulationen am Knöterich auf dem Garagendach bei Obentrautstr. 25 durch den Umfang der massiven Einkürzung sowie die Art und Weise der Abrissarbeiten zum Massiven Einbruch der lokalen Population Haussperlinge sowie Amsel führte, was einen artenschutzrechtlichen Verstoß darstellt.

Bei Arten mit geringem Aktionsradius wie z.B. Haussperlingen stellt jeder Eingriff in den Aktionsradius der Kolonie eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar.

Die rechtzeitige Einplanung und Umsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sowie Alternativen zum Gesamtabriss der betreffenden Garage wurden versäumt, dringliche mehrfache Hinweise bei einzelnen Bauabschnitten ignoriert. Die Baustellenabläufe und Baustelleneinrichtung wurden falsch geplant.

Im **faunistischen Gutachten von Caroline Seige und Angela Laich**, vorliegend im Verfahren seit Juli 2021, sind die Bezüge zwischen Brutplätzen der kartierten Gebäudebrüter und essentiellen Grünstrukturen, die Deckung und Nahrung bieten, dargestellt sowie planerische und rechtliche Hinweise gegeben.

Dieses Gutachten liegt NICHT mit aus, obwohl es allen Planern zur Verfügung gestellt wurde einschließlich Frau Kitzmann, die bei den Abrissen der Garagen und Baufeld West den Auftrag zur ökologischen Baubegleitung hatte.

- Es liegt nur das faunistische Gutachten von Tobias Teige aus. Dieses verortet Brutplätze teilweise falsch, viele Brutplätze sind gar nicht erfasst.
- Vorkommende Arten sind nicht erfasst, z.B. Stieglitz

Singvögel sind ganzjährig durchgehend auf ihre Habitate angewiesen.

Ohne funktionierende und bei Zerstörung der ursprünglichen Habitate gleichwertigen Ersatz in Sichtweite zum „alten“ Habitat kommt es zum Einbruch bis hin zum Erlöschen der lokalen Population durch Lebensraumzerstörung und Einbruch des Nahrungsangebotes, v.A. Von Insekten zur Jungenaufzucht.

Anbau Süd Finanzamt:

Der Anbau Süd rückt ziemlich nah an das Kopfgebäude beim Kiezraum heran und wird teilweise auf Fläche der jetzigen Fahrstraße gebaut.

Zur Befahrbarkeit des Geländes von Nord nach Süd ist ein Fahrweg geplant von vom Eingang bei der LPG bis zur Ausfahrt südlich des FA.

Auf B-Plan Blatt 1 ist zwischen Anbau Süd FA und Kopfgebäude beim Kiezraum eine Verkehrsfläche markiert von 6,50m Breite. Es bleibt ein von der Breite her nicht bezifferter Streifen vor dem Kopfgebäude am Kiezraum, Ostseite, „übrig“ auf der sich derzeit eine Grünfläche befindet mit der letzten relativ „gesunden“ historischen Kastanie, die eine wertvolle ökologische Funktion hat und einer der letzten wachsenden „Zeitzeugen“ des Ortes ist.

Dieser schmale Streifen ist mit „Urbanes Gebiet“ bezeichnet und maximal 3 m breit.

Das heißt, die eingezeichnete „Verkehrsfläche“ verläuft im Plan über der Kastanie hinweg, was gleichbedeutend mit Fällung wäre.

Die Rodung der großen Kastanie oder eine starke Verkleinerung und Versiegelung der Grünfläche, auf der sie wächst für eine Verkehrsflächenplanung lehnen wir ab aus Umwelt-klima-und artenschutzrechtlichen Gründen.

Auf S.133 im Freiflächenkonzept der Gruppe F sind die beiden Teile der Grünfläche vor dem Kopfgebäude vollständig erhalten eingezeichnet und der Fahrweg (Planstraße 3) mit 3,50 m angegeben. Der von der Breite her nicht bezifferte Grünstreifen mit der Kastanie hat ungefähr 6m.

Dort ist die Kastanie auch eingezeichnet und kann nach dieser Planung erhalten bleiben.



Die Bauzeitenregelung

muss den Aspekt der Erhaltung der „Dschungel“- Fläche beim Rathaus berücksichtigen.

Von daher muss die Baureihenfolge umgekehrt werden.-> Die jetzige Brache nach den Abrissen

auf Baufeld Süd muss für die Wohnbebauung auf der Rathausfläche genutzt werden. So kann der „Rathausdschungel“ komplett erhalten und als „Naturerfahrungsraum“ gesichert werden.

Erst nach Fertigstellung dieses Wohngebäudes wird Baufeld Süd bebaut (von "hinten nach vorne" (West nach Ost).

Dies würde Baulärm und Baustellenverkehr für die Bewohner der 5 Neubauten auf Baufeld Süd ausschließen.

Maximaler Schutz von essentiellen Habitaten während der Bauphase ist unabdingbar, denn diese Refugien sind, anders als auf S. 220 dargestellt, wertvolle Rückzugsorte vieler Tierarten im urbanen Raum. Nachpflanzungen wachsen bei den jetzigen klimatischen Bedingungen kaum oder kämpfen gegen Trockenstress und Hitze und benötigen mindestens 5-10 Jahre bevor sie geeignet sind als Lebensraum für Singvögel. Bei anzunehmender Übernutzung neu entstehender Freiflächen durch Anwohner ist die Prognose hierzu allerdings, realistisch betrachtet, schlecht.

