

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung



**Bebauungsplan II-91-1
für das Grundstück Rathenower Straße 16 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit**

**Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen

1. Erläuterungen zum Verfahren

Für den Bebauungsplanentwurf II-91-1 wurde eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Mit E-Mail vom 2. August 2023 wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (s. Übersicht Punkt 2) erneut beteiligt und um Stellungnahme bis zum 4. September 2023 gebeten. Die Beteiligungsunterlagen wurden über das Programm Cryptshare zur Verfügung gestellt und konnten unter Angabe eines Passwortes heruntergeladen werden.

Insgesamt gingen von 10 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Fachämtern des Bezirks Mitte Stellungnahmen ein. Insgesamt waren 15 Stellungnahmen auszuwerten, da zwei Behörden mehrere Stellungnahmen aus unterschiedlichen Bereichen abgaben.

Im Rahmen der Beteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf II-91-1 folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung (s. Übersicht Punkt 3) finden. Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

2. Liste der erneut beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / Träger
1*	<i>Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSO)</i>
2	Bezirksamt Mitte von Berlin - Bau- und Wohnungsaufsicht
3	Bezirksamt Mitte von Berlin - Kataster und Vermessung
4	Bezirksamt Mitte von Berlin - Straßen- und Grünflächenamt
5	Bezirksamt Mitte von Berlin - Umwelt- und Naturschutzamt Bereich Naturschutz und Freiraumentwicklung
6	Bezirksamt Mitte von Berlin - Umwelt- und Naturschutzamt Bereich Umweltschutz
7*	<i>Bezirksamt Mitte von Berlin - Jugendamt</i>
8*	<i>Bezirksamt Mitte von Berlin - Schul- und Sportamt</i>
9	Bezirksamt Mitte von Berlin - Amt für Bürgerdienste
10	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (allgemeinbildende Schulen, Wohnungsbau)
11	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen WBL Wohnungsbauleitstelle
12	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Referat-IVB
13*	<i>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt I C 31</i>
14	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung V

* von Nr. 1, Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 13 (kursiv) ging keine Stellungnahme ein

3. Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

1. Landesamt für Gesundheit und Soziales

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Es wurde keine Stellungnahme eingereicht	Es wird davon ausgegangen, dass Belange nicht berührt sind. bzw. keine Einwände bestehen.

2. Bezirksamt Mitte von Berlin (Bau- und Wohnungsaufsicht): eingegangen 21.09.2023

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Unter Würdigung der Begründung zum B-Pan Entwurf, "ist die Unterschreitung der Abstandsflächen vertretbar. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Bauaufsichtlich bestehen somit keine Bedenken. Es wurde keine Stellungnahme eingereicht	Kenntnisnahme Es bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

3. Bezirksamt Mitte von Berlin (Kataster und Vermessung) eingegangen am: 04.09.2023

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 habe ich folgende Anmerkungen: <ul style="list-style-type: none"> - zur Begründung 3.8.2: die zum Zeitpunkt der Aufstellung des VE-Plans II-26-1VE noch existierenden Flurstücke 141, 149 und 151 wurden im Mai 2020 zum neuen Flurstück 473 (Flur 42, Gemarkung Tiergarten) verschmolzen. Im Zuge dieser Verschmelzung ist die Lagebezeichnung „Birkenstraße 1“ offiziell untergegangen. Im Titel 	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung Kap. I. 3.8.2 „Im Verfahren befindliche Bebauungspläne“ wird hinsichtlich des Titels des Bebauungsplan II-26-1 VE aktualisiert.

<p>des VE-Plans muss es zudem heißen „für das Grundstück Rathenower Straße 63, 64“.</p> <p>– der Hinweis auf BauNVO/PlanZV muss aktualisiert werden („... 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)...“.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung Kap V. „Rechtsgrundlagen“ wird aktualisiert.</p>
--	--

4. Bezirksamt Mitte von Berlin (Straßen- und Grünflächenamt): eingegangen 15.09.2023

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es wird jedoch um Berücksichtigung der folgenden Hinweise gebeten.</p> <p>1. Zum Städtebaulichen Vertrag</p> <p>Mit Datum vom 12.04.2023 hat das SGA den städtebaulichen Vertrag im Verfahren inzwischen mitgezeichnet. Somit sind die vormals vorgetragenen Belange des SGA berücksichtigt bzw. ein Kompromiss gefunden worden.</p> <p>2. Redaktioneller Hinweis</p> <p>Unter Punkt 3.7.1 (Gerecht für die Allgemeinheit) der Begründung ist ausgeführt, dass der Zugang zu dem höher gelegenen Park barrierefrei zu gestalten ist. Dies wird im städtebaulichen Vertrag unter § 11 geregelt und damit sichergestellt. Hier ist richtigerweise auf den § 10 Abs. 1 zu verweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung Kap. II.3.7.1 „Gehrechte für die Allgemeinheit“ wird der Verweis auf den städtebaulichen Vertrag richtiggestellt.</p>

5. Bezirksamt Mitte von Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt) Bereich Naturschutz und Freiraumentwicklung: eingegangen 04.09.2023

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Grundsätzliche Bedenken gegen die nach dem Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes gibt es nicht. Es wird jedoch um Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise gebeten.</p> <p>Der Bereich Umwelt des Umwelt- und Naturschutzamtes wird eine gesonderte Stellungnahme zu der Planung abgeben.</p> <p>Bereich Naturschutz und Freiraumentwicklung</p> <p><u>Landschaftspläne</u> Das Plangebiet des Bebauungsplans II-91-1 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.</p> <p><u>Freiraumversorgung</u> Es ist grundsätzlich positiv anzumerken, dass eine Reihe von Hinweisen des Umwelt- und Naturschutzamtes in die textlichen Festsetzungen und die Begründung des B-Plans eingeflossen ist (u.a. Substratstärke der Dachbegrünung). Die Schaffung eines neuen Parkzugangs zum Fritz-Schloß-Park / Poststadion mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und damit die bessere Anbindung dieser wohnungsnahen Grün- und Freifläche werden begrüßt.</p> <p>Folgende Hinweise ergeben sich noch bei der Durchsicht der übermittelten Unterlagen:</p>	<p>Kenntnisnahme Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, aber Anregungen und Hinweise.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme des Bereichs Umwelt ist am 05.09.2023 eingegangen - siehe Stellungnahme Nr.6.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung Kap. I. 3.8.3 „Landschaftsplan II-L-10 Moabiter Insel“ wird angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme Die positive Resonanz zur Berücksichtigung von bisherigen Hinweisen wird zur Kenntnis genommen.</p>

Dachbegrünung

- Zu den Textlichen Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15:

aus der Begründung auf S. 65:

„Dabei sind die Dachflächen der überbaubaren Teilfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 38,7 m über NHN (im MU 2) sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Für diese wird eine gesonderte Festsetzung getroffen.“

Für Nebenanlagen ist keine gesonderte Dachbegrünungsfestsetzung getroffen worden. Dies sollte korrigiert werden, denn insbesondere Nebenanlagen eignen sich aufgrund der geringen Höhe (weniger aufwändige Wartungs-/Pflegearbeiten, geringere Kosten) für Dachbegrünungen und übernehmen somit eben auch Funktionen für die Verbesserung des Naturhaushaltes und des Kleinklimas.

→ **Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Dachbegrünungspflicht auch für Nebenanlagen.**

Begründung auf S. 65, Ergänzung um naturschutzfachliche Inhalte:

→ **Ergänzungsvorschlag aus naturschutzfachlicher Sicht einbringen. Hinweis auf Auswahl der Pflanzen und des Saatguts. Möglichst diverse Strukturen sollen entstehen.**
(Ergänzungsvorschläge sind grau unterlegt):

Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und deshalb nur einen geringen Pflegeaufwand erfordert.

Entsprechend sollen vorrangig in Deutschland heimische Arten verwendet werden; invasive Arten bzw. Arten, die unter

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der in der Begründung benannte gesonderte Regelungsbedarf - „Für diese wird eine gesonderte Festsetzung getroffen.“ - bezieht sich nicht auf Nebenanlagen, sondern auf die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile im Nordwesten, die durch eine Erdaufschüttung und eine intensive Begrünung jeweils eine zusammenhängende begrünte und nutzbare Freifläche mit den bestehenden höher gelegenen Grünflächen ausbilden sollen. Zur Dachflächenbegrünung wurden im Bebauungsplan zwei Festsetzungen mit unterschiedlichem Regelungsgehalt aufgenommen. Dies wurde in der Begründung missverständlich formuliert und wird nunmehr in Kap. II. 3.6.2 (Grünfestsetzung) „Dachbegrünung“ klargestellt. Auch ist zu beachten, dass Festsetzungen als Eingriffe ins Eigentum verhältnismäßig sein müssen. Generell gilt, dass zum Erreichen des Planungsziels ist ein ausgewogenes Verhältnis von Eingriffen in das Eigentumsrecht zum zu erzielenden Nutzen zu schaffen ist. Im Gebiet sind keine Nebenanlagen mit Dachflächen in einer nennenswerten Größe für eine wirksame Dachbegrünung geplant, die einen erkennbaren Mehrwert für den Eingriff der Festsetzung in das Eigentum rechtfertigt. Auch aus diesem Grund ist keine Dachbegrünungspflicht für Nebenanlagen vorgesehen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

In die Begründung Kap. II. 3.6.2 wird ein Hinweis zur Auswahl der Pflanzen aufgenommen, dass heimisches Saatgut verwendet werden soll bzw. mindestens Pflanzen, die sich nicht invasiv verbreiten.

Invasivitätsverdacht stehen, sind auszuschließen. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z. B. Sedum, Gräser und Moose).

Spielplatzversorgung

1. Spielplatzversorgungssituation 2022 im Fritz-Schloss-Park – VB 0623 (Planungsraum) – Stephankiez

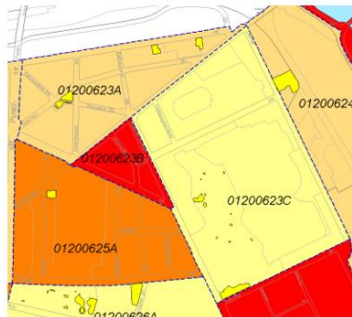


Abb. 1: Visualisierung VE 0623A, VE 0623B, VE 0623C: Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen (Stand: FIS Broker Intranet 07/2022)

Abb. 2: Visualisierung VE 0623A; VE 0623B, VE 0623C: Versorgung mit öffentlichen & privaten Spielplätzen (Stand: FIS Broker Intranet 07/2022)

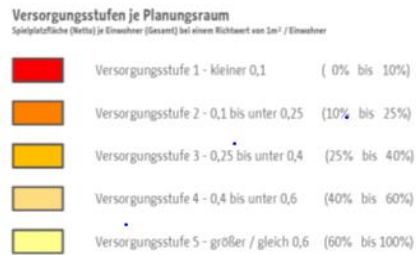


Abb. 3: Darstellung Versorgungsstufen je Planungsraum

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung berücksichtigt. Kapitel III. 3. „Auswirkung auf die soziale und grüne Infrastruktur“ wird ergänzt.

Versorgungssituation Versorgungseinheit VB 0623A

- Versorgungsstufe G1 öffentliche Spielplätze = 4
(Defizit von 55 % an Nettospielfläche - öffentliche Spielplätze)
- Versorgungsstufe G2 private Spielplätze (Bebauungsstrukturtypen)=1
- Gesamt Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze G = 2
- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze unter Berücksichtigung des Kinderanteils (Kinderanteil hier 14 % -> 12-18 % -> Stufe bleibt gleich) = 2

Versorgungssituation Versorgungseinheit VB 0623B

- Versorgungsstufe G1 öffentliche Spielplätze = 1
(Defizit von 100 % an Nettospielfläche - öffentliche Spielplätze)
- Versorgungsstufe G2 private Spielplätze (Bebauungsstrukturtypen) = 1
- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze G = 1
- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze unter Berücksichtigung des Kinderanteils (Kinderanteil hier 13 % -> 12-18 % -> Stufe bleibt gleich) = 1

Versorgungssituation Versorgungseinheit VB 0623C

- Versorgungsstufe G1 öffentliche Spielplätze = 5
- Versorgungsstufe G2 private Spielplätze (Bebauungsstrukturtypen) = 2
- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze G = 4
- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze unter Berücksichtigung des Kinderanteils (Kinderanteil hier 15 % -> 12-18 % -> Stufe bleibt gleich) = 4

<p><u>Öffentliche und private Spielplatzflächen</u></p> <p>Begründung S. 89 Grün- und Freiflächen: Zum besseren Verständnis wäre es hilfreich, den aus dem Neubau resultierenden Mehrbedarf an privater Kinderspielplatzfläche gemäß § 8 BauO Bln und an öffentlicher Kinderspielplatzfläche gemäß Kinderspielplatzgesetz zu präzisieren und im Begründungstext eindeutig zu unterscheiden.</p> <p>Entstehender Mehrbedarf an öffentlicher Kinderspielplatzfläche: Laut Begründung entsteht neuer Wohnraum im Geltungsbereich für 166 Einwohner und damit wird durch die Projektplanung ein Mehrbedarf von 166 m² öffentlicher Spielplatzfläche netto gemäß Kinderspielplatzgesetz (1 m² pro EW) ausgelöst.</p> <p>Bezüglich der anfallenden Kosten wird die „Übersicht der aktualisierten Kostenansätze im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen ab dem 01.12.2022“ herangezogen. Die in den Ansatz gebrachten Baukosten für die Herstellung öffentlicher Spielplatzfläche betragen nach aktuellem Stand (2023) 293 EUR/m². Dies geht aus einer im Rahmen der AV Notwendige Kinderspielplätze im Fachausschuss Spielplätze durchgeführten Umfrage hervor. Hierfür wurden die aktuellen Baukosten für Spielplätze (2023) in den Bezirken zusammengetragen und mit dem Baupreisindex Berlin für Außenanlagen für Wohngebäude abgeglichen. Im Ergebnis liegen die durchschnittlichen Baukosten bei rund</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ist nur der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen relevant, da diese Flächen als öffentliche Grünfläche gesichert werden müssten, sofern sie im Geltungsbereich nachgewiesen werden sollen. Private Spielflächen sind dagegen nicht Gegenstand des B-Plans, sondern müssen im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden. Aufgrund der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung beziehen sich die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan daher vorrangig auf die öffentlichen Spielplatzflächen. Dies wird in der Begründung Kap. III. 3. „Auswirkung auf die soziale und grüne Infrastruktur „deutlicher dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Im Bebauungsplanverfahren kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung. Die Projektträgerin hat sich mit Grundzustimmung zu dessen Anwendung und auch zur Kostenübernahme für den durch das Vorhaben ausgelösten öffentlichen Spielplatzbedarf bereit erklärt. Die Höhe der Kostenbeteiligung der Projektträgerin bezieht sich auf die für Berlin seit dem 01.12.2022 geltenden Berlin einheitlichen Kostenansätze zum Zeitpunkt des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrages am 24.05.2023. Für den Abschluss städtebaulicher Verträge soll das Modell einen berlinweit einheitlichen transparenten und kalkulierbaren Rahmen auch zur Gewährleistung einer in der Gesamtschau angemessenen Kostenbeteiligung bieten. Im Sinne eines einheitlichen, für alle geltenden und transparenten Umgangs erfolgt keine Änderung des städtebaulichen Vertrages.</p>
---	---

<p>293 EUR. Entsprechendes Dokument „Aktualisierung der Angaben zu den durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten für Kinderspielplätze im Land Berlin“ findet sich auf der folgenden Intranetseite des Bezirkes: Stadtgrün - Öffentliche Grünflächen - Stadtgrün - Öffentliche Grünflächen (verwalt-berlin.de)</p> <p>→ Der Begründungstext sollte den Unterschied zwischen Mehrbedarf an öffentlicher und privater Spielplatzfläche sowie die sich daraus ergebenden Kosten und deren jeweilige Berechnungsgrundlagen deutlicher machen.</p> <p>→ Kostenanpassung in der Begründung ist gemäß der o. g. durchschnittlichen Baukosten für das Jahr 2023 vornehmen.</p> <p>Städtebaulicher Vertrag § 15 Abs. 3 öffentliche Spielplatzfläche i.V.m. § 17 Abs. 1 b:</p> <p>→ Übernahme der Kostenanpassung in § 15 Abs. 3 und § 17 Abs. 1 b des Städtebaulichen Vertrags: 293 EUR/m² für 166 m² = 48.638 EUR.</p> <p>Entstehender Bedarf an privaten Kinderspielplätzen: Laut Begründung entstehen auf 8.320 m² Geschossfläche 83 Wohnungen. Hieraus ergibt sich ein Bedarf an notwendig werdender privater Kinderspielplatzfläche von 332 m² gemäß § 8 BauO Bln (83 Wohneinheiten x 4 m² = 332 m²).</p> <p>Etwaige Ablösebeträge regelt die AV Notwendige Kinderspielplätze; der Wert lässt sich nach einer allgemeinen Formel berechnen. Der von der Bauherrin oder dem Bauherrn zu zahlende Geldbetrag setzt sich aus den durchschnittlichen - gegebenenfalls fiktiven - Grunderwerbskosten der Grundstücksfläche einschließlich der Erwerbs-Nebenkosten und den</p>	<p>Ergänzung und Aktualisierung der Begründung (s.o.)</p> <p>Keine Änderung (s.o.)</p> <p>Keine Änderung des städtebaulichen Vertrags zum Kostenansatz (s.o.)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Private Spielflächen sind nicht Gegenstand des B-Plans, sondern müssen im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Anwendung der „AV notwendige Kinderspielplätze“ und die DIN 18040-3 sowie DIN 18034-1 für die Errichtung privater Spielplätze auf dem eigenen Grundstück und zum Ablösebetