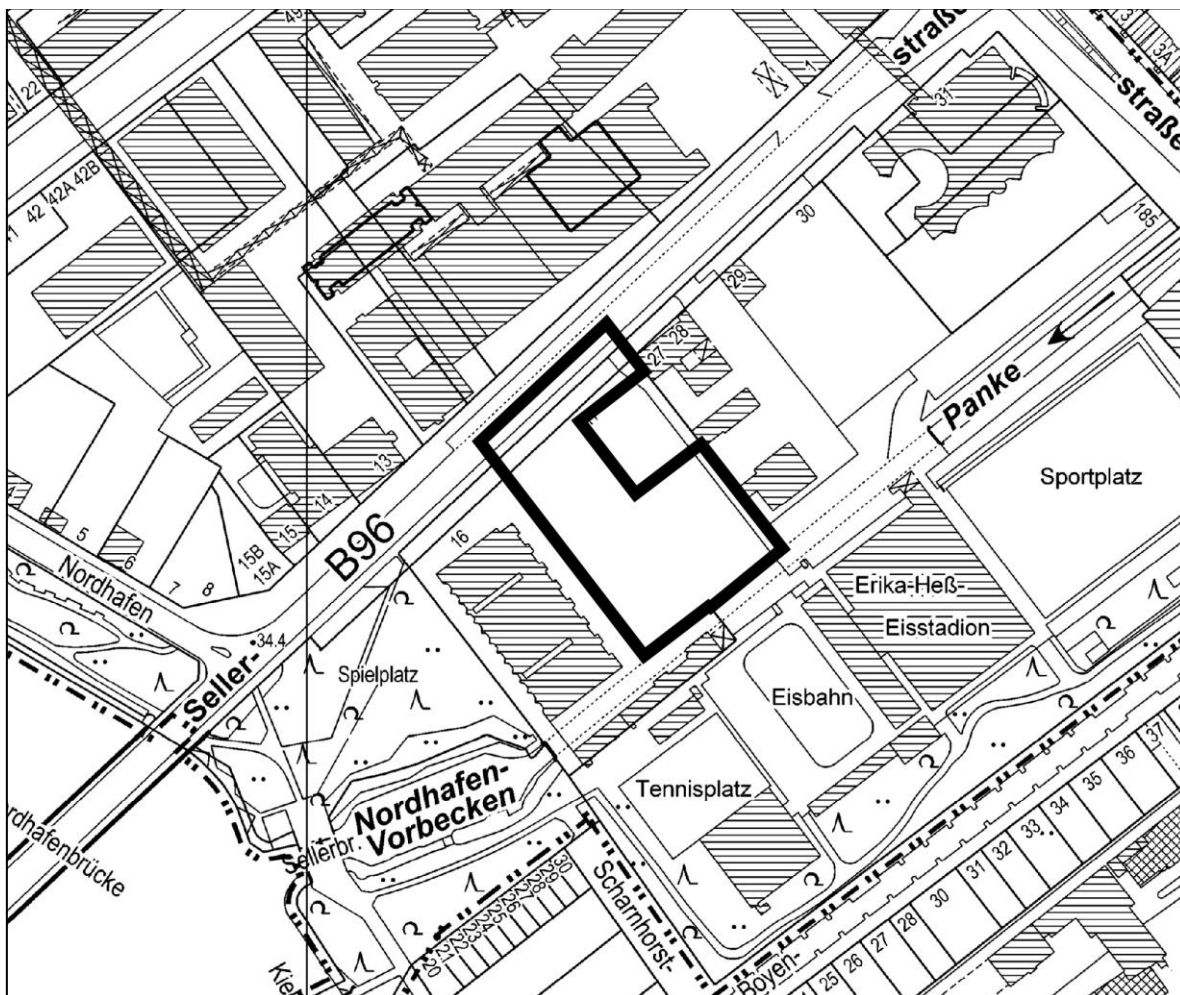


# BEGRÜNDUNG

## zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan III-34-1 VE

für das Grundstück Sellerstraße 17  
im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding



gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1.	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	5
2.2.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.3.	Städtebauliche Situation und Bestand .....	6
2.4.	Geltendes Planungsrecht .....	7
2.5.	Verkehrerschließung .....	7
2.6.	Technische Infrastruktur.....	8
2.7.	Denkmalschutz .....	8
3.	Planerische Ausgangssituation.....	9
3.1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
3.2.	Flächennutzungsplan (FNP) .....	9
3.3.	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne .....	10
3.4.	Stadtentwicklungsplanung .....	11
3.5.	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	13
3.6.	Bereichsentwicklungsplanung .....	14
3.7.	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen .....	14
3.8.	Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne.....	14
3.9.	Planfeststellungen.....	15
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	16
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>17</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	17
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	18
3.	Abwägung und Begründung der Festsetzungen.....	19
3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	19
3.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	20
3.2.1.	Grundfläche .....	20
3.2.2.	Geschossfläche .....	21
3.2.3.	Höhe baulicher Anlagen.....	24
3.2.4.	Überschreitung der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen.....	26
3.2.5.	Abstandsflächen.....	26
3.3.	Bauweise, über- und unterbaubare Grundstücksfläche .....	27
3.4.	Verkehrerschließung .....	29

3.4.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	32
3.4.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	32
3.5. Immissionsschutz .....	34
3.5.1. Verbot luftverunreinigender Brennstoffe.....	34
3.5.2. Lärmschutz .....	34
3.5.3. Elektromagnetische Felder .....	37
3.6. Grünfestsetzungen.....	38
3.6.1. Dachbegrünung.....	38
3.7. Außerkrafttreten von Rechtsvorschriften .....	38
3.8. Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB).....	38
3.9. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) .....	38
3.10. Durchführungsvertrag.....	39
3.11. Städtebauliche Kennzahlen .....	40
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)...	40
4.1. Öffentliche Belange.....	41
4.2. Private Belange .....	42
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>44</b>
1. Auswirkungen auf die Umwelt .....	44
1.1. Schutzgut Mensch.....	44
1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	46
1.3. Schutzgut Boden und Grund-/Oberflächenwasser .....	50
1.4. Schutzgut Klima .....	52
1.5. Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	53
1.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	54
1.7. Wechselwirkungen .....	54
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	54
3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung....	55
4. Verkehrliche Auswirkungen.....	55
<b>IV. VERFAHREN .....</b>	<b>56</b>
1. Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB .....	56
2. Mitteilung der Planungsabsicht.....	56
3. Aufstellungsbeschluss.....	56
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	57
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	57

<b>6.</b>	<b>Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage.....</b>	<b>64</b>
<b>7.</b>	<b>Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>65</b>
<b>8.</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>82</b>
<b>9.</b>	<b>Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>85</b>
<b>10.</b>	<b>Bezirksamtsbeschluss .....</b>	<b>88</b>
<b>11.</b>	<b>Anzeige des Bebauungsplans bei der höheren Verwaltungsbehörde.....</b>	<b>88</b>
<b>12.</b>	<b>Erneute Anzeige des Bebauungsplans bei der höheren Verwaltungsbehörde</b>	<b>89</b>
<b>V.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>90</b>
<b>VI.</b>	<b>ANHANG: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>91</b>

## **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

#### **Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Das Grundstück Sellerstraße 17 wird gegenwärtig überwiegend als Stellplatzfläche genutzt. Die Nutzung trägt den Bedürfnissen der Grundstückseigentümerin nicht mehr Genüge. Deshalb beabsichtigte die Vattenfall Europe Wärme AG als ehemalige Grundstückseigentümerin bzw. beabsichtigt Herr Dr. Elleke als jetzt noch bestehender Grundstückseigentümer und die Sellerstraße 17 GmbH & Co. KG Berlin als zukünftige Grundstückseigentümerin (siehe Kapitel I 2.2) auf dem Grundstück ein Bürogebäude zu errichten, das im Erd- und ersten Obergeschoss auch Ausstellungsräume und öffentliche Cafés / Restaurants beinhalten soll. Für die städtebauliche Entwicklung des Vorhabengrundstücks wurde ein Gebäudeentwurf in mehrjährigen Abstimmungen und Verhandlungen mit dem Baukollegium Berlin und dem Landesdenkmalrat vom Architekturbüro Heide & von Beckerath Architekten entwickelt.

Das angestrebte städtebauliche Konzept ist auf Basis des geltenden Planungsrechts, d.h. auf Grundlage des Bebauungsplans III-34, der für das Grundstück eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ sowie im äußersten Südosten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Sportanlage“ festsetzt, nicht genehmigungsfähig. Für die Umsetzung des Entwurfs ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich; es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die Schaffung neuen Planungsrechts erfolgt über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

Hierfür hat die Vattenfall Europe Wärme AG, vertreten durch die Vattenfall Europe Business Services GmbH, mit Schreiben vom 7. April 2015 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für das Grundstück Sellerstraße 17 (Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans) beim Bezirksamt Mitte gestellt. Das Bezirksamt Mitte hat am 23. Juni 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE mit Ergänzungsflächen (siehe Kapitel I.2.2) beschlossen und ist somit dem o. g. Antrag gefolgt.

#### **Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB. Die Verpflichtung zur Beachtung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) besteht jedoch weiterhin. Diese werden in Kapitel III eingestellt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist damit nicht erforderlich.

Die für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan in allen Punkten erfüllt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der gewerblich genutzten Flächen entlang der Sellerstraße. Die festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ist mit 3.912 m<sup>2</sup> auf dem 6.502 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück (Flur 63, Flurstück 453 und 445) deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben

begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE liegt zentral in Berlin im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding. Das Stadtgebiet nördlich des Geltungsbereichs bis zum S-Bahnring ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, darunter insbesondere der Bayer Pharma AG. Südwestlich des Nordhafens, entlang der Heidestraße entsteht Berlins größte neue Quartiersentwicklung – die Europacity. Zwischen dem Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal und der Chausseestraße befindet sich der Neubau des Bundesnachrichtendienstes und es wurden mehrere hochwertige Wohnbauprojekte (Straße An der Kieler Brücke, Grundstücke Boyenstraße 16-40) verwirklicht.

Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft – zum Teil unterirdisch – die Panke. Der Fluss mündet in das südwestlich gelegene Nordhafen-Vorbecken, das vom Sellerpark umgeben ist. Südöstlich der Panke befinden sich mehrere Tennisplätze, das Erika-Heß-Eisstadion (1983-84 errichtet) mit einer auch außerhalb des Stadions liegenden Eisfläche und ein Sportplatz. An die anschließende Wohnbebauung im Bereich der Boyenstraße grenzt im Südosten das Bundeswehrkrankenhaus Berlin. Nahe dem Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal liegt – in einer Entfernung von ca. 200 m zum Plangebiet – der Hubschrauberlandeplatz dieses Krankenhauses.

### **2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE erstreckt sich über das Grundstück Sellerstraße 17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding. Die Liegenschaftsfläche des Grundstücks umfasst das neu gebildete Flurstück 453 sowie das Flurstück 445 der Flur 63, Gemarkung Wedding.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß § 12 Abs. 4 BauGB über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus eine angrenzende Teilfläche der Sellerstraße (bis zur Grenze des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplans 1-47) einbezogen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

#### **Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Sellerstraße 17 befand sich zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Eigentum der Vattenfall Europe Wärme AG. Im Frühjahr 2015 wurde für das Grundstück zwischen der Vattenfall Europe Wärme AG und dem Eigentümer des Grundstücks Sellerstraße 16 Herrn Dr. Elleke eine Angebotsvereinbarung zum Abschluss eines Kaufvertrags geschlossen. Der Grundstücksverkauf wurde Anfang Sommer 2018 vollzogen. Damit wurde Herr Dr. Elleke Grundstückseigentümer und führte das Verfahren als Vorhabenträger weiter. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens hat ein erneuter Grundstücksverkauf stattgefunden. Das Grundstück Sellerstraße 17 befindet sich laut Grundbuchauszug vom 24.10.2019 derzeit noch im Eigentum von Herrn Dr. Elleke. Im Grundbuch ist eine Eigentumsübertragungsvormerkung für Sellerstr. 17 GmbH & Co. KG Berlin eingetragen. Nach Kaufvertrag vom 19.06.2019 finden der Besitzübergang und danach der Eigentumsübergang nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und mit Vorliegen der Baugenehmigung statt.

Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogene Teilfläche der Sellerstraße (Flurstück 441 der Flur 63) ist im Eigentum des Landes Berlin.

Hinweis: Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel unter dem Ankaufsvertrag vom 19.06.2019 ist noch nicht erfolgt. Um die Realisierung des Vorhabens, wie auch der Erschließungsanlagen nach Maßgabe des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan III-34-1 VE gehörigen Durchführungsvertrages auch nach Besitz und Eigentumsübergang auf den Käufer sicherzustellen, wird bereits im Durchführungsvertrag die Übernahme und die Verteilung der Pflichten zwischen den Parteien für den Zeitraum ab dem Besitz-Lasten-Nutzen-Wechsel geregelt werden. Es wird ein dreiseitiger Vertrag zwischen dem Land Berlin, dem jetzigen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer Herrn Dr. Elleke und den zukünftigen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer Sellerstraße 17 GmbH & Co. KG geschlossen.

### **2.3. Städtebauliche Situation und Bestand**

#### **Bestand und Nutzungen in der näheren Umgebung**

Auf dem südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Sellerstraße 16 befindet sich in einem denkmalgeschützten ehemaligen Umspannwerk eine Büronutzung der Vattenfall GmbH. Vattenfall ist Mieterin des Objekts, Eigentümer ist der jetzige Grundstückseigentümer und Vorhabenträger Sellerstraße 17 Herr Dr. Elleke. Das mächtige über 28 m hohe Backsteingebäude des ehemaligen Umspannwerks Scharnhorst wurde 1927-29 von Hans Müller erbaut. Zum Grundstück gehört auch ein 1934 errichteter eingeschossiger Werkstatt- und Prüffeldtrakt, der das Grundstück im Süden begrenzt.

Nordwestlich der Sellerstraße befindet sich das dicht bebaute Betriebsgelände der Bayer Pharma AG mit Bürogebäuden, Forschungs- und Produktionseinrichtungen.

Auf dem im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden, neu gebildeten Grundstück Sellerstraße 26 (Flurstück 452, Flur 63) wurde für die Stromnetz Berlin GmbH ein unbesetztes Umspannwerk errichtet, das Teile der Netzgebiete Moabit, Tiergarten, Mitte und Wedding mit elektrischer Energie versorgen soll und zu dessen wesentlicher Versorgungsaufgabe der Anschluss für den Bereich Heidestraße gehört (Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2018). Es handelt sich hierbei um eine Brandwandbebauung zum Vorhabengrundstück. Das Umspannwerk weist eine Höhe von ca. 11,5 bis ca. 16,7 m und ein Kellergeschoss auf.

Nordöstlich des Plangebiets auf den Grundstücken Sellerstraße 27/28 befindet sich der Standort der Betriebsfeuerwehr der Bayer Pharma AG. In den beiden Gebäuden im straßennahen Bereich befinden sich Büros.

Im Südosten wird das Plangebiet durch einen eingedeckten Abschnitt des Fließgewässers Panke begrenzt, die hier in einem hart verbauten Rechteckquerschnitt mit Betonsohle verläuft. Dem Fließgewässer ist in diesem Bereich kein eigenes Grundstück zugeordnet. Vielmehr befindet sich der verrohrte Abschnitt der Panke innerhalb der Flurstücke 448 (Grundstück Sellerstraße 16) und 454 (Erika-Heß-Eisstadion, Eisbahn und Tennisplätze) der Flur 63.

#### **Bestand innerhalb des Geltungsbereichs**

Das gesamte Plangebiet ist unbebaut. Die Flächen sind zum größeren Teil versiegelt und werden als Parkplatz für das Bürogebäude von Vattenfall als Mieterin (Sellerstraße 16) genutzt. Entlang der Sellerstraße erstreckt sich ein Grünstreifen an den, durch einen Zaun getrennt, südöstlich eine Grünfläche anschließt. Im Süden befindet sich eine weitere kleine Grünfläche mit einigen Sitzgelegenheiten, die durch einen Fußweg gequert wird. Auf den begrünter Flächen stehen einige Bäume. Die im Nord- und Südosten angrenzenden Grundstücke sind durch einen Zaun vom Plangebiet getrennt.

Die Geländehöhe bewegt sich auf dem Vorhabengrundstück zwischen 34,8 m über Normalhöhennull (ü. NHN) und 35,8 m über NHN.



## **2.4. Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 14. Oktober 1975 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündeten und am 15. Oktober 1975 in Kraft getretenen Bebauungsplans III-34, der für das Grundstück Sellerstraße 17 überwiegend eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ und für einen kleinen Teilbereich im Südosten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Sportanlage“ festsetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Versorgungsfläche beträgt 0,8, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 3,2. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 kann eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche für Flächen notwendiger Garagen und Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von 3,5 zugelassen werden. Im südöstlichen Grundstücksteil beschränkt der Bebauungsplan die Höhe der Baukörper auf ein Vollgeschoss. Im Bereich des Flurstückes 445 befindet sich parallel zur Sellerstraße in einer Tiefe von ca. 7,5 m eine nicht überbaubare Grundstücksfläche. Diese ist in einem Teilbereich mit einem Leitungsrecht zu belasten.

## **2.5. Verkehrserschließung**

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Plangebiet wird durch die in diesem Bereich jeweils mit zwei Richtungsfahrbahnen ausgebildete Sellerstraße erschlossen. Im nordwestlichen Seitenraum der Sellerstraße sind im Abschnitt zwischen dem Knotenpunkt Müllerstraße /Sellerstraße und der Einmündung Sellerstraße/Am Nordhafen Aufstellflächen (Schrägparkstände) für den ruhenden Verkehr angeordnet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein absolutes Halteverbot ausgewiesen.

Die Sellerstraße verbindet als Teil der Bundesstraße B 96 die Heidestraße im Südwesten und die Chausseestraße/Müllerstraße im Nordosten. Sie stellt u. a. eine Verbindung zwischen dem nördlichen Straßennetz Berlins und dem südlich der Sellerstraße gelegenen Hauptbahnhof dar.

Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens (im Kfz- und Radverkehr) wurde am 16.11.2017 eine Verkehrserhebung über 24 Stunden am Querschnitt Sellerstraße mit Zählungen im Bereich des nordöstlichen Knotenpunktes (KP) Müllerstraße / Sellerstraße und des südwestlichen KP Heidestraße / Sellerstraße durchgeführt. Demnach besteht im nordöstlichen Bereich der Sellerstraße ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr (DTV<sub>w</sub>) von ca. 27.100 Kfz/24 h. Im südwestlichen Bereich wurde ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr (DTV<sub>w</sub>) von ca. 28.900 Kfz/24 h ermittelt. Der Schwerlastverkehrs-Anteil (SV-Anteil) ist auf beiden Abschnitten mit 2 % bzw. 3 % sehr gering. Das Verkehrsmodell des Landes Berlin (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) weist für das Jahr 2030 eine geringere Verkehrsbelegung für die Sellerstraße (zwischen Heidestraße und Müllerstraße) aus (DTV<sub>w</sub> 24.000 Kfz/24 h).

Die Anbindung des Grundstücks Sellerstraße 17 an die Sellerstraße erfolgt momentan über eine Zufahrt im Bereich des Grundstücks Sellerstraße 16. Von hier aus werden im Bestand auf dem Grundstück Sellerstraße 16 eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen sowie 14 oberirdische Stellplätze und auf dem Grundstück Sellerstraße 17 eine oberirdische Stellplatzanlage mit 204 Stellplätzen erschlossen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der U-Bahnhof „Reinickendorfer Straße“ befindet sich etwa 300 m nordöstlich des Plangebiets. Hier verkehren die U-Bahnlinie 6 sowie die Buslinien 120, N6 und N20. Die U-Bahnlinie 6 verkehrt werktags im 5-Minuten-Takt. Sie stellt eine wesentliche Verbindung zwischen den nordöstlichen Ortsteilen Tegel sowie Wedding zur Stadtmitte und damit zur Anbindung an große Verkehrsknoten wie den S-Bahnhof Friedrichstraße dar. Innerhalb einer fußläufigen Distanz von rund 750 m befindet sich der S-Bahnhof Wedding. Über diesen Bahnhof der

Ringbahn wird ein weiträumiger Anschluss innerhalb Berlins hergestellt. Rund 600 m südwestlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Friedrich-Krause-Ufer. Dort verkehrt die Buslinie 142.

### **Fuß- und Radverkehr**

Das Plangebiet ist für den Fuß- und Radverkehr über die vorhandenen Verkehrsanlagen erschlossen. Der Fußverkehr wird über die beidseitigen Gehwege entlang der Sellerstraße abgewickelt. Der Radverkehr wird im nordwestlich gelegenen Seitenraum der Sellerstraße auf einem straßenbegleitenden Radweg geführt. Im südöstlichen Seitenraum ist ein gesondert ausgewiesener Radweg vom Knotenpunkt Müllerstraße / Sellerstraße entlang der Sellerstraße vorhanden (Länge rund 100 m). Zuvor wird der Radverkehr auf der Fahrbahn zusammen mit dem Kfz-Verkehr geführt (bzw. Gehweg Radverkehr frei). Südlich des Plangebiets ist in geringer Entfernung ein Anschluss an das Fahrradroutenhauptnetz gegeben (Radfernweg und Berliner Mauerweg).

## **2.6. Technische Infrastruktur**

### **Wasserver- und Entsorgung**

In der Sellerstraße sind eine Trinkwasserleitung sowie Mischwasser- und Regenüberlaufkanäle der Berliner Wasserbetriebe vorhanden. Die Mischwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Schmutzwasserableitung und für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Von neu an die Mischwasserkanalisation anzuschließenden Grundstücken kann das Regenwasser nur eingeschränkt eingeleitet werden.

### **Energie**

Im Bereich der Sellerstraße sowie des Flurstücks 445 der Flur 63 befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen. Die Stromnetz Berlin GmbH hat direkt angrenzend an das Plangebiet ein neues Umspannwerk sowie die Netzstation 32612 errichtet. Das Umspannwerk wurde sowohl in Richtung Sellerstraße als auch in Richtung Panke (mit anschließender Trassenführung entlang der Panke zur Chausseestraße) angeschaltet.

### **Gas**

Im Bereich der Sellerstraße befinden sich Gasleitungen der GASAG.

### **Fernwärme**

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich keine Fernwärmeleitungen der Vattenfall Europe Wärme AG.

### **Richtfunk**

Im Plangebiet sind Richtfunkstrecken von mehreren Richtfunkbetreibern vorhanden.

## **2.7. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein Denkmal.

Auf dem Nachbargrundstück Sellerstraße 16 befindet sich das Baudenkmal Umspannwerk Scharnhorst mit Hochleistungsprüffeldgebäude (Objekt-Dok-Nr. 09030453). Das Umspannwerk wurde 1927-29 in der Achse der Scharnhorststraße von Hans Müller für die Berliner Städtische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft (BEWAG) errichtet. Ein 1934 erbauter eingeschossiger Werkstatt- und Prüffeldtrakt, der das Grundstück im Süden begrenzt, ist ebenfalls in der Denkmalliste erfasst. Das Abspannwerk wurde 1992 stillgelegt. Nach erfolgtem Umbau dient es heute als Kundencenter von Vattenfall.

Mit den Laborgebäuden S105 und S106 der ehem. Schering AG (Objekt-Dok-Nr. 09030432) befindet sich auf dem Grundstück Sellerstraße 1 ein weiteres Baudenkmal in der Umgebung des Plangebiets.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus dem am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) sowie den am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, GVBl. Nr. 16 vom 29.06.2019, S. 294).

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)** benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind.

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3 LEPro).

Gemäß Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sollen die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern erhalten oder hergestellt sowie siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** konkretisiert die Rahmenbedingungen und Eckpunkte für die räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Gemäß dem Grundsatz 5.1 des LEP HR „Innenentwicklung und Funktionsmischung“ soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innerstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen gemäß Grundsatz 5.2 LEP HR einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR im „Gestaltungsraum Siedlung“. Gemäß Ziel 5.6 Absatz 1 LEP HR ist in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

#### **3.2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 03. März 2020 (ABl. S. 1683) geändert worden ist, stellt für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs eine gewerbliche Baufläche und für den südöstlichen Teil entlang der Panke einen Grünzug in symbolischer Breite dar.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Daher sind nach AV FNP (Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin) bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erforderliche Maßnahmen zu treffen.

### 3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

#### Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar und formuliert darauf aufbauend Maßnahmen in vier thematischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Ziele dargestellt:

Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Dabei sollen u.a.:

- natur- und kulturgeprägte Landschaftselemente geschützt, gepflegt und wiederhergestellt,
- zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen sowie Nutzungsintensivierungen durch Entseiegelung, Dach- und Wandbegrünung kompensiert,
- der gebietstypische Baumbestand entwickelt sowie
- wertvolle Biotope erhalten und örtliche Biotopverbindungen bei Nachverdichtungen entwickelt werden.

Für die südöstlich des Plangebiets verlaufende Panke wird die Pflege bzw. Entwicklung flächiger und linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern dargestellt.

Der Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ ordnet den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Industrie/Gewerbe mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel ein. Es werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhaltung/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege und
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich sowohl im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung als auch im Vorsorgegebiet Klima. Für das Vorsorgegebiet Luftreinhaltung werden die Emissionsminderung und der Erhalt von Freiflächen sowie die Erhöhung des Vegetationsanteils genannt, für das Vorsorgegebiet Klima u.a. der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Vernetzung von Freiflächen, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, die Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, die Sanierung/Profilierung öffentlicher Grünanlagen, der Erhalt bzw. die Neupflanzung von Stadtbäumen und deren nachhaltige Pflege, die Verbesserung der lufthygienischen Situation sowie die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung.

Im Programmplan „Landschaftsbild“ wird das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Es werden u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt:

- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente.

Die hinter dem Geltungsbereich verlaufende Panke wird als übergeordnetes Strukturelement „Gewässer“ mit dem Maßnahmenschwerpunkt „Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente“, der südwestlich des Plangebiets gelegene Sellerpark als „prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche“ dargestellt.

Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegend als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dar. Es werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung sowie
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Entlang des Pankeverlaufs wird zudem die Entwicklung und Neuanlage einer Grünfläche / Parkanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten als Ziel dargestellt. Störende und beeinträchtigende Nutzungen sollen ausgelagert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Die „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ verzichtet auf die Benennung konkreter Flächen, sondern stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Dargestellt werden die dichtbebaute Innenstadt, die übergeordneten Freiraumstrukturen, wie zum Beispiel das „Grüne Band Berlin“, die vier Berliner Naherholungsgebiete sowie ein innerstädtischer und ein die Randbezirke durchlaufender Parkring. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Ausgleichssuchraums „Freiraumachsen“. Der Bereich entlang der Panke ist der Kategorie „prioritäre Flächen und Maßnahmen, Maßnahmenschwerpunkte“ zugeordnet.

### **Landschaftspläne**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE existiert kein festgesetzter Landschaftsplan. Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb des in Aufstellung befindlichen BFF-Landschaftsplans III-L-4 Panke (Landschaftsplan mit BFF und landschaftslandschaftsplanerischen Maßnahmen).

## **3.4. Stadtentwicklungsplanung**

### **Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)**

Der Senat von Berlin hat am 29. März 2011 den aktuellen „Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)“ beschlossen. Der StEP Verkehr stellt ein strategisch orientiertes Handlungskonzept dar. Leitbild und Ziele münden in konkrete Handlungsempfehlungen für die Mobilitätspolitik des Landes.

Die Sellenstraße ist im StEP Verkehr gemäß aktuellem Stand der Karten zum übergeordneten Straßennetz (Stand Dezember 2017) in Bestand 2017 und Planung 2025 als Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) eingestuft. Die in der näheren Umgebung verlaufenden Straßen Fennstraße (im Norden), Heidestraße (im Westen) und Chausseestraße/Müllerstraße (im Osten) sind jeweils als Straßen der Stufe II dargestellt. In der Planung des ÖPNV-Netzes 2025 ist westlich des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals die geplante S-Bahntrasse der S 21 (Perleberger Brücke – Hauptbahnhof – Unter den Linden) dargestellt.

### **Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen) wurde durch den Senat von Berlin am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen bildet die Grundlage der Berliner Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030. Er zeigt die wesentlichen Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und zur Verteilung in der Stadt. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische

Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Der StEP Wohnen enthält für das Plangebiet die Darstellung „Neue Stadtquartiere Nr.4: Wohnungsbaustandort ab 200 Wohneinheiten“. Diese Aussage ergibt sich aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen des StEP Wohnen. Der Neubaubereich Nr. 4 „Europacity (Mitte)“ ist südwestlich des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals verortet.

### **Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)**

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren bildet gemeinsam mit anderen gesamtstädtischen Konzepten und Verfahren den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der städtischen Zentren, Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb der gekennzeichneten Zentren. In der näheren Umgebung befindet sich nördlich vom Plangebiet das Hauptzentrum Müllerstraße.

### **Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (StEP Wirtschaft 2030)**

Der Senat hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) beschlossen. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Er beinhaltet unter anderem das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Zur Flächenkulisse des EpB gehört der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Standort Nr. 2 „Fennstraße“ mit einer Größe von insgesamt 13 ha. Der „Gebietssteckbrief“ bezeichnet das Areal als Standort in kompakter Stadt mit einem hohen Anteil Forschung, Entwicklung und verarbeitenden Gewerbes. Der Standort soll für größere und kleinere Produktionsbetriebe sowie für das Baugewerbe weiterentwickelt werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb des als Standort für sonstige gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Gebiets, südöstlich angrenzend an den Standort Nr. 2 „Fennstraße“. Als Entwicklungsansatz für das Gebiet wird dessen Weiterentwicklung und Verbindung mit Wissenschaft und Forschung benannt.

### **Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)**

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den „Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)“ beschlossen. Er enthält insbesondere Aussagen zur bioklimatischen Situation und zu Maßnahmen. Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern.

Bioklima: Das Plangebiet wird als aktuell von Wärmebelastung betroffener Siedlungsraum beschrieben. Der Maßnahmenplan zu den hinsichtlich des Bioklimas prioritären Handlungsräumen stellt den Geltungsbereich als übrigen Siedlungsraum dar.

Grün- und Freiflächen: In Bezug auf die Stadtbäume im Siedlungsraum wird das Plangebiet als potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgängen im Sommer beschrieben. Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sollen ausgeschöpft werden.

Gewässerqualität und Starkregen: Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Mischkanalisation. Der Anteil unbebauter versiegelter Flächen im Block liegt bei > 40 bis 50%. Das Plangebiet befindet sich im Handlungsraum Mischsystem sowie in einem

Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung. Der Stauraum der Mischkanalisation soll erweitert und optimal bewirtschaftet werden.

Der StEP Klima KONKRET (2016) ist ein Werkzeug- und Ideenkasten der Klimaanpassung, er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Für den Stadtstrukturtyp Gewerbe und Industrie werden insbesondere folgende in der planerischen Umsetzung anzuwendende Instrumente und Anpassungsmaßnahmen genannt:

- Verschatten (z.B. Pflanzung von Bäumen),
- Rückstrahlung erhöhen (z.B. Einsatz von hellen Asphalt mit hellen Splittbeigaben auf Verkehrs- und Lagerflächen bzw. Ortbeton für Rangierflächen),
- Dächer und Fassaden begrünen,
- Mit Urban Wetlands kühlen durch Verdunsten (vegetationsbestandene Wasserbecken),
- (unbelastetes) Regenwasser versickern,
- Regenwasser zurückhalten sowie
- Überflutungsvorsorge – Empfindliches schützen.

### **3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **Planwerk Innere Stadt**

Der Senat von Berlin hat am 11. Januar 2011 das Planwerk Innere Stadt 2010 beschlossen. Es stellt Leitlinien und Entwicklungsziele für den Bereich innerhalb des S-Bahnrings dar. Für das Plangebiet wird im Planwerk Innere Stadt lediglich der Bestand dargestellt.

#### **Lärmaktionsplan**

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastungen vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem am 6. Januar 2015 vom Senat beschlossenen Lärmaktionsplan 2013-2018 werden die Aktivitäten der letzten Jahre reflektiert, die Strategien fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Die Lärmaktionsplanung setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan nicht in einem Konzeptgebiet. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Konzeptgebiet Reinickendorfer Straße, das auch die Müllerstraße umfasst. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind keine Konzeptstrecken vorhanden. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen wurden im Lärmaktionsplan Berlin zwei Stufen definiert:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.  
Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.  
Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Es befindet sich derzeit ein neuer Lärmaktionsplan in Bearbeitung. Im Entwurf des Lärmaktionsplans 2018-2023 werden neue Handlungsfelder und Maßnahmen identifiziert, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Nachtconcept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, da er eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt.

### **Luftreinhalteplan**

Der bisherige Luftreinhalteplan- und Aktionsplan für Berlin 2005 bis 2010 wurde durch den Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin fortgeschrieben. Der fortgeschriebene Luftreinhalteplan wurde am 18. Juni 2013 vom Senat beschlossen. Die Luftreinhalteplanung wurde wiederum Überarbeitung. Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossen.

Mit Hilfe der erneuten Beurteilung der Luftqualität mit verstärkter Ursachenanalyse hoher Luftbelastungen sowie Trendprognosen für die Jahre 2020 und 2025 entstand ein Maßnahmenpaket, welches laufende Maßnahmen und neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst.

In Berlin besteht insbesondere an verkehrsreichen Straßen bei ungünstigen Wetterlagen mit schlechter Verdünnung der lokal freigesetzten Schadstoffe und hohem Schadstoffeintrag von außen die Gefahr der Überschreitung der nach § 39 BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Trotz einer rückläufigen Verkehrs- und somit Schadstoffkonzentration in der Luft durch die Einführung der Umweltzone sind durch den Luftreinhalteplan weitere Maßnahmen notwendig, um das Ziel, die gesetzlichen Grenzwerte berlinweit einzuhalten, umzusetzen. Diese umfassen neben der Reduzierung des Schadstoffausstoßes unter anderem die nachhaltige Verkehrsplanung und -steuerung, die Reduzierung des Wärmebedarfs von Gebäuden sowie die Verminderung von Emissionen im Bausektor.

### **3.6. Bereichsentwicklungsplanung**

Im Nutzungskonzept des Bereichsentwicklungsplans Mitte von 2004 wird das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Die angrenzend an das Plangebiet verlaufende Panke wird durchgängig als Wasserfläche dargestellt. Südöstlich der Panke erfolgt zwischen Chausseestraße und Nordhafen-Vorbecken die Darstellung einer Grünverbindung bzw. eines wichtigen Fuß- und Radwegs außerhalb des Straßenraums.

Die Bezirksentwicklungsplanung (BEP) wird durch sektorale Fachpläne ergänzt, die die generalisierten Darstellungen der BEP konkretisieren. Der Fachplan Grün- und Freiflächen stellt südöstlich des Plangebiets eine Sportanlage dar, an die sich entlang der Boyenstraße eine öffentliche Grünfläche anschließt. Im Bereich dieser Grünfläche wird ein sog. „Grüner Hauptweg“ dargestellt, der westlich entlang der Straße An der Kieler Brücke zum Nordhafen-Vorbecken bzw. zum Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal führt. Für das Plangebiet selbst enthält der Fachplan keine Eintragungen.

### **3.7. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **Zentren- und Einzelhandelskonzept**

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Mitte stammt vom September 2009. Es wurde am 18. November 2010 von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) beschlossen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb der im Konzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche und innerhalb des 500-m-Einzugsbereichs des Hauptzentrums Müllerstraße.

### **3.8. Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne**

#### **Bebauungsplan III-34**

Der am 19. September 1975 festgesetzte Bebauungsplan III-34 umfasst nicht nur den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE, sondern den



gesamten Bereich zwischen Sellerstraße, Müllerstraße, Chausseestraße, Boyenstraße und Scharnhorststraße.

Südwestlich des Plangebiets III-34-1 VE setzt der Bebauungsplan III-34 – wie für das Plangebiet selbst – eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ und einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 3,2 fest. Nordöstlich des Plangebiets setzt er ein Gewerbegebiet sowie von diesem umschlossen eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Gasdruckregler“ jeweils mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 3,2 fest. Für das Gewerbegebiet wird darüber hinaus die geschlossene Bauweise festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 kann für das Gewerbegebiet sowie die Versorgungsflächen eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche für Flächen notwendiger Garagen und Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von 3,5 zugelassen werden.

Südöstlich (sowie auf einer kleinen Teilfläche innerhalb des Plangebiets III-34-1 VE) setzt der Bebauungsplan III-34 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Sportanlage“ fest. Die Grünfläche erstreckt sich südöstlich weiter bis zur Boyenstraße, im Südwesten bis zur Scharnhorststraße und im Nordosten in Teilen bis zur Chausseestraße. Entlang der Panke sind darüber hinaus rückwärtig des Grundstücks Sellerstraße 16 sowie in einem Abschnitt südwestlich der Chausseestraße zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ festgesetzt. An der Chausseestraße sind, zudem ein Mischgebiet sowie innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Sportanlage“, Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

### **Bebauungsplan 1-47**

Der nordwestlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE angrenzende Bebauungsplan 1-47 für das Gelände der Fa. Bayer ist am 4. November 2014 festgesetzt und am 28.11.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet worden. Im Plangebiet werden zwei Gewerbegebiete (GE1 und GE 2) mit einer GRZ von jeweils 0,7 und einer GFZ von jeweils 4,0 ausgewiesen. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Für den weit überwiegenden Grundstücksteil wird eine maximale Höhe der Oberkante von 96 m über NHN, für drei im Südwesten gelegene Baufelder werden maximale Höhen der Oberkante von 53 m über NHN, 76 m über NHN und 125 m über NHN festgesetzt. Nordöstlich des Nordhafens wird eine öffentliche Parkanlage festgesetzt. Zur Erweiterung der öffentlichen Grünfläche, wurden Teile der ehemaligen Straße Am Nordhafen mit einer Pflanzbindung versehen. Zum Schutz der Umgebung vor Lärm werden für die Gewerbegebiete Emissionskontingente festgelegt.

### **3.9. Planfeststellungen**

#### **Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Panke in Mitte und Pankow (Phase II)**

Seitens des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, ist die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Panke gemäß Gewässerentwicklungskonzept vorgesehen. Mit dem geplanten Ausbau der Panke wird eine Vernetzung des Fließgewässers mit dem Umland unter gewässerökologischen und landschaftsplanerischen Aspekten angestrebt. Darüber hinaus bestehen die Ziele, die Panke für die ansässige Bevölkerung erlebbar zu machen, durch die geplanten Maßnahmen die Hochwasserneutralität zu gewährleisten, die ökologische Durchgängigkeit wiederherzustellen und eine eigendynamische Entwicklung zuzulassen.

Zurzeit läuft hierzu das Planfeststellungsverfahren „Ausbau der Panke in Mitte und Pankow (Phase II)“ (Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung Sommer 2015 / Anhörungsverfahren Mai 2017). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich etwa

50 m östlich des Nordhafen-Vorbeckens, an welchem die Panke in den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal mündet. Bedingt durch die Lage der Panke im städtischen Bereich sind flächenintensive Gewässerentwicklungskonzepte hier nicht möglich, der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt folglich auf der Schaffung eines typgemäßen Lebensraums für die Fließgewässerorganismen bei begrenztem Raumpotenzial unter Berücksichtigung der Anforderungen zahlreicher Nutzungen.

Um auch für schwimmschwache Fischarten und Makrozoobenthos (im Gewässerboden lebende tierische Organismen) eine Passierbarkeit des Gewässers zu realisieren, soll im Bereich der an das Plangebiet grenzenden Eindeckung (von Fluss-km 0+115 bis 0+327) ein Borstenpass zur Ausführung kommen. Da im gesamten an das Plangebiet angrenzenden Planungsabschnitt keine Flächen für die Baustelleneinrichtung oder für Lagerflächen zur Verfügung stehen, sollen die erforderlichen Arbeiten vom Wasser aus erfolgen (Nordhafen-Vorbecken).

Der Landschaftspflegerische Begleitplan aus dem Jahr 2013, der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Ausbau der Panke in Mitte und Pankow, Phase II“ im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro planland erarbeitet wurde, sieht im Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit der Blatt-Nr. 1 (Juni 2013) keine Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE vor.

#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Erste Überlegungen einer Bebauung des Grundstücks Sellerstraße 17, welches ehemals auch das inzwischen neu gebildete Flurstück 452 beinhaltete, mit einem Bürogebäude sowie einem Umspannwerk stammen aus dem Jahr 2010. Auslöser der Planungen bildete dabei die Verortung eines neu zu errichtenden Umspannwerks, welches zur Abdeckung des erhöhten Energiebedarfs im Umfeld (u.a. Neubaustandort Heidestraße) notwendig geworden war.

Mit den Planungen eines unmittelbar an das geplante Umspannwerk angrenzenden Bürogebäudes wurde zu Beginn des Jahres 2011 das Architekturbüro Heide & von Beckerath Architekten, das sich gleichzeitig auch für Vorstudien zum Umspannwerkneubau verantwortlich zeichnete, beauftragt. Erste Entwürfe des von Vattenfall beabsichtigten Bürogebäudeneubaus wurden im Berliner Baukollegium und von Seiten der Denkmalbehörden, welche aufgrund des nebenstehenden Baudenkmals von Beginn an einbezogen wurden, kontrovers diskutiert. Daraufhin wurden in einem gemeinsamen Workshopverfahren Vorgaben für die weitere Entwurfsbearbeitung formuliert. Die entsprechend den Empfehlungen erfolgte Überarbeitung der Planung wurde dem Berliner Baukollegium unter Beteiligung eines Vertreters des Landesdenkmalrates, der unteren Denkmalschutzbehörde und des Fachbereichs Stadtplanung in der 39. Sitzung des Baukollegiums Berlin vom 28. Oktober 2013 vorgestellt. Im Ergebnis des Abstimmungsprozesses liegt damit ein konsensfähiger Gebäudeentwurf vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Planung weiter detailliert.

## II. Planinhalt und Abwägung

### 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE ist es, das durch den Vorhabenträger geplante Bauvorhaben eines Bürogebäudes sowie darüber hinaus ein das Nutzungsspektrum erweiterndes Verwaltungsgebäude planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Erweiterung der zulässigen Nutzungsart im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus bezweckt, dass der Standort langfristig einem wechselnden Nutzerkreis entsprechend der jeweils baurechtlichen Begrifflichkeiten ohne Änderung des Bebauungsplans offensteht. Dieses Anliegen entspricht auch dem Gedanken des Vorhabenträgers. Die Entwicklung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes entspricht den Belangen der Wirtschaft und trägt dazu bei, Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine der Innenstadtlage angemessene Nutzung sowie adäquate bauliche Dichte ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgen dem planerischen Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Ausschöpfung von Flächenreserven im Innenstadtbereich ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege und trägt zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Zudem trägt die Entwicklung im Plangebiet zu einer ausgewogenen räumlichen Zuordnung und Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten im gesamtstädtischen Kontext bei.

Neben der primären Planungsintention, nämlich der Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf dem Vorhabengrundstück von einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ in ein Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“, verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Zielstellungen:

- Ermöglichung einer stadtverträglichen baulichen Dichte durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche, Geschossfläche und durch Festsetzung von maximalen Höhen der Oberkanten der baulichen Anlagen,
- Sicherstellung einer gegenüber dem südwestlich angrenzenden Baudenkmal angemessenen Maßstäblichkeit und städtebaulichen Wirkung,
- Ermöglichung einer maximal zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 180 Stellplätzen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs des Grundstücks Sellerstraße 17,
- Sicherstellung ausreichender Abstände der Bebauung zu den Nachbargrundstücken sowie zusammenhängender Grundstücksfreiflächen,
- Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung entlang der Panke zwischen Müller-/Chausseestraße und Nordhafen-Vorbecken sowie der Straße „An der Kieler Brücke“/Boyenstraße,
- Berücksichtigung von Umweltbelangen durch den Ausschluss bestimmter Brennstoffe sowie durch Festsetzung von Dachbegrünung und Regelungen zur Befestigung von Wegen und Zufahrten.

Dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berührt (Sellerstraße als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes), aber nicht beeinträchtigt.

## 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 03. März 2020 (ABl. S. 1683) geändert worden ist, stellt für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs eine gewerbliche Baufläche und für den südöstlichen Teil entlang der Panke einen Grünzug in symbolischer Breite dar.

Das geplante Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“, bei dem es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt, ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelbar. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird von der Möglichkeit untergeordneter Grenzkorrekturen zwischen Frei- und Grünflächen und für bauliche Nutzungen vorgesehener Flächen Gebrauch gemacht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass uferbegleitende Grünzüge entlang der innerstädtischen Gewässer im FNP in symbolischer Breite dargestellt sind. Die genaue Führung des Grünzugs bzw. einer öffentlich zugänglichen Verbindung ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Im vorliegenden Fall ist ebenso in die Abwägung einzustellen, dass die Panke im an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt unterirdisch verläuft und diesbezüglich auch im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Panke in Mitte und Pankow (Phase II) keine Veränderungen vorgesehen sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten muss. Aufgrund der Konstellation, dass das Grundstück durch den jetzigen Vorhabenträger Herrn Dr. Elleke bereits verkauft ist, dieser aber nach Kaufvertrag vom 19.06.2019 bis zur Festsetzung des Bebauungsplans und Erteilung der Baugenehmigung Vorhabenträger und auch Grundstückseigentümer sein wird, wird zur Absicherung der Planungsziele und Durchführung des Vorhabens, da sich einzelne vertragliche Regelungen aufgrund der Planungshistorie auch auf außerhalb des Plangebiets im Eigentum von Herrn Dr. Elleke befindlichen Grundstücksflächen beziehen (Grundstück Sellerstraße 16), ein dreiseitiger Vertrag zwischen dem Land Berlin, dem jetzigen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer Herrn Dr. Elleke und den zukünftigen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer Sellerstraße 17 GmbH & Co. KG geschlossen.

Mit den im Rahmen des Bebauungsplans einschließlich der im Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und dem Land Berlin vorgesehenen Regelungen zur Fortführung des Pankewegs für eine öffentliche Durchwegung zwischen Müller-/Chausseestraße und Nordhafen-Vorbecken sowie der Straße „An der Kieler Brücke“/Boyenstraße, wird der Planungsintension des FNP, entlang der Panke einer durchgängigen öffentlichen Verbindung zu schaffen, entsprochen.

Im Bebauungsplan wird hierfür im rückwärtigen Bereich des Vorhabengrundstücks auf einem 4 m breiten Streifen ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet und die Eintragung durch Baulast und Dienstbarkeit vertraglich gesichert. Weiterhin erfolgt auf dem außerhalb des Bebauungsplans liegenden Flurstück 448 (Grundstück Sellerstraße 16), das sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, eine vertragliche Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit für die Anbindung an vorhandene öffentlich zugängliche Flächen des Landes Berlins.

Die Regelungen dienen dem Ziel, entlang der Panke eine öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen. Dies entspricht ebenso den bezirklichen Planungszielen des Bereichsentwicklungsplans (November 2004) und dem darauf basierenden Leitbild und Entwicklungszielen des landschaftsplanerischen Gutachtens „Sellerstraße-Boyenstraße-Nordhafen-Vorbecken-Kieler Straße“ aus dem Jahr 2004, das im Auftrag der Bezirksamtes Mitte von Berlin durch das Büro TOPOS mit der Zielsetzung der zukünftigen Entwicklung des Gesamtgebietes erarbeitet wurde.

### 3. Abwägung und Begründung der Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan III-34-1 VE trifft alle für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Festsetzungen.

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet nach BauNVO fest, sondern definiert durch die Ausweisung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ in der Planzeichnung und der **textlichen Festsetzung Nr. 1** die auf dem Vorhabengrundstück zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO eröffnen. Dies ermöglicht § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Gemäß den Planungen des Vorhabenträgers soll auf dem Vorhabengrundstück ein Bürogebäude errichtet werden. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen und um das Nutzungsspektrum für spätere Änderungen des Benutzerkreises, die nicht unter den baurechtlichen Begriff des Bürogebäudes fallen, langfristig offen zu halten, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** ein Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zugelassen. Bei dem städtebaurechtlichen Begriff des Büro- und Verwaltungsgebäudes handelt es sich um bauliche Anlagen, die dazu bestimmt und geeignet sind Nutzungen aufzunehmen, die büromäßig betrieben werden.

Im näheren Umkreis des Vorhabengrundstücks dominieren ebenfalls gewerbliche Nutzungen, darunter auch Büro- und Verwaltungsnutzungen, so dass die allgemeine Zulässigkeit eines Büro- und Verwaltungsgebäudes der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Konflikte mit der Umgebung sind daher nicht zu erwarten.

Neben Büro- und Verwaltungsnutzungen sind im ersten und zweiten Vollgeschoss darüber hinaus auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Ausstellungsräume zulässig. Mit der Zulässigkeit dieser Nutzungen soll eine ausdrücklich erwünschte Belegung des Areals ermöglicht werden, die auch im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung einer öffentlichen Wegeverbindung entlang der Panke sinnfälliger erscheint.

Die oberen Geschosse des Gebäudes bleiben ausschließlich einer Büro- und Verwaltungsnutzung vorbehalten. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Ausstellungsräumen nur im ersten und zweiten Vollgeschoss wahrt die Hauptnutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude.

Da durch die Regelung zur Art der baulichen Nutzung insbesondere innerhalb des Erd- und ersten Obergeschosses ein Nutzungsspektrum festgesetzt wird, ist eine textliche Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB erforderlich. Danach sind im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (siehe **textliche Festsetzung Nr. 17**).

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan III-34-1 VE keine Baugebiete im Sinne der BauNVO festgesetzt werden, werden somit § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) und § 14 BauNVO (Nebenanlagen) nicht automatisch Bestandteil des Bebauungsplans. Es erfolgt daher in der textlichen Festsetzung Nr. 1 eine explizite Regelung zu deren Zulässigkeit.

Im Vorhabensbereich wird die Anzahl oberirdischer Stellplätze gemäß städtebaulichem Konzept und Projektplanung auf höchstens 8 Stellplätze begrenzt und oberirdische Garagen ausgeschlossen. Oberirdische Stellplätze sind insbesondere für die Fahrzeuge von Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen sog. Behindertenstellplätze geeignet und sollen auch für Kurzzeitparker (zum Beispiel Taxen und Kurierdienste) zur Verfügung stehen. Die benötigte

Anzahl an Stellplätzen kann ansonsten vollständig innerhalb der geplanten und ausreichend bemessenen Tiefgarage untergebracht werden. Durch die Begrenzung der Anzahl der oberirdischen Stellplätze und den Ausschluss von oberirdischen Garagen werden die Auswirkungen des Autoverkehrs auf dem Vorhabengrundstück geringgehalten und damit den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen, eine Qualifizierung des gemeinsamen Hofbereichs zwischen denkmalgeschützten Altbau und Neubau gewährleistet und Nutzungskonflikte vermieden.

Weiterhin werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Der Begriff der Nebenanlage ist entsprechend des § 14 Abs. 1 BauNVO zu bestimmen. Dadurch wird die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen ermöglicht, die dem Nutzungszweck des Vorhabenbereichs selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, wie z. B. Fahrradabstellanlagen.

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ wird bestimmt durch eine Baukörperausweisung mittels:

- Festsetzung von Baugrenzen (und der sich hieraus ergebenden Grundfläche (GR)),
- Festsetzung einer Geschossfläche (GF) als Höchstmaß,
- Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen durch die Angabe von Oberkanten (OK) über NHN als Höchstmaß.

Bezogen auf die hier zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die Baukörperausweisung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 Bauordnung für Berlin (BauO Bln).

Die Berechnungen und die Definition von Grund- und Geschossfläche sowie Grund- und Geschossflächenzahl erfolgt analog zu § 19 und § 20 BauNVO.

#### **3.2.1. Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ ergibt sich, da es sich hier um eine Baukörperausweisung handelt, aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen in der Hauptzeichnung einschließlich der Baugrenzen in den Nebenzeichnungen 1 und 2 für die auskragenden Gebäudeteile ab dem 1. Obergeschoss) und zudem aus der Grundfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 und der Grundfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 (siehe **textliche Festsetzung Nr. 2**).

Die zulässige Grundfläche von 3.912 m<sup>2</sup> entspricht bei einer maßgeblichen Grundstücksfläche von 6.502 m<sup>2</sup> rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60. Die GRZ-Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8, die hier als Maßstab zu Grunde gelegt wird, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan III-34-1 VE Nutzungen ermöglicht, die bei Anwendung der BauNVO in einem Gewerbegebiet zugelassen werden könnten, wird deutlich unterschritten; ebenso die im bisher geltenden Bebauungsplan III-34 (0,8).

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 3** wird im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht.

Die Regelung stellt eine abweichende Bestimmung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dar. Mit ihr wird im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ eine Überschreitung der rechnerisch zulässigen GRZ durch die in der Festsetzung benannten Anlagen im festgesetzten Umfang ermöglicht. Mit der Festsetzung wird der auf gewerblich genutzten Flächen vielfach erforderlichen zusätzlichen Versiegelung der Grundstücksfläche durch Stellplätze und

Fahrwege u. ä. Rechnung getragen. Die Überschreitungsmöglichkeit wird im vorliegenden Fall vor allem für die geplante Tiefgarage benötigt.

Überbaubare Grundstücksfläche		Größe der Fläche in m <sup>2</sup>
Maßgebliche Grundstücksfläche		6.502 m <sup>2</sup>
<b>Grundflächenzahl (GRZ) / Grundflächen (GR)</b>		
GRZ / GR gem. § 19 Abs. 2 BauGB (Baugrenzen in der Hauptzeichnung einschließlich der Baugrenzen in den Nebenzeichnungen 1 und 2 für die auskragenden Gebäudeteile ab dem 1. Obergeschoss)		0,55                      3.542 m <sup>2</sup>
GRZ / GR gem. § 19 Abs. 2 BauGB (Baugrenzen in der Hauptzeichnung einschließlich der Baugrenzen in den Nebenzeichnungen 1 und 2 für die auskragenden Gebäudeteile ab dem 1. Obergeschoss sowie die Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 (Ausdehnung Überdachung) und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 (Tiefgaragenzugang))		0.60                      3.898 m <sup>2</sup>
GRZ / GR gem. § 19 Abs. 4 BauGB		0,9                      5.852 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Nutzungsdichte im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“

### 3.2.2. Geschossfläche

Als zulässige Geschossfläche wird eine GF von 24.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht das zwischen bisherigem sowie zukünftigem Vorhabenträger und Bezirk abgestimmte Vorhaben und stellt ein angemessenes Nutzungsmaß für dieses innerstädtisch gelegene Grundstück dar.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 4** wird geregelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Mit der Regelung soll verhindert werden, dass größere Geschossflächen realisiert werden können, als die zur Festsetzung vorgesehenen. Die Regelung dient der Begrenzung der bereits hohen Nutzungsdichte.

Die zulässige GF entspricht bei einer maßgeblichen Grundstücksfläche von 6.502 m<sup>2</sup> einer rechnerischen Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,76.

Gemeinsam mit dem auf dem Grundstück Sellerstraße 26 (Flurstück 452) befindlichen Umspannwerk, dass vor der im März 2015 erfolgten Grundstücksteilung Bestandteil des Grundstücks Sellerstraße 17 war, ergibt sich eine rechnerische GFZ von ca. 3,3. Diese liegt nur minimal über der im bisher geltenden Bebauungsplan III-34 festgesetzten GFZ von 3,2.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bzw. Plangeberin im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans – welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird – bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO gebunden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan III-34-1 VE unterliegt daher nicht unmittelbar und strikt der Bindung an die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO, welcher die Obergrenzen für die

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach Baugebieten festlegt. Der Zweck dieser Regelung, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, muss dennoch wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein. Insofern kommt den Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine Orientierungs- und Leitlinienfunktion zu.

Bei der Betrachtung der baulichen Dichte in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks Sellerstraße 17 ergibt sich folgendes Bild:

- Der Bebauungsplans III-34 setzt (auch) für das südwestlich des Plangebiets liegende Grundstück eine GFZ von 3,2 fest. Nordöstlich des Plangebiets (und des Grundstücks Sellerstraße 26) setzt er ein Gewerbegebiet sowie eine Versorgungsfläche „Gasdruckregler“ jeweils mit einer GFZ von 3,2 fest.
- Der nordwestlich der Sellerstraße gelegene Bebauungsplan 1-47 setzt zwei Gewerbegebiete mit einer GFZ von jeweils 4,0 fest.

Mit einer rechnerischen GFZ von 3,76 ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan III-34-1 VE eine Nachverdichtung, die bei einem Vergleich mit den Dichtewerten in der näheren Umgebung als verträglich einzustufen ist. Das geplante Vorhaben ist in seiner Kubatur und Höhenentwicklung auf das südwestlich angrenzende denkmalgeschützte ehemalige Umspannwerk abgestimmt. Hierdurch wird dafür Sorge getragen, dass sich die Bebauung in das Erscheinungsbild der Örtlichkeit einfügt. Um diese städtebaulich erwünschte Wirkung zu erzielen, ist ein Neubau mit der vorgesehenen Geschossfläche erforderlich.

Mit der durch das Vorhaben angestrebten GFZ wird eine Nutzungsintensität erreicht, die der innerstädtischen Lage des Grundstücks angemessen ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Innenentwicklung zu stärken und die Belange der Wirtschaft zu fördern.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Arbeitsstätten auf dem Vorhabengrundstück wie auch der Arbeitsstätten auf den Nachbargrundstücken erfüllt werden, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen befolgt werden. Diese werden durch das Vorhaben bis auf wenige Ausnahmen überall eingehalten. Zu einzelnen Stellen, an denen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen – ohne Berücksichtigung von § 6 Abs. 5 BauO Bln (ausdrückliche Festsetzungen) – unterschritten werden bzw. auf angrenzende Grundstücke erstrecken siehe Kapitel II.3.2.5. Mittels Gliederung des Gebäudes sowie zwei in den Sockel eingeschnittene Höfe sollte eine gute Belichtung und Belüftung aller Gebäudeteile sichergestellt werden.

Mit Hilfe einer im Rahmen dieses Bauvorhabens Sellerstraße 17 auf Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG im Juli 2019 angefertigten Tageslichtuntersuchung soll sichergestellt werden, dass die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Belichtung von Arbeitsplätzen eingehalten werden.

Als Bewertungsmaßstab hierfür wurde die Arbeitsstättenrichtlinie „ASR A3.4 - Technische Regeln für Arbeitsstätten - Beleuchtung“ (Ausgabe: April 2011) herangezogen. Die ASR A3.4 nennt als eine wesentliche Voraussetzung für eine ausreichende Tageslichtversorgung am Arbeitsplatz, dass hier der Tageslichtquotient einen Wert von mindestens 2 % erreicht. Als Grundlage für die Bewertung der Tageslichtverhältnisse wurden lichttechnische Simulationsberechnungen durchgeführt. Hierbei wurden zwei Grundrisskonzepte – zum einen klein-räumige Zellenbüros und alternativ hierzu Großraumbüros – untersucht. Die Festlegungen der Randbedingungen (Raumgeometrien, Anordnung der Arbeitsplätze, Reflektionsgrade der Raumumschließungsflächen und der an den Lichthof angrenzenden Bebauung) erfolgte auf Grundlage von Zeichnungen und Angaben des mit der Gebäudeplanung betrauten Architekturbüros.



Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass besonders ungünstige Lichtverhältnisse für die längs an der Südwestseite des Innenhofs angeordneten Raumnutzungen in E01 ausgewiesen werden, für die das gegenüberliegende Hochhaus den direkten Tageslichteinfall stark einschränkt. In den Zellenbüros wird lediglich an den Arbeitsplätzen, die in Fensternähe angeordnet sind, der von der ASR A3.4 geforderte Mindestwert des Tageslichtquotienten von 2 % erreicht bzw. überschritten. In der Ebene E01 (1. Obergeschoss / 2. Vollgeschoss) an der Südwestseite des Innenhofs wird auch in Fensternähe kein Arbeitsplatz ausreichend belichtet. Eine Büronutzung in Form von Zellenbüros sollte hier daher nicht realisiert werden. Bei einer Realisierung von Großraumbüros können größere Bereiche bzw. mehr Arbeitsplätze mit ausreichendem Tageslicht versorgt werden. Hier ist der Raumwinkelbereich, aus dem Licht direkt zum Arbeitsplatz gelangen kann deutlich größer als in den schmalen Zellenbüros. In den besonders stark verschatteten Räumen in der Ebene E01 (1. Obergeschoss / 2. Vollgeschoss) an der Südwestseite des Innenhofs sind aber ebenfalls keine ausreichenden Belichtungsverhältnisse zu erwarten. Eine Büronutzung in Form von Dauerarbeitsplätzen ist hier daher kritisch zu hinterfragen. In allen anderen Raumzonen können in Fensternähe Arbeitsplätze mit ausreichender Tageslichtversorgung realisiert werden. Im geringer von Verschattungen betroffenen Ebene E03 (2. Obergeschoss / 3. Vollgeschoss) kann an der Nordostseite und der Südostseite des Lichthofs eine uneingeschränkte Nutzung als Großraumbüro erfolgen. Eine Büronutzung in den untersuchten Raumzonen, die an den Lichthof angrenzen, ist somit nicht grundsätzlich ausgeschlossen, wird aber räumlich deutlich eingeschränkt, wenn man an den Arbeitsplätzen eine ausreichende Belichtung – mindestens 2 % Tageslichtquotient gemäß ASR A3.4 – sicherstellen will.

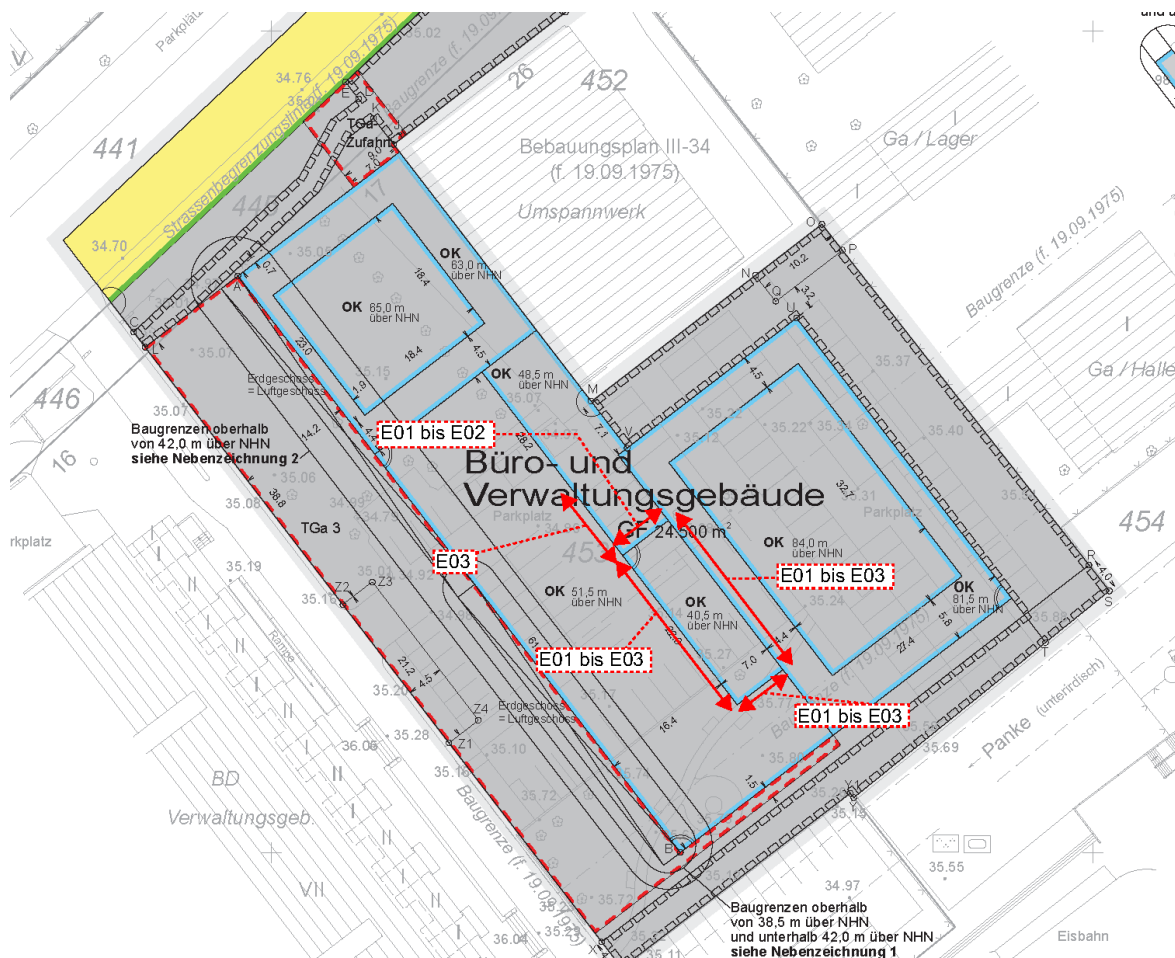


Tabelle 2: Übersichtsplan Raumzonen in den Ebenen 01 bis 03

Im Rahmen des Gutachtens wird empfohlen, dass für eine Optimierung der Tageslichtversorgung vorzugsweise großzügige Raumgrundrisse mit ausreichender Raumbreite umgesetzt werden sollten. In Bereichen mit ungünstigen Tageslichtverhältnissen

wird empfohlen, Nutzungen anzuordnen, für die keine Ansprüche an die natürliche Belichtung gestellt werden. Hierzu zählen beispielsweise Archivbereiche, Besprechungsräume, Flure und kurzzeitig genutzte Arbeitsplätze.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse wird in den Durchführungsvertrag eine Verpflichtung aufgenommen, dass die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens einzuhalten sind. Dazu sind Grundrisse, die aus der Belichtungsstudie resultieren, dem Durchführungsvertrag als Anlage 17 „Raumaufteilung gesunde Arbeitsverhältnisse (Belichtungsstudie)“ beigefügt.

Im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren ist auch nachzuweisen, dass Materialien entsprechend dem Stand der Technik eingesetzt werden, so dass auch diesbezüglich von einer Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden kann.

Darüber hinaus wird auch durch folgende Umstände und Maßnahmen sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:

- Der südwestlich des Grundstücks Sellerstraße 16 gelegene Sellerpark sowie der sowohl südlich als auch nördlich an diesen anschließenden Grünzug entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals bzw. des Nordhafens und die Parkanlage entlang der Boyenstraße/Scharnhorststraße bieten für eine Erholungsnutzung gute Voraussetzungen und wirken sich klimatisch positiv aus für gesunde Arbeitsverhältnisse.
- Mit den im Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und dem Land Berlin vorgesehenen Regelungen zur Fortführung des Pankewegs werden darüber hinaus die Voraussetzungen für eine durchgängige öffentlich zugängliche Verbindung entlang der Panke zwischen Müller-/Chausseestraße, Nordhafen-Vorbecken/Sellerpark und der „Straße an der Kieler Brücke“/Boyenstraße geschaffen.
- Neben den vorhandenen öffentlichen Grünflächen und Wegeverbindungen hat auch die im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ festgesetzte extensive Dachbegrünung ausgleichende Wirkungen: Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch die Erd-/ Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert. Das in der Substratschicht gespeicherte Niederschlagswasser wird wieder im Gebiet verdunstet. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Die Belange des ruhenden Verkehrs stehen dem geplanten Nutzungsmaß ebenfalls nicht entgegen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Tiefgarage vorsieht, um Stellplätze für das Grundstücke 17 unterzubringen (siehe auch Kapitel II.3.3).

Somit werden allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

### **3.2.3.Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenfestsetzungen im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ orientieren sich an der in einem ca. dreijährigen Prozess mit dem Berliner Baukollegium und unter Einbindung des Landesdenkmalrats vom damaligen Eigentümer entwickelten Gebäudeplanung. Gegenüber der abgestimmten Bebauungsstudie werden mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lediglich geringfügige Spielräume für die weitere Planung eingeräumt (Aufschlägen von unter 1 m).

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Planung sieht einen in seiner Kubatur und städtebaulichen Ausprägung auf das südwestlich angrenzende denkmalgeschützte Gebäude abgestimmten Baukörper vor.

Das geplante Gebäude gliedert sich in eine viergeschossige Sockelzone sowie zwei sich aus dem Sockel entwickelnde Volumen mit weiteren drei und acht Geschossen. Zwei in den Sockel eingeschnittene Höfe belichten bis zur Erdgeschosebene.

Als Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen wird Normalhöhennull (NHN) gewählt. Als Baunull wird entsprechend der Projektplanung eine Höhe von 35,22 m ü. NHN zu Grunde gelegt.

Für die o.g. viergeschossige Sockelzone setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine maximale Höhe der Oberkante von 51,5 m über NHN (ca. 16,3 m über Baunull) fest.

Für die vordere, zur Sellerstraße hin orientierte bauliche Akzentuierung sieht der Bebauungsplan eine maximale Höhe der Oberkante von 63,0 m über NHN (ca. 27,8 m über Baunull) sowie einen abgestaffelten Dachaufbau mit einer maximalen Höhe der Oberkante von 65,0 m über NHN (ca. 29,8 m über Baunull) vor. Die zulässige Höhe des vorderen erhöhten Gebäudeteils orientiert sich dabei an der Höhe des im Südwesten angrenzenden ehemaligen Umspannwerks (OK 63,5 m über NHN), bleibt jedoch – abgesehen vom Staffelgeschoss – knapp unter dieser. Überschritten wird die Höhe des ehemaligen Umspannwerks lediglich durch eine zweite, deutlich nach Nordosten abgesetzte bauliche Akzentuierung mit einer maximalen Höhe der Oberkante von 81,5 m über NHN (ca. 46,3 m über Baunull) sowie abgestaffeltem Dachaufbau von 84,0 m über NHN (ca. 48,8 m über Baunull).

Für einen im Nordosten zwischen den beiden baulichen Akzentuierungen gelegenen Gebäudeteil sieht der Bebauungsplan eine maximale Höhe der Oberkante von 48,5 m über NHN (ca. 13,3 m über Baunull) vor. Im rückwärtigen Gebäudeteil wird mit dem Bebauungsplan die Errichtung eines (eingeschossigen) Innenhofs mit einer maximalen Höhe der Oberkante von 40,5 m über NHN (ca. 5,3 m über Baunull) festgeschrieben.

Als wichtiges gestalterisches Element der Bebauung setzt der Bebauungsplan zum ehemaligen Umspannwerk hin ein Luftgeschoss fest (siehe auch Kapitel II.3.3).

Der Standort der geplanten Bebauung liegt überwiegend gerade noch im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel. Allerdings wird die vorgesehene Bebauung nicht von der hier maßgeblichen Vorschrift des § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) LuftVG erfasst. Hindernisrechtlich ist das Vorhaben mithin luftrechtlich zustimmungsfrei. Die luftrechtliche Genehmigung für Bauhilfsmittel – insbesondere Kräne – ist Gegenstand der dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren.

Daneben war am Standort zusätzlich auch die Unbedenklichkeit des Vorhabens in Hinblick auf die Störwirkungen auf Navigationsanlagen (Radarverträglichkeit) zu prüfen (§ 18a LuftVG). Da durch die vorgesehene Bebauung sogenannte Anlagenschutzbereiche i. S. d. § 18a LuftVG betroffen sind, ist insoweit die luftrechtliche Zustimmung der Obersten Luftfahrtbehörde bzw. des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung BAF für das Vorhaben erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat der damalige Vorhabenträger am 15. April 2016 einen Antrag zur Prüfung der Radarverträglichkeit bei der Obersten Luftfahrtbehörde Berlin gestellt. Gemäß Entscheidung des BAF vom 27. Mai 2016 auf Grundlage der gutachtlichen Stellungnahme der Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) können durch die Errichtung des Bauwerks zivile Flugsicherungseinrichtungen nicht gestört werden, wenn Kubatur und Attikahöhe(n) des Gebäudes (83,37 m ü. NHN) eingehalten werden. Die Stellungnahme der DFS erfolgte auf Basis der Projektplanung des Vorhabenträgers mit einer maximalen Attikahöhe des Gebäudes von 83,37 m ü. NHN. Da der Bebauungsplan-Entwurf gegenüber der Projektplanung einen geringen Spielraum belässt und eine maximale Höhe der Oberkante von 84 m ermöglicht, hat der damalige Vorhabenträger die Deutsche Flugsicherung GmbH um ergänzende Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 19.02.2018 wurde dahingehend für eine Bauhöhe bis zu 85,20 m über NHN (50,08 m über Grund) seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mitgeteilt, dass vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation keine Bedenken

gegen das geplante Bürogebäude bestehen, da keine Störungen der Flugsicherungsanlagen erwartet werden.

Belangen der Bundeswehr im Zusammenhang mit dem ca. 200 m südlich des Plangebiets gelegenen Hubschrauberlandeplatz des Bundeswehrkrankenhauses Berlin werden gemäß der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 13. Juli 2015 durch das Vorhaben berührt, aber nicht beeinträchtigt.

### 3.2.4. Überschreitung der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen

Über die differenzierten Höhenfestsetzungen hinaus ist gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 5** im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante über NHN durch optisch durchlässige Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas um bis zu 1,2 m als Geländer und Sicherungsmaßnahme zulässig.

Die Festsetzung trägt der etwaigen Notwendigkeit von Geländern und ähnlichen Sicherungsmaßnahmen oberhalb der Attika Rechnung, ohne dass hierfür eine allgemein größere maximale Höhe der Oberkanten der einzelnen Gebäudeteile festgesetzt werden muss.

Darüber hinaus können gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 5** abweichend von der festgesetzten Oberkante über NHN Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 6 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 1,2 m über der festgesetzten Oberkante im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten und sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Während für größere technische Dachaufbauten bereits die Staffelgeschosse auf den beiden hohen Gebäudeteilen vorgesehen und mit den Höhenfestsetzungen ermöglicht sind, trägt die textliche Festsetzung Nr. 5 der Notwendigkeit etwaiger weiterer untergeordneter technischer Aufbauten Rechnung und sichert – anders als dies bei einer Festsetzung mittels Baugrenzen und entsprechender Höhenfestsetzungen der Fall wäre – dass diese Bereiche ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen dürfen. Gleichzeitig soll erreicht werden, dass die Homogenität der Bebauung nicht wesentlich durch einzelne Dachaufbauten gestört wird und Dachaufbauten von der Straße aus kaum wahrnehmbar sind.

### 3.2.5. Abstandsflächen

Bezogen auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Baukörperausweisung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln. Setzt der Bebauungsplan somit geringere Abstandsflächen als die sich aus § 6 BauO Bln ergebenden fest, hat es damit sein Bewenden.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen von 0,2 H in Gewerbe- und Industriegebieten, die gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln auch bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen reichen dürfen, werden durch das Vorhaben bis auf wenige Ausnahmen überall eingehalten. Lediglich an folgenden Stellen werden die entsprechenden Abstandsflächen – ohne Berücksichtigung von § 6 Abs. 5 BauO Bln – unterschritten:

- Die Abstandsfläche des vorderen 65,0 m über NHN hohen abgestaffelten Gebäudeteils liegt ca. 1,6 m auf dem Nachbargrundstück Sellerstraße 26. Diese Tatsache führt jedoch in keiner Weise zu Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung, da der o.g. Gebäudeteil weiträumig freigestellt ist. Mithin kommt es auch nicht zu einer Überschneidung von Abstandsflächen.
- Im Bereich der zwischen dem geplanten Büro- und Verwaltungsgebäude und Umspannwerk entstehenden Hofsituation ermöglicht die ausdrückliche Festsetzung eine Abstandsflächenüberschneidung von 2,6 bzw. 3,0 m. Darüber hinaus läge die

Abstandsfläche des rückwärtigen 81,5 m über NHN hohen Gebäudeteils in Teilen auf dem Grundstück Sellerstraße 26. Während sich im betroffenen Bereich des Umspannwerks keine Aufenthaltsräume befinden, die einer Belichtung, Besonnung und Belüftung bedürften, kann im Bereich des geplanten Vorhabens durch eine entsprechende bauliche Ausgestaltung (insbesondere durchgehendes Fensterband) eine ausreichende Belichtung sichergestellt werden. Im Übrigen werden in der DIN 5034 hinsichtlich der Besonnung keine Anforderungen bzgl. der möglichen Besonnungsdauer von Arbeitsräumen formuliert.

- Im Bereich des rückwärtig gelegenen, bis zu 40,5 m über NHN hohen Innenhofs sowie dem nordwestlich angrenzenden bis zu 48,5 m über NHN hohen Gebäudeteils ermöglicht die ausdrückliche Festsetzung eine Überschneidung der sich aus den Höhen der nordöstlich und südwestlich angrenzenden Gebäudeteile ergebenden Abstandsflächen (in einem Umfang von 3,5 m). Hierzu ist einerseits auszuführen, dass eben jener in den Sockel eingeschnittene, die Überschneidungen verursachende Hof der besseren Belichtung dient. Nach Ergebnissen der Tageslichtstudie von Juli 2019, sind die Lichtverhältnisse in den untersuchten Raumzonen, die an den Lichthof angrenzen, jedoch nicht optimal, wodurch entweder die Nutzung durch Besprechungsräume, Flure und kurzzeitig genutzte Arbeitsplätze oder durch Großraumbüros empfohlen wird. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass für die Belichtungsverhältnisse nicht die den Abstandsflächen jeweils zugrundeliegenden Wandhöhen H, sondern die Gebäudehöhen oberhalb des Innenhofs bzw. des nördlich an diesen angrenzenden Gebäudeteil maßgeblich sind. Darüber hinaus besteht auch im vorliegenden Fall die Möglichkeit, durch eine entsprechende bauliche Ausgestaltung gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse wird in den Durchführungsvertrag zudem eine Verpflichtung aufgenommen, die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens einzuhalten.
- Die Abstandsfläche des rückwärtigen 81,5 m über NHN hohen Gebäudeteils überschreitet auf einer Länge von 27,4 m in Richtung Panke hin die Grundstücksgrenze um ca. 1,7 bis 2,4 m. Es kommt zu keinerlei Überschneidungen von Abstandsflächen. Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung ergeben sich nicht.

Wie dargelegt, gewährleisten die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und vertraglichen Regelungen auch in den o.g. Fällen gesunde Arbeitsverhältnisse.

### **3.3. Bauweise, über- und unterbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen, die sich an dem geplanten Baukörper orientieren (Baukörperfestsetzung), aber noch minimalen Spielraum lassen, festgesetzt.

Ermöglicht wird ein Baukörper, der im Nordosten direkt an das in Bau befindliche Umspannwerk anschließt und sich entlang der Sellerstraße erstreckt. Der Baukörper hat im vorderen Teil eine maximale Breite von 27,4 m, im hinteren Teil von 53,4 m (jeweils einschließlich südwestlicher Auskrugung) sowie eine maximale Tiefe von 88,5 m bzw. 43,0 m (rückwärtiger Gebäudeteil).

Der Baukörper weist im Nordwesten einen Abstand von mindestens 8,3 bis ca. 10,8 m, im Nordosten (rückwärtiger Bereich) zwischen 9,5 m und 9,9 m, im Südosten einen Abstand von mindestens 6,8 m und im Südwesten einen Abstand von 14,2 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze auf. Der Abstand zum ehemaligen Umspannwerk Scharnhorst beträgt ca. 24,4 m. Während das Gebäude – wie oben dargestellt – im vorderen Bereich direkt an das auf dem Grundstück Sellerstraße 26 in Bau befindliche neue Umspannwerk angebaut werden soll, ist zwischen dem geplanten rückwärtigen Gebäudeteil und dem neuen Umspannwerk ein kleiner Hofbereich mit einer Breite von ca. 9,6 m vorgesehen. Der Abstand bis zur Grundstücksgrenze beträgt hier ca. 7,2 m.

### **Festsetzungen zum / im Bereich des Luftgeschosses**

Als wichtiges gestalterisches Element der Bebauung setzt der Bebauungsplan mittels Haupt- und zwei Nebenzeichnungen zum ehemaligen Umspannwerk hin ein Luftgeschoss (unterhalb von 42,0 m über NHN im nordwestlichen bzw. unterhalb von 38,5 m über NHN im südöstlichen Bereich) fest. Weiterhin wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 6** bestimmt, dass die Baugrenze zwischen den Punkten A und B durch architektonische Gliederungen im Bereich des Luftgeschosses um bis zu 1,5 m sowie durch eine Überdachung oberhalb des Luftgeschosses um bis zu 6,0 m überschritten werden darf.

Die architektonische Gliederung des geplanten Neubaus gegenüber dem ehemaligen Umspannwerk spiegelt einerseits die in der Erdgeschosszone geplanten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Ausstellungsräume wider. Andererseits entsteht auf diese Weise oberhalb des Luftgeschosses ein zwei-, rückwärtig dreigeschossiges Band, das den Dialog zwischen Neubau und südwestlich angrenzenden Baudenkmal stärkt und die geplante Baumasse in einer angemessenen Maßstäblichkeit gegenüber dem Baudenkmal positioniert.

Die architektonische Wirkung sowie die Gliederung des Gebäudes werden durch die Ausbildung einer Überdachung oberhalb des Luftgeschosses sowie eine der Fassade vorgehängte Lamellenstruktur verstärkt. Zugleich erfolgt eine natürliche Hinlenkung zum geplanten Foyer / Empfang.

### **Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

Mit den zeichnerischen Festsetzungen wird südwestlich des Büro- und Verwaltungsgebäudes sowie auf einem 1,5 m breiten und ca. 23,4 m langen Streifen südöstlich des Büro- und Verwaltungsgebäudes eine Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch eine zweigeschossige Tiefgarage ermöglicht. Ebenso wird zur Sellerstraße hin die Errichtung einer bis zu 9 m breiten Tiefgaragenzufahrt ermöglicht.

Im Verlauf des Planverfahrens war für die ca. 550 Mitarbeiter auf dem Grundstück Sellerstraße 16 und die geplanten ca. 1.200 Mitarbeiter auf dem Grundstück Sellerstraße 17 – neben den verbleibenden 58 Stellplätzen auf dem Grundstück Sellerstraße 16 (siehe Kapitel I.2.5) – die Errichtung von insgesamt ca. 335 Tiefgaragenstellplätzen in einer dreigeschossigen Tiefgarage vorgesehen, die auch die auf dem Grundstück Sellerstraße 17 befindlichen 204 Stellplätze kompensieren und somit den Nutzer beider Grundstücke (Sellerstraße 16 und 17) zur Verfügung stehen sollte.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens hat ein erneuter Grundstücksverkauf stattgefunden. Das Grundstück Sellerstraße 17 befindet sich laut Grundbuchauszug vom 24.10.2019 zwar noch im Eigentum von Herrn Dr. Elleke, im Grundbuch ist jedoch eine Eigentumsübertragungsvormerkung für Sellerstr. 17 GmbH & Co. KG Berlin eingetragen. Nach Kaufvertrag vom 19.06.2019 finden der Besitzübergang und danach der Eigentumsübergang nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und mit Vorliegen der Baugenehmigung statt. (siehe Kapitel I 2.2). Die Durchführung des Vorhabens obliegt somit der Sellerstr. 17 GmbH & Co. KG Berlin. Mit Grundstückskauf hat die zukünftige Grundstückseigentümerin Modifikationen an der Vorhabenplanung vorgenommen und im Kaufvertrag vereinbart. Nunmehr sollen noch ca. 180 PKW-Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht und bis zu 8 oberirdische Stellplätze zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs für das Grundstück Sellerstraße 17 zur Verfügung gestellt werden.

Da in Berlin keine Stellplatzpflicht besteht und nur die Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer für öffentlich zugängliche Anlagen nach § 49 BauO Bln verpflichtend ist, unterliegt darüber hinaus die Herstellung ausreichender Stellplätze, auch angesichts eines absehbar wirtschaftlichen Planungskonzeptes, der Einschätzung des Vorhabenträgers.

Die Größe der Tiefgarage wird auch vor dem Hintergrund der guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV (insbesondere U-Bahnstation „Reinickendorfer Straße“) sowie dem in unmittelbarer Nähe entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals verlaufenden Europaradwegs Berlin – Kopenhagen als ausreichend angesehen. Vor dem Hintergrund, dass das Angebot die Nachfrage steuert, wird durch das reduzierte Stellplatzangebot auch der Zielsetzung Rechnung getragen, dass der Autoverkehr in der Innenstadt reduziert und damit die Rahmenbedingungen nicht optimiert werden sollen.

Hinweis: An der Ausdehnung der Tiefgarage um den Südwesten über die Grundfläche des Büro- und Verwaltungsgebäudes reichenden Bereich wird auch bei Reduzierung der Stellplatzanzahl auf ca. 180 Kfz Stellplätze, die in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden sollen, festgehalten. Bei der flächenmäßigen Ausdehnung der Tiefgarage gilt es zu berücksichtigen, dass innerhalb der Grundfläche des Gebäudes unterirdisch neben Kfz-Stellplätzen auch zahlreiche Fahrradabstellplätze, Gebäudetechnik, Müll- und Lagerräume untergebracht werden müssen und daher ein Teil der zwei Untergeschosse für den ruhenden Verkehr nicht zur Verfügung steht. Zudem sind wirtschaftliche Aspekte bei weiteren Tiefgaragenebenen zu berücksichtigen.

Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 7** ist oberhalb der durch eine Tiefgarage unterbaubaren Grundstücksfläche südwestlich des Büro- und Verwaltungsgebäudes auf der Fläche Z1, Z2, Z3, Z4, Z1 die Errichtung eines Tiefgaragenzugangs für Fußgänger mit einer maximalen Höhe der Oberkante von 37,0 m über NHN und einer maximalen Breite von 4 m und einer maximalen Länge von 15,5 m zulässig. Das Eingangsbauwerk zur Tiefgarage erzeugt eine Abstandsfläche von 3,0 m. Die Eintragung einer entsprechenden Baulast ist Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Das an dieser Stelle vorgesehene Treppenhaus soll als hofseitiger Tiefgaragenzugang dienen.

### **3.4. Verkehrserschließung**

#### **Verkehrerschließung allgemein**

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die Sellerstraße. Zur Erschließung des Vorhabens ist hier eine neue Zufahrt zur im Plangebiet vorgesehenen Tiefgarage geplant. Die bestehenden Zufahrten zu den Grundstücken Sellerstraße 16 und 26 bleiben bestehen.

Im Rahmen der Planung ist eine Verkehrsuntersuchung (Hoffmann-Leichter 04/2016) durchgeführt worden. Ziel der Untersuchung war es, Aussagen zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens auf den Verkehrsablauf der Sellerstraße im Bereich der o.g. Zufahrten zu bewerten. Gemäß Verkehrsuntersuchung wird durch die geplante Nutzung einschließlich der Bestandsnutzung des Grundstücks Sellerstraße 16 ein Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 1.350 Kfz-Fahrten am Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) erzeugt. Unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Verteilung ergibt sich daraus rechnerisch ein durchschnittliches zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde am Vormittag von rund 215 Kfz-Fahrten/h und am Nachmittag von rund 180 Kfz-Fahrten/h.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass für den Planfall ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf im übergeordneten Verkehr der Sellerstraße gewährleistet werden kann. Der zusätzliche Verkehr ist im Vergleich zur vorhandenen Verkehrsbelastung sehr gering. Die zukünftige Verkehrsqualität im betroffenen Straßenraum wird weiterhin durch den bereits bestehenden Verkehr bestimmt. Die Untersuchung hat auch ergeben, dass zwar grundsätzlich eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs an der Tiefgaragenein- und -ausfahrt möglich wäre, für den links ausfahrenden Verkehr aufgrund der hohen Vorbelastung der Sellerstraße jedoch hohe Wartezeiten entstehen können. Gemäß Stellungnahme zum Verkehrsgutachten der SenStadtUm VII B vom 27. Mai 2016 (und der Verkehrslenkung Berlin vom 2. Juni 2016) könnte die Problematik der langen Wartezeiten der Linkseinbieger in die

Sellerstraße aus der Tiefgarage zwar theoretisch durch entsprechende straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen „gelöst“ werden (Vorschlag des Gutachters: Rechtsabbiegegebot). Dies würde jedoch zu erheblichen Umwegfahrten für die Fahrtbeziehung aus der Tiefgarage in Richtung Heidestraße und somit auch zu illegalem Linkseinbiegen führen. Gemäß der Empfehlung der SenStadtUm VII B soll daher stattdessen eine zweispurige Ausfahrt angelegt werden, damit zumindest die Rechtseinbieger aus der Tiefgarage nicht behindert werden. Die Linkseinbieger müssen die Zeitlücken zwischen den Fahrzeugpuls an infolge der LSA-Regelungen an den benachbarten Knotenpunkten (Müllerstraße und Heidestraße) nutzen, wobei längere Wartezeiten in den Verkehrsspitzen in Kauf zu nehmen sind.

Aufgrund der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vom 22.08.2017 und der Stellungnahme des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamtes vom 13.09.2017 wurde eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens veranlasst, da sich u.a. zwischenzeitlich wesentliche Änderungen und Neuregelungen bezüglich der in der Untersuchung zugrunde gelegten Parameter ergeben haben. Im Zuge der Überarbeitung erfolgte auch eine aktuelle Analyse der bestehenden Verkehrssituation (Ermittlung Verkehrsaufkommen, Verkehrsverteilung).

Ziel der Untersuchung war es weiterhin eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und dabei die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf den Verkehrsablauf der Sellerstraße zu bewerten und abzuschätzen.

Im aktualisiertem Verkehrsgutachten vom 14.02.2018, das das Verkehrsgutachten vom 15. April 2016 ersetzt, wird gemäß Verkehrsaufkommensermittlung durch die geplante Nutzung einschließlich der Bestandsnutzung des Grundstücks Sellerstraße 16 ein Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 1.200 Kfz-Fahrten am Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) erzeugt. Maßgebend wird mit rund 1.050 Kfz-Fahrten/24h der Beschäftigtenverkehr sein.

Unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Verteilung ergibt sich daraus ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde am Vormittag von rund 192 Kfz-Fahrten/h (16 % des Tagesverkehrs) und am Nachmittag von rund 108 Kfz-Fahrten/h (9 % des Tagesverkehrs).

Die Grundlage für die Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens stellen die Daten der Verkehrserhebung dar, die am 16.11.2017 durchgeführt wurde. Hierbei wurden auf der Sellerstraße bis zu 2.200 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde im Querschnitt und ein SV-Anteil von höchstens 3 % erfasst.

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsuntersuchung wird festgestellt, dass für den Planfall ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf im übergeordneten Verkehr der Sellerstraße gewährleistet werden kann und der übergeordnete Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des Vorhabens kaum beeinflusst wird. Der Anteil des zusätzlichen Verkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen ist im Vergleich zur vorhandenen Verkehrsbelastung sehr gering. Die zukünftige Verkehrsqualität im betroffenen Straßenraum wird also weiterhin durch den bereits bestehenden Verkehr bestimmt.

Die Untersuchung hat auch ergeben, dass der Verkehrszustand auf den Grundstücken zwar stabil bleibt und grundsätzlich eine leistungsfähige Abwicklung des Ein- und Ausfahrtsverkehrs möglich ist, dennoch sind teilweise hohe Wartezeiten - aufgrund des maßgebenden übergeordneten Verkehrs - für den untergeordneten Verkehr bzw. ausfahrenden Verkehr in Kauf zu nehmen ist.

Unter Berücksichtigung der zweispurigen Ausfahrt weist die Tiefgaragenzufahrt mit insgesamt 3 Spuren eine Breite von 9 m auf. Mit dieser Breite an der Grundstücksgrenze werden die Ausführungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege), Teil A, Punkt IV Gehwegüberfahrten beachtet, gemäß



der die Breite der Gehwegüberfahrten bei Industrie- und Gewerbegrundstücken höchstens 10 m betragen soll.

**Hinweis:**

Nach Verkehrsgutachten Februar 2018 wird angesichts der geplanten Nutzung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes nach gutachterlich gewählten Ansatz zur Aufkommensermittlung und der tageszeitlichen Verteilung von einem rechnerischen Stellplatzbedarf für die Beschäftigten und Besucher von mindestens 330 Stellplätzen ausgegangen. Innerhalb der zweigeschossigen Tiefgarage werden jedoch nur ca. 180-PKW-Stellplätze untergebracht.

Vor dem Hintergrund, dass das Angebot die Nachfrage steuert, wird davon ausgegangen, dass durch das reduzierte Stellplatzangebot auch weniger Zielverkehr erzeugt und im Ergebnis auch ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf im übergeordneten Verkehr der Sellerstraße gewährleistet wird.

**Ruhender Verkehr**

Wie in Kapitel II.3.3, Unterpunkt „Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“ dargestellt, ist zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs – neben den verbleibenden 58 Stellplätzen auf dem Grundstück Sellerstraße 16 – die Errichtung von insgesamt ca. 180 Stellplätzen in der auf dem Grundstück Sellerstraße 17 geplanten Tiefgarage vorgesehen. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das PKW-Stellplatzangebot in Bestand und Planung.

	Anzahl der Stellplätze	
	Bestand	Planung
Tiefgarage Sellerstr. 16	44	44
Tiefgarage Sellerstr. 17	-	ca. 180
Stellplätze oberirdisch Sellerstr. 16	14	14
Stellplätze oberirdisch Sellerstr. 17	204	8
<b>Summe</b>	<b>262</b>	<b>246 (188 Sellerstraße 17)</b>

Tabelle 3: Stellplatzangebot auf den Grundstücken Sellerstraße 16 und 17 in Bestand und Planung

Innerhalb der Tiefgarage ist neben den ca. 180 PKW-Stellplätzen zudem eine Fahrradabstellanlage mit rund 140 Stellplätzen im 1. Untergeschoss vorgesehen. Diese wird ausgehend von der Sellerstraße über eine im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen Fahrradrampe erreichbar sein.

Nach Verkehrsgutachten Februar 2018 wird nach gutachterlich gewähltem Ansatz zur Aufkommensermittlung und der tageszeitlichen Verteilung von einem rechnerischen Bedarf für die Beschäftigten und Besucher von mindestens 330 Fahrradabstellplätzen ausgegangen. Unter Berücksichtigung der in Berlin geltenden Ausführungsvorschriften<sup>1</sup> zur Bauordnung Berlin ist für Gebäude mit Büro- und Verwaltungsnutzung, die eine Bruttogeschossfläche von mehr als 4.000 m<sup>2</sup> aufweisen, je 200 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ein Radabstellplatz bereitzustellen. Formal ist dabei die gesamte Bruttogrundfläche zu berücksichtigen, weshalb nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten für das Bauvorhaben mindestens 190 Fahrradabstellplätze

<sup>1</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin | 11.12.2007. Es ist zu beachten: Die AV Stellplätze sind mit Ablauf des 31. Dezember 2012 außer Kraft getreten. Bis zu einer neuen AV Stellplätze sind die Regelungen der außer Kraft getretenen AV Stellplätze im Sinne der Selbstbindung der Verwaltung weiter anzuwenden.

vorzusehen wären. Berücksichtigt man jedoch die kompakte Hochbauweise für die ein vergleichsweise hoher Flächenanteil für Technik-, Sicherheits- und Bewegungsraum erforderlich ist, reduziert sich die zu betrachtende Fläche. Die Brutto-Grundfläche in der vorliegenden Planung beträgt weiterhin ca. 24.500 m<sup>2</sup>, sodass der Bedarfsansatz aus dem Verkehrsgutachten, abweichend von dem Ansatz der Ausführungsvorschrift mit ca. 120 Radstellplätzen auch dem Bedarf der aktuellen Planung entspricht. Die rund 140 Fahrradabstellplätze decken den Bedarf somit in einer ausreichenden und angemessenen Anzahl ab.

### **Feuerweherschließung**

Zur Feuerweherschließung des geplanten Vorhabens ist eine in Teilen über die beiden angrenzenden Grundstücke Sellerstraße 16 und 26 führende Umfahrung erforderlich. Die vorgesehene Feuerwehrumfahrung erfordert der Sicherung durch die Eintragung öffentlich-rechtlicher Baulasten auf den Nachbargrundstücken. Die Eintragung der Baulast für das Grundstück Sellerstraße 26 ist beantragt und erfolgt im weiteren Verfahren. Die Verpflichtung zur Eintragung einer Baulast für das Grundstück Sellerstraße 16 wird im Durchführungsvertrag verankert und wird danach spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen.

### **3.4.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB das an den Geltungsbereich angrenzende Teilstück der Sellerstraße in ihrer bestehenden Breite als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Einbeziehung erfolgt dabei bis zur Grenze des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplans 1-47.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 8** wird geregelt, dass der Bebauungsplan lediglich die Straßenbegrenzungslinie für die öffentliche Straße festsetzt und zur funktionalen Einteilung der Straße keine Festsetzungen trifft.

### **3.4.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 14** wird auf den nordwestlich und südöstlich des Umspannwerks gelegenen Flächen C, D, E, G, H, J, K, L, C sowie M, O, S, T, U, V, M ein Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks Sellerstraße 26 vorbereitet. Die Fläche wird vom Verfügungsberechtigten des Grundstücks Sellerstraße 26 für Elektroenergieleitungen sowie weitere Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Fernmeldekabel nebst Zubehör benötigt. Gemäß der textlichen Festsetzung ist eine Anpflanzung von Bäumen und Büschen im Bereich dieser Flächen nicht zulässig.

Der festgesetzte Bebauungsplan III-34 bereitete Leitungsrechte im unmittelbar an die Sellerstraße angrenzenden Bereich des heutigen Flurstücks 445 vor. Außerhalb der Fläche, für die mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 im Bebauungsplan III-34-1 VE Leitungsrechte vorbereitet werden, befindet sich auf dem Flurstück lediglich eine Niederspannungsleitung (sog. Lampenleitung), für die auf Nachfrage beim zuständigen Unternehmensträger (Stromnetz Berlin GmbH) eine Sicherung im Bebauungsplan entbehrlich ist. Für etwaige Hausanschlüsse einzelner Medien ist im Bebauungsplan keine Vorbereitung von Leitungsrechten erforderlich. Auf die vollständige Übernahme des Leitungsrechts aus dem festgesetzten B-Plan III-34 wird daher verzichtet.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 13** wird auf den beiden unmittelbar nördlich bzw. östlich des Umspannwerks gelegenen Flächen F, G, H, I, F sowie N, O, P, Q, N ein Recht zur Errichtung einer Schwerlaststraße für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von bis zu 100 Tonnen zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks Sellerstraße 26 sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Sellerstraße 26

vorbereitet. Die Fläche wird vom Verfügungsberechtigten des Grundstücks Sellerstraße 26 für die Benutzung durch Fußgänger, Pkw, Lkw, Kräne sowie Schwerlasttransporter, Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr etc. benötigt.

Mit den **textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14** wird die öffentlich-rechtliche Grundlage für die jeweilige Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die tatsächlichen Nutzungsrechte entstehen durch die jeweilige grundbuchliche Sicherung (Grunddienstbarkeit). Diese ist bereits veranlasst.

Die **textliche Festsetzung Nr. 15** bereitet auf einem ca. 4,0 m breiten, nordwestlich des unterirdischen Gewässerverlaufs der Panke gelegenen Streifen ein Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit vor (Fläche R, S, Y, Y1, W, X, R). Die entsprechend zu belastende Fläche dient gemeinsam mit angrenzenden Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers Herrn Dr. Elleke (Flurstück 448) und des Landes Berlin der Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung entlang des (angrenzend an das Plangebiet unterirdischen) Verlaufs der Panke zwischen Müller-/Chausseestraße, der Straße „An der Kieler Brücke“/Boyenstraße und den am Nordhafen-Vorbecken gelegenen öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen.

Ergänzend zur **textlichen Festsetzung Nr. 15** sind im Durchführungsvertrag Regelungen für eine öffentlichen Durchwegung vorgesehen, die neben der gemäß textlicher **Festsetzung Nr. 15** zu belastenden Fläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch das ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers Herrn Dr. Elleke befindliche Flurstück 448 (Grundstück Sellerstraße 16) umfassen.

Für die gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 15** zu belastende Fläche sowie für einen mindestens 4 m breiten Korridor auf dem Flurstück 448 wird sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichten, diese der Allgemeinheit dauerhaft als Geh- und Radweg zur Verfügung zu stellen und hierfür im Grundbuch ein Geh- und Radfahrrecht als Dienstbarkeit und eine Baulast eintragen zu lassen.

Vertraglich ergänzt wird, dass entlang des Pankegrünzuges auf den Grundstücksflächen des Vorhabenträgers außerhalb des Plangebiets (Flur 63, Flurstück 448) zur Anbindung an die Flächen des Landes Berlin im Rahmen eines vertraglich definierten Korridors eine geänderte Wegeführung erfolgen kann, für die der Vorhabenträger auch dann erst eine Baulast und Dienstbarkeit für ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf seine Kosten eintragen wird.

Die Vorhabenträger werden sich für die Realisierung einer öffentlichen Durchwegung im Durchführungsvertrag verpflichten folgende Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen:

- Öffnung des Zauns auf dem Flurstück 448 einschließlich Anbindung zum Sellerpark,
- Öffnung des Durchgangs zur Boyenstraße/Straße „An der Kieler-Brücke“ einschließlich Anbindung an die vorhandene Wegeführung,
- Errichtung eines Schutzgitter/Umlaufgitters zum Sellerpark, um ein unerlaubtes Einfahren durch Radfahrer zu verhindern,
- Beschilderung zur Wegeführung des Fuß- und Radverkehrs und
- Fortführen der Beleuchtung des öffentlichen Geh- und Radwegs nach positiver Prüfung und Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz.

Mit den dargestellten Regelungen werden die Voraussetzungen für eine durchgängige öffentlich zugängliche Verbindung, entsprechend übergeordneter Entwicklungsziele (Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm und Flächennutzungsplan), entlang der Panke zwischen Müller-/Chausseestraße, der Straße „An der Kieler Brücke“/Boyenstraße und den Nordhafen-Vorbecken/Sellerpark geschaffen.

### 3.5. Immissionsschutz

#### 3.5.1. Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans. Der Schadstoffausstoß bei der Verwendung von Brennstoffen muss daher entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Die **textliche Festsetzung Nr. 10** gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für geplante oder vorhandene Nutzungen. Durch die Festsetzung wird nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß, dem Stand der Technik entsprechend, möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeldioxid-, Stickstoffoxid- und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

#### 3.5.2. Lärmschutz

##### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist gegenwärtig in besonderem Maße durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen beeinträchtigt. Die starke Vorbelastung des Gebiets durch Verkehrslärm ist auf den Kfz-Verkehr auf der Sellerstraße zurückzuführen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde im September 2015 durch das ALB Akustik-Labor Berlin eine schalltechnische Untersuchung erstellt, mit der Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung geklärt werden sollten.

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm wurden im Gutachten (ALB 09/2015) für das Vorhaben folgende Schlussfolgerungen abgeleitet:

- Der schalltechnische Orientierungswert (OW) für Gewerbegebiete und Verkehrslärm von 65 dB(A) tags gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 wird vor der Sellerstraße zugewandten und nächst gelegenen Fassade des Vorhabens gemäß der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (ALB 09/2015) um maximal 4 dB(A) in Teilbereichen überschritten. Die Überschreitung ist jedoch wegen der planungsrechtlich ausgeschlossenen Wohnnutzung nur von untergeordneter Bedeutung. Eine Beurteilung der Nachtzeit war wegen der im Plangebiet unzulässigen Schlafnutzung und des damit zur Nachtzeit nicht gegebenen höheren Schutzanspruchs entbehrlich.
- In Abhängigkeit von den der Beurteilung zugrunde zu legenden Verkehrswerten für die Sellerstraße ergibt sich vor der Sellerstraße zugewandten und nächst gelegenen Fassade des Vorhabens maximal ein Lärmpegelbereich LPB von V gemäß DIN 4109 für das 1. bis 5. Vollgeschoss. Für das 6. und 7. Vollgeschoss vorgenannter Fassade sowie für Teilbereiche der seitlich zur Sellerstraße ausgerichteten Fassaden des Vorhabens ergibt sich ein Lärmpegelbereich LPB von IV gemäß DIN 4109.

Vor diesem Hintergrund war es erforderlich mit Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen gesunde Arbeitsverhältnisse im Innenbereich des Vorhabens zu sichern.

In der schalltechnischen Untersuchung vom September 2015 wurde jedoch nicht zwischen Prognosenullfall (ohne den vorhabeninduzierten Verkehr) und Prognoseplanfall (Prognosenullfall zzgl. des vorhabeninduzierten Verkehrs) unterschieden, da relevante Änderungen der Verkehrsstärke der Sellerstraße nach der Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten waren und auch keine verkehrstechnische Untersuchung vorlag.

Da nunmehr eine verkehrstechnische Untersuchung der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH von Februar 2018 vorliegt, in der verschiedene Prognosefälle (d. h. einschließlich des vorhabeninduzierten Kfz-Verkehrs) betrachtet wurden, erfolgte mit dem Bericht vom 26.02.2018 eine Ergänzung zu der schalltechnischen Untersuchungen von 2015, in der die Schallemissionen für die Sellerstraße für den schalltechnisch maßgeblichen Prognosefall ermittelt und mit der schalltechnischen Untersuchung aus 2015 verglichen werden sollten. Aus den Ergebnissen dieses Vergleichs sollten ebenfalls Empfehlungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan III-34-1 VE abgeleitet werden.

Gemäß Ergänzungsbericht sind für das Vorhaben geringere Beurteilungspegel zu erwarten als 2015 ermittelt. Für die Sellerstraße Südwest verringern sich die Emissionspegel um -1,2 dB(A) tags und um -0,8 dB(A) nachts sowie für die Sellerstraße Nordost um -0,3 dB(A) tags und um -0,3 dB(A) nachts. Die Unterschiede sind jedoch nur geringfügig.

Vor diesem Hintergrund sind auch weiterhin Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Arbeitsverhältnisse im Innenbereich des Vorhabens zu sichern.

Im schalltechnischen Ergänzungsbericht von 2018 wird die im Rahmen des *"Berliner Leitfadens. Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung"* neu eingeführte Festsetzung zum baulichen Schallschutz zur Anwendung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan III-34-1 mit Beschränkung auf die der Sellerstraße zugewandten und zu ihr seitlich ausgerichteten Fassaden empfohlen und als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 9** müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die zur Sellerstraße direkt und zu ihr seitlich ausgerichteten Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage zur Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_{r,t}$  und für die Nacht  $L_{r,t}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

## **Gewerbelärm**

Auf das Vorhaben im Plangebiet wirken gewerbliche Schallimmissionen ein. Aus der schalltechnischen Untersuchung (ALB 09/2015) werden hinsichtlich des Gewerbelärms folgende Schlussfolgerungen abgeleitet:

- Plangegebene Vorbelastung durch Gewerbegebiete innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne III-134<sup>2</sup>, III-34 und 1-47  
Für die Gewerbegebiete in den Bebauungsplänen III-134 und III-34 wurden planungsrechtlich keine Einschränkungen hinsichtlich der Auslastbarkeit bezüglich Lärms getroffen. Für die Gewerbegebiete des Bebauungsplans 1-47 wurden Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten gemäß DIN 45 691 getroffen.  
Durch das im Bebauungsplan III-134 festgesetzte Gewerbegebiet nordwestlich der Fennstraße sind für das Vorhaben selbst nur vollkommen untergeordnete Beiträge zur Höhe des Gesamtpegels gewerblicher Schallimmissionen zu erwarten. Die sich aus den Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten im Bebauungsplan 1-47 ergebenden Immissionskontingente für alle Gewerbegebiete dieses Bebauungsplans zusammen liegen um mindestens 10 dB(A) unter dem für die Gesamtbelastung für das Vorhaben zulässigen Immissionsrichtwert tags von 65 dB(A). Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-34-1 VE geplante Vorhaben befindet sich damit gemäß Nummer 2.2. der TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-47.
- Neubau Umspannwerk (UW) Sellerstraße  
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.
- Anlagen und Betriebe innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans III-34  
In dem Vorhaben nächstgelegenen Bereich des im Bebauungsplan III-34 festgesetzten Gewerbegebiets ist das UW Sellerstraße errichtet. Die Schallimmissionen dieser Anlage wurden explizit berücksichtigt (siehe oben). Im verbleibenden Bereich des Gewerbegebiets sind derzeit nur Betriebe und Anlagen vorhanden, die aus Lärmschutzsicht ebenso in einem Mischgebiet möglich wären. Zukünftig planungsrechtlich mögliche Betriebe und Anlagen müssten berücksichtigen, dass bereits eine plangegebene und tatsächliche Vorbelastung besteht, die im Ergebnis dazu führt, dass die von diesen neu hinzukommenden Betrieben und Anlagen erzeugten Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten stark eingeschränkt wären.
- Schallquellen des im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-34-1 VE geplanten Vorhabens  
Die dem Vorhaben als Anlage, die in den Geltungsbereich des TA Lärm fällt, zuzurechnenden Schallquellen, wie z.B. Fahrtgeräusche von Fahrzeugen, die die Tiefgarage nutzen sowie Fahrt- und Verladegeräusche von Lieferfahrzeugen sind bei der Ermittlung der Gesamtbelastung für das Vorhaben nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Art der Nutzung für das Baugebiet kann davon ausgegangen werden, dass nur Nutzungen mit einem vergleichsweise geringen Störgrad zulässig sind. Bezüglich des Gewerbelärms wird für das Vorhaben 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.

---

<sup>2</sup> Der nordwestlich der Fennstraße gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans III-134 ist am 12.06.1978 festgesetzt worden. Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,2 ausgewiesen.

### **Sportlärm**

Südöstlich und südlich des Vorhabens werden folgende Sportanlagen betrieben: Tennisplätze, Eisbahn, Eisstadion sowie Sportplatz mit Großspielfeld. Berechnungen zum Sportlärm sind aus folgenden Gründen allenfalls für die o.g. Eisfläche notwendig:

- Bei Sportanlagen sind i.d.R. die Nutzungszeiten abends innerhalb der Ruhezeiten zwischen 20.00 und 22.00 Uhr sowie sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten mittags zwischen 13.00 und 15.00 Uhr kritisch wegen der vergleichsweise höheren Auslastung der Sportanlagen und der geringeren Immissionsrichtwerte (IRW). Innerhalb der angeführten Zeiträume ist i.d.R., wenn überhaupt, von einer eingeschränkten Nutzung der Büroräume und sonstigen Räume des Vorhabens auszugehen. Konfligierende Nutzungszeiten bilden daher allenfalls eine Ausnahme.
- Das Erika-Hess-Eisstadion ist eine Mehrzweckhalle. Neben Eishockeyspielen, die i.d.R. am Wochenende stattfinden, finden dort auch andere Veranstaltungen (Eiskunstlauf, Eisstockschießen, Hallenfußball, Tierschauen sowie Revuen) statt. Wegen der geschlossenen Außenbauteile sind die Schallemissionen aus dem Inneren der Halle für das Vorhaben vernachlässigbar.
- Zum Eisstadion gehört auch eine zweite Eisfläche außerhalb des Stadions, die für den freien Publikumsverkehr geöffnet ist. Diese Eisfläche wird saisonal (d.h. im Winter, wenn sowohl die Tennisanlage als auch das Großspielfeld i.d.R. nicht genutzt werden) durch die Öffentlichkeit tagsüber zwischen 9.00 und maximal 22.00 Uhr (mit Pausen zwischendurch) zum Schlittschuhlaufen genutzt.
- Das Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" ist bezüglich seiner Schutzbedürftigkeit einem Gewerbegebiet ohne zulässige Wohnnutzung gleichzustellen. Der gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung werktags tagsüber außerhalb der Ruhezeiten einzuhaltende Immissionsrichtwert (IRW) beträgt 65 dB(A). Die vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Boyenstraße und der Straße An der Kieler Brücke sind bezüglich der baulichen Nutzung – und damit der Höhe der Schutzbedürftigkeit – mindestens wie ein Mischgebiet, eher sogar wie ein Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Der Unterschied zwischen den (vor den Fenstern von gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen des Vorhabens und der vorhandenen Wohnnutzungen) einzuhaltenden IRW beträgt mindestens 5 dB(A), eher sogar 10 dB(A). Das heißt, durch die vorhandenen Wohnnutzungen ist immissionsschutzrechtlich die Auslastbarkeit der Sportanlagen von vornherein eingeschränkt. Das Vorhaben führt nicht zu einer Verschärfung dieser Situation. Dies gilt mit Sicherheit für das Großspielfeld und für die Tennisanlage. Setzt man eine Einhaltung der IRW vor den vorhandenen Wohnnutzungen voraus, dann werden auch vor den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen des Vorhabens die IRW eingehalten.

Der Abstand der Eisbahn zum Vorhaben ist geringer als der Abstand zu den vorhandenen Wohnnutzungen. Für Immissionsorte vor dem Vorhaben und vor der der Eisfläche nächstgelegenen Wohnnutzung in der Boyenstraße wurden daher sicherheitshalber Sportlärmrechnungen für die Eisfläche durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass die für das Vorhaben anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden.

### **3.5.3. Elektromagnetische Felder**

Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische oder elektromagnetische Felder durch das auf dem Grundstück Sellerstraße 26 befindliche Umspannwerk werden nicht erwartet. Das für den Immissionsschutz zuständige Fachamt hat im Verfahren keine Bedenken hinsichtlich § 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) vorgetragen.

### 3.6. Grünfestsetzungen

#### 3.6.1. Dachbegrünung

Aus städtebaulichen Gründen wird im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Die textliche Festsetzung Nr. 11 regelt, dass im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen sind. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Mit der Festsetzung wird ein ansprechendes Erscheinungsbild des höhengestaffelten Gebäudes gewährleistet. Weiterhin erfolgt die Festsetzung zur Minderung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Entsprechend dem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Regenentwässerungskonzept (Müller-Kalchreuth 12/2018) wird die Anlage einer extensiven Dachbegrünung das Abflussgeschehen bei Regenwetter im Plangebiet deutlich dämpfen und dient ergänzend zu weiteren Maßnahmen (siehe Kapitel III.1.3) der Sicherstellung der Regenentwässerung des Grundstücks.

Ein Gründach hat darüber hinaus den positiven Effekt, dass gegenüber einem Bitumendach nur 42 % der Strahlungsbilanz in Wärme umgewandelt wird. Bei einem Bitumendach werden hingegen 95 % der Strahlungsbilanz während des Sommers in Wärme umgewandelt. Abgesehen von dem Biotopwert sorgt die Dachbegrünung für eine stärkere Bindung der Niederschläge im Raum und verbessert das Mikroklima.

Die Wirksamkeit der Maßnahme ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Ein Neigungswinkel von Dächern von weniger als 15° ermöglicht eine Begrünung der Dachflächen.

Weiterhin wird mit der **Festsetzung Nr. 12** eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau als zulässig festgesetzt. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Als Ausnahmen gelten dabei die im Bebauungsplan dargestellten Flächen F, G, H, I, F sowie N, O, P, Q, N, die Tiefgaragenzufahrt, Flächen oberhalb der Tiefgarage und Flächen für die Feuerwehr.

### 3.7. Außerkräfttreten von Rechtsvorschriften

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 16** wird klargestellt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

### 3.8. Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Eine Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE nicht erforderlich.

### 3.9. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Es befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine durch andere gesetzliche Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht.



### 3.10. Durchführungsvertrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten muss. Aufgrund der Konstellation, dass das Grundstück durch den jetzigen Vorhabenträger Herrn Dr. Elleke bereits verkauft ist, dieser aber nach Kaufvertrag vom 19.06.2019 bis zur Festsetzung des Bebauungsplans und Erteilung der Baugenehmigung Vorhabenträger und auch Grundstückseigentümer sein wird, wird zur Absicherung der Planungsziele und Durchführung des Vorhabens, da sich einzelne vertragliche Regelungen aufgrund der Planungshistorie auch auf außerhalb des Plangebiets im Eigentum von Herrn Dr. Elleke befindlichen Grundstücksflächen bezieht (Grundstück Sellerstraße 16), ein dreiseitiger Vertrag zwischen dem Land Berlin, dem jetzigen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer Herrn Dr. Elleke und den zukünftigen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer Sellerstraße 17 GmbH & Co. KG geschlossen.

Der aktuelle Entwurf des Durchführungsvertrags trifft Regelungen zum Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (Flurstück 445 und 453 der Flur 63) sowie zu Vertrags-Ergänzungsflächen, die sich im Eigentum des jetzigen Vorhabenträgers Herrn Dr. Elleke (Teilflächen der Flurstücke 448 und 446) bzw. des Landes Berlin befinden (Teilflächen der Flurstücke 421, 441, 460 und 454). Er beinhaltet insbesondere folgende Regelungsinhalte:

#### Allgemein

- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des konkretisierten Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist auf eigene Kosten.
- Verpflichtung des Vorhabenträgers auf Flächen in seinem Eigentum, die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind entschädigungslos Baulasten und Dienstbarkeiten zugunsten der im Bebauungsplan genannten Begünstigten einzuräumen.

#### Vorhaben

- Durchführung aller für die Erschließung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie Übernahme von deren Kosten (inkl. Planung) durch den Vorhabenträger.
- Gutachterliche Ermittlung der Art und des Umfangs der Boden- und Grundwasserbelastung für die im Bodenbelastungskataster (BBK) geführte Verdachtsfläche sowie der erforderlichen Vorkehrungen oder Maßnahmen sowie ggf. Durchführung von Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen im gutachterlich festgestellten und von Berlin festgelegten Umfang durch den Vorhabenträger.
- Durchführung der Baumaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück entsprechend der Projektplanung durch den Vorhabenträger; ergänzende Regelungen zur Ausführung der Fassadengestaltung zur Gewährleistung des Umgebungsschutzes des Baudenkmals Umspannwerk Scharnhorst, Sellerstraße 16.
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung der Maßnahmen gemäß Grün- und Freiflächenplan.
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Zwischenspeicherung von Regenwasser auf dem Grundstück in ausreichend dimensionierten Rückhalteräumen entsprechend der Entwässerungsvarianten (bzw. einer Variantenkombination) des Regenentwässerungskonzepts (Müller-Kalchreuth 12/2018).
- Verpflichtung zur Umsetzung des Schallschutzes gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 9** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Verpflichtung zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse die Vorgaben der als Anlage 17a beigefügten Belichtungsstudie einzuhalten und dies bei der

Grundrissgestaltung und der Raumaufteilung entsprechend der Anlage 17b durchzuführen und mit Bauantragsstellung nachzuweisen.

### **Erschließung**

- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur erstmaligen Herstellung aller notwendigen Gehwegüberfahrten der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge an der Tiefgarageneinfahrt auf seine Kosten sowie Herstellung des Gehweges zwischen vorhandenen Zufahrten Grundstück Sellerstraße 16 und Grundstück Sellerstraße 26 (einschließlich Planungen und Vermessung).
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zum Abschluss gesonderter Vereinbarungen mit den zuständigen Unternehmensträgern über die Ver- und Entsorgung des Gebiets zur Sicherstellung der leitungsgebundenen Erschließung.

### **Sonstige Maßnahmen**

- Verpflichtung des Vorhabenträger die gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 14** zu belastende Fläche auf dem Flurstück 453 sowie einen mindestens 4 m breiten Korridor auf dem Flurstück 448 für die Allgemeinheit dauerhaft als Geh –und Radweg zur Verfügung zu stellen und hierfür im Grundbuch ein Geh- und Radfahrrecht als Dienstbarkeit und eine öffentlich-rechtliche Baulast eintragen zu lassen
- Verpflichtung des Vorhabenträger zur Durchführung von Maßnahmen für zur Realisierung einer öffentlichen Durchwegung zwischen Müller-/Chausseestraße und Nordhafen-Vorbecken sowie der Straße „An der Kieler Brücke“/Boyenstraße auf eigene Kosten. Die Maßnahmen sind Kapitel II.3.4.2 zu entnehmen.
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Leistung einer Ausgleichszahlung an das Land Berlin für 26 im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu fällende geschützte Bäume.

## **3.11. Städtebauliche Kennzahlen**

Die Flächenanteile für die unterschiedlichen Nutzungen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil</b>
Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“	6.502	90,3 %
Straßenverkehrsfläche	701	9,7 %
<b>Gesamt</b>	<b>7.203</b>	<b>100,0%</b>

Tabelle 4: Flächenbilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan III-34-1VE

## **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Durch Bauleitpläne soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftige Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den regelmäßig nach Lage der Dinge in der Abwägung zu berücksichtigenden erheblichen Auswirkungen

zählen die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange. Darüber hinaus lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (siehe Kapitel IV).

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange der Wirtschaft insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks,
- die Belange der benachbarten Gewerbebetriebe.

#### **4.1. Öffentliche Belange**

Die Entwicklung einer innerstädtischen untergenutzten Fläche als Standort für ein Büro- und Verwaltungsgebäude entspricht den Belangen der Wirtschaft und trägt dazu bei Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan III-34-1 VE wird eine der Innenstadtlage angemessene Nutzung sowie adäquate bauliche Dichte ermöglicht. Die Festsetzungen folgen dem planerischen Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung sowie eine der Innenstadtlage angemessene und für die weitere Umgebung charakteristische Dichteentwicklung, die im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden liegt. Die Ausschöpfung von Flächenreserven im Innenstadtbereich ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege und trägt zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

##### Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Planung und vertraglichen Vereinbarungen gewährleisten die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Grundsätzlich sind die erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Arbeitsstätten auf dem Vorhabengrundstück wie auch der Arbeitsstätten auf den Nachbargrundstücken erfüllt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden und können außer in wenigen Ausnahmen eingehalten werden. Mit Hilfe einer im Rahmen dieses Bauvorhabens Sellerstraße 17 auf Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG im Juli 2019 angefertigten Tageslichtuntersuchung soll sichergestellt werden, dass die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Belichtung von Arbeitsplätzen eingehalten werden. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse wird in den Durchführungsvertrag zudem eine Verpflichtung aufgenommen, die Ergebnisse und Empfehlungen der Tageslichtstudie einzuhalten. Dazu sind Grundrisse, die aus der Belichtungsstudie resultieren, dem Durchführungsvertrag als Anlage 17b „Raumaufteilung gesunde Arbeitsverhältnisse (Belichtungsstudie)“ sowie als Anlage 17a die Tageslichtstudie vom 19. Juli 2019 beigelegt.

#### Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Planung wird der Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) gerecht, da sich die geplante gewerbliche Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt.

#### Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie Orts- und Landschaftsbild

Die Planung des Büro- und Verwaltungsgebäudes ist im Sinne des Umgebungsschutzes mit dem Denkmalschutz vereinbar.

#### Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Abwägung eingegangen. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter zu erwarten.

#### Wirtschaft und Arbeitsplätze

Die Entwicklung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes entspricht den Belangen der Wirtschaft und trägt dazu bei Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen.

#### Mobilität der Bevölkerung und Verkehrsvermeidung/-verringerung

Dem Belang der Mobilität der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB wird in dem Sinne Rechnung getragen, als dass ein Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt wird um eine öffentliche Durchwegung zwischen Müllerstraße/Chausseestraße, am Nordhafen-Vorbecken/Sellerpark und der Straße „An der Kieler Brücke“/Boyenstraße zu schaffen. Mit der Festsetzung einer Tiefgarage wird den Anforderungen an die zukünftige Parkplatzsituation Rechnung getragen. Darüber hinaus sind die umliegenden Straßen ausreichend leistungsfähig, um den vorhabenbedingten Verkehr aufzunehmen.

Die öffentlichen Belange machen jedoch auch eine Reihe von Regelungen im Bebauungsplan erforderlich. Die Festsetzungen sind zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und übergeordneter Planungsziele für die städtebauliche Ordnung jedoch erforderlich und wurden auch im Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmt. Dies sind im Wesentlichen:

- Festlegung von Flächen zur grundbuchlichen Sicherung von Geh- und Radfahrrechten für eine öffentliche Durchwegung des Plangebiets entlang der Panke entsprechend übergeordneter Planungsziele,
- Immissionsschutzregelungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse durch die Aufnahme von Festsetzungen zum baulichen Schallschutz.
- Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen,
- Berücksichtigung von Umwelt- und Klimabelangen durch den Ausschluss bestimmter Brennstoffe sowie die Festsetzung von Dachbegrünung und Regelungen zur Befestigung von Wegen und Zufahrten.

## **4.2. Private Belange**

Den privaten Belangen des Grundstückseigentümers wird mittels der Aufstellung des Bebauungsplans und deren Festsetzungen insofern Rechnung getragen, als dass die Voraussetzungen eine den Vorstellungen des Grundstückseigentümers entsprechende Entwicklung der Grundstücksnutzung geschaffen wird, da die gegenwärtigen Bebauungsmöglichkeiten den Bedürfnissen des Grundstückseigentümers nicht entsprechen. Auch die Ermöglichung einer dichten Überbaubarkeit unter Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse trägt den Belangen und Interessen des Grundstückseigentümers Rechnung. Die Festsetzungen ermöglichen eine hohe Grundstücksausnutzung und punktuelle Überschreitung der ansonsten bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Mit der

Planung wird damit auch den wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers entsprochen und eine wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks gewährleistet. Die Bauleitplanung wird auch auf Antrag und Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenträgers betrieben, in deren Interesse ein nur absehbar wirtschaftliches Planungskonzept liegt.

Die Belange der benachbarten Gewerbebetriebe sind durch die Planung nicht betroffen.

### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten damit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan III-34-1 VE Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sowie die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bleiben davon unberührt.

Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss (zu Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen siehe die folgenden Kapitel).

#### **1.1. Schutzgut Mensch**

##### **Bestand und Bewertung**

###### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist gegenwärtig in besonderem Maße durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen beeinträchtigt.

(ausführlicher siehe Kapitel II.3.5)

###### Gewerbelärm

Auf das Vorhaben im Plangebiet wirken folgende gewerbliche Schallimmissionen ein:

- plangegebene Vorbelastung durch Gewerbegebiete innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne III-134 und 1-47
- Schallimmissionen des angrenzenden Umspannwerks Sellerstraße
- sonstige Anlagen und Betriebe innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans III-34.

(ausführlicher siehe Kapitel II.3.5)

###### Sportlärm

Südöstlich und südlich des Vorhabens werden folgende Sportanlagen betrieben: Tennisplätze, Eisbahn, Eisstadion sowie Sportplatz mit Großspielfeld. Durch die vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Boyenstraße und der Straße An der Kieler Brücke ist immissionsschutzrechtlich die Auslastbarkeit der Sportanlagen von vornherein eingeschränkt.

(ausführlicher siehe Kapitel II.3.5)

###### Luftschadstoffe

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt sind hinsichtlich der Luftqualität in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) Immissionsgrenzwerte für die Luftbelastung festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen. Von besonderem Interesse sind dabei insbesondere die durch den Verkehr hervorgerufenen Stickstoffdioxidbelastungen (NO<sub>2</sub>) und Feinstäube (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>).

Luftschadstoff	Immissionsgrenzwert [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ] Jahresmittelwert nach 39. BImSchV
NO <sub>2</sub>	40
PM <sub>10</sub>	40
PM <sub>2,5</sub>	25

Tabelle 5: Immissionsgrenzwerte nach 39. BImSchV

Die Karte des Umweltatlas 3.11.2 „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015“ (Ausgabe 2017) zeigt entlang der Sellerstraße für die unterschiedlichen Luftschadstoffe folgende Immissionsgrenzwerte [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ], die 2015 durch eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) Kfz von 24.100 Kfz/24h hervorgerufen werden. Die Jahresmittelwerte nach § 39. BImSchV werden danach nicht überschritten.

Luftschadstoff	Abschnitt Höhe Sellerstraße 15 bis Höhe Sellerstraße 28 (berechnetes Jahresmittel [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ] 2015)	Abschnitt Höhe Sellerstraße 28 bis Müllerstraße (berechnetes Jahresmittel [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ] 2015)
NO <sub>2</sub>	32,54	32,01
PM <sub>10</sub>	23,58	23,15
PM <sub>2,5</sub>	15,3	15,15

Tabelle 6: Immissionswerte Sellerstraße

## Umweltauswirkungen der Planung

### Verkehrslärm

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung sind Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Arbeitsverhältnisse im Innenbereich des Vorhabens zu sichern. Daher wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zum baulichen Schallschutz getroffen. (ausführlicher siehe Kapitel II.3.5.2)

### Gewerbelärm

Aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann für das Vorhabengrundstück davon ausgegangen werden, dass nur Nutzungen mit einem vergleichsweise geringen Störungsgrad zulässig sind. Bezüglich des Gewerbelärms wird für das Vorhaben 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 entbehrlich.

### Sportlärm

Berechnungen für die Eisbahn, deren Abstand zum Vorhaben geringer als der Abstand zu den vorhandenen Wohnnutzungen ist, ergaben, dass die für das Vorhaben anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden. (ausführlicher siehe Kapitel II.3.5)

### Luftschadstoffe

Wie die folgende Tabelle zeigt, wird trotz der zukünftigen Nutzung des Grundstücks Sellerstraße 17 für das Jahr 2030 ein Rückgang des Verkehrsaufkommens prognostiziert. Die Werte stammen aus dem Verkehrsgutachten von 2018 zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan III-34-1 VE und der Karte aus dem Umweltatlas „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015“ (Ausgabe 2017).

	DTV Verkehrsstärke Kfz 2015	DTVw Verkehrserhebung 11/2017 Bestand (Analyse-Nullfall)		DTVw Verkehrsprognose 2030 Prognose-Nullfall (ohne Vorhaben)	DTVw Verkehrsaufkommen Prognose Planfall (mit Vorhaben)
Sellerstraße	24.100	28.900 (DTV 26.010)		24.000 (DTV 21.600)	25.200 (DTV 22.680)
		Sellerstraße Nordost 27.100 (DTV 24.390)	Sellerstraße Südwest 28.900 (DTV 26.010)		

Tabelle 7: Verkehrsaufkommen Sellerstraße

Angesichts der prognostizierten Verkehrsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass keine Verschlechterung der verkehrsbedingten Luftbelastung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten ist und für den Prognosezeitraum 2030 dahingehend ggf. sogar mit einem Rückgang der Luftimmissionen gerechnet werden kann.

Auch wird mit der Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts und den Regelungen im Durchführungsvertrag zur Fortführung des Pankewegs für eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung ein Beitrag zur Luftreinhaltung geleistet. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Berliner Umweltzone, in der nur Fahrzeuge fahren dürfen, die bestimmte Abgasstandards einhalten.

Weiterhin wird die Entstehung von Luftschadstoffen mittels textlicher Festsetzung durch den Ausschluss luftverunreinigender Heizbrennstoffe gemindert.

## 1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Der allgemeine Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 39) gilt für alle wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, d.h. es gilt ein Mindestmaß an Schutz für alle Arten. Verboten ist z. B. das mutwillige beunruhigen oder grundlose Fangen, Verletzen und Töten von wild lebenden Tieren, die Entnahme oder Zerstörung von Pflanzen und die Beeinträchtigung und Zerstörung ihrer Lebensstätten. Ebenso ist es nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerische genutzten Grünflächen sowie Hecken, Gebüsch und andere Gehölze im Zeitraum vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Das Verbot dient vor allem dem Schutz von Fortpflanzungsstätten von Tieren, die Gehölz als (Teil)lebensraum nutzen.

Im BNatSchG ist im 3. Abschnitt besonderer Artenschutz unter § 44 der Schutz für die besonders und streng geschützten Arten gesetzlich geregelt. Die für die Bebauungsplanung relevanten Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbote) umfassen das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung besonders geschützter Pflanzen und verbietet Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, zu fangen, zu verletzen und zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören als auch während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Damit bei Realisierung des Vorhabens, das durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen, ist bei der Planaufstellung zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatz 1 eingehalten werden. Im § 44 Absatz 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei zulässigen Eingriffen nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind unter die Zugriffsverbote fallen und ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleiben.



Bei einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ein Vorhaben u. a. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt, im Interesse der Gesundheit des Menschen oder aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls zugelassen werden. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn keine zumutbaren Alternativen gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen der Arten nicht verschlechtert.

§ 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) stellt bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, unter gesetzlichen Schutz.

Der Baumbestand in Berlin wird durch die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) als geschützter Landschaftsbestandteil insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen geschützt. Die Schutzbestimmungen der Verordnung erfassen Laubbäume, Waldkiefern, Walnussbäume und Türkische Baumhasel ab 80 cm Stammumfang in einer Höhe von 1,30 über dem Erdboden. Bei mehrstämmigen Bäumen muss mindestens einer der Stämme einen Umfang von 50 cm gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Nicht in den Anwendungsbereich der Verordnung fallen u.a. Bäume, die nach anderen Vorschriften einem Schutz unterliegen. Gemäß BaumSchVO dürfen geschützte Bäume ohne Genehmigung nicht beseitigt, zerstört oder beschädigt werden. Ausnahmen von den Verboten der BaumSchVO dürfen u. a. nur dann zugelassen werden, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes genehmigt, so ist ein ökologischer Ausgleich verpflichtend wahlweise in Form von Ersatzpflanzungen oder einer Ausgleichsabgabe vorzunehmen.

## **Bestand und Bewertung**

### Biotope/Realnutzung

Im Plangebiet befinden sich die folgenden Biotoptypen:

#### *Vorhabensgrundstück*

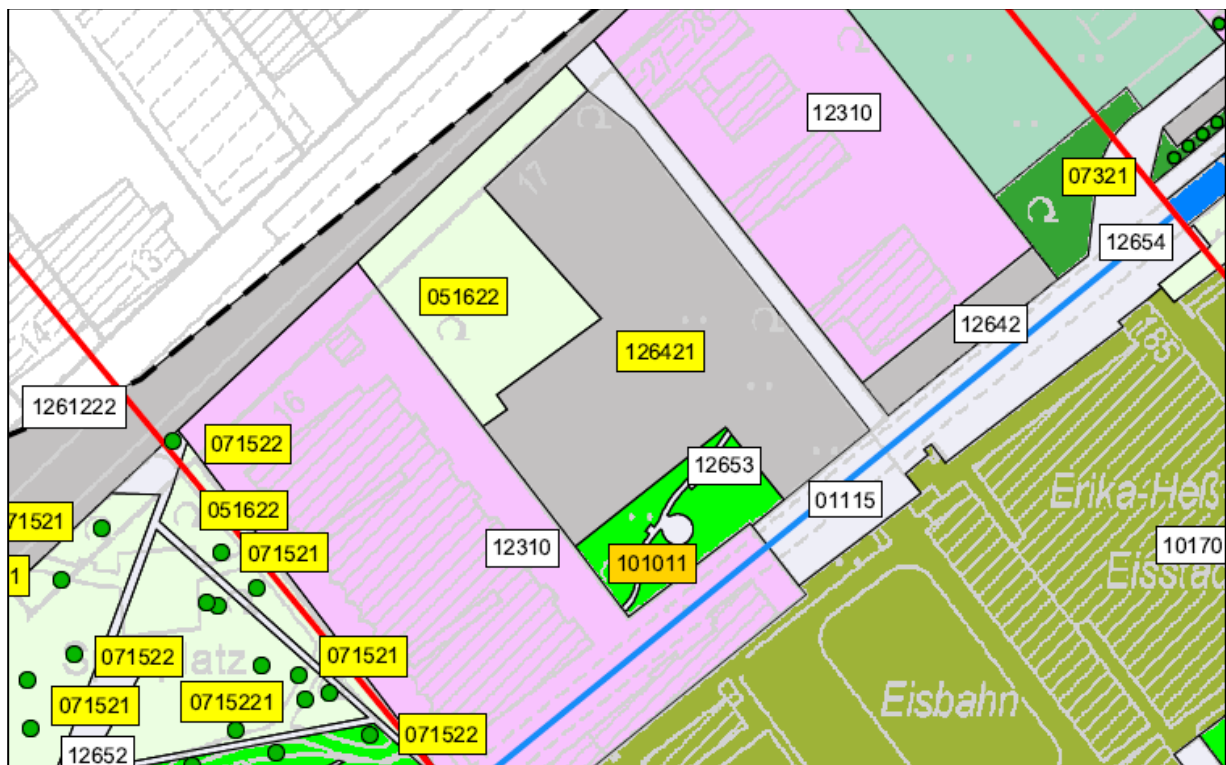
- Parkplätze teilversiegelt mit Baumbestand (126421)
- artenarmer Zier-/ Parkrasen mit lockerstehenden Bäumen (051622)
- Grünanlage unter 2 ha (101011)
- versiegelter Weg (12654)
- teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster) (12653).

#### *Straßenverkehrsfläche*

- Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenen Mittelstreifen und ohne Baumbestand (1261222).

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Insgesamt wird die vegetationskundliche Bedeutung des Biotopbestands als gering eingestuft.

Abbildung 1: Biotoptypen im Plangebiet und dessen Umfeld



Quelle: planland, Ausbau der Panke in Mitte und Pankow, Phase II. Umweltverträglichkeitsstudie, März 2013.

### Tiere

Das Plangebiet ist als faunistischer Funktionsraum von nachrangiger Bedeutung. Im Rahmen eines im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Panke in Mitte und Pankow durch das Büro planland (Planungsgruppe Landschaftsentwicklung GbR) erstellten Artenschutzbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG (Juli 2012 Textteil / März 2013 Kartenteil) wurden im Plangebiet keine geschützten Tierarten nachgewiesen. Südlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite des Fließgewässers Panke (Höhe ehem. Umspannwerk) wurde ein Girlitz nachgewiesen.

### Bäume

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baumkataster erstellt (Natur+Text 05/2016). Bei einer Begehung im Mai 2016 wurden die im Plangebiet vorhandenen Bäume hinsichtlich Gattung, Art und Sorte, Anzahl der Stämme sowie Stammumfang aufgenommen und die Vitalität nach Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) beurteilt.

Entsprechend dem Baumkataster sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 26 geschützte Bäume vorhanden (15 Pappeln, 7 Birken, 2 Spitzahorn, 1 mehrstämmiger Götterbaum sowie eine Kirsche). Der Großteil der Gehölze weist keine oder nur geringe Einschränkungen der Vitalität auf. Lediglich die Säulenpappeln südwestlich des angrenzenden Umspannwerks zeigen leichte Alterungserscheinungen in Form von schütterer Belaubung und absterbenden Ästen im äußeren Kronenbereich.

## **Umweltauswirkungen der Planung**

### Biotope

Der Großteil der vorhandenen Bestandsbiotope geht durch die geplante Baumaßnahme verloren. Für die wenigen verbleibenden unversiegelten Flächen ist von der Anlage eines Zierrasens o.ä. auszugehen.

Die geplante Anlage einer extensiven Dachbegrünung kann einen wirksamen Beitrag zur Verbesserung der Biotopfunktion leisten und mindert den Eingriff in die Bestandsbiotope.

### Tiere

Da das Plangebiet als faunistischer Funktionsraum von nachrangiger Bedeutung ist, ergeben sich durch das geplante Bauvorhaben keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Fauna.

Gehölzrodungen sind generell außerhalb der Brutsaison von Vögeln, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG), um etwaige Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden. Der Durchführungsvertrag wurde um eine entsprechende Regelung zum Verbot der Beseitigung von Bäumen u.a. Vegetation im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ergänzt.

### Bäume

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, ist ein Erhalt nicht möglich. Überdies würde voraussichtlich auch die Altlastensanierung eine Fällung von Bäumen erforderlich machen.

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).

Da auf dem Grundstück keine Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen gegeben sind, wird eine Ausgleichsabgabe als Form des ökologischen Ausgleichs entrichtet. 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 Bescheides des Umwelt- und Naturschutzamtes verpflichten.

Hinweis: Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens hat ein erneuter Grundstücksverkauf stattgefunden (siehe Kapitel I 2.2). Mit Grundstückskauf hat die zukünftige Grundstückseigentümerin Modifikationen an der Vorhabenplanung vorgenommen und im Kaufvertrag vereinbart. Nunmehr sollen noch ca. 180 PKW-Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden (siehe Kapitel II 3.3 und 3.4). An der Ausdehnung der Tiefgarage um den Südwesten über die Grundfläche des Büro- und Verwaltungsgebäudes reichenden Bereich wird auch bei Reduzierung der Stellplatzanzahl festgehalten. Bei der flächenmäßigen Ausdehnung der Tiefgarage gilt es zu berücksichtigen, dass innerhalb der Grundfläche des Gebäudes unterirdisch neben Kfz-Stellplätzen auch zahlreiche Fahrradabstellplätze, Gebäudetechnik, Müll- und Lagerräume untergebracht werden müssen und daher ein Teil der zwei Untergeschosse für den ruhenden Verkehr nicht zur Verfügung steht. Zudem sind wirtschaftliche Aspekte bei weiteren Tiefgaragenebenen zu berücksichtigen.

### 1.3. Schutzgut Boden und Grund-/Oberflächenwasser

#### Bestand und Bewertung

##### Boden und Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Warschau-Berliner-Urstromtals im Nahbereich eines ehemaligen Fenngbiets. Das Vorhabengrundstück ist zum größeren Teil versiegelt (Parkplatz). Das Grundwasser steht bei 3,5 bis 4 m unter Geländeoberkante an und fließt in einer Geschwindigkeit von 30 bis 50 m pro Jahr. Die nächste Trinkwasserschutzzone liegt etwa 5 km entfernt im Nordwesten. Der Aquifer ist im Werkbereich der Bayer Pharma AG etwa 35 m mächtig. Die Sedimente des Aquifers bestehen vorwiegend aus Flußsand und -kies und haben eine gute hydraulische Leitfähigkeit. Im Bereich der Panke sind auch Faulschlämme sowie Mudden und Torfe zu erwarten. Zur Bebauung des Geländes dürften vorhandene Senken verfüllt worden sein, so dass oberflächennah häufig aufgeschüttetes Material anzutreffen ist (Dr. Eckart Bütow: Gutachten zur Altlastensituation auf dem Grundstück Sellerstraße 16/17 (Umspannwerk Scharnhorst), 3.12.2001).

Gemäß einer 2013 zum geplanten Ausbau der Panke in Mitte und Pankow erstellten Umweltverträglichkeitsstudie (planland, Ausbau der Panke in Mitte und Pankow, Phase II. Umweltverträglichkeitsstudie), liegt der höchste zu erwartende Grundwasserstand im Plangebiet bei ca. 31,8 m über NHN. Das Grundwasser weist i.W. eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit auf (Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Bodenzone < 1 Jahr und/oder jährliche Zehrung > 10 mm/a).

##### Bodenbelastung

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Abspannwerks Scharnhorst (1928-1989) sowie einer ehemaligen Gasanstalt (1880 bis 1912) und ist im Bodenbelastungskataster (BBK) als Verdachtsfläche (BBK-Nr. 10815) erfasst. Gemäß den Angaben des BBK wurden für die Verdachtsfläche bereits orientierende Erkundungen durchgeführt. Auch erste Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt, sind jedoch weder flächendeckend noch zusammenhängend. Es existieren Gutachten der CDM Baugrund Berlin GmbH von 2002 und 2004, von Dr. Eckhart Bütow von 2001 sowie eine Untersuchung von 2004 (B-AGP/Vorholz).

Von der Firma Baugrund Berlin wurden im November 2001 vier Rammkernsondierungen zur Ersterkundung niedergebracht. In Abstimmung mit der damaligen Eigentümerin BEWAG wurden Boden und Grundwasser untersucht.

Die Analysenergebnisse der untersuchten Bodenproben erbrachten 2001 für vier Proben hohe Konzentrationen für die Summe PAK mit Werten zwischen 110 mg/kg TS und 1176 mg/kg TS, die den Beurteilungswert der Berliner Liste 2005 von 12 mg/kg TS (für Grundwasserflurabstand < 5 m) deutlich überschreiten. Die Belastungen betrafen für jeweils zwei Probenahmestellen die obersten beiden Bodenmeter aus der Aufschüttung des Versuchsfelds. An den Proben ergaben sich auch erhöhte MKW-Werte und Schwermetallbelastungen. Die Proben des natürlichen Untergrunds zeigten an allen Probenahmestellen, dass an der Auffüllung festgestellte erhöhte PAK-Werte zu keiner Belastung des natürlichen Untergrunds geführt haben. Begründbar ist dies mit dem generell geringen Migrationspotenzial der festgestellten Parameter Summe PAK und MKW. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass mit dem Sickerwasser kontinuierlich PAK in das Grundwasser eingetragen werden. Aufgrund der sehr hohen Belastungswerte für die PAK wird eine detaillierte Untersuchung des Auffüllbereichs am ehemaligen Versuchsfeld empfohlen. Im Grundwasser wurden 2004 an mehreren Messstellen Überschreitungen des Schadenswertes (SSW) der Berliner Liste 2005 festgestellt, bei Cyaniden und MKW, wobei davon ausgegangen werden kann, dass die Cyanide (ges.) von dem benachbarten Grundstück Sellerstraße 27/28 anströmen. Eine Überschreitung des Geringfügigkeitswertes (GFS) gab es bei Schwermetallen und PAK. Deutlich nachweisbar sind PAK und Naphthalin. Die Belastungshöhe ließ auf einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser schließen. Offensichtlich wird der Schadstoffeintrag durch die ermittelten Bodenbelastungen

beim ehemaligen Versuchsfeld verursacht. Die Parameter AOX und Summe BTEX lagen unterhalb der Nachweisgrenze und zeigten keinen Einfluss durch den Abstrom belasteten Grundwassers vom benachbarten Betriebsgelände der Bayer Pharma AG (Dr. Eckart Bütow: Gutachten zur Altlastensituation auf dem Grundstück Sellerstraße 16/17 (Umspannwerk Scharnhorst), 3.12.2001).

Beim Neubau des Umspannwerkes 2015 wurden im Förderwasser Konzentrationen an Chlorid, VC und Cyaniden (ges) > GFS festgestellt. Bei einer weiteren Wasserhaltung ist somit das Erfordernis der Ableitung in den M-Kanal oder über eine Reinigungsanlage nicht auszuschließen.

#### Oberflächengewässer

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein eingedeckter Abschnitt des Fließgewässers Panke. Die Panke gilt im angrenzenden Abschnitt hinsichtlich der Gewässerstrukturgüte als vollständig verändert. Südlich des ehem. Umspannwerkes Scharnhorst befindet sich im Bereich der Panke ein Querbauwerk (Absturz, 1,50 m, unpassierbar). Zur Umsetzung der Ziele nach WRRL (Richtlinie 2000/60/EG, § 4) sollen in den kommenden Jahren Maßnahmen zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Panke durchgeführt werden. (ausführlicher siehe Kapitel I.3.9)

### **Umweltauswirkungen der Planung**

#### Bodenversiegelung und -belastung

Durch die geplante Über- und Unterbauung ist bei der Durchführung der Planung gegenüber dem Bestand von einer Mehrversiegelung des Plangebiets auszugehen. Die geplante Versiegelung ist für die Realisierung des geplanten Vorhabens und die Abwicklung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage erforderlich.

Im Zuge der Errichtung der geplanten Tiefgarage wird in weiten Teilen des Plangebiets ein Bodenaushub von mehreren Metern Tiefe erfolgen. Dadurch werden auch vorhandene Bodenbelastungen beseitigt. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Bodenuntersuchungen erforderlich.<sup>3</sup> Vielmehr wird vor dem Hintergrund der Errichtung einer mehrstöckigen Tiefgarage eine baubegleitende Untersuchung für ausreichend angesehen, da bei der Tiefgaragenerstellung die Aufschüttungen komplett entfernt werden. Vor Baubeginn sind – in Absprache mit der Bauabfallüberwachungsbehörde – Rasterfelduntersuchungen und nach Baugrubenerstellung eine Sohlbeprobung (1 MP/400 m<sup>2</sup>) durchzuführen. Bei einer Wasserhaltung wird vom Erfordernis einer Grundwasserreinigungsanlage ausgegangen, sofern nicht in den Mischwasserkanal geleitet werden soll oder darf.

Im zwischen dem zukünftigen Vorhabenträger und dem Land Berlin abzuschließenden Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger verpflichten, in Abstimmung mit dem Land Berlin für die Verdachtsfläche die Art und den Umfang der Boden- und Grundwasserbelastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln zu lassen und ggf. Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen im gutachterlich festgestellten und vom Land Berlin festgelegten Umfang durchzuführen.

#### Regenentwässerung

Für das Vorhabengrundstück wurde ein Regenentwässerungskonzept (Müller-Kalchreuth 01/2018) erstellt. Das Regenentwässerungskonzept wurde um einen Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse ergänzt (Regenentwässerungskonzept, Müller-Kalchreuth 12/2018) Das Konzept zeigt auf, dass und mit welchen Maßnahmen die Entwässerung des Vorhabengrundstücks sichergestellt werden kann.

---

<sup>3</sup> Das Schreiben vom 27. Juli 2015 des Umweltamtes bezieht sich in seinen Aussagen auf eine 2 Stockwerke Tiefgarage.

Die geplante Anlage einer extensiven Dachbegrünung wird das Abflussgeschehen bei Regenwetter deutlich dämpfen. Die Niederschlagsabflüsse sind aber in Summe zu groß, um ungedrosselt in die öffentliche Kanalisation oder die Panke eingeleitet werden zu können. Dies hat zur Folge, dass auf dem Grundstück Regenwasser in entsprechend dimensionierten Rückhalteräumen zwischengespeichert werden muss. Die dafür infrage kommenden Varianten wurden im Rahmen des Gutachtens prinzipiell betrachtet, gegenübergestellt sowie beispielhaft räumlich verortet:

- Stauraumkanal (mit Anschluss RÜ-Kanal oder Anschluss Panke)
- Rigole mit Ableitung (mit Anschluss RÜ-Kanal oder Anschluss Panke)
- Rigole ohne Ableitung.

Die o.g. Varianten sind flächenmäßig umsetzbar. Es kann festgestellt werden, dass die Regenentwässerung des Grundstücks auch unter den gegebenen Voraussetzungen gesichert werden kann.

Im zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin abzuschließenden Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger zur Zwischenspeicherung von Regenwasser auf dem Grundstück in ausreichend dimensionierten Rückhalteräumen entsprechend der Entwässerungsvarianten (bzw. einer Variantenkombination) des Regenentwässerungskonzepts verpflichten.

#### Grundwasser

Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1. Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis

nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen, weil ggf. signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu besorgen sind.

Werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen, d.h. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, z.B. für das Errichten von Tiefgaragen, geplant, sind diese bei der Wasserbehörde des Landes Berlin zu beantragen. Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren ist zu prüfen, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen auf die Schutzgüter und Dritte haben werden. Die Altlastenbehörde wird am wasserrechtlichen Verfahren beteiligt.

Für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als einem Tiefgeschoss ist von einer Bauausführung in "Trogbauweise" (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/s \* 1.000 m<sup>2</sup> der benetzten Wand- und Sohlfläche) auszugehen, um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf die Umgebung, die Gebäude und Anlagen Dritter/Anderer sowie die Schutzgüter zu minimieren.

In Abhängigkeit des sich ergebenden Fördervolumens im Zuge einer für den Tiefgaragenbau wahrscheinlich erforderlichen Grundwasserabsenkung ist für diese im Rahmen des späteren wasserbehördlichen Genehmigungsverfahrens eine etwaige UVP-Pflicht zu prüfen. Letztere bezieht sich ausschließlich auf Fragen der Wasserhaltung während der Baumaßnahme, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der Bauausführung sind.

## **1.4. Schutzgut Klima**

### **Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet ist Teil eines klimatischen Belastungsbereichs und im FNP als Luftreinhaltegebiet ausgewiesen. Die Ursachen der Belastung dieses Bereichs liegen im hohen Versiegelungsgrad, in der hohen Baudichte und dem geringen Vegetationsanteil im Umfeld der innerstädtischen Bereiche, in der hohen Mitteltemperatur und der geringen Abkühlung in

Abend- und Nachtstunden, in der hohen Schwülegefährdung, in den schlechten Wind- und Austauschverhältnissen sowie in der zum Teil starken Immission.

Der Sellerpark sowie der Grünzug Boyenstraße können im Umfeld des Plangebiets teilweise einen klimatischen Ausgleich schaffen.

Gemäß Umweltatlas weist das Plangebiet eine ungünstige thermische Situation auf. Im Plangebiet besteht ein schwacher Wärmeinseleffekt. Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet bestehen keine Kaltluftleitbahnen. Im Bestand ist im Plangebiet nur ein geringer Kaltluftvolumenstrom vorzufinden. Dem Plangebiet kommt mithin für den Luftaustausch keine maßgebliche Bedeutung zu. Das Plangebiet und die angrenzenden gewerblich genutzten Bereiche weisen keine Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima aufgrund einer klimasensiblen Gebäude-/Flächennutzung auf.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Insgesamt ergeben sich aus der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima. Kaltluftleitbahnen sind von der Planung nicht betroffen. Durch das Planvorhaben kommt es zu keiner relevanten Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen.

Die geplante Anlage einer extensiven Dachbegrünung hat positive Effekte für die thermische Situation im Plangebiet und das Mikroklima und gleicht die Auswirkungen einer höheren Versiegelung für das Schutzgut Klima weitgehend aus. Die geplante Dachbegrünung stellt zugleich eine Maßnahme zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels dar. Als weitere Maßnahme mit Bezug zum Stadtklima wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Herstellung der Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau aufgenommen.

## **1.5. Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

### **Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet stellt einen städtisch geprägten Raum dar und ist mit seinem nordwestlichen, nordöstlichen sowie südwestlichen Umfeld durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft die hier unterirdisch geführte Panke. Der Verlauf der Panke ist angrenzend an das Vorhabengrundstück im Landschaftsbild nicht erkennbar.

Das Plangebiet selbst ist vor allem durch die derzeitige Nutzung großer Teilflächen als Parkplatz gekennzeichnet. Positiv wirkt sich der im Plangebiet vorhandene Baumbestand aus. Das Grundstück ist teilweise eingefriedet, insbesondere die nach Nord- und Südosten angrenzenden Grundstücke sind durch einen Zaun vom Plangebiet getrennt.

Im Bestand weist das Plangebiet keine identitätsstiftenden Sichtbeziehungen in den Stadtraum auf. Hinsichtlich des Landschaftsbilds ist das Plangebiet insgesamt von nachrangiger Bedeutung.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Durch die geplante, in ihrer Kubatur und städtebaulichen Ausprägung auf das südwestlich angrenzende ehemalige Umspannwerk Scharnhorst abgestimmte Bebauung erfährt das Plangebiet eine sichtbare Aufwertung und städtebauliche Akzentuierung. Zugleich wird zwischen dem ehemaligen Umspannwerk und dem geplanten Büro- und Verwaltungsgebäude ein architektonisch abwechslungsreicher Stadtraum geschaffen.

Mit der Umsetzung der Planung geht der Verlust der vorhandenen Bäume einher. Die Festsetzung einer Tiefgarage zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs, die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie die Ermöglichung der Fortführung des Pankewegs durch Regelungen für eine öffentliche Durchwegung zwischen Müller-/Chausseestraße und Nordhafen-Vorbecken sowie der Straße „An der Kieler Brücke“/Boyenstraße Rahmen des Durchführungsvertrags wirken sich positiv auf das Schutzgut aus und mindern den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch erforderliche Baumfällungen.

## **1.6.Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Bestand und Bewertung**

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich folgende Baudenkmale, die gemäß § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) in der Denkmalliste eingetragen sind:

- Sellerstraße 16-26, Umspannwerk Scharnhorst mit Hochleistungsprüffeldgebäude E-Werk & Werkstatt & Laboratorium, E-Werk 1927-29 von Hans Müller, Werkstatt- und Prüffeldtrakt von 1934 (Objekt-Dok-Nr. 09030453)
- Sellerstraße 1, Schering AG, Laborgebäude (S 105/106) Laboratorium & Forschungseinrichtung, Laborgebäude S 105 1958-61 / 1964-67 von Heinz Rausendorff (Objekt-Dok-Nr. 09030432)

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Mit den geplanten Festsetzungen wird eine gegenüber dem südwestlich angrenzenden Baudenkmals (Umspannwerk Scharnhorst) angemessene Maßstäblichkeit und städtebaulichen Wirkung des Vorhabens sichergestellt. Zur Gewährleistung des Umgebungsschutzes des o.g. Baudenkmals werden im zwischen dem zukünftigen Vorhabenträger und dem Land Berlin abzuschließenden Durchführungsvertrag ergänzende Regelungen zur Ausführung der Fassadengestaltung getroffen. Darüber hinaus ist – entsprechend dem Entwurf des Durchführungsvertrags – die Materialität und farbliche Gestaltung des Büro- und Verwaltungsgebäudes im Sinne des Umgebungsschutzes einvernehmlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Gegenüber der Planung bestehen seitens der Untere Denkmalschutzbehörde sowie des Landesdenkmalamts keine denkmalfachlichen Bedenken.

Durch die Planung ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter keine negativen Auswirkungen.

## **1.7. Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch, den Schutzgütern des Naturhaushalts sowie dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes in gut erschlossener Lage unweit Berlins aktuell größter neuer Quartiersentwicklung – der Europacity entlang der Heidestraße – geschaffen. Damit wird der gegenwärtig hohen Nachfrage nach Büroimmobilien Rechnung getragen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird eine auf dem Grundstück Sellerstraße 17 vorhandene Stellplatzanlage bebaut, die bislang vom Kundencenter von Vattenfall (Mieterin Sellerstraße 16) genutzt wird. Stattdessen entstehen auf dem Grundstück Sellerstraße 17 ca. 180 Stellplätze in einer Tiefgarage zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs für das Grundstück Sellerstraße 17 zur Verfügung gestellt werden.

Im Übrigen ergeben sich mit Umsetzung der Planung keine relevanten Auswirkungen für im Umfeld befindliche Gewerbe-, Sport- und Wohnnutzungen.



### **3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

#### **Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben**

Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten werden vollständig durch den Vorhabenträger übernommen. Der Vorhabenträger führt die Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch. Notwendige Kostenregelungen sind Gegenstand des zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin abzuschließenden Durchführungsvertrags.

### **4. Verkehrliche Auswirkungen**

Gemäß Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan III-34-1 VE (Hoffmann-Leichter 02/2018) wird durch die geplante Nutzung einschließlich der Bestandsnutzung des Grundstücks Sellerstraße 16 ein Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 1.200 Kfz-Fahrten am Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) erzeugt. Unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Verteilung ergibt sich daraus rechnerisch ein durchschnittliches zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde am Vormittag von rund 192 Kfz-Fahrten/h und am Nachmittag von rund 108 Kfz-Fahrten/h. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass für den Planfall ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf im übergeordneten Verkehr der Sellerstraße gewährleistet werden kann. Ausführlicher siehe Kapitel II.3.4.

## **IV. Verfahren**

### **1. Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB**

Die Vattenfall Europe Wärme AG, vertreten durch die Vattenfall Europe Business Services GmbH (Eigentümer zur Zeit der Antragstellung), hat am 7. April 2015 beim Bezirk Mitte von Berlin die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

### **2. Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C (SenStadtUm II C) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) wurden über die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Schreiben vom 21. April 2015 gemäß § 5 AGBauGB informiert.

Gemäß Stellungnahme SenStadtUm II C vom 2. Juni 2015 berührt der Bebauungsplan hinsichtlich der Sellerstraße als übergeordnete Straßenverbindung dringende Gesamtinteressen Berlins. Um negative Auswirkungen auf den Verkehrsverlauf auszuschließen, sei die verkehrliche Anbindung mit SenStadtUm VII B abzustimmen. Das Verfahren sei gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen.

Die Entwickelbarkeit aus dem FNP sei derzeit nicht abschließend prüfbar, da bisher nicht ersichtlich ist, wie mit der Planungsintensivierung eines Grünzugs entlang der Panke umgegangen werden soll. Es sind ergänzende Unterlagen bei SenStadtUm I B 31 vorzulegen und abzustimmen. Wichtig sei die Gewährung eines öffentlich zugänglichen Gehwegs an der Panke.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen werden nicht berührt.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das geplante Vorhaben die Belange der im Umfeld ansässigen Firma Bayer Pharma AG nicht eingeschränkt werden dürfen.

Die GL teilte mit Schreiben vom 22. Mai 2015 mit, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Im Gestaltungsraum Siedlung seien die beabsichtigten Festsetzungen grundsätzlich zulässig. Die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B werden bei der Planung berücksichtigt. Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sowie zum Erhalt oder zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern sei bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

### **3. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Mitte hat am 23. Juni 2015 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung III-34-1 VE für das Grundstück Sellerstraße 17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding aufzustellen.

Der Beschluss des Bezirksamts Mitte über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE sowie die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 27 vom 3. Juli 2015 bekannt gemacht werden.

#### **4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan III-34-1 VE wurde in der Zeit vom 29. Juni 2015 bis einschließlich 30. Juli 2015 im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, 1. Etage, Zimmer 165 durchgeführt. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen auch im Internet einzusehen unter: [www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/Stadtplanung/verbindliche-bauleitplanung/index.php](http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/Stadtplanung/verbindliche-bauleitplanung/index.php).

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde hingewiesen durch Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen "Der Tagesspiegel", "Berliner Morgenpost" und "Berliner Zeitung" am 25. Juni 2015. Ferner erfolgte ein Aushang im Schaukasten des Dienstgebäudes Müllerstraße 146 und es wurde eine Pressemitteilung über die bezirkliche Pressestelle veröffentlicht.

Es liegt lediglich eine schriftliche Stellungnahme der BLN Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. vor. Die Zusammenfassung der Einwände wird kursiv und die Prüfung der Abwägung nicht kursiv dargestellt. Die Auswertung ergab folgendes Bild:

*Die vorgesehene extensive Begrünung auf 35 % der Dachflächen wird positiv zur Kenntnis genommen. (BLN)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Im Rahmen der weiteren Abstimmungen kann sich der bisher vorgesehene Anteil der Dachbegrünung noch erhöhen.

*Gemäß dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot sollte bei der Planung daraufhin gewirkt werden, dass wenigsten ein Teil der vorhandenen Bäume erhalten bleibt. (BLN)*

Der Erhalt zumindest eines Teils der Bäume wird nochmals geprüft. Da die vorhandenen geschützten Bäume ausnahmslos im Bereich des geplanten Gebäudes sowie der erforderlichen Tiefgarage liegen, ist ein Erhalt von Bäumen jedoch voraussichtlich nicht möglich. Überdies würde voraussichtlich auch die Altlastensanierung eine Fällung von Bäumen erforderlich machen.

*Auch wenn keine gesetzliche Kompensationsverpflichtung aufgrund einer Unterschreitung oder Einhaltung der vorgeschriebenen Baudichte besteht, sollte zumindest ein Teil der Bäume durch den Vorhabenträger kompensiert werden. Die Kompensation sollte durch Baumersatzpflanzungen im öffentlichen Straßenraum oder öffentlichen Plätzen erfolgen. (BLN)*

Die Aussage, dass im vorliegenden Fall keine gesetzliche Kompensationsverpflichtung bestünde, ist nicht zutreffend. Zwar gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan III-34-1 VE Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand bleibt jedoch hiervon unberührt. Vielmehr gilt für diese die Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Ein unmittelbarer Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht daher nicht. Inwiefern bereits im mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag Regelungen zu Baumersatzpflanzungen und deren Verortung getroffen werden, ist im weiteren Verfahren zu klären.

#### **5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 29. Juni bzw. 1. Juli 2015 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf III-34-1 VE innerhalb eines Monats gebeten. Von 17 beteiligten Stellen haben 16 Stellen eine Stellungnahme abgegeben. Von 3 Stellen gingen jeweils mehrere Stellungnahmen ein, so dass insgesamt 20 Stellungnahmen auszuwerten waren.

Die Einwände werden kursiv und die Prüfung der Abwägung nicht kursiv dargestellt. Die Auswertung ergab folgendes Bild:

### **Denkmalschutz**

*Die Angaben der Planung entsprechen den vorherigen Absprachen, einschließlich denen im Baukollegium. Insofern bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken. (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im späteren Antragsverfahren insbesondere die Material- und Farbwahl des Neubaus im Zuge des Umgebungsschutzes mit dem Fachbereich Denkmalschutz abzustimmen ist. (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zur Fassadengestaltung sowie deren Abstimmung sollen darüber hinaus Gegenstand des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags werden.

*Gegen die Aufstellung B-Plans bestehen keine Bedenken. (Landesdenkmalamt Berlin)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

### **Verkehrerschließung / Wegeverbindung entlang der Panke**

*Gegen den Planentwurf gibt es im Hinblick auf die Belange der übergeordneten Verkehrsplanung keine Bedenken. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Die geplante Nutzungsverdichtung wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der ohnehin erheblich verkehrsbelasteten Sellerstraße führen. Daher wird die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens gefordert. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung)*

Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird zum Bebauungsplan ein Verkehrsgutachten erarbeitet werden.

*Vor Abschluss des Durchführungsvertrags wird eine von SenStadtUm freigegebene Vorplanung einschließlich Kostenschätzung zu dem Abschnitt der Sellerstraße in den Ein- und Ausfahrtsbereichen gefordert. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung)*

In den mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag soll eine Verpflichtung zur Erstellung einer entsprechenden Vorplanung einschließlich Kostenschätzung aufgenommen werden. Eine Erstellung der entsprechenden Vorplanung vor Abschluss des Durchführungsvertrags erscheint dem hingegen nicht erforderlich.

*Bisher sieht die Planung drei Gehwegüberfahrten vor; eine Zufahrt zum privaten Platz, eine Tiefgaragenzufahrt und eine Zufahrt zum Umspannwerk (Grundstück 452). Es sollte geprüft werden, ob z.B. die Zufahrten zum Umspannwerk und zur Tiefgarage zusammengelegt werden können. Die Gehwegüberfahrten sind gem. AV Geh- und Radwege zu planen. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung)*

Eine Zusammenlegung der Zufahrten zum Umspannwerk und zur Tiefgarage ist ausgeschlossen, da sich zwischen beiden das in Bau befindliche Umspannwerk befindet. Die Anregung wird jedoch dahingehend aufgegriffen, als dass die Planung der Zahl und Lage der Gehwegüberfahrten nochmals überprüft wird. Der Hinweis bzgl. der AV Geh- und Radwege wird zur Kenntnis genommen.

*Die langfristige Zielsetzung – öffentliches Geh- und Radfahrrecht entlang der Panke – sollte im Durchführungsvertrag (DV) mit Vattenfall nicht nur für das Plangebiet, sondern auch für das*

*Grundstück Sellerstraße 16 der Vattenfall gesichert werden. Ein DV mit dem neuen Eigentümer für die Sellerstraße 17 könnte jedoch kein öffentliches Geh- und Radfahrrecht für das Nachbargrundstück von Vattenfall beinhalten. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung)*

Das Grundstück Sellerstraße 16 befindet sich nicht im Eigentum der Vattenfall, sondern wird von Vattenfall lediglich als Mieterin genutzt. Vielmehr handelt es sich bei dem Eigentümer der Fläche um denselben, der mit Vattenfall auch einen Kaufvertrag zum Grundstück Sellerstraße 17 (= Vorhabengrundstück) geschlossen hat. Da der Durchführungsvertrag bereits durch den neuen Eigentümer unterzeichnet werden soll, können mit diesem – soweit rechtlich möglich und zulässig – auch Regelungen zur Fortführung eines öffentlichen Wegs bis zum Sellerpark getroffen werden.

*Der Durchführungsvertrag (DV) sollte für die verkehrlichen Belange 1.) eine Verpflichtung zur grundbuchrechtlichen Sicherung eines öffentlichen Geh- und Radfahrrechten entlang der Panke für die Grundstücke Sellerstraße 16 und 17, 2.) die Übernahme der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für die entsprechend zu belastenden Flächen, 3.) die Verpflichtung zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens, 4.) die Verpflichtung zur Erstellung einer Vorplanung einschließlich Kostenschätzung, 5.) die Verpflichtung zur Erstellung einer Straßenplanung, 6.) die Verpflichtung zur Durchführung der erforderlichen Straßenbaumaßnahmen sowie 7.) eine Kostenübernahme für eine externe Vertretung des Straßen- und Grünflächenamts über die gesamte Planungs- und Bauphase beinhalten. Auf Grundlage der Vorplanung sind ein Maßnahmenplan und eine Maßnahmenübersicht für den Straßenbau als Anlage zum DV erforderlich. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung)*

Der Anregung wird überwiegend gefolgt. In den DV sollen entsprechende Regelungen zu 1. und 2. aufgenommen werden. In Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt soll auf der benannten Fläche jedoch lediglich ein öffentliches Gehrecht gesichert werden. Eine Regelung zu 3. ist nicht erforderlich, da das Verkehrsgutachten bereits vor der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu erarbeiten ist und insofern bei Unterzeichnung des DV bereits vorliegt. Davon ausgehend, dass es sich bei den Punkten 4 bis 7 um die Errichtung der Gehwegsüberfahrten handelt, sollen in den DV die entsprechenden Regelungen aufgenommen werden. Sofern sich aus dem o.g. Verkehrsgutachten wider Erwarten die Notwendigkeit von baulichen Veränderungen im Bereich der Fahrbahn ergeben sollte, werden auch diese Gegenstand entsprechender Regelungen.

*Die beabsichtigte Sicherung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit im Verlauf der Panke als wesentlicher Baustein für eine attraktive Wegeverbindung zwischen Müllerstraße und den am Nordhafenvorbecken gelegenen öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen wird ausdrücklich begrüßt. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Die ebenfalls beabsichtigte Sicherung eines Radfahrrechts ist jedoch zu überprüfen. Dazu wird darauf hingewiesen, dass nach Grünanlagengesetz Radfahren in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nur „auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen“ gestattet ist. Wenigstens in der öffentlichen Grünanlage Sellerpark sind dort, wo die künftige attraktive Wegeverbindung in die Grünanlage führt, keine Flächen für das Radfahren ausgewiesen und die Wege auch nicht für den Radverkehr ausgelegt. Im Übrigen stehen für den (Rad-) Fahrverkehr mit der Boyenstraße und der Sellerstraße genügend parallel verlaufende Verkehrsflächen zu Verfügung, so dass ein zusätzlicher Radweg auch nicht erforderlich ist. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*

Die ebenfalls beabsichtigte Sicherung eines Radfahrrechts wird nicht weiterverfolgt und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert. → **Planänderung.**

## **Technische Infrastruktur**

*Im Plangebiet befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere*

*Erschließung des Standorts bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. (Berliner Wasserbetriebe)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

*Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass Gebäude, die im hinteren Teil eines Grundstücks geplant werden, nur bei erfolgter Eintragung einer leitungsrechtlichen Sicherung unserer Anlagen auf Privatgelände von uns versorgt werden können. (Berliner Wasserbetriebe)*

Eine Vorbereitung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist allenfalls für die Versorgung Dritter erforderlich, nicht aber für die Versorgung / den Anschluss eines im hinteren Teil eines Grundstücks gelegenen Gebäudes. Eine entsprechende Eintragung einer leitungsrechtlichen Sicherung von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) auf Privatgelände stellt eine bilaterale Angelegenheit von Grundstückseigentümer und BWB dar und bedarf keiner öffentlich-rechtlichen Regelung.

*Aufgrund der Bebauungshöhe kann das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche Folgemaßnahmen im Rohrnetz gehen zu Lasten des Veranlassers. (Berliner Wasserbetriebe)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht.

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Mischwasser- und Regenüberlaufkanäle vorhanden. (Berliner Wasserbetriebe)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

*Die Mischwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Schmutzwasserableitung und für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Von neu an die Mischwasserkanalisation anzuschließenden Grundstücken kann das Regenwasser nur eingeschränkt eingeleitet werden. (Berliner Wasserbetriebe)*

Im weiteren Verfahren soll ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, welches sich mit den Möglichkeiten der Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers auseinandersetzt.

*In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt. Die außerhalb der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Leitungen (Flurstück 445) befinden sich – bis auf eine Niederspannungsleitung (sog. Lampenleitung) – im Bereich der Fläche, für die gemäß textlicher Festsetzung ein Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks Sellerstraße 26 vorbereitet wird. Für die o.g. Niederspannungsleitung erscheint eine Sicherung im Bebauungsplan gemäß Auskunft der Stromnetz Berlin GmbH entbehrlich.

*Die Stromnetz Berlin GmbH plant direkt angrenzend an das Plangebiet die Errichtung eines neuen Umspannwerks, das in das Büro- und Verwaltungsgebäude integriert werden soll. Die um das Umspannwerk geplanten Trassenführungen können dem beigefügten Plan "Anschaltung für Umspannwerk Sellerstraße" entnommen werden. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Die Planungen für die Anschaltung des Umspannwerks Sellerstraße sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die im Bebauungsplanentwurf mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche Q, R, S, T, V, W, X, Y, Q wird entsprechend erweitert. Die Begründung wird ergänzt. → **Planänderung.**

*Die textliche Festsetzung Nr. 10 ist dahingehend zu ergänzen, dass die Wege für das Geh- und Fahrrecht derart zu errichten sind, dass diese mit Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von bis zu 100 Tonnen befahren werden können. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Die textliche Festsetzung wird um ein Recht zur Errichtung einer Schwerlaststraße für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von bis zu 100 Tonnen zugunsten des Verfügungsberechtigten des Grundstücks Sellerstraße 26 ergänzt. → **Planänderung.**

*Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist dahingehend zu ergänzen, dass in den genannten Bereichen keine Anpflanzung von Bäumen und Büschen zulässig ist. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt. → **Planänderung.**

*Der Bereich des Leitungsrechts Q, R, S, T, V, W, X, Y, Q ist in südlicher Richtung bis an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans zu erweitern, um die geplante Trassierung der vom und zum neuen Umspannwerk führenden Leitungen zu ermöglichen. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert. → **Planänderung.**

*Weiterhin dürfen die Flächen, die mit einem Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 belastet werden, unterirdisch nicht bebaut werden. Aus diesem Grund legen wir Widerspruch gegen die Umgrenzung der Flächen für eine Tiefgarage im südöstlichen Planbereich ein. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert. → **Planänderung.**

*Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen der Gasversorgung mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen. (NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG)*

Entsprechend dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan befinden sich im Bereich der Sellerstraße in Betrieb befindliche Gasleitungen. Die Gasleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Eine zusätzliche Sicherung durch die Vorbereitung von Leitungsrechten ist daher nicht erforderlich.

*Gegen den Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken. In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Fernwärmeleitungen der Vattenfall Europe Wärme AG. (Vattenfall Europe Wärme AG)*

Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

*Im Plangebiet sind Richtfunkstrecken in Betrieb. Es wird empfohlen, sich mit den Betreibern in Verbindung zu setzen, um ermittelt zu können, ob störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind. (Bundesnetzagentur)*

Die betroffenen Betreiber werden im weiteren Verfahren über die Planung informiert.

*Es wird empfohlen, die Betreiber von öffentlichen Telekommunikationslinien zu beteiligen. (Bundesnetzagentur)*

Bei den Betreibern handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Die Unternehmen können sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung über die Planung informieren.

*Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 gestellt werden. (Bundesnetzagentur)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt.

*Es sind keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen. (IT-Dienstleistungszentrum Berlin)*

Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

### **Belange des Luftverkehrs (Hindernisrecht und Radarverträglichkeit)**

*Es wird dringend empfohlen, auch die zuständige militärische Luftfahrtbehörde zu beteiligen, da das Grundstück Sellerstraße 17 nur ca. 200 m nördlich des Hubschrauberlandeplatzes des Bundeswehrkrankenhauses gelegen ist. (SenStadtUm VII E, Oberste Luftfahrtbehörde Berlin)*  
Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt.

*Der Standort der geplanten Bebauung liegt überwiegend gerade noch im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel. Allerdings wird die vorgesehene Bebauung nicht von der hier maßgeblichen Vorschrift des § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) LuftVG erfasst. Hindernisrechtlich ist das Vorhaben mithin luftrechtlich zustimmungsfrei. Für Bauhilfsmittel – insbesondere Kräne – ist die luftrechtliche Genehmigung jedoch erforderlich. (SenStadtUm VII E, Oberste Luftfahrtbehörde Berlin)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Die luftrechtliche Genehmigung für etwaige Bauhilfsmittel ist Gegenstand der dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren.

*Daneben ist am Standort zusätzlich auch die Unbedenklichkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Störwirkungen auf Navigationsanlagen zu prüfen (§ 18a LuftVG). Da durch die vorgesehene Bebauung sog. Anlagenschutzbereiche i. S. d. § 18a LuftVG betroffen sind, ist insoweit die luftrechtliche Zustimmung der Obersten Luftfahrtbehörde wegen § 18a LuftVG für das Vorhaben erforderlich.*

*Genau genommen liegt das Verfahren nach § 18a LuftVG zur Radarverträglichkeit der Baumaßnahmen vollständig in der Verantwortung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung BAF in Langen; es wird jedoch von der zuständigen Luftfahrtbehörde angeschoben. Am Ende fungiert die Landesluftfahrtbehörde dann nochmals als Weiterleiter/Übermittler des BAF-Bescheids an das zuständige Bauamt und den Bauherrn bzw. Architekten. Die Oberste Luftfahrtbehörde weist bei den Bauvorhaben, durch die wie hier – nach entsprechender Vorprüfung – Anlagenschutzbereiche betroffen sind, ausdrücklich darauf hin, dass wegen der bundesgesetzlichen Vorgabe des § 18a LuftVG vor Realisierung der Baugenehmigung der Bescheid des BAF abzuwarten ist. (SenStadtUm VII E, Oberste Luftfahrtbehörde Berlin)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Weiteren Verfahren wird geprüft, ob zur Radarverträglichkeit lediglich eine Regelung in den mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag sowie ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss oder aber das Verfahren nach § 18a LuftVG zur Radarverträglichkeit der Baumaßnahmen bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen soll.

### **Umwelt und Natur**

*Für eine abschließende Stellungnahme zum Thema Lärm sind die noch ausstehenden Schalltechnischen Untersuchungen abzuwarten. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schalltechnische Untersuchung wird vor Durchführung der Behördenbeteiligung erstellt.

*Hinsichtlich der beabsichtigten Ergänzung der Begründung (Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt; Umweltauswirkungen der Planung) wird darauf hingewiesen, dass auch die Belange des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) erheblich sind, insbesondere im Hinblick auf die zeitliche Planung und Realisierung des Vorhabens. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.

*Es werden Formulierungshinweise zu Kapitel III.1.3 „Schutzgut Boden und Grund-/Oberflächengewässer“, Unterpunkt Bodenbelastung gegeben. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt)*



Die Begründung wird entsprechend angepasst bzw. ergänzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens selbst sind keine weiteren Bodenuntersuchungen erforderlich. So teilte der Fachbereich Umwelt dem Vorhabenträger mit Schreiben vom 27. Juli 2015 auf Nachfrage mit, dass vor dem Hintergrund, dass eine Tiefgarage errichtet werden soll, eine baubegleitende Untersuchung für ausreichend angesehen wird, da bei der Tiefgaragenerstellung die Aufschüttungen komplett entfernt werden. Weiterhin geht der Fachbereich Umwelt davon aus, dass zuvor Rasterfelduntersuchungen, in Absprache mit der Bauabfallüberwachungsbehörde, erfolgen und nach Baugrubenerstellung eine Sohlbeprobung (1 MP/400 m<sup>2</sup>) erfolgt. Bei einer Wasserhaltung geht der Fachbereich Umwelt von dem Erfordernis einer Grundwasserreinigungsanlage aus, sofern nicht in den Mischwasserkanal geleitet werden soll oder darf.

*Gegen die Planungsziele an sich bestehen keine Einwände, allerdings ist aus dem vorliegenden Planmaterial nicht erkennbar, ob und inwieweit die Entwässerung des Plangebiets gesichert ist. (SenStadtUm VIII D)*

Im weiteren Verfahren soll ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden.

*Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Mischwasserkanalisation. Ggf. von Seiten der Berliner Wasser Betriebe ausgesprochene Einleitbegrenzungen sind einzuhalten. Unbelastetes Niederschlagswasser kann vor Ort versickert werden, wenn die Altlastenfreiheit nachgewiesen wurde und der Grundwasserflurabstand sich mindestens 1 m unter der Sohle der Versickerungsanlage befindet. Alternativ kann unbelastetes Niederschlagswasser auch direkt in die Panke, gedrosselt auf 10 l/s\*ha, eingeleitet werden. (SenStadtUm VIII D)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren soll ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden.

*Zur Umsetzung der Ziele nach WRRL (Richtlinie 2000/60/EG, § 4) werden in den kommenden Jahren Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung durchgeführt. U.a. ist zur Herstellung der Durchgängigkeit im Bereich des Nordhafenvorbeckens ein Raugerinnebeckenpass vorgesehen. (SenStadtUm VIII D)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

*Bei der Rückhaltung des Regenwassers sind dezentrale Elemente der Regenwasserbewirtschaftung, wie z.B. Dachbegrünung, Mulden/Mulden-Rigolen-Systeme, Sickerpflaster vorzuziehen. Der hierzu erforderliche Flächenbedarf sollte in einem Entwässerungskonzept ermittelt werden und ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. (SenStadtUm VIII D)*

Im weiteren Verfahren soll ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Der erforderliche Flächenbedarf wird im weiteren Verfahren im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

*Die Planfeststellungsunterlagen Panke befinden sich derzeit in Auslegung. Die Öffnung der Panke wurde unter Berücksichtigung des Kostenaufwandes nicht in das Planfeststellungsverfahren übernommen, da in Bezug auf die Qualitätskomponenten der WRRL die Öffnung nicht zwingend notwendig ist. Sie ist aber aus Sicht der Gewässererlebbbarkeit sowie der Ökologie wünschenswert. Im Bebauungsplanentwurf ist an der südöstlichen Grenze des Gebiets die Festsetzung Tiefgarage dargestellt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Absicht einen Panke begleitenden Geh- und Radweg herzustellen, der auch die Erlebbbarkeit der Panke zum Ziel hat, sollte eine Öffnung der Panke ggf. als Kompensationsmaßnahme in Betracht gezogen werden. (SenStadtUm VIII D)*

Dem Plangeber ist bekannt, dass das laufende Planfeststellungsverfahren im an das Vorhabengrundstück angrenzenden Bereich keine Öffnung der Panke vorsieht. Auch im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist keine Öffnung der Panke vorgesehen. Zum einen wäre die Finanzierung einer solchen Maßnahme nicht gegeben (Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB kommen zur Finanzierung nicht in Betracht, da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt). Zum anderen wird die Fläche oberhalb des verrohrten Abschnitts der Panke als Erschließungsfläche für das

Erika-Heß-Eisstadion und die Kunsteisbahn benötigt, und dient im Notfall als Feuerwehrebewegungsfläche und Fluchtmöglichkeit für Besucher der beiden Einrichtungen.

*Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des WHG Benutzungen dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedürfen, weil ggf. signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu besorgen sind. In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a UVPG in Verbindung mit § 16h BWG und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen. (SenStadtUm VIII D)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind dem Grunde nach bekannt.

*Das Plangebiet wird bzgl. des Schutzgutes Klima zunächst korrekt beschrieben. Welche Konsequenzen sich hieraus für die Planung ergeben, wird noch nicht beschrieben. Die in Aussicht gestellte Ergänzung des Kapitels ist auf Grundlage der vorhandenen Planwerke im Umweltatlas und der jüngst beschlossenen Bezirksregionenprofile zu erstellen. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt)*

Die Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **Sonstiges**

*Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt. (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Die Begründung wird um eine entsprechende Aussage zu den Belangen der Bundeswehr i.Z.m. mit dem Hubschrauberlandeplatz des Bundeswehrkrankenhauses ergänzt.

*Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen sind die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. (SenFin I D)*

Die Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten werden vollständig durch den Vorhabenträger übernommen. Notwendige Kostenregelungen sollen Gegenstand des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags werden.

*Es wird darum gebeten, in der Begründung sowohl den LuReiPI 2011-2017 als auch den LAP 2013-2018 zu erwähnen. (SenStadtUm IX C 31)*

Die Begründung wird ergänzt.

## **6. Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage**

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 245c Abs. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht. Das Bebauungsplanverfahren wird nach den bis zum 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches fortgesetzt.

Die entsprechenden verfahrensrechtlichen Voraussetzungen (Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017) liegen vor. Ebenso ist gewährleistet, dass die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich auf der Grundlage der vorhergehenden Fassung des BauGB erreicht werden können.

## **7. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE vom 12. Dezember 2016 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Fachämter des Bezirksamts Mitte mit Schreiben vom 24. Juli 2017, eine Behörde ergänzend mit Schreiben vom 18. Oktober 2017 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf III-34-1 VE innerhalb eines Monats gebeten. Die Beteiligungsfrist endete am 25. August 2017, für eine Behörde am 20. November 2017.

Insgesamt wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Fachämter des Bezirksamts Mitte beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Referat II C - wurde im Beteiligungsverfahren am 24. Juli 2017 über die Planung schriftlich informiert. Von den 36 beteiligten Stellen haben 30 Stellen eine Stellungnahme abgegeben. Von einer Stelle gingen zwei Stellungnahmen ein, sodass insgesamt 31 Stellungnahmen auszuwerten waren.

Die Bundesnetzagentur benannte mit Schreiben vom 3. Juli 2015 Betreiber von Richtfunkanlagen, die von der Planung betroffen sein könnten. Aufgrund dessen wurden am 24. Juli 2017 drei Richtfunkbetreiber über die Planung informiert und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zwei der angeschriebenen Richtfunkbetreiber haben eine Stellungnahme abgegeben.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

### **Allgemeines**

*Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. (Gemeinsame Landesplanungsabteilung)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Aus meiner Sicht gibt es keine Bedenken. (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Kataster und Vermessung)*

Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

*Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw))*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Seitens der Serviceeinheit Facility Management bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. (BA Mitte, SE Facility Management)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Der vorhabenbezogene Bebauungsplan III-34-1 VE ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Im Ergebnis der Prüfung bestehen gegen den o. g. B-Plan keine Bedenken. (Senatsverwaltung für Finanzen I D)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Unter der Voraussetzung, dass Belange der im Umfeld ansässigen Firma Bayer Pharma AG durch das geplante Vorhaben Sellerstraße 17 nicht eingeschränkt werden, bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken gegen die Ziele des B-Planverfahrens III-34-1VE. (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe IV A11)*

Die Belange der im Umfeld ansässigen Firma Bayer Pharma AG werden durch das geplante Vorhaben Sellerstraße 17 nicht eingeschränkt. Die Stellungnahme bestätigt somit die Planung.

### **Denkmalschutz**

*In Bezug auf den o.g. VE-Plan bestehen von Seiten des Fachbereiches Denkmalschutz (Untere Denkmalschutzbehörde) keine fachlichen Bedenken. Die mehrteiligen Anlagen 6 sowie 9, datiert jeweils 12. Dezember 2016, entsprechen in der Darstellung den bisherigen Festlegungen zum Projekt. (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde)*  
Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Die o.g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Auf dem direkt westlich angrenzenden Grundstück befindet sich das Baudenkmal „Umspannwerk Scharnhorst“ mit Nebengebäuden. Da die vorliegende Planung nach intensiver Abstimmung denkmalverträglich ist, bestehen gegen sie keine Einwände. (Landesdenkmalamt Berlin)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

*Entsprechend der Begründung zum Entwurf VEPL III-34-1 lassen sich keine Mängel hinsichtlich § 3 BauO Bln erkennen. (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Meine luftrechtliche Stellungnahme vom 07.07.2015 ist weiterhin gültig. Mit Schreiben vom 15.04.2016 hatte die Vattenfall Europe Business Service GmbH einen Antrag auf luftrechtliche Zustimmung gem. §§ 12 bis 15; 18a LuftVG für ein konkretes Bauprojekt auf dem Areal des o. a. B-Plans gestellt (max. Höhe 48,15 m über Grund / 83,37 m über NHN). Auf mein Schreiben vom 02.06.2016 Nr. VII E 24W/3581, welches auch an die Bauaufsicht des BA Mitte versandt wurde, verweise ich insoweit. Diesem Schreiben als Anlage beigefügt war der Bescheid des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung BAF gem. § 18a LuftVG (Anlagenschutz) zu diesem Antrag. Falls Umplanungen bei diesem Bauprojekt vorgenommen werden (insbesondere hinsichtlich seiner Außenhaut oder Höhe), ist eine erneute Vorlage des geänderten Projektes (wegen der Einleitung einer erneuten Prüfung durch das BAF) bei der Obersten Luftfahrtbehörde erforderlich (vgl. dazu auch meine Mail vom 01.02.2017 an Sie). (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV E, Oberste Luftfahrtbehörde Berlin)*  
Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB teilte SenStadtUm (Oberste Luftfahrtbehörde Berlin) mit, dass der Standort der geplanten Bebauung überwiegend gerade noch im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel liegt, die vorgesehene Bebauung nicht von der maßgeblichen Vorschrift des § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) LuftVG erfasst wird. Hindernisrechtlich ist das Vorhaben mithin luftrechtlich zustimmungsfrei.

Daneben war laut Stellungnahme vom 07.07.2015 am Standort zusätzlich auch die Unbedenklichkeit des Vorhabens in Hinblick auf die Störwirkungen auf Navigationsanlagen (Radarverträglichkeit) zu prüfen (§ 18a LuftVG). Da durch die vorgesehene Bebauung sogenannte Anlagenschutzbereiche i.S.d. § 18a LuftVG betroffen sind, ist insoweit die luftrechtliche Zustimmung der Obersten Luftfahrtbehörde bzw. des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung BAF für das Vorhaben erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat der Vorhabenträger – wie in der Stellungnahme dargestellt – am 15. April 2016 einen Antrag zur Prüfung der Radarverträglichkeit bei der Obersten Luftfahrtbehörde Berlin gestellt. Gemäß Entscheidung des BAF vom 27. Mai 2016 auf Grundlage der gutachtlichen Stellungnahme der Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) können durch die Errichtung des Bauwerks zivile

Flugsicherungseinrichtungen nicht gestört werden, wenn Kubatur und Attikahöhe(n) des Gebäudes (83,37 m ü. NHN) eingehalten werden.

Die Stellungnahme der DFS erfolgte auf Basis der Projektplanung mit einer maximalen Attikahöhe des Gebäudes von 83,37 m ü. NHN. Da der Bebauungsplan-Entwurf gegenüber der Projektplanung einen geringen Spielraum belässt und eine maximale Höhe der Oberkante von 84 m ermöglicht, hat der (damalige) Vorhabenträger die Deutsche Flugsicherung GmbH um ergänzende Stellungnahme gebeten.

Mit Schreiben vom 19.02.2018 wurde dahingehend für eine Bauhöhe bis zu 85,20 m über NHN (50,08 m über Grund) seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mitgeteilt, dass vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation keine Bedenken gegen das geplante Bürogebäude bestehen, da keine Störungen der Flugsicherungsanlagen erwartet werden.

*Zudem verweise ich auf die entsprechenden Mitteilungspflichten zum Baubeginn des Projektes und die Notwendigkeit der luftrechtlichen Genehmigung für Bauhilfsmittel, insbesondere Kräne. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV E, Oberste Luftfahrtbehörde Berlin)* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht. Die luftrechtliche Genehmigung für etwaige Bauhilfsmittel ist Gegenstand der dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren.

## **Erschließung**

*Das zukünftige Grundstück des Büro- und Verwaltungsgebäudes (Sellerstr. 17) und das Umspannwerk (Sellerstr. 26) wird durch die Sellerstraße sowie die Gehweg-Überfahrten / Umfahrt ausreichend erschlossen. (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Vor der Grundstücksteilung sind öffentl.-rechtl. Sicherungen per Baulast für die Zufahrt zum Grundstück des Umspannwerkes (zukünftig Sellerstr. 26) und die Feuerwehrumfahrt für das Büro- und Verwaltungsgebäude (Sellerstr. 17) und Sellerstr. 16 zu beantragen! (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht)*

Für das Flurstück 452 sind auf den Flurstücken 445 und 453 der Flur 63 bereits zivilrechtlich Dienstbarkeiten zur Überfahrt im Grundbuch eingetragen. Ein Antrag auf Eintrag einer Baulast zur Erschließung des Grundstückes des Umspannwerkes Sellerstraße 26 (Flur 63, Flurstück 452) wurde mit Schreiben vom 23. April 2018 beim BA Mitte, FB Bau- und Wohnungsaufsicht am 24. April 2018 eingereicht. Der Antrag zur Eintragung einer Baulast zur Sicherung der Feuerwehrumfahrung für das zukünftige Büro- und Verwaltungsgebäude über das Flurstück 452 der Flur 63 wurde mit Schreiben vom 18. April 2018 beim BA Mitte, FB Bau- und Wohnungsaufsicht ebenfalls am 24. April 2018 eingereicht. Die Eintragung der Baulasten wird im Laufe des Verfahrens erfolgen. Die Verpflichtung zur Eintragung einer Baulast für die Feuerwehrumfahrung über die Flurstücke 446 und 448 der Flur 63, die sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers und Grundstückseigentümers Sellerstraße 17 befinden, wird im Durchführungsvertrag verankert und durch eine Verpflichtungserklärung zur Baulasteneintragung abgesichert.

*Mit einer öffentlichen Durchwegung über die Erschließungsflächen des Eisstadions, insbesondere über die Zuwegung zu den Parkplätzen, könnte es auf Grund der verstärkten Frequentierung des Geländes zu erheblichen Konflikten zwischen Fußgängern, Fahrradfahrern und Autofahrern kommen. Daher ist aus Sicht des Sportamtes eine Wegeführung zu wählen, die die derzeitige Nutzung des Parkplatzgeländes und des Fußgängerbereichs zum Eisstadion im Sinne einer ordnungsgemäßen Verkehrssicherung uneingeschränkt ermöglicht. (BA Mitte, Schul- und Sportamt, Fachbereich Sport)*

Die Planung wird so überarbeitet, dass im Bebauungsplan im rückwärtigen Bereich des Vorhabengrundstücks auf einem 4 m breiten Streifen ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet wird und ergänzend im Durchführungsvertrag für das Grundstück Sellerstraße 16 und 17 vertragliche Regelungen zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit getroffen werden. Dadurch wird entsprechend der übergeordneten Zielsetzungen entlang des

Pankeverlaufs eine öffentliche Durchwegung auf privaten Teilflächen zwischen Sellerpark/Boyenstraße/Straße „An der Kieler Brücke“/Boyenstraße und Müllerstraße/Chausseestraße ermöglicht. Die zwischenzeitlich vorgesehene Inanspruchnahme der Feuerwehrbewegungsflächen des Erika-Hess-Eisstadions entfällt, da diese gegenwärtig für eine öffentliche Durchwegung nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Die Weiterführung der öffentlichen Wegeverbindung nach Nordosten ist – außerhalb und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – zwischen den involvierten Fachämtern zu klären und hierfür ein Planungskonzept zu entwickeln. → **Planänderung**

*Die vor der Außeneisbahn befindliche Bewegungsfläche für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr wurde mit Baugenehmigung vom 16.01.2006 (Nr.: 0173/06) festgelegt und hat bis heute Gültigkeit. Allerdings entspricht der mit der Feuerwehr abgestimmte Plan nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Feuerwehr und muss daher überarbeitet bzw. angepasst werden. Aus diesem Grund muss die Zusage des Sportamtes vom 12.02.2016 zur Lösungsvariante Nr. 1 zurückgenommen werden. Hier wurde in Aussicht gestellt, dass die eingezäunte Feuerwehr-Bewegungsfläche in einer Breite von 3,51 m für die öffentliche Durchwegung zur Verfügung gestellt wird. (BA Mitte, Schul- und Sportamt, Fachbereich Sport)*

Die Planung wird so überarbeitet, dass im Bebauungsplan im rückwärtigen Bereich des Vorhabengrundstücks auf einem 4 m breiten Streifen ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet wird und ergänzend im Durchführungsvertrag für das Grundstück Sellerstraße 16 und 17 vertragliche Regelungen zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit getroffen werden. Dadurch wird entsprechend der übergeordneten Zielsetzungen entlang des Pankeverlaufs eine öffentliche Durchwegung auf privaten Teilflächen zwischen Sellerpark/Boyenstraße/Straße „An der Kieler Brücke“/Boyenstraße und Müllerstraße/Chausseestraße ermöglicht. Die zwischenzeitlich vorgesehene Inanspruchnahme der Feuerwehrbewegungsflächen des Erika-Hess-Eisstadions entfällt, da diese gegenwärtig für eine öffentliche Durchwegung nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Die Weiterführung der öffentlichen Wegeverbindung nach Nordosten ist – außerhalb und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – zwischen den involvierten Fachämtern zu klären und hierfür ein Planungskonzept zu entwickeln. → **Planänderung**

*Das Sportamt erwartet, dass die gesamte Fläche der künftigen öffentlichen Durchwegung in das Fachvermögen des SGA übernommen wird. (BA Mitte, Schul- und Sportamt, Fachbereich Sport)*

Hinsichtlich der geäußerten Erwartung, dass die Fläche der künftigen öffentlichen Durchwegung in das Fachvermögen des SGA übernommen wird, wird davon ausgegangen, dass sich diese Aussage auf die Flächen beschränkt, die sich aktuell im Eigentum des Landes Berlin befinden. Die Übernahme von Flächen des Landes Berlin von einem Fachvermögen in ein anderes Fachvermögen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und zwischen den jeweiligen Fachämtern zu klären.

*Aufgrund der Entwicklung von Schulstandorten an beiden Seiten der geplanten Durchwegung ist ein Gesamtkonzept erforderlich, aus dem die notwendige Erschließung (z.B. Schulwege) und ggf. künftige Zuordnung der Grundstücksflächen zu den einzelnen Fachvermögen abzuleiten ist. In diesem Zusammenhang ist gleichfalls für die Flächen vor dem Eisstadion eine Planung zur sicheren Führung des Fuß- und ggf. Radverkehrs unter Berücksichtigung der erforderlichen Feuerwehr-Bewegungsflächen erforderlich. Unter Berücksichtigung der unter 1. genannten Sicherheitsaspekte wäre dann ggf. eine Wegführung hinter den Parkplätzen auf der den Kassenhäuschen gegenüberliegenden Seite mit Anschluss an das Vorhabengrundstück denkbar, da aus dem Freianlagenplan des Vorhabengrundstücks erkennbar ist, dass entlang der Grundstücksgrenze ohnehin eine Feuerwehrumfahrt geplant ist. Dazu müssten dann allerdings die Stellplätze um ca. 4 m Richtung Kassenhäuschen eingerückt werden und das öffentliche Gehrecht in der gesamten Breite von 4 m auf dem Vorhabengrundstück festgesetzt werden, analog zum B-Planentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung. (BA Mitte, Schul- und Sportamt, Fachbereich Sport)*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt auf privaten Grundstücksflächen zusammen mit vertraglichen Regelungen die Sicherung einer öffentlich zugänglichen Wegeverbindung zu

den Flächen des Landes Berlins. Die Weiterführung und Ausgestaltung der öffentlichen Wegeverbindung nach Nordosten auf den Flächen des Landes Berlins – außerhalb und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – ist, wie die künftige Zuordnung der Grundstücksflächen zu den einzelnen Fachvermögen, zwischen den involvierten Fachämtern zu klären und hierfür ein Planungskonzept zu entwickeln. Im Durchführungsvertrag wird aufgenommen, dass entlang des Pankegrünzuges auf den Grundstücksflächen des Vorhabenträgers des Flurstücks 448 der Flur 63 zur Anbindung an die Flächen des Landes Berlins eine geänderte Wegeführung erfolgen kann und dafür bei Inanspruchnahme entsprechende Rechte im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis eingetragen werden.

### **Technische Infrastruktur**

*In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation 32612 der Stromnetz Berlin GmbH. Pläne mit den vorhandenen Anlagen/Planungen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. (Vattenfall Europe Business Services)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um eine Aussage zur Netzstation, die Bestandteil des Umspannwerks Sellerstraße 26 ist, ergänzt.

Die außerhalb der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Leitungen (Flurstück 445) befinden sich – bis auf eine Niederspannungsleitung (sog. Lampenleitung) – im Bereich der Fläche, für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 ein Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks Sellerstraße 26 vorbereitet wird. Für die o.g. Niederspannungsleitung erscheint eine Sicherung im Bebauungsplan lt. Auskunft der Vattenfall Europe Business Service GmbH mit E-Mail vom 15.03.2018 entbehrlich.

### **Abstandsflächen**

*Die Abstandsflächen sind lt. II 3.2.5. bis auf wenige Ausnahmen eingehalten. Das an der Grundstücksgrenze liegende Umspannwerk wird lediglich zu Wartungszwecken begangen. (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht)*

Bezogen auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Baukörperausweisung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln. Setzt der Bebauungsplan somit geringere Abstandsflächen als die sich aus § 6 BauO Bln ergebenden fest, hat es damit sein Bewenden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen von 0,2 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten werden durch das Vorhaben bis auf wenige Ausnahmen überall eingehalten. In der Begründung wird dargelegt, dass gesunde Arbeitsverhältnisse auch in diesen Fällen gewährleistet sind.

*Wohnfolgeeinrichtungen entfallen. Die Anlieferung kann über die Umfahrt erfolgen. (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

### **Tiefgarage / Stellplätze**

*Stellplätze für Behinderte sowie Fahrradstellflächen können in der TG / Großgarage bzw. auf den Freiflächen des Planungsgebietes nachgewiesen werden.*

*(BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Bei Großgaragen >1000 m<sup>2</sup> müssen getrennte Zu- und Abfahrten vorgesehen werden (s. Muster-GaragenVO). (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht)*

Die geplante Tiefgarage wird über getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten verfügen.

### **Öffentlicher Weg / Grünzug im Verlauf der Panke**

*Die Bedeutung des Weges ist in der Begründung nach Auswertung der entsprechenden gesamtstädtischen Planwerke wie Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm dargestellt. Daraus wie auch insbesondere aus der Festsetzung des Bebauungsplans III-34 (generell und für die Umgebung des Geltungsbereichs des Planes III-34-1 VE) "Parkanlage mit Sportanlage" ist eindeutig die angestrebte Entwicklung eines öffentlichen Freiraums, einer öffentlichen Grün- und Erholungsanlage, in dem/der Sportanlagen eingegliedert sind, zu erkennen. Die Entwicklung von z.B. Radwegen zur Erschließung von Bauflächen/Gemeinbedarfsflächen ist nach hiesiger Auffassung damit nicht vereinbar. Im Sinne einer künftigen Entwicklung der öffentlichen Durchwegung, der Sicherung der gestalterischen Hoheit, auch einer künftig ggf. möglich werdenden Ausbildung als Grünzug, wird um Prüfung gebeten, ob eine Übertragung der Fläche an das Land Berlin erfolgen kann. Falls nicht, wird um Prüfung gebeten, ob über Grunddienstbarkeit und Baulast auch gesichert werden kann, dass später eine gestalterische Anpassung etc. möglich wird. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*

Vor dem Hintergrund der Stellungnahmen des Schul- und Sportamtes und des Straßen- und Grünflächenamtes wird die Planung zur Realisierung einer zukünftigen öffentlichen Wegeverbindung überarbeitet, da unter anderem auch die Feuerwehr-Bewegungsflächen des Erika-Heß-Eisstadions gegenwärtig für eine öffentliche Durchwegung nicht zur Verfügung stehen. Anstelle der Festsetzung eines 50 cm breiten Streifens zur Vorbereitung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit, der gemeinsam mit angrenzenden Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers und des Landes Berlins der Herstellung einer Wegeverbindung zwischen dem Nordhafenvorbecken/Sellerpark, der Straße „An der Kieler Brücke“ / Boyenstraße und der Müllerstraße/Chausseestraße unmittelbar entlang des Pankeverlaufs diente, wird nunmehr im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE zur Anbindung an die öffentlich zugänglichen Flächen des Landes Berlins –wie zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten schon einmal vorgesehen– ein Geh- und Radfahrrecht von 4 m Breite im rückwärtigen Bereich des Vorhabengrundstücks südwestlich des Erika-Heß-Eisstadions festgesetzt und die Sicherung durch Baulast und Dienstbarkeit im Durchführungsvertrag verankert. Zusätzlich wird im Durchführungsvertrag für das benachbarte Flurstück 448 der Flur 63, das sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, die Weiterführung der öffentlichen Durchwegung als Geh- und Radweg von 4 m Breite vertraglich gesichert.

Regelungen zur Gestaltung der Fläche werden im Durchführungsvertrag dahingehend ergänzt, dass entlang des Pankegrünzuges auf den Grundstücksflächen des Vorhabenträgers außerhalb des Plangebiets (Flur 63, Flurstück 448) zur Anbindung an die Flächen des Landes Berlins im Rahmen eines vertraglich definierten Korridors eine geänderte Wegeführung erfolgen kann, für die der Vorhabenträger auch dann erst eine Baulast und Dienstbarkeit für ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf seine Kosten eintragen wird. Die Weiterführung einer öffentlichen Wegeverbindung nach Nordosten vom Vorhabengrundstück bis zur Müllerstraße/Chausseestraße auf den Flächen des Landes Berlins ist – außerhalb und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren– zwischen den involvierten Fachämtern zu klären.

Aufgrund der seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes (UmNat), Bereich Naturschutz im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Schreiben vom 30.07.2015) geäußerten Bedenken hinsichtlich der zum damaligen Zeitpunkt beabsichtigten Sicherung eines Radfahrrechts, wurde diese seinerzeit nicht weiterverfolgt und der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Bedenken des Bereichs Naturschutz fußten damals insbesondere darauf, dass nach Grünanlagengesetz Radfahren in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen gestattet ist, im Bereich des Sellerparks auf den maßgeblichen Flächen jedoch keine Flächen für das Radfahren ausgewiesen sind und die Wege, auf die der Radverkehr geführt würde, auch nicht für den Radverkehr ausgelegt sind sowie zudem den im Sellerpark gelegenen Kinderspielplatz tangieren würden.

Mit dem nun vorliegenden Vorschlag des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA), den Radverkehr im Südwesten ausschließlich zur Straße „An der Kieler Brücke“ zu führen und ein Befahren des Sellerparks mit Rädern nicht zuzulassen (siehe Stellungnahme 7 sowie dazugehörige Abwägung), erscheint nunmehr eine Lösung gefunden, die einerseits eine Radverkehrsführung im Bereich der öffentlichen Wegeverbindung entlang der Panke



ermöglicht, andererseits aber auch sicherstellt, dass der Radverkehr nicht durch den Sellarpark geführt wird. Im Durchführungsvertrag werden Maßnahmen zur Führung des Fuß- und Radverkehrs in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt aufgenommen. Die maßgebliche textliche Festsetzung wird daher um ein Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit ergänzt. Die für die Grundstücke Sellarstraße 16 und 17 vorgesehene Lösung stellt im Ergebnis der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen eine angemessene Lösung dar. Von einer Übertragung der für die öffentliche Wegeverbindung benötigten privaten Grundstücksflächen an das Land Berlin wird abgesehen, da diese die Umsetzung des Bauvorhabens Sellarstraße 17 sowie die Nutzung des Grundstücks Sellarstraße 16 unverhältnismäßig beeinträchtigen würde. So wird die von der Durchwegung betroffene Fläche im Bereich des Grundstücks Sellarstraße 17 zum einen für die Feuerwehrumfahrung des geplanten Bauvorhabens benötigt und zum anderen ist dieser Bereich in Teilen auch für die Unterbringung unterirdischer Rückhalteräume für das Regenwasser erforderlich. Die von der Durchwegung betroffene Fläche im Bereich des Grundstücks Sellarstraße 16 wird für die interne Erschließung des Vattenfall-Gebäudes (Feuerwehrumfahrung/Anlieferung) und für den im Süden des Grundstücks gelegenen, denkmalgeschützten ehemaligen Werkstatt- und Prüffeldtrakt benötigt.

Bei der qualitativen Entwicklung der öffentlichen Durchwegung im Bereich der Grundstücke Sellarstraße 16 und 17 ist auch zu berücksichtigen, dass die Panke hier unterirdisch verläuft, womit der Entwicklung einer Wegeverbindung beidseitig des Fliesgewässers ihre planerische Grundlage entzogen ist. Restriktionen ergeben sich darüber hinaus durch die Nebengebäude im Bereich des Grundstücks Sellarstraße 16, die auch unter Denkmalschutz stehen. Auch ist (wie bereits angeführt) für das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 448 mit Baubescheid im Bereich der versiegelten Erschließungsfläche zwischen dem Hauptgebäude des ehemaligen Umspannwerks und den ebenfalls denkmalgeschützten Nebengebäuden im Bereich der verrohrten Panke eine Feuerwehrumfahrung und Feuerwehraufstellfläche als brandschutzrechtliche Auflage festgesetzt, die von Hindernissen freizuhalten sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die oberhalb des unterirdischen Gewässerverlaufs befindlichen Feuerwehr-Bewegungsflächen des Erika-Heß-Eisstadions gemäß Stellungnahme des Schul- und Sportamtes vom 02.11.2017 gegenwärtig nicht in die Planung einer öffentlichen Durchwegung einbezogen werden können.

*Die über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinausgehende Entwicklung einer Wegeverbindung im Verlauf der Panke, einschließlich der Anbindung an das Fußwegenetz der beiden gewidmeten öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen am Nordhafenvorbecken wird begrüßt. Vermisst werden Regelungen zu deren dauerhafter Sicherung. Es sollte deshalb geprüft werden, wie dies erfolgen kann. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*

Zur Sicherung der öffentlichen Wegeverbindung im Bereich der Grundstücke Sellarstraße 16 und 17 wird im Durchführungsvertrag die Verpflichtung aufgenommen, hierfür eine entsprechende öffentlich-rechtliche Baulast und Dienstbarkeit eintragen zu lassen.

*Das SGA fordert die Festsetzung eines gemeinsamen Geh- und Radfahrrechtes. Gemäß Planungsvorgaben des Landes Berlin ist für öffentliche Einrichtungen (Eislaufstadion, geplante Schulen und Sportanlagen) eine Anbindung für Radverkehr zu sichern und eine ausreichende Anzahl von Radabstellanlagen vorzusehen. Die Radanbindung in Verlängerung der Kieler Brücke ist für die Bewohner der Europacity sehr wichtig. Die Verknüpfung mit dem Mauerradweg ist für ein leistungsfähiges Radverkehrsnetz unentbehrlich. Auf einem Weg von 4 m Breite kann der Fuß- und Radverkehr mit ausreichender Verkehrssicherheit gemeinsam geführt werden. In der beigefügten Skizze wird die notwendige Führung des Fuß- und Radverkehrs verdeutlicht. Die Fußgänger (rot dargestellt) sollen sowohl durch die Parkanlage, als auch zur Straße „An der Kieler Brücke“ geführt werden. Die Radfahrer (blau dargestellt) sollen nur zur Straße „An der Kieler Brücke“ geführt werden. Ein Befahren der Parkanlage mit Rädern soll nicht zulässig sein. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

Aufgrund der seitens des Umwelt- und Naturschutzamts, Bereich Naturschutz im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Schreiben vom 30.07.2015) geäußerten Bedenken hinsichtlich der zum damaligen Zeitpunkt beabsichtigten Sicherung eines Radfahrrechts, wurde

diese seinerzeit nicht weiterverfolgt und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert. Die Bedenken des Bereichs Naturschutz fußten dabei insbesondere darauf, dass nach Grünanlagengesetz Radfahren in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen gestattet ist, im Bereich des Sellerparks auf den maßgeblichen Flächen jedoch keine Flächen für das Radfahren ausgewiesen sind und die Wege, auf die der Radverkehr geführt würde, auch nicht für den Radverkehr ausgelegt sind sowie zudem den im Sellerpark gelegenen Kinderspielplatz tangieren würden.

Mit dem nun vorliegenden Vorschlag des SGA, den Radverkehr im Südwesten ausschließlich in Richtung zur Straße „An der Kieler Brücke“ / Boyenstraße zu führen und ein Befahren des Sellerparks mit Rädern nicht zuzulassen, erscheint nunmehr eine Lösung gefunden, die einerseits eine Radverkehrsführung im Bereich der öffentlichen Wegeverbindung entlang der Panke ermöglicht, andererseits aber auch sicherstellt, dass der Radverkehr nicht durch den Sellerpark geführt wird. Im Durchführungsvertrag werden Maßnahmen zur Führung des Fuß- und Radverkehrs in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt aufgenommen. Die maßgebliche textliche Festsetzung wird daher um ein Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit ergänzt. → **Planänderung**

*Da die Führung des öffentlichen Fuß- und Radverkehrs über die Vorfläche des Eislaufstadions nicht gesichert ist, muss das öffentliche Geh- und Radfahrrecht in der gesamten Breite von 4 m auf dem Vorhabengrundstück festgesetzt werden, analog zum B-Plan-Entwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung. Aus dem Freianlagenplan des Vorhabengrundstücks ist erkennbar, dass entlang der Grundstücksgrenze ohnehin eine Feuerwehrumfahrt geplant ist. Hinzu kommt, dass eine Aufteilung des Weges auf unterschiedliche Eigentümer (0,5 m auf Vorhabengrundstück/ 3,5 m auf landeseigener Fläche) aus haftungsrechtlichen Gründen abgelehnt wird. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

Die Planung wird so überarbeitet, dass die geplante öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Sellerpark und der Müllerstraße/Chausseestraße entlang der (angrenzend an das Plangebiet unterirdisch verlaufenden) Panke südwestlich des Erika-Heß-Eisstadions – wie zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten schon einmal vorgesehen – vollständig auf den privaten Flächen des Vorhabenträgers erfolgt. Im Bebauungsplan wird hierfür im rückwärtigen Bereich des Vorhabengrundstücks – wie vorgeschlagen – auf einem 4 m breiten Streifen ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet.

*Die Entwicklung einer durchgängigen, öffentlich zugänglichen Wege- und Grünvernetzung beidseitig des Fließgewässers Panke ist von gesamtstädtischer Bedeutung. Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens sollte ein mit SenUVK Abt. III B/C und II B/D abgestimmtes Konzept sein, das der gesamtstädtischen Bedeutung des Pankegrünzuges gerecht wird und die hierfür quantitativen und qualitativen Anforderungen an die Ausgestaltung dieser Vernetzung hinreichend berücksichtigt. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B)*

Vor dem Hintergrund der Stellungnahmen des Schul- und Sportamtes und des Straßen- und Grünflächenamtes wird die Planung zur Realisierung einer zukünftig öffentlichen Wegeverbindung so überarbeitet, als dass diese entlang der (angrenzend an das Plangebiet unterirdisch verlaufenden) Panke südwestlich des Erika-Heß-Eisstadions zukünftig vollständig auf den privaten Flächen der Grundstücke Sellerstraße 17 und 16 erfolgt. Im Bebauungsplan wird hierfür im rückwärtigen Bereich des Vorhabengrundstücks auf einem 4 m breiten Streifen ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet und die Eintragung durch Baulast und Dienstbarkeit vertraglich gesichert. Auf dem außerhalb des Bebauungsplans liegenden Flurstück 448 (Grundstück Sellerstraße 16), das sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, erfolgt eine vertragliche Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit für die Anbindung an vorhandene öffentlich zugängliche Flächen des Landes Berlin.

Mit den im Rahmen des Bebauungsplans einschließlich Durchführungsvertrag vorgesehenen Regelungen zur Fortführung einer öffentlichen Durchwegung entlang der Panke wird der Planungsintension des FNP entsprochen. Bedingt durch den glücklichen Umstand, dass sich das an das Plangebiet angrenzende Grundstück Sellerstraße 16 ebenfalls im Eigentum des zukünftigen Vorhabenträgers befindet, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Südwesten eine Fortführung bis zum Sellerpark sowie der Boyenstraße/An der Kieler Brücke

möglich. Die Weiterführung der öffentlichen Wegeverbindung nach Nordosten ist – außerhalb und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – zwischen den involvierten Fachämtern zu klären und hierfür ein Planungskonzept unter Berücksichtigung der durch die Nutzung des Erika-Heß-Eisstadions bestehenden Restriktionen zu entwickeln.

Bei der Entwicklung der öffentlichen Durchwegung im Bereich der Grundstücke Sellerstraße 16 und 17 ist einerseits zu berücksichtigen, dass die Panke hier unterirdisch verläuft, womit der Entwicklung einer Wegeverbindung „beidseitig des Fließgewässers“ ihre planerische Grundlage entzogen ist.

Mit dem Bebauungsplan soll eine Bebauungskonzeption planungsrechtlich ermöglicht werden, die in Maßstäblichkeit und städtebaulicher Wirkung dem unmittelbar angrenzenden und unter Denkmalschutz gestellten ehemaligen Umspannwerk Scharnhorst Rechnung trägt. Auch sind für das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 448 mit Baubescheid im Bereich der versiegelten Erschließungsfläche zwischen dem Hauptgebäude des ehemaligen Umspannwerks und den ebenfalls denkmalgeschützten Nebengebäuden im Bereich der verrohrten Panke eine Feuerwehrumfahrt und Feuerauflagefläche als brandschutzrechtliche Auflage festgesetzt, die von Hindernissen freizuhalten sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die oberhalb des unterirdischen Gewässerverlaufs befindlichen Feuerwehr-Bewegungsflächen des Erika-Heß-Eisstadions gemäß Stellungnahme des Schul- und Sportamtes vom 02.11.2017 gegenwärtig nicht in die Planung einer öffentlichen Durchwegung einbezogen werden können.

Die für die Grundstücke Sellerstraße 16 und 17 vorgesehene Lösung stellt im Ergebnis der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen eine angemessene standortbezogene – wie auch nach LaPro vorgesehen – Lösung dar.

Für die Entwicklung der öffentlichen Durchwegung im Bereich der Grundstücke Sellerstraße 16 und 17 wird eine über das bisherige Maß hinausgehende planerische Befassung aus den o.g. Gründen weder für zielführend noch für erforderlich angesehen.

*Im Geltungsbereich des B-Plans III-34 liegt ein Teilbereich des gesamtstädtisch bedeutsamen Pankegrünzuges und ist flächenmäßig auch als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Dies entspricht sowohl der Darstellung des Flächennutzungsplans als auch des aktuellen Landschaftsprogramms. In dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf III-34-VE der auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird, ist der Grünzug lediglich mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit v.a. außerhalb des geplanten Geltungsbereichs berücksichtigt. Im Entwurf des Durchführungsvertrages wird dies konkret auf eine Breite von mind. 4 m beschränkt, wobei aufgrund der geplanten baulichen Ausnutzung des Grundstückes nicht von einer größeren Breite auszugehen ist. Eine Gestaltung des Grünzuges ist nicht Gegenstand des Vertragsentwurfs. Diese Vorgehensweise berücksichtigt in keiner Weise die Bedeutung des gesamtstädtisch bedeutsamen Pankegrünzuges. Gerade vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung Berlins und der aktuellen Bevölkerungsprognose ist es von herausragender Bedeutung, dass insbesondere innerstädtische Grünverbindungen in besonderer Weise berücksichtigt bzw. qualifiziert werden.*

*Ein allein ca. 4 m breites Gehrecht entspricht nicht den Planungen Berlins hier eine durchgängige Wege- und Grünverbindung, die die Panke begleitet, öffentlich zugänglich und hochwertig gestaltet, zu entwickeln. Daher ist ein umsetzungsfähiges Grünflächenkonzept, abgestimmt mit SenUVK zu entwickeln, das die quantitativen und qualitativen Kriterien eines gesamtstädtisch bedeutsamen Grünzuges berücksichtigt und in das Bauleitplanverfahren mit einfließt. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz III B)*

Das Plangebiet III-34-1 VE liegt im Geltungsbereich des am 14. Oktober 1975 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündeten und am 15. Oktober 1975 in Kraft getretenen Bebauungsplans III-34, der für das Grundstück Sellerstraße 17 überwiegend eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ und für einen kleinen Teilbereich im Südosten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Sportanlage“ festsetzt.

Die Festsetzungen des mehr als 40 Jahre alten Bebauungsplans III-34 entsprechen sowohl in dem in Rede stehenden Teilbereich als auch auf dem benachbarten Grundstück Sellerstraße 16 in keiner Weise den tatsächlichen Gegebenheiten (so ist beispielsweise auch die Panke im Bereich des Grundstücks Sellerstraße 16 weiterhin verrohrt und hier ist auch im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Panke in Mitte und Pankow (Phase II) keine

Veränderung vorgesehen). Auch die an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Erika-Heiß-Eisstadions (Feuerwehr-Bewegungsflächen, Stellplatzanlage) haben wenig mit einer Parkanlage gemein. Mithin ist eine Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplans hier nicht erkenn- und absehbar.

Die im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) aufgezeigten Entwicklungsziele der einzelnen Programmpläne sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wobei auch nach Begründung zum LaPro diese standortbezogen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Freiraumstrukturen abzuwägen sind. So sind auch die Breite und die Ausgestaltung von Grünzügen nach LaPro abhängig von der Stadtstruktur und den räumlichen Möglichkeiten.

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Baukonzept wurde in mehrjährigen Abstimmungen und Verhandlungen mit dem Berliner Baukollegium unter Einbindung des Landesdenkmalrats sowie der Denkmalbehörden entwickelt. Die Entwicklung des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes entspricht den Belangen der Wirtschaft und trägt dazu bei, Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine der Innenstadtlage angemessene Nutzung sowie adäquate bauliche Dichte ermöglicht werden. Die Innenentwicklung dient dem Bodenschutz, ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege, trägt zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Darüber hinaus wird mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem zugehörigen Durchführungsvertrag erstmals die tatsächliche Realisierung und Herstellung einer öffentlichen Wege- und Grünverbindung auf den Grundstücken Sellerstraße 16 und 17 sichergestellt. Die Einbeziehung des Grundstücks Sellerstraße 16 in die vertraglichen Regelungen des Durchführungsvertrags, durch die im Südwesten eine Fortführung bis zum Sellerpark sowie der Straße An der Kieler Brücke / Boyenstraße ermöglicht werden kann, ist dabei nur möglich, da sich das an das Plangebiet angrenzende Grundstück Sellerstraße 16 ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Vor dem Hintergrund der Stellungnahmen des Schul- und Sportamtes und des Straßen- und Grünflächenamtes (siehe Stellungnahmen Nr. 6 und 7 sowie zugehörige Abwägung) wird die Planung zur öffentlichen Wegeverbindung so überarbeitet, als dass diese entlang der (angrenzend an das Plangebiet unterirdisch verlaufenden) Panke südwestlich des Erika-Heiß-Eisstadions – wie zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten schon einmal vorgesehen – auf den privaten Flächen des Vorhabenträgers erfolgt. Im Bebauungsplan wird hierfür im rückwärtigen Bereich des Vorhabengrundstücks auf einem 4 m breiten Streifen ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet und vertraglich durch Baulast und Dienstbarkeit gesichert. Auf dem außerhalb des Bebauungsplans liegenden Flurstück 448 (Grundstück Sellerstraße 16), das sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, erfolgt eine vertragliche Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit für ein Geh- und Radweg ebenfalls in einer 4m Breite.

Die Weiterführung der öffentlichen Wegeverbindung nach Nordosten ist – außerhalb und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – unter Berücksichtigung der durch die Nutzung des Erika-Heiß-Eisstadions bestehenden Restriktionen zwischen den involvierten Fachämtern zu klären.

Bei der Entwicklung der öffentlichen Durchwegung im Bereich der Grundstücke Sellerstraße 16 und 17 ist zudem zu berücksichtigen, dass die Panke hier unterirdisch verläuft, womit der Entwicklung einer Wegeverbindung beidseitig des Fließgewässers ihre planerische Grundlage entzogen ist. Restriktionen ergeben sich darüber hinaus durch die Nebengebäude im Bereich des Grundstücks Sellerstraße 16, die auch unter Denkmalschutz stehen. Auch ist für das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 448 mit Baubescheid im Bereich der versiegelten Erschließungsfläche zwischen dem Hauptgebäude des ehemaligen Umspannwerks und den ebenfalls denkmalgeschützten Nebengebäuden im Bereich der verrohrten Panke eine Feuerwehrumfahrt und Feuerwehrauffstellfläche als brandschutzrechtliche Auflage festgesetzt, die von Hindernissen freizuhalten sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die oberhalb des unterirdischen Gewässerverlaufs befindlichen Feuerwehr-Bewegungsflächen des Erika-Heiß-Eisstadions gemäß Stellungnahme des Schul- und Sportamtes vom 02.11.2017 gegenwärtig nicht in die Planung einer öffentlichen Durchwegung einbezogen werden können.

Die für die Grundstücke Sellerstraße 16 und 17 vorgesehene Lösung stellt im Ergebnis der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen eine angemessene Lösung dar. Eine „größere“ Lösung im Bereich dieser beiden Grundstücke entspräche nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, und würde die Umsetzung des o.g. Bauvorhabens unverhältnismäßig beeinträchtigen.

Für die Entwicklung der öffentlichen Durchwegung im Bereich der Grundstücke Sellerstraße 16 und 17 wird eine über das bisherige Maß hinausgehende planerische Befassung aus den o.g. Gründen weder für zielführend noch für erforderlich angesehen.

## **Verkehr**

*Zum Verkehrsgutachten, Stand 15.04.2016, liegen Stellungnahmen von SenUVK/ VLB und dem SGA vor, die in einer Ergänzung des Verkehrsgutachtens zu berücksichtigen sind. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

Die Verkehrsuntersuchung von April 2016 wurde vor dem Hintergrund der Stellungnahme von SenUVK IV B vom 22.08. 2017 überarbeitet. Im Zuge der Überarbeitung wurden auch Aussagen zu den Belangen des Fuß- und Radverkehrs ergänzt.

*Um die Leistungsfähigkeit der Sellerstraße zu erhalten und Umwegfahrten zu vermeiden, empfohlen SenUVK und VLB für die Tiefgarage mit ca. 335 Stellplätzen zwei Ausfahrtsspuren zur Vorsortierung der Rechts- und Linksabbieger in die Sellerstraße und ein Einfahrtsspur in die Tiefgarage. Seitens des SGA wurde angesichts der Häufung überbreiter Gehwegüberfahrten dieser Vorschlag jedoch kritisch gesehen. Dieser Konflikt kann durch Optimierung der internen Erschließung planerisch bewältigt werden (siehe Pkt.1). In einer Ergänzung des Verkehrsgutachtens ist eine mögliche Reduzierung der Gehwegüberfahrten planerisch zu berücksichtigen. Weiterhin sind Aussagen zu den Belangen des Fuß- und Radverkehrs zu ergänzen. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

An der von SenUVK und der VLB empfohlenen Anlage zweier Ausfahrtsspuren zur Vorsortierung der Rechts- und Linksabbieger in die Sellerstraße wird festgehalten. Eine Häufung überbreiter Gehwegüberfahrten ist nicht erkennbar. Die bestehende (und außerhalb des Plangebiets gelegene) ca. 6,3 m breite Zufahrt des Grundstücks Sellerstraße 16 bleibt unverändert. Auch bei der über das Flurstück 445, Flur 63 führenden über 14 m breiten Zufahrt zum Grundstück Sellerstraße 26 handelt es sich nicht um eine Neuplanung. Vielmehr ist die Zufahrt Bestandteil des Umspannwerks und der diesbezüglichen Genehmigung. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept sieht insofern lediglich eine neue Grundstückszufahrt – und zwar die ca. 9 m breite Tiefgaragenzufahrt zum Grundstück Sellerstraße 17 – vor. Insgesamt verfügt somit jedes der drei Grundstücke über jeweils eine Zufahrt. Neue überbreite Gehwegüberfahrten werden nicht geplant. Auch ist eine Häufung überbreiter Gehwegüberfahrten nicht erkennbar. Für die eine neue Grundstückszufahrt werden die Ausführungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege), Teil A, Punkt IV Gehwegüberfahrten beachtet, gemäß der die Breite der Gehwegüberfahrten bei Industrie- und Gewerbegrundstücken höchstens 10 m betragen soll.

Eine Reduzierung der Breiten der Zufahrten zu den Grundstücken Sellerstraße 16 und 26 ist aus den o.g. Gründen nicht geboten. Auch eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt zum Grundstück Sellerstraße 17 erscheint weder geboten noch angemessen. So würde die Verlegung einen erheblichen Eingriff in die bisherige, in einem langen Planungsprozess mit dem Berliner Baukollegium unter Einbindung des Landesdenkmalrates erfolgte Gebäudeplanung darstellen. Zudem hätte sie negative Auswirkungen auf die Erdgeschossfassade des Neubaus mit ihrem großzügigen Eingangsbereich sowie auf die Gestaltung des öffentlich zugänglichen gemeinsamen Hofbereichs zwischen dem denkmalgeschützten ehemaligen Umspannwerk und dem geplanten Neubau.

*Dem mit Ihrem Schreiben vom 24.07.2017 hergereichten B-Planentwurf III-34-1 VE wird aus Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung und der Verkehrslenkung Berlin grundsätzlich zugestimmt. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Zur Verkehrsuntersuchung des Büros Hoffmann-Leichter (4/2016) werden im Hinblick auf die Abschätzung der Verkehrsentwicklung bzw. des Verkehrsaufkommens infolge des geplanten Vorhabens auf dem Grundstück Sellerstraße 17 nachfolgende Hinweise gegeben. Grundsätzliche Änderungen an den Aussagen der Untersuchungsergebnisse zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens werden hierdurch allerdings nicht erwartet:*

*In den Grundlagen der Berechnung wurde die volle Umsetzung der Europacity nicht berücksichtigt, somit müsste im Verkehrsmodell eine erhöhte Verkehrsnachfrage zugrunde gelegt werden. Eine sachgemäße Abwägung hinsichtlich der Ermittlung des maßgeblichen Falls zur Beurteilung der Auswirkungen der Lärm- und Luftschadstoffemissionen sowie der Erschließbarkeit des Vorhabens ist somit notwendig. Ferner wurde keine Quelle für die Beschäftigtenzahl genannt und die angenommene Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erscheint methodisch fragwürdig. Zudem wird derzeit der Prognosehorizont 2030 des Verkehrsmodells des Landes Berlin geprüft, für eine verkehrliche Abschätzung können bereits vorab Daten des neuen Verkehrsmodells abgefragt werden. Im Hinblick auf die ÖPNV-Netzplanungen wird auf die im Koalitionsvertrag als mittelfristige Maßnahme aufgeführte Straßenbahnstrecke Pankow – Wollankstraße – U-Bhf. Turmstraße hingewiesen. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Planung wurde im April 2016 eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Ziel dieser Untersuchung war es, eine Aussage zur Qualität des Verkehrsablaufs im Bereich der geplanten Erschließung des Plangebiets für den Kfz-Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer zu treffen. Nach der Fertigstellung der Untersuchung haben sich mehrere Änderungen und Neuregelungen bezüglich der der Untersuchung zu Grunde gelegten Parameter ergeben. Die Veränderungen betreffen insbesondere das Verfahren zur Hochrechnung der Verkehrszählung, die Mobilitätskennwerte für Berlin für die Aufkommensermittlung, die Prognosedaten des Prognosemodells 2030 für Berlin sowie das HBS-Verfahren zur Leistungsfähigkeitsermittlung. Des Weiteren hat sich die Erschließungssituation des Plangebiets durch den Abschluss mehrerer Baumaßnahmen an den Knotenpunkten Müllerstraße und Heidestraße verändert. Vor den genannten Hintergründen wurde die Verkehrsuntersuchung von April 2016 überarbeitet. Im Zuge der Überarbeitung (Februar 2018) erfolgte auch eine aktuelle Analyse der bestehenden Verkehrssituation (Ermittlung Verkehrsaufkommen, Verkehrsverteilung). Die seitens SenUVK IV B gegebenen Hinweise wurden im Zuge der Überarbeitung berücksichtigt. Auch wird das Straßennetz mit aktuellem Stand zitiert. Die Begründung wird zudem um allgemeine Aussagen zur Luftschadstoffemissionen ergänzt.

## **Auswirkungen auf die Umwelt**

### Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

*In diesem Teil der Begründung ist auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Verbot der Beseitigung von Bäumen u.a. Vegetation im Zeitraum vom 1. März bis 30. September) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz, Zugriffsverbote) einzugehen. Im Durchführungsvertrag wäre dann zu regeln, wie dafür gesorgt wird, dass die entsprechenden Bestimmungen eingehalten werden. Das o.g. Verbot der Vegetationsbeseitigung gilt allgemein und unabhängig davon, ob die Zugriffsverbote berührt sind, das lässt die Regelung im Durchführungsvertrag so nicht erkennen. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*

Die Begründung wird in diesem Teil um eine Darstellung der Bestimmungen des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes ergänzt. Auf die Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu Gehölzrodungen wird in der Begründung bereits eingegangen. Der Durchführungsvertrag wird um eine entsprechende Regelung zum Verbot der Beseitigung von Bäumen u.a. Vegetation im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ergänzt. Auf die Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu Gehölzrodungen wird in der Begründung bereits eingegangen.

## Geschützte Bäume

*Nach Baumschutzverordnung gibt es die Wahlmöglichkeit zwischen Ersatzpflanzung und Entrichten einer Ausgleichsabgabe. Dies sollte in der Begründung zum Bebauungsplan unter o.g. Überschrift dargestellt werden, auch, dass keine Möglichkeit für Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück gegeben sind, deshalb eine Ausgleichsabgabe als Form des ökologischen Ausgleichs zu entrichten sein wird. ("Ausgleichszahlung an das Land Berlin" – s. S. 35 – trifft in gewisser Weise zu, lässt aber eher ein 'Freikaufen von einer rechtlichen Verpflichtung' vermuten, das ist es nicht.) (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*  
Die Begründung wird entsprechend überarbeitet und ergänzt.

*Wenn mit der Systematik des Durchführungsvertrags vereinbar, könnte ggf. auf eine inhaltliche Regelung zum ökologischen Ausgleich verzichtet werden, da die Ausnahmegenehmigung nach Baumschutzverordnung, in diesem Fall wahrscheinlich die Baugenehmigung, die die Genehmigung von Ausnahmen nach Baumschutzverordnung einschließt, die abschließenden Regelungen trifft. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beibehaltung der Regelung im Durchführungsvertrag wird jedoch als sinnvoll erachtet.

*Nach "3 Abwägung und Begründung der Festsetzungen 3.2.1 Grundfläche" (s. S. 16/17 der Begründung zum Bebauungsplan) ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 eine Überschreitungsmöglichkeit (Abweichung von Bestimmungen der BauNVO) für den Bau der Tiefgarage geregelt. Von dieser Ausdehnung der Tiefgarage sind geschützte Bäume betroffen, die nach Baumkataster erhaltenswürdig sind (überwiegend Schadstufe 0). Ausnahmegenehmigungen (Fällgenehmigungen) nach Baumschutzverordnung sind im hier zu betrachtenden Zusammenhang (§ 5 Abs. 1) dann zu erteilen, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Der Erhalt der betroffenen Bäume würde nach hiesiger Auffassung nicht dazu führen, dass eine sonst zulässige Nutzung (- die, die mit dem Plan ermöglicht werden soll) nicht verwirklicht werden kann. Zu welchen Einschränkungen der Erhalt der Bäume führt, wie viele Tiefgaragenplätze bei Erhalt der Bäume nicht realisiert werden können, ob diese Reduzierung zu einer wesentlichen Beschränkung im o.g. Sinne führt, kann nicht eingeschätzt werden. Es muss deshalb um die diesbezügliche Prüfung gebeten werden. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie durch sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht. Die Regelung stellt eine abweichende Bestimmung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dar. Mit ihr wird eine Überschreitung der rechnerisch zulässigen GRZ durch die in der Festsetzung benannten Anlagen im festgesetzten Umfang ermöglicht. Mit der Festsetzung wird der auf gewerblich genutzten Flächen vielfach erforderlichen zusätzlichen Versiegelung der Grundstücksfläche durch Stellplätze und Fahrwege u.ä. Rechnung getragen. Die Überschreitungsmöglichkeit wird im vorliegenden Fall vor allem für die geplante Tiefgarage benötigt.

Von den von der Umsetzung der Planung betroffenen 26 geschützten Bäumen liegen acht im Bereich der im Südwesten über die Grundfläche des Büro- und Verwaltungsgebäudes reichenden Tiefgarage sowie ein weiterer so nah an dieser, dass ein Erhalt bei Errichtung der Tiefgarage nicht möglich wäre. Von den o.g. acht Bäumen wiederum liegen zwei so nah am geplanten Gebäude, dass ihr Erhalt allein schon durch die Errichtung des Gebäudes nicht möglich wäre.

Eine Reduzierung der Tiefgarage um den im Südwesten über die Grundfläche des Büro- und Verwaltungsgebäudes reichenden Bereich hätte einen Verlust von mehr als 100 der geplanten ca. 335 Stellplätze zur Folge. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die neu geschaffenen Stellplätze u.a. auch die oberirdische Stellplatzanlage mit ca. 204 Stellplätzen für die Nutzer

des bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäudes Sellerstraße 16, die mit Realisierung des Bauvorhabens entfällt, kompensieren müssen. Die geplante Stellplatzzahl in der Tiefgarage wird bereits jetzt nur aufgrund dessen, dass die Grundstücke Sellerstraße 16 und 17 durch den Umweltverbund gut erreichbar sind, als zukünftig ausreichend angesehen. Ein Wegfall der o.g. mehr als 100 Stellplätze würde die geplante Nutzung des Grundstücks Sellerstraße 17 daher unzumutbar beeinträchtigen da bei Wegfall von ca. 100 Stellplätzen lediglich ca. 30 zusätzliche Stellplätze für ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude mit ca. 1.200 geplanten Mitarbeitern auf dem Grundstück Sellerstraße 17 entstehen würden, was nicht als ausreichend angesehen werden kann. Zudem ist der Bau einer 4. Tiefgaragenebene nicht wirtschaftlich darstellbar. An der Planung muss daher festgehalten werden.

Im Übrigen würde voraussichtlich auch die Altlastensanierung eine Fällung der Bäume erforderlich machen.

Mit E-Mail vom 17. April 2018 teilte das Umwelt- und Naturschutzamt (Bereich Naturschutz) mit, dass zur Fällung der Bäume eine Ausnahmegenehmigung nach Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt wird.

*Die Möglichkeit der Ausdehnung der Tiefgarage bis zur westlichen und südlichen Grundstücksgrenze, die zum Verlust sämtlicher vorhandener Bäume und Vegetationsflächen führt, ist mit UmNat abzustimmen. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*

Das Umwelt- und Naturschutzamt wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung beteiligt.

#### Immissionsschutz

*Es wurden zwei Gutachten erarbeitet. Den Aussagen und Schlussfolgerungen der Gutachten zu o.g. Regelungsbedarf (Gewerbe- und Sportlärm) wird gefolgt. Demnach liegen keine zu befürchtende Lärmkonflikte vor. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt)*  
Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*In der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan des Akustik-Labor Berlin vom 01.09.2015 Nr. SEL 15.076.01 P wird für die vom benachbarten Umspannwerk ausgehenden Geräuschemissionen ein Beurteilungspegel von 52 dB(A) ausgewiesen. Unter der Voraussetzung, dass 6 dB Tonzuschlag vergeben wurden, verbleibt ein Immissionspegel von 46 dB(A). Dies entspricht unter der Annahme, dass die Immissionen von der 100 Hz-Linie dominiert werden, unbewertet ca. 65 dB. Bei geschlossenen Fenstern können in den betroffenen Innenräumen Pegel von 50 bis 55 dB resultieren. Damit wird die in DIN 45680, Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschemissionen in der Nachbarschaft, genannte Hörschwelle für die Terz mit der Mittenfrequenz 100 Hz um 27 dB bis 32 dB überschritten. Obwohl im Beiblatt 1 der DIN 45680 Nr. 3 die dort genannten Anhaltswerte nur für Aufenthaltsräume, die Wohnzwecken dienen, gelten sollen, ist anzumerken, dass der für die für die Terz mit der Mittenfrequenz 100 Hz für den Tagzeitraum geltende Anhaltswert um bis zu 17 dB überschritten werden kann. Dies kann auch bei Büroarbeit zu erheblichen Belästigungen führen und sollte zum Anlass genommen werden, die nach Inbetriebnahme des Umspannwerkes auftretenden Immissionen messtechnisch zu ermitteln und für die am stärksten betroffenen Büroräume ggf. Vorsorgemaßnahmen gegen erhebliche Belästigungen im Sinne der DIN 45680 zu ergreifen. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C)*

Die Anhaltswerte von Beiblatt 1 zu DIN 45680:1997-03 gelten gemäß Kapitel 3 "in Aufenthaltsräumen, die Wohnzwecken dienen, und in Räumen mit vergleichbarer Schutzwürdigkeit". Der vorhabenbezogene Bebauungsplan III-34-1 VE sieht ein Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" vor. Damit sind im Plangebiet keine Räume zulässig, die das vorgenannte Kriterium erfüllen. Im Bebauungsplan sind daher auch keine Vorkehrungen zum Schutz gegenüber tieffrequenten Geräuschemissionen notwendig. Solche Vorkehrungen (z.B. Festlegung eines Mindest-Schalldämm-Maßes der Fenster im Terzband mit der Mittenfrequenz 100 Hz) wären ohnehin erst im nachgeordneten Verfahren auf der Grundlage von konkreten Messergebnissen genauer bzw. überhaupt quantifizierbar.

Die in der Stellungnahme dargelegten fachlichen Betrachtungen basieren darüber hinaus auf einem Worst-Case als Grundlage für die Annahmen zur Höhe der zu erwartenden Innenpegel,



der so in der Realität bei Umspannwerken erfahrungsgemäß nicht vorzufinden ist. Der A-bewertete 100 Hz-Terzbandpegel liegt nach allen Messergebnissen des Fachgutachters im Umfeld von Umspannwerken immer noch um mindestens 10 dB(A) unter dem A-bewerteten Gesamtpegel; d.h. die Höhe des Außenpegels wird in den meisten Fällen nicht oder nur untergeordnet durch die Höhe des 100 Hz-Terzbandpegels bestimmt.

Die Schalldämmung von Fenstern ist im Terzband um 100 Hz vergleichsweise gering (< 15 dB). Für die Terzbänder mit höheren Mittenfrequenzen, die die Höhe des Innenpegels bestimmen, liegen die Werte der Schalldämmung deutlich über 20 dB. D.h., dass der Innenpegel im Terzband um 100 Hz geringer sein würde, als in der Stellungnahme angeführt. In den Räumen kann zwar eine Überschreitung des Hörschwellenpegels bei 100 Hz von 23,5 dB nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sie wäre jedoch auf jeden Fall geringer als 17 dB. Eine Überschreitung des Hörschwellenpegels um 15 dB tags ist gemäß Tabelle 1 in Beiblatt 1 zu DIN 45680 in den o. g. Raumarten zudem zulässig.

### Klima

*Die Beschreibung der klimatischen Situation ist korrekt und erfolgt auf einschlägiger Datengrundlage. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Die Ableitung der Dachbegrünung als Verbesserung der klimatischen Situation ist plausibel, jedoch nicht die einzige mögliche Maßnahme. Es sollten weitere Maßnahmen aufgenommen werden bzw. der Vorhabenträger mit Blick auf die notwendigen Schritte in Zeiten des Klimawandels zu weiteren Maßnahmen aufgefordert werden. Wissenschaftlich untersucht und belegte mögliche Maßnahmen können im Umweltatlas zu den Planungshinweisen Stadtklima ermittelt werden. Solche sind demnach z.B. Begrünung und Verschattung von Parkplätzen, Innen-/Hinterhofbegrünung, Verschattung von Gebäuden, Erhöhung der Oberflächen-Albedo, Fassadenbegrünung, Sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden, Baukörperstellung bei Neubauten beachten. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt)*

Die Stellungnahme bestätigt die geplante Dachbegrünung als Maßnahme zur Verminderung der Wärmebelastung und positiven Beeinflussung der bioklimatischen Situation.

Als weitere Maßnahme mit Bezug zum Stadtklima wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Herstellung der Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau aufgenommen. Auch wird im Bebauungsplan mit einer textlichen Festsetzung eine Regelung zur Luftreinhaltung getroffen, wodurch ebenfalls dem Schutz der stadtklimatischen Verhältnisse Rechnung getragen wird. Eine Festsetzung von weiteren als den vorgenannten Maßnahmen ist nicht vorgesehen. Sie erscheint mit Blick auf die privaten Belange des Eigentümers weder angemessen noch mit Blick auf die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens erforderlich. Auch sind einzelne der grundsätzlich denkbaren Maßnahmen mit den Zielen des Bebauungsplans im konkreten Fall nicht umsetzbar (z.B. Begrünung von Parkplätzen bei Errichtung einer Tiefgarage) oder sind nicht Gegenstand der Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, der klimaschutzrelevante Ziele nur begrenzt umsetzen kann.

### Bodenschutz / Altlasten

*Zur Begründung, zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, zum Durchführungsvertrag (Entwurf) und zum Regenentwässerungskonzept bestehen keine weiteren Korrekturen. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

### Entwässerung

*Die notwendigen Flächen für Rückhalteräume entsprechend des geplanten Regenwasserkonzeptes sind bei der Planung der Außenanlagen zu berücksichtigen. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

Eine Darstellung der entsprechenden Flächen wird im Grün- und Freiflächenplan für entbehrlich gehalten. Aussagen hierzu können dem aktualisierten Regenentwässerungskonzept (Stand Januar 2018), welches auch Anlage des Durchführungsvertrags wird, entnommen werden. Welche Entwässerungsvariante bzw. Variantenkombination zur Ausführung kommt wird mit der Bauantragsplanung im Baugenehmigungsverfahren eingereicht. Dies wird neben der Entwässerungsverpflichtung des Grundstücks im Durchführungsvertrag verankert.

*Das in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnte Regenentwässerungskonzept beruht auf einer Stellungnahme der BWB vom Dezember 2015, welche im Rahmen einer hydraulischen Voranfrage an das Ingenieurbüro Müller-Kalchreuth Planungsgesellschaft mbH ging. Hier wurde einer Einleitung von 53 l/s Regenwasser in den Regenüberlaufkanal in der Sellerstraße zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass eine Abstimmung mit der für mittelbare Einleitungen zuständigen Senatsverwaltung erfolgt. Die vorgegebene Einleitbeschränkung bezieht sich damit nur auf die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalisation. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima, Abteilung II B bestimmt die zulässige Abflussspende in die Gewässer Berlins. (Berliner Wasserbetriebe)*

Das benannte Regenentwässerungskonzept für den Bebauungsplan wurde im März 2016 erarbeitet. Zwischenzeitlich hat die Wasserbehörde im Rahmen der Ausführung der Wasserrahmenrichtlinie drastisch verringerte Abflussspenden für die Oberflächengewässer vorgegeben, die kurzfristig zunächst nur alle Neubauvorhaben treffen, im Sinne der Gleichbehandlung aber mittel- bis langfristig auch Auswirkungen auf bestehende Entwässerungssysteme wie z.B. Regenüberlaufkanäle der BWB haben müssen. So wurde die Abflussspende für die Panke im Bereich der Sellerstraße von ehemals 10 l/(s\*ha) auf nunmehr 2 l/(s\*ha) abgesenkt (siehe Stellungnahme SenUVK II D 25 vom 20.09.2017). Da dies erhebliche Auswirkungen auf die Größe der erforderlichen Rückhalteräume hat, erfolgte nach der Behördenbeteiligung eine Überarbeitung des Regenentwässerungskonzepts. Im überarbeiteten Regenentwässerungskonzept von Januar 2018 wird zusammenfassend festgestellt, dass die Regenentwässerung des Grundstücks, auch unter den jetzt deutlich schwierigeren Voraussetzungen hinsichtlich der zulässigen Abflussspende, gesichert werden kann. Welche Entwässerungsvariante bzw. Variantenkombination zur Ausführung kommt wird mit der Bauantragsplanung im Baugenehmigungsverfahren eingereicht. Dies wird neben der Entwässerungsverpflichtung des Grundstücks im Durchführungsvertrag verankert.

*Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung. Bei direkter oder mittelbarer Einleitungen in Gewässer 2. Ordnung mit Ausnahme des Einzugsgebiets der Mischwasserkanalisation ist der max. spez. Abfluss auf  $2l/(s*haAE,k)$  begrenzt. Das vorliegende Regenentwässerungskonzept betrachtet verschieden Varianten aus prinzipieller technischer Sicht, eine Vorzugsvariante wird nicht ausgewiesen. Weiter ist nicht erkennbar, dass die Abflussspende von  $2l/(s*haAE,k)$  für die Entwicklung der dargestellten Varianten berücksichtigt wurde. Das Regenentwässerungskonzept ist somit auf die genannte Drosselmenge hinzu überarbeiten, um die Entwässerung des Plangebietes sicherzustellen. Ich empfehle, das überarbeitete Konzept mit der Wasserbehörde abzustimmen, damit auf der Grundlage eines abgestimmten Regenentwässerungskonzepts die wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung (direkt und mittelbar) anschließend bei der Realisierung des Vorhabens problemlos erteilt werden kann. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D 25)*

Für das Vorhaben wurde im Januar 2016 ein Regenentwässerungskonzept erarbeitet, das in unterschiedlichen Varianten die Zwischenspeicherung und Ableitung des Regenwassers entweder in den Regenüberlaufkanal der Berliner Wasserbetriebe in der Sellerstraße oder in die Panke bzw. dessen vollständige Versickerung auf dem Grundstück dargestellt hat. Bei der Ermittlung der erforderlichen Rückhaltevolumina wurden die im damals von den zuständigen Stellen genannte Abflussspenden bzw. Drosselabflüsse verwendet (u.a. Abflussspende für die Panke von maximal 10 l/s\*ha gemäß Stellungnahme der Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung).

Mit der aktuellen Stellungnahme der Wasserbehörde wird die zulässige Abflussspende für die Panke nunmehr stark abgesenkt (2 l/s\*ha), was erhebliche Auswirkungen auf die Größe der

erforderlichen Rückhalteräume, hat. Es erfolgte daher – nach der Behördenbeteiligung – eine Überarbeitung des bisherigen Regenentwässerungskonzepts. Das überarbeitete Konzept (Januar 2018) legt die genannte Drosselmenge zu Grunde. Im überarbeiteten Regenentwässerungskonzept wird zusammenfassend festgestellt, dass die Regenentwässerung des Grundstücks, auch unter den jetzt deutlich schwierigeren Voraussetzungen hinsichtlich der zulässigen Abflussspende, gesichert werden kann. Welche Entwässerungsvariante bzw. Variantenkombination zur Ausführung kommt wird mit der Bauantragsplanung im Baugenehmigungsverfahren eingereicht. Dies wird neben der Entwässerungsverpflichtung des Grundstücks im Durchführungsvertrag verankert. Das aktualisierte Regenentwässerungskonzept wird der Wasserbehörde im weiteren Verfahren nochmals vorgelegt.

### **Durchführungsvertrag**

*Im vorgelegten Entwurf des Durchführungsvertrages wird die Bauverpflichtung des Vorhabenträgers ausschließlich auf die Herstellung der Gehwegüberfahrten begrenzt. Dem widerspricht das SGA und fordert die Neuherstellung des gesamten Gehweges vor dem*

*Grundstück nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

Der Anregung wird dem Grunde nach gefolgt. Im Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger zur Neuherstellung des Gehwegs vor dem Vorhabengrundstück zwischen der Grundstückseinfahrt Sellerstraße 16 und der Grundstückseinfahrt Sellerstraße 26 verpflichten.

*Generell wird eine Anpassung des (Muster-)Durchführungsvertrags hinsichtlich der jeweiligen Zuständigkeiten etc. angeregt. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Durchführungsvertrag wird dahingehend überprüft.

*Zum Entwurf des Durchführungsvertrages kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da der Vertragsgegenstand noch nicht hinreichend bestimmt ist. Zunächst muss das Plankonzept hinsichtlich der Anbindung an die Sellerstraße, der internen Erschließung und dem Weg entlang der Panke vorliegen. Alle Anlagen des Vertrages müssen von den jeweils zuständigen Verwaltungen freigegeben werden. Plankonzept und Vertragsentwurf müssen vor der Öffentlichkeitsbeteiligung abgestimmt sein. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Plankonzept und Vertragsentwurf werden oder wurden bereits im Verfahren mit den zuständigen Verwaltungen/Behörden, deren Belange berührt werden, darunter insbesondere dem SGA, abgestimmt.

### **Verfahren**

*Vor dem Hintergrund des oben dargestellten Sachverhaltes und der Betroffenheit auch anderer naturschutzrechtlicher Schutzgüter (insb. Landschaftsbild/Erholung (s.o.), Boden (aufgrund einer nicht unerheblichen Versiegelung), Flora (mind. 26 Bäume) stellt sich hier die Frage, inwieweit das Verfahren gem. § 13 a ohne eine Umweltprüfung der rechtlich angemessene Weg ist. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz III B)*

Die für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan in allen Punkten erfüllt: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der gewerblich genutzten Flächen entlang der Sellerstraße. Die festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ist deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische

Vogelschutzgebiete). Zwar erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Beachtung der Umweltbelange besteht jedoch weiterhin. Diese sind in Kapitel III der Begründung eingestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ausgleichverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB findet damit keine Anwendung. Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand bleibt jedoch hiervon unberührt. Auf der Grundlage des erstellten Baumkatasters wurde der erforderliche Umfang von Ersatzpflanzungen gemäß § 6 Abs. 4 BaumSchVO berechnet. Entsprechend dem Baumkataster sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 26 geschützte Bäume vorhanden. Im zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin abzuschließenden Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger zur Leistung einer Ausgleichszahlung für im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu fällende geschützte Bäume verpflichten.

## **8. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE vom 23. September 2018 lag mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 16. Oktober 2018 bis einschließlich 16. November 2018 im Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung in der Müllerstraße 146 öffentlich aus. Darüber hinaus wurden folgende Unterlagen öffentlich ausgelegt: Grundstücksverzeichnis, Vorhaben- und Erschließungsplan, Baumkataster, Bodengutachten/Untersuchungen, Schalltechnische Untersuchung 2015, Ergänzung schalltechnische Untersuchung 2018, Regenentwässerungskonzept, Verkehrsgutachten sowie Information über die Datenverarbeitung im Bereich Bebauungsplanverfahren.

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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die von der Bundesnetzagentur benannten Betreiber von Richtfunkanlagen, die von der Planung betroffen sein könnten, wurden über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

Während der Zeit der Auslegung konnten die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ebenfalls im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/> und über die Beteiligungsplattform <http://mein.berlin.de> eingesehen werden.

Aus der Öffentlichkeit gingen 2 Stellungnahmen, von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Betreibern von Richtfunkanlagen gingen weitere 6 Stellungnahmen ein.

Die Zusammenfassung der Einwände wird kursiv und die Prüfung der Abwägung nicht kursiv dargestellt. Die Auswertung ergab folgendes Bild:

### **Allgemeines**

*Generell begrüße ich den Ansatz eine größtenteils bereits versiegelte Fläche zu nutzen, statt eine neue Fläche zu erschließen. (Stellungnahme 1)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. (Gemeinsame Landesplanungsabteilung)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Aus Sicht der Landeseisenbahnbehörde Berlin, der Landesseilbahnbehörde Berlin und der Technischen Aufsichtsbehörde Berlin bestehen keine Einwände. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz UVK IV E)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

### **Technische Infrastruktur**

*Es sind keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums Berlin betroffen. (IT-Dienstleistungszentrum Berlin)*

Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

*In dem angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden. (Vattenfall Wärme Berlin AG)*

Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

*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. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Der 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.

*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. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

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.

### **→ Planänderung**

*Wir bitten um Berücksichtigung des UW-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. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Aus der schalltechnischen Untersuchung (ALB 09/2015) werden hinsichtlich des Gewerbelärms des neu errichteten Umspannwerks (UW) Sellerstraße 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.

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.

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. Der Hinweis bzgl. möglicher Beeinträchtigungen von empfindlichen elektronischen Geräten, wie beispielsweise medizinischen Geräten, wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.

*Es sind keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten. (Telefónica Germany GmbH & Co. OHG)*

Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

## **Umwelt und Natur**

*In den Planunterlagen fehlt eine Angabe dazu, wo auf dem betroffenen Grundstück die Ersatzpflanzungen der gefälltten Bäume nach Berliner BaumSchVO geplant sind. (Stellungnahme 1)*

Da auf dem Grundstück keine Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen gegeben sind, wird für Eingriffe in den geschützten Baumbestand eine Ausgleichsabgabe als Form des ökologischen Ausgleichs entrichtet werden. Im 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.

*Die Auswirkungen der Bauphase auf die Erholungsfunktion des nahegelegenen Parks wäre von Interesse für Anwohner. (Stellungnahme 1)*

Auswirkungen während der Bauphase sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

*Wir begrüßen die geplante Nutzung bereits versiegelter Flächen, die Planung eines Regenentwässerungskonzeptes sowie die Festsetzung extensiver Dachbegrünung von mindestens 50 % der Dachflächen. (Stellungnahme 2)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Wir empfehlen großflächige Fassadenbegrünung festzusetzen. (Stellungnahme 2)*

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 Projektplanung ergeben.

*Ein Erhalt vorhandener großer Altbäume ist einem Ausgleich, egal in welcher Form vorzuziehen. Nach Möglichkeit sollten zumindest die Baumbestände in den Randbereichen des Grundstücks erhalten bleiben. (Stellungnahme 2)*

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. Die gesetzlichen Kompensationsverpflichtungen für Eingriffe in den geschützten Baumbestand ergeben sich aus der BaumSchVO.

*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. (Stellungnahme 2)*

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 Durchführungsvertrag wird.

*Laut dem Bericht zur Umweltauswirkung der Planung, ist für die „wenigen verbleibenden unversiegelten Flächen die Anlage eines Zierrasen o.ä.“ vorgesehen. Wir empfehlen statt artenarmen Zierrasen eine reine Kräuteransaat gebietsheimischer Arten. (Stellungnahme 2)*

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 Regelungen des Durchführungsvertrags. Ein rechtliches Erfordernis für die Aufnahme entsprechender Regelungen wird nicht gesehen.

*Der Verzicht auf großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden sollte textlich festgesetzt werden, um Vogelschlag zu vermeiden. (Stellungnahme 2)*

Für die angeregte Einschränkung von Fensterflächen zum Schutz der Avifauna besteht im Bebauungsplanverfahren regelmäßig nur dann eine Rechtsgrundlage, wenn es sich um gestalterische Festsetzungen handelt. Hierfür gibt es im vorliegenden Fall jedoch keine hinreichende städtebauliche Begründung. Im Übrigen enthält die Projektplanung keine großflächig verglasten und/oder spiegelnden Außenfassaden.

*Es sollten nur umweltfreundliche Natriumdampflampen als Beleuchtung eingesetzt werden. (Stellungnahme 2)*

Im Rahmen des Bebauungsplans besteht für eine entsprechende Regelung keine Rechtsgrundlage.

Die sich aus den vorgebrachten Äußerungen der ergebenden Änderungen der Planung ergeben 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.

## **9. Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE wurde die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Da durch die seit der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die berührten Fachämter des Bezirksamts Mitte wurden mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf III-34-1 VE gebeten. Die Beteiligungsfrist endete am 16. November 2018.

Insgesamt wurden 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Fachämter des Bezirksamts Mitte beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Referat II C - wurde im Beteiligungsverfahren am 9. Oktober 2018 über die Planung schriftlich informiert. Von den 13 beteiligten Stellen haben 11 Stellen eine Stellungnahme abgegeben.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

*Das Eingangsbauwerk zur TG an der westlichen Grundstücksgrenze / Sellerstr. 16 erzeugt eine Abstandsfläche von 3,00 m; diese Fläche ist als öffentlich-rechtliche Baulast zu sichern. (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht)*

Die Eintragung einer entsprechenden Baulast wird als Verpflichtung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

*Von Seiten des Fachbereichs Denkmalschutz bestehen keine fachlichen Bedenken. (BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Seitens des Bereichs Naturschutz im Umwelt- und Naturschutzamt bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Durchführungsvertrag, § 3 Abs. 4: Der Absatz muss präzisiert werden. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*

Die Regelung im Durchführungsvertrag wird entsprechend präzisiert.

*Durchführungsvertrag, § 3 Abs. 5: Nach gegenwärtiger Fassung der Baumschutzverordnung gilt, dass im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens die Bauaufsichtsbehörde mit der Baugenehmigung zugleich auch über die Genehmigung von Ausnahmen nach Baumschutzverordnung (im Einvernehmen mit der für den Baumschutz zuständigen Stelle) entscheidet. Nach Auffassung des Bereichs Naturschutz wird ein solches Verfahren für das zu errichtende Gebäude (Sonderbau) durchgeführt werden. Die Formulierung des Absatzes sollte der o.g. Regelung Rechnung tragen. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz)*

Die Regelung im Durchführungsvertrag wird entsprechend überarbeitet.

*Für den Bereich Immissionsschutz bestehen keine weiteren Einwendungen gegen die Planung. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Die in Anlage 1 (Vertragsgebiet) zum Durchführungsvertrag (DV) dargestellten Vertragsergänzungsflächen sind bisher nicht hinsichtlich Boden- und Grundwasserbelastungen untersucht. Unter dem Gehweg an der Ergänzungsfläche Sellerstraße wurden bereits hohe Belastungen an PAK (> Z 2) und Cyanide im Eluat (> Z 2) festgestellt. Auch bei den Ergänzungsflächen kommt § 3 Abs. 2 des DV zum Tragen. (BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt)*

Der Durchführungsvertrag wird um eine diesbezügliche Regelung ergänzt.

*Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) keine Bedenken. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Das vorliegende Verkehrsgutachten wurde um Aussagen zum Fuß- und Radverkehr ergänzt. Daher stimmt das SGA hinsichtlich seiner Belange dem Gutachten zu. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

Die Stellungnahme bestätigt das Verkehrsgutachten.

*Die gutachterlichen Aussagen zur Sellerstraße sind zuständigkeitshalber mit SenUVK/VLB abzustimmen. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

Das Verkehrsgutachten und seine Aussagen sind seitens SenUVK IV B mit der Stellungnahme vom 11.10.2018 bestätigt worden.



*Dem vorliegenden Entwurf des Durchführungsvertrags stimmt das SGA für seine Belange grundsätzlich zu. Es wird gebeten, kleine redaktionelle Änderungsvorschläge zu prüfen. (BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt)*

Der Durchführungsvertrag wird geprüft und redaktionell überarbeitet.

*Aus der Sicht des Schul- und Sportamts gibt es keine Anmerkungen. (BA Mitte, Schul- und Sportamt, Fachbereich Sport)*

Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

*Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden. (Berliner Feuerwehr, Gebäude- und Logistikmanagement)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

*Bei der Prüfung des eingereichten Brandschutznachweises und ergänzender Bauvorlagen ergaben sich unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr brandschutztechnische Anregungen / Anforderungen. (Berliner Feuerwehr, Gebäude- und Logistikmanagement)*

Es wurde ein Bebauungsplan einschließlich Begründung eingereicht. Die Einreichung von Brandschutznachweisen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

*Darüber hinaus bestehen keine Bedenken. (Berliner Feuerwehr, Gebäude- und Logistikmanagement)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Gegen die Planänderungen bestehen keine Bedenken. (Landesdenkmalamt)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

*Keine weiteren Hinweise. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C)*

Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

*Die Entwässerung des Plangebiets ist nach wie vor nicht gesichert. Das Plangebiet liegt zwar prinzipiell im Bereich der Mischwasserkanalisation, jedoch ist eine gänzlich abflusslose Regenentwässerung bzw. ein Drosselabfluss in die Panke (Gewässer 2. Ordnung) vorgesehen. Für das Plangebiet wurde ein Regenentwässerungskonzept erstellt, nach welchem die Entwässerung in Einklang mit den Vorgaben nach BReWa-BE möglich ist. Jedoch wird die Umsetzung dieses Konzeptes nicht durch textliche Festsetzungen oder einen Durchführungsvertrag gesichert. Für eine abschließende Beurteilung im Hinblick auf die spätere wasserrechtliche Zulassungsfähigkeit sind die dargestellten Entwässerungsvarianten zu konkretisieren bzw. über eine Realisierungsvariante zu entscheiden. Darüber hinaus enthält das vorliegende Entwässerungskonzept keine Aussagen zum Umgang mit Starkregenereignissen. Ein entsprechender Überflutungsnachweis fehlt und ist zu ergänzen. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C)*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenentwässerungskonzept erstellt (Stand Januar 2018), nach welchem die Entwässerung des Plangebiets in Einklang mit den Vorgaben nach BReWa-BE möglich ist. Eine weitere Konkretisierung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, sondern vielmehr Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Die Umsetzung des Konzeptes ist – entgegen der Darstellung in der Stellungnahme – durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag gesichert. Das Regenentwässerungskonzept wurde um einen Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse ergänzt (Regenentwässerungskonzept von Dezember 2018).

Im Rahmen einer (weiteren) Stellungnahme vom 4. Februar 2019 hat die Wasserbehörde nunmehr bestätigt, dass „die Darstellung der unterschiedlichen Entwässerungsvarianten ... den Schluss zu[lässt], dass eine Entwässerung des Plangebiets umgesetzt werden kann. Entsprechend ... [bestünden] keine Bedenken gegenüber dem B-Plan.“

*Das vorliegende Planmaterial beinhaltet zur Abschätzung der Entwässerungsmöglichkeiten ein Entwässerungskonzept mit unterschiedlichen Entwässerungsvarianten, wobei eine abschließende Prüfung in Bezug auf eine gesicherte Entwässerung des B-Plangebiets noch nicht möglich ist. Neben der fehlenden vertraglichen Sicherung zur Umsetzung der gestellten Anforderungen an die Entwässerung und die fehlende Sicherung der gegebenenfalls benötigten Flächen lässt auch das vorliegende Entwässerungskonzept keine abschließende Stellungnahme zu. Insgesamt stellt das Entwässerungskonzept lediglich prinzipiell mögliche Entwässerungslösungen dar. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C)*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenentwässerungskonzept erstellt, nach welchem die Entwässerung des Plangebiets in Einklang mit den Vorgaben nach BReWa-BE möglich ist. Eine weitere Konkretisierung einzelner Varianten ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, sondern vielmehr – bezogen auf die zur Ausführung kommende Variante – Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die Umsetzung des Konzepts ist – entgegen der Darstellung in der Stellungnahme – durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag gesichert. Die benötigten Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

Im Rahmen einer (weiteren) Stellungnahme vom 4. Februar 2019 hat die Wasserbehörde nunmehr bestätigt, dass „die Darstellung der unterschiedlichen Entwässerungsvarianten ... den Schluss zu[lässt], dass eine Entwässerung des Plangebiets umgesetzt werden kann. Entsprechend ... [bestünden] keine Bedenken gegenüber dem B-Plan.“

*Aus verkehrlicher Sicht gibt es keine weiteren Ergänzungen zu unserer Stellungnahme vom 22.08.2017. Die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf dem Grundstück Sellerstraße sind mit dem aktualisierten Verkehrsgutachten vom 14.02.2018 grundsätzlich bestätigt worden. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B)*

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

## **10. Bezirksamtsbeschluss**

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat den Bebauungsplanentwurf III-34-1 VE als Ergebnis der Abwägungen der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und als Ergebnis der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB am 16.04.2019 beschlossen. Zudem wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 16.04.2019 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans II-39-1 VE gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung zur Anzeige gebracht wird.

## **11. Anzeige des Bebauungsplans bei der höheren Verwaltungsbehörde**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II-34-1 VE vom 23.09.2018 mit Deckblatt vom 06.03.2019 wurde nach dem Bezirksamtsbeschluss vom 16.04.2019 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zu § 6 Abs. 2 AGBauGB (AV Anzeigeverfahren) vom 6. April 2016 mit Schreiben vom 17.04.2019 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt.

Im Ergebnis der Anzeige hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 07. Juni 2019 folgende Beanstandungen erhoben:

1. Da gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 ein Nutzungsspektrum festgesetzt werden soll, ist eine textliche Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB erforderlich. Danach

sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. In diesem Zusammenhang sind in der Anlage 8 zum Durchführungsvertrag (Projektplanung) die Raumnutzungen über alle Geschosse konkret zu bestimmen.

2. Die Sicherung der Realisierung der Maßnahmen gemäß Grün- und Freiflächenplan (Durchführungsvertrag, Anlage 9) ist aufgrund der unbestimmten und missverständlichen Darstellung des Plans nicht rechtsverbindlich möglich. Der Grün- und Freiflächenplan ist zu überarbeiten.
3. Nach derzeitiger Planung ist die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet. Hinsichtlich der Belichtung von Arbeitsstätten ist ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Ersatzweise ist durch Grundrissgestaltung und Bezeichnung der geplanten Raumnutzung am Lichthof nachzuweisen, dass keine Arbeitsstätten/ Räume geplant sind, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Belichtung unterliegen.

Es wurden im Rahmen der rechtlichen Überprüfung zudem Hinweise gegeben. Dahingehend ist eine redaktionelle Änderung der Begründung und der Planzeichnung erfolgt. Auch wurde der Durchführungsvertrag bearbeitet. Durch die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgetragenen Beanstandungen und Hinweise sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Es ist auch keine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Die vorgetragenen Beanstandungen und Hinweise wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

## **12. Erneute Anzeige des Bebauungsplans bei der höheren Verwaltungsbehörde**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II-34-1 VE vom 23.09.2018 mit Deckblatt vom 06.03.2019, geändert am 10.12.2019 wurde nach dem Bezirksamtsbeschluss vom 11.02.2020 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zu § 6 Abs. 2 AGBauGB (AV Anzeigeverfahren) vom 6. April 2016 mit Schreiben vom 13.02.2020 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erneut angezeigt.

Im Ergebnis der Anzeige hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 07. Juni 2019 folgende Beanstandung erhoben: Gemäß Anlage 8 zum Durchführungsvertrag sowie auf Seite 19 der Bebauungsplanbegründung sollen die geplanten Ausstellungsräume auch gewerblich zu Verkaufszwecken genutzt werden. Dies steht im Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 1, nach der Läden oder Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann erst festgesetzt werden, wenn die Beanstandung ausgeräumt wird.

Die Senatsverwaltung schlug zwei Vorgehensweisen vor:

1. wenn die Ausstellungsflächen tatsächlich zu Einzelhandelszwecken genutzt werden sollen, muss der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert und die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung (eingeschränkt) wiederholt werden, oder
2. sollte die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nicht beabsichtigt sein, sind lediglich der Projektplan im Durchführungsvertrag sowie die Begründung entsprechend anzupassen.

Gewählt wurde Vorgehensweise Nummer 2. Tatsächlich beabsichtigen weder der Vorhabenträger noch der Plangeber eine gewerbliche Nutzung der Ausstellungsflächen zu Verkaufszwecken. Der Projektplan im Durchführungsvertrag sowie die Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechend geändert.

Darüber hinaus wurden von der Senatsverwaltung diverse (redaktionelle) Hinweise zur Überarbeitung des Textes der Rechtsverordnung, der Begründung und des Durchführungsvertrages gegeben. Die Unterlagen wurden daraufhin überarbeitet. Hinsichtlich der Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde von der Senatsverwaltung empfohlen, in der Legende die Bezeichnung „TGa3“ durch „TGa2“ zu ersetzen. Der Plangeber ist dieser Empfehlung nicht gefolgt.

## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Berlin, den 08.06.2020

.....gez. Gothe.....

**Gothe**  
Bezirksstadtrat

.....gez. Laduch.....

**Laduch**  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

## VI. Anhang: Textliche Festsetzungen

### Art der Nutzung

1. Im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Im ersten und zweiten Vollgeschoss sind darüber hinaus Schank- und Speisewirtschaften sowie Ausstellungsräume zulässig.

Zulässig sind außerdem:

- Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.
- Stellplätze in Tiefgaragen und bis zu 8 oberirdische Stellplätze. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

### Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

2. Im Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 und in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

3. Die zulässige Grundfläche im Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" darf durch die Grundflächen von

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und
- Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
- sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

5. Im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ ist ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante über NHN durch optisch durchlässige Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas um bis zu 1,2 m als Geländer und Sicherungsmaßnahme zulässig.

Darüber hinaus können abweichend von der festgesetzten Oberkante über NHN Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 6 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 1,2 m über der festgesetzten Oberkante im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten und sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

6. Die Baugrenze zwischen den Punkten A und B darf durch architektonische Gliederungen im Bereich des Luftgeschosses um bis zu 1,5 m sowie durch eine Überdachung am oberen Abschluss des Luftgeschosses um bis zu 6,0 m überschritten werden.

7. Auf der Fläche Z1, Z2, Z3, Z4, Z1 ist die Errichtung eines Tiefgaragenzugangs für Fußgänger mit einer maximalen Höhe der Oberkante von 37,0 m über NHN und einer maximalen Breite von 4 m und einer maximalen Länge von 15,5 m zulässig.

## Weitere Arten der Nutzung

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

## Immissionsschutz

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die zur Sellerstraße direkt und zu ihr seitlich ausgerichteten Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

10. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

## Grünfestsetzungen

11. Im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
12. Im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Flächen F, G, H, I, F sowie N, O, P, Q, N, die Tiefgaragenzufahrt, Flächen oberhalb der Tiefgarage und Flächen für die Feuerwehr.

## Geh, Fahr- und Leitungsrechte

13. Die Flächen F, G, H, I, F sowie N, O, P, Q, N sind mit einem Recht zur Errichtung einer Schwerlaststraße für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von bis zu 100 Tonnen zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks Sellerstraße 26 sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Sellerstraße 26 zu belasten.

14. Die Flächen C, D, E, G, H, J, K, L, C sowie M, O, S, T, U, V, M sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks Sellerstraße 26 zu belasten. Eine Anpflanzung von Bäumen und Büschen im Bereich dieser Flächen ist nicht zulässig.
15. Die Fläche R, S, Y, Y1, W, X, R ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### **Sonstige Festsetzungen**

16. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
17. Im Baugebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.