- Fassadengestaltung WBM Neubauten: Durch die Module ist nicht erkennbar, wo Nistkästen angebracht werden können.
- "Gruppe F" disqualifiziert sich fachlich durch die Artenportraits. Der Haussperling ist falsch dargestellt, 4 portritierte Tierarten sind auf dem sogen. "Dragonerareal" gar nicht nachgewiesen.
- In den Freiflächengestaltungen und Fassadengestaltungen sind keine "Tierunterstützenden" Designs (Gruppe F) erkennbar. (Mit den Planern der Gruppe F führte ich bei einem Forum Rathausblock 2024 ein sehr langes Gespräch und empfahl ihnen als Basis das "Animal Aided Design").
- Auflagen für Mindest-Besonnungszeiten sowie Lärmschutz für Bestandsanwohner (Freiflächengestaltung) nicht berücksichtigt -> nur "innerhalb" der Areal-Grenzen
- Kein Gutachten auffindbar über zu erwartende Erschütterungen und ev. drohende Absenkungen der Bestandsgebäude bei Aushebung von Baugruben
- Klimakriterien -> Hitzeinselbildung ("Urbane Fabrik" + Hochhaus), -> Blockade der bestehenden Luftzirkulation nach Bebauung, Blockade der Luftzirkulation für Gebäudeensemble Obentrautstr. 23 - 29 ("Riegelanbau")

Kritisiert wird der Bau von 500 neuen Wohnungen ohne Schaffung eigener Parkplätze („Autofreies Quartier“).

Angepriesen wird Platz für „ruhenden Verkehr“ in den umliegenden Straßen.

S.15 Begründung zum Bebauungsplan 2-48 steht:

Ruhender Kfz-Verkehr

Für die Abwicklung des ruhenden Kfz-Verkehrs gibt es sowohl Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum als auch Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebiets sowie in dessen unmittelbarer Umgebung.

Parkraumangebot im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Raum ist in dem Block zwischen Mehringdamm, Möckernstraße und Yorckstraße – Gneisenaustraße Parken überwiegend ohne Einschränkungen am Fahrbahnrand möglich. Entlang des Mehringdamms zwischen Obentrautstraße – Blücherstraße und Yorckstraße –

Kritik:

Bei ca. 500 neuen Wohnungen ist mit wahrscheinlich gleicher Anzahl neuer PKW der neuen Bewohner zu rechnen, die im Umkreis des sogen. „Dragonerareal“ im Straßenland Parkplätze benötigen, wenn auf dem neuerschlossenen Gelände keine Tiefgarage mit Stellplätzen für die Quartiersbewohner entsteht.

Parkplätze in den umliegenden Straßen sind jetzt schon schwer zu bekommen.

Die beiden KfZ Betriebe „Auto-Sun“ und „Auto-Klas“ belegen und reservieren systematisch Parkplätze in der Obentrautstr. und Ruhlsdorfer Str. für ihre „Kundschaft“, durch den „Pop Up-Radweg entlang des Landwehrkanal sind hunderte von Parkplätzen im Kiez umgewidmet worden, die Anwohner suchen entsprechend länger nach Parkplätzen und finden diese im Schnitt nach ca. min. Suchzeit oft weiter entfernt.

Das Verkehrsaufkommen im Kiez besteht zu 40% aus Parkplatzsuchendenverkehr, was zu 40% mehr KFZ-Lärm und vermehrter Umweltbelastung führt.

In Berlin-Kreuzberg ist der Parkplatzsuchverkehr extrem hoch, da der Bezirk als einer der am dichtesten beparkten und beliebtesten Szenekieze Deutschlands gilt, was zu enormem Parkdruck führt.

Projekte wie in der Blücherstraße zeigen den Konflikt, wo 90 Parkplätze wegfallen. Dies zwingt viele zu langem Suchen oder führt zur Verdrängung in andere Kieze.

<https://www.tagesspiegel.de/berlin/bezirke/friedrichshain-kreuzberg/poller-sperrungen-fahrradstrassen-der-kreuzberger-parkplatz-kahlschlag-treibt-mich-in-den-wahnsinn-15169084.html>

„Manches geht städtebaulich ja voran, es entstehen Neubauten, und manchmal ist es sogar keine Luxusimmobilie. Nur frage ich mich, warum im ohnehin überbevölkerten Berlin zu einem Neubau nicht längst automatisch eine Tiefgarage gehören muss.“

→ In der oberen Großbeerenstraße wird verbotenerweise auf dem Gehweg geparkt und auf Diesem auch mit PKW gefahren, um z.T. auf den Baumscheiben zu parken. Das neue Quartier am ehem. Postscheckamt ist ebenfalls autofrei.

Fazit:

Die Massivität der derzeitig geplanten Bebauung hat stark negative Auswirkungen auf:

- Biodiversität/lokale europarechtlich geschützte Singvogelpopulationen (Rodungen, Gebäude-Restaurationen, Plätze an Fassaden der Neubauten für Anbringung von Ersatzniststätten unklar aufgrund der Gebäudehüllen)
- Mikroklima
- Bestandsbäume
- Wohnqualität in den angrenzenden Bestandsgebäuden (Sonnenlicht, Belüftung, Hitzestau im Sommer)
- Emission durch parkplatzsuchenden Verkehr straßenseitig
- Verhaltensbedingter Lärm innerhalb und ausserhalb des Areales (strassenseitig durch Besucher des Club Gretchen, hofseitig durch „Aufenthaltspodest“ direkt unterhalb von Schlafzimmerfenstern/Habitatfläche an Bestandsgebäuden)
- Prozentuale Verringerung der Verfügbarkeit in qm von Freiflächen/Grünflächen pro Anwohner

