

**Bezirksamt Mitte von Berlin**

Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan III-34-1 VE**

für das Grundstück Sellerstraße 17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen  
der Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

## A. Art und Weise der Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 16. Oktober 2018 bis einschließlich 16. November 2018 im Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung in der Müllerstraße 146.

Am 5. Oktober 2018 erfolgte die Bekanntmachung über die Beteiligung im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 40 / 5. Oktober 2018, S. 5513-5514). Weiterhin wurde die Öffentlichkeit von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost und Berliner Zeitung) am 11. Oktober 2018 informiert. Am 4. Oktober 2018 wurde ferner eine Pressemitteilung über die bezirkliche Pressestelle veranlasst, und während der Zeit der Auslegung wurde ein Hinweis in einem Schaukasten im Bezirksamt Mitte, Dienstgebäude Müllerstraße 146, ausgehängt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Unterlagen öffentlich ausgelegt:

- Bebauungsplan-Entwurf,
- Grundstücksverzeichnis,
- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Begründung,
- Baumkataster,
- Bodengutachten/Untersuchungen,
- Schalltechnische Untersuchung 2015,
- Ergänzung schalltechnische Untersuchung 2018,
- Regenentwässerungskonzept,
- Verkehrsgutachten,
- Information über die Datenverarbeitung im Bereich Bebauungsplanverfahren.

Während der Zeit der Auslegung konnten im Internet unter:

<http://www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/>

oder über die Beteiligungsplattform:

<http://mein.berlin.de>

die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ebenfalls eingesehen werden.

Aus der Öffentlichkeit gingen insgesamt 2 Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die von der Bundesnetzagentur mit Schreiben vom 3. Juli 2015 benannten Betreiber von Richtfunkanlagen, die von der Planung betroffen sein könnten, wurden mit Schreiben vom 9. Oktober 2018, eine behördliche Abteilung ergänzend mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie über das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 16. Juli 2018 informiert. Es gingen 6 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.  
Aus Gründen des Datenschutzes erfolgte bei Erforderlichkeit eine redaktionelle Überarbeitung der Stellungnahmen.

B. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
<p>1</p> <p>Stellungnahme vom 15. Oktober 2018</p>	<p>Generell begrüße ich den Ansatz eine größtenteils bereits versiegelte Fläche zu nutzen, statt eine neue Fläche zu erschließen.</p> <p>In den Planunterlagen fehlt jedoch eine Angabe dazu, wo auf dem betroffenen Grundstück die Ersatzpflanzungen der gefälltten Bäume nach Berliner BSchVO geplant sind.</p> <p>Außerdem wäre die Auswirkungen der Bauphase auf die Erholungsfunktion des nahegelegenen Parks von Interesse für Anwohner.</p>	<p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung.</p> <p>Da auf dem Grundstück keine Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen gegeben sind, wird für die für Eingriffe in den geschützten Baumbestand eine Ausgleichsabgabe als Form des ökologischen Ausgleichs entrichtet werden. Im zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin abzuschließenden Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger zur Leistung einer Ausgleichszahlung an das Land Berlin für die zu fällenden geschützten Bäume nach Maßgabe des Bescheids des Umwelt- und Naturschutzamtes verpflichten.</p> <p>Auswirkungen während der Bauphase sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine mögliche zeitweilige Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Baulärm und sonstige baustellenbedingte Emissionen kann nicht ausgeschlossen werden. Die Beeinträchtigungen sind durch eine Einhaltung der immissionsrechtlichen Bestimmungen, u.a. durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm zu minimieren.</p>
<p>2</p> <p>Stellungnahme vom 12. November 2018</p>	<p>Wir begrüßen die geplante Nutzung bereits versiegelter Flächen, die Planung eines Regenentwässerungskonzeptes sowie die Festsetzung extensiver Dachbegrünung von mindestens 50 % der Dachflächen.</p> <p>Gleichzeitig empfehlen wir gemäß dem Landschaftsprogramm Berlin einschließlich Artenschutzprogramm großflächige Fassadenbegrünung festzusetzen. Ziel der Maßnahmen sollte nicht nur der Versuch eines Ausgleichs, sondern auch die biologische Aufwertung des Plangebietes sein. Nur so können gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse lokal erreicht werden.</p>	<p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung.</p> <p>Eine Festsetzung von großflächiger Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen. Sie erscheint mit Blick auf die privaten Belange des Eigentümers weder angemessen noch mit Blick auf die Auswirkungen des Vorhabens erforderlich. Auch entspräche sie nicht den gestalterischen Intentionen, die sich aus der im abzuschließenden Durchführungsvertrag enthaltenen Projektplanung ergeben.</p>

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
	<p>Aus den geplanten Baumaßnahmen resultiert ein vollständiger Verlust des bestehenden Baumbestands. Bäume, besonders wenn sie großkronig sind, sind in Zeiten zunehmender Erwärmung und Verringerung von Niederschlägen wichtig für Beschattung der umliegenden Gebäude, Temperaturreduzierung sowie CO<sub>2</sub>- und Feinstaubbindung. Sie sind nicht nur Regenfänger im Stadtgebiet, sondern fördern auch das Schutzgut Mensch und Erholung mittels sogenannten Erholungsblicks. Zudem bieten sie Schutz und Nistmöglichkeiten für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Alle genannten Faktoren tragen dazu bei, dass die gesunden Arbeits- und Lebensverhältnisse vor Ort gestärkt werden. Daher ist ein Erhalt vorhandener großer Altbäume einem Ausgleich, egal in welcher Form vorzuziehen. Nach Möglichkeit sollten zumindest die Baumbestände in den Randbereichen des Grundstücks erhalten bleiben, so wie es auch das Umwelt- und Naturschutzamt in seiner Stellungnahme ebenfalls gefordert hat.</p> <p>Die Deckung über den Tiefgaragendächern und auch des Luftgeschosses sollte mind. 0,8 m betragen, damit dort auch Bäume bzw. größere Sträucher zur Begrünung gepflanzt werden können.</p> <p>Laut dem Bericht zur Umweltauswirkung der Planung auf die Biotope, ist für die „wenigen verbleibenden unversiegelten Flächen die Anlage eines Zierrasen o.ä.“ vorgesehen. Wir empfehlen statt artenarmen Zierrasen eine reine Kräuterausaat</p>	<p>Die Umsetzung der Planung geht einher mit einem vollständigen Verlust der vorhandenen 26 geschützten Bäume. Da die Bäume ausnahmslos im Bereich des geplanten Gebäudes sowie der erforderlichen Tiefgarage liegen bzw. unmittelbar angrenzend an diese, ist ein Erhalt nicht möglich. Überdies würde voraussichtlich auch die Altlastensanierung eine Fällung von Bäumen erforderlich machen.</p> <p>Die gesetzlichen Kompensationsverpflichtungen für Eingriffe in den geschützten Baumbestand ergeben sich aus der BaumSchVO. Auf der Grundlage des erstellten Baumkatasters wurde der erforderliche Umfang von Ersatzpflanzungen gemäß § 6 Abs. 4 BaumSchVO berechnet. Es ergibt sich eine Zahl von 57 als Ersatz zu pflanzenden Bäume (10 mit Qualität 16-18 cm Stammumfang, 47 mit Qualität 18-20 cm Stammumfang).</p> <p>Da auf dem Grundstück keine Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen gegeben sind, wird für die für Eingriffe in den geschützten Baumbestand eine Ausgleichsabgabe als Form des ökologischen Ausgleichs entrichtet werden. Im zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin abzuschließenden Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger zur Leistung einer Ausgleichszahlung an das Land Berlin für die zu fällenden geschützten Bäume nach Maßgabe des Bescheids des Umwelt- und Naturschutzamtes verpflichten.</p> <p>Gemäß der Projektplanung, die Anlage des abzuschließenden Durchführungsvertrags wird, ist eine entsprechende Deckung über den Tiefgaragendächern nicht vorgesehen. Sie entspricht auch nicht den gestalterischen Intentionen des Grün- und Freiflächenplans, der ebenfalls Anlage zum abzuschließenden Durchführungsvertrag wird.</p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Regelungen zur Art der Raseneinsaat sind jedoch weder Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans noch der</p>

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
	<p>gebietsheimischer Arten. Ein Kräuterrasen ist unempfindlicher gegenüber Trockenheit und zudem sogar noch pflegeleichter als ein Zierrasen und bietet eine wichtige Nahrungsgrundlage, beispielsweise für Insekten, welche in Zeiten des Artensterbens besonders gestärkt werden sollten.</p> <p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass der Verzicht auf großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, textlich festgesetzt werden sollte, um Vogelschlag zu vermeiden.</p> <p>Dasselbe gilt für insektenschädliche Beleuchtung; es sollten nur umweltfreundliche Natriumdampflampen als Beleuchtung eingesetzt werden.</p>	<p>Regelungen des Durchführungsvertrags. Ein rechtliches Erfordernis für die Aufnahme entsprechender Regelungen wird nicht gesehen.</p> <p>Für die angeregte Einschränkung von Fensterflächen zum Schutz der Avifauna besteht in Bebauungsplanverfahren regelmäßig nur dann eine Rechtsgrundlage, wenn es sich um gestalterische Festsetzungen handelt. Hierfür gibt es im vorliegenden Fall jedoch keine hinreichende städtebauliche Begründung.</p> <p>Im Übrigen enthält die Projektplanung, entsprechend der die Baumaßnahme gemäß abzuschließenden Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger durchzuführen ist, keine großflächig verglasten und/oder spiegelnden Außenfassaden.</p> <p>Der Hinweis zum Einsatz umweltfreundlicher Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplans besteht für eine entsprechende Regelung keine Rechtsgrundlage.</p>

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Richtfunkbetreiber gaben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut eine Stellungnahme ab:

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
1.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin  Stellungnahme vom 18.10.2018	Aufgrund des eingereichten Planentwurfs haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums Berlin Betroffen sind. Weiter Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen.	Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
2.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV E  Stellungnahme vom 19.10.2018	Aus Sicht der Landeseisenbahnbehörde Berlin, der Landesseeilbahnbehörde Berlin und der Technischen Aufsichtsbehörde Berlin bestehen keine Einwände zu dem Bebauungsplanentwurf III-34-1 VE (Sellerstraße 17).	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
3.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung  Stellungnahme vom 23.10.2018	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.  <u>Erläuterungen:</u> Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Da sich in der Zwischenzeit weder die rechtlichen Grundlagen der Raumordnung noch die Planungsziele für den Bebauungsplan aus landesplanerischer Sicht geändert und auch die inzwischen/aktuell vorgenommenen Änderungen keine landesplanerische Relevanz haben, gelten unsere bisherigen – der Planung zustimmenden – Stellungnahmen zum BP III-34-1 VE weiter.  Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: – Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) – Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II, S.186)	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
4.	Vattenfall Wärme Berlin AG  Stellungnahme vom 25.10.2018	Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.  Unsere Aussagen im Schreiben vom 24.07.2018 behalten ihre Gültigkeit.	Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.  Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Ein Schreiben vom 24.07.2018 liegt nicht vor. Gemeint sein dürfte die Stellungnahme der Vattenfall Wärme Berlin AG im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 09.08.2017. Letzteres wurde am 06.12.2018 seitens der Vattenfall Wärme Berlin AG bestätigt.
5.	Vattenfall Europe Business Services GmbH  Stellungnahme vom 19.11.2018	Wie soeben telefonisch besprochen, teile ich Ihnen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH folgende Einwände mit um Berücksichtigung im Verfahren:  1. Über der Dienstbarkeitsfläche „C-D-E-G-H-J-K-L-C“ ist eine Tiefgaragenzu-/ausfahrt vorgesehen. Gegen diese Zu-/ausfahrt legen wir Widerspruch ein, da durch diese bauliche Maßnahme unsere Dienstbarkeitsfläche in ihrer Nutzung eingeschränkt ist.  2. Die Dienstbarkeitsfläche „P-R-S-T-Q“ ist durch zwei Flächen in ihrer Gesamtbreite eingeschränkt. Die Gesamtbreite der Dienstbarkeitsfläche wurde zwischen VE-Wärme und Stromnetz im Kaufvertrag für die Teilfläche Sellerstraße 26 vereinbart. Eine Breiten-Einschränkung unserer Dienstbarkeitsfläche war zu keinem Zeitpunkt vorgesehen und wurde auch nicht mit Stromnetz abgestimmt! Wir erwarten, dass der vertraglich vereinbarte Zustand wiederhergestellt wird und legen vorsorglich Widerspruch gegen diese beiden Flächen – die die Gesamtbreite der Dienstbarkeitsfläche einschränken – ein!  Darüber hinaus bitten wir um Berücksichtigung des UW-	Der unter 1. formulierte Einwand wurde mit Schreiben der Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 28.01.2019 zurückgenommen, da sich die Stromnetz Berlin GmbH mit dem Vorhabenträger hierzu im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung verständigt hat.  Dem Einwand wird gefolgt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE wird wie folgt verändert: – Entfall der ca. 6,0 m <sup>2</sup> großen TGa-Fläche im Nordosten des rückwärtigen „Büroturms“ – Entfall der 7,8 m <sup>2</sup> umfassenden überbaubaren Grundstücksfläche mit einer maximalen OK von 40,0 m über NHN im Nordosten des rückwärtigen „Büroturms“ – „Heranführen“ der angrenzenden Leitungsrechtsfläche (= Dienstbarkeitsfläche) bis an die verbleibende Baugrenze.  Aus der schalltechnischen Untersuchung (ALB 09/2015)

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Betriebes bzgl. Lärmbelastung während der Nachtstunden zur Störungsbehebung durch schweres Gerät und Baustelleneinrichtung sowie Beeinträchtigung von empfindlichen elektronischen Geräten (bspw. medizinische Geräte) durch Elektromagnetische Felder.</p>	<p>werden hinsichtlich des Gewerbelärms des neu errichteten Umspannwerks (UW) Selderstraße folgende Schlussfolgerungen abgeleitet: Der in der Gesamtbelastung für das Vorhaben gemäß TA Lärm einzuhaltende Immissionsrichtwert von 65 dB(A) tags wird bei Betrieb des UW um mindestens 13 dB(A) unterschritten. Das UW genügt damit gemäß Nummer 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm dem Irrelevanzkriterium. Gemäß Nummer 2.2. der TA Lärm befindet sich das im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-34-1 VE geplante Vorhaben sogar nicht mehr im Einwirkungsbereich des UW.</p> <p>Bezüglich des Gewerbelärms wird für das Vorhaben unter Berücksichtigung der plangegebenen Vorbelastung durch Gewerbegebiete innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne III-134 , III-34 und 1-47, des UW-Neubaus, der Anlagen und Betriebe innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans III-34 sowie Schallquellen des im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-34-1 VE geplanten Vorhabens von einer Einhaltung des Immissionsrichtwerts tags von 65 dB(A) gemäß TA Lärm ausgegangen. Eine Beurteilung der Nachtzeit ist wegen der im Plangebiet unzulässigen Schlafnutzung und des damit zur Nachtzeit für das Vorhaben nicht gegebenen höheren Schutzanspruchs entbehrlich.</p> <p>Hinsichtlich etwaiger baustellenbedingter Emissionen gelten die diesbezüglichen immissionsrechtlichen Bestimmungen, u.a. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm. Baustellenbedingte Emissionen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Der Hinweis bzgl. möglicher Beeinträchtigungen von empfindlichen elektronischen Geräten, wie beispielsweise medizinischen Geräten, wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		Bei technischen Rückfragen stehen Ihnen Frau Jana Wiesemann, Asset Konzeption unter der Rufnummer +4930-49 202 86 33 gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG  Stellungnahme vom 05.11.2018	<p>Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG zu erwarten sind.</p> <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von der Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG. Die Linien in Magenta und Rot haben keine Relevanz.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten, uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p> <p>Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Bei den Betreibern von Telekommunikationslinien handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren und ihre Trassen nötigenfalls zu verändern.</p> <p>Eine erneute Information der Telefónica Germany erfolgt daher nur, wenn im weiteren Verfahren eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich werden sollte und die Telefónica Germany von möglichen Änderungen betroffen sein könnte.</p>

Ergebnis:

Durch die vorgebrachten Äußerungen ergeben sich folgende Änderungen der Planung:

- Entfall der ca. 6,0 m<sup>2</sup> großen TGA-Fläche im Nordosten des rückwärtigen „Büroturms“
- Entfall der 7,8 m<sup>2</sup> umfassenden überbaubaren Grundstücksfläche mit einer maximalen OK von 40,0 m über NHN im Nordosten des rückwärtigen „Büroturms“
- „Heranführen“ der angrenzenden Leitungsrechtsfläche bis an die verbleibende Baugrenze.

Die o.g. Änderungen erfolgen auf ausdrücklichen Vorschlag eines betroffenen Trägers öffentlicher Belange und gleichzeitig benachbarten Grundstückseigentümers sowie im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger. Weitere Betroffene sind nicht zu erkennen. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt.

Die Änderungen erfordern daher keine erneuten (eingeschränkten) Beteiligungsverfahren.

Berlin, den .....  
27.2.14

.....  
Göthe  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,  
Soziales und Gesundheit

.....  
Laduch  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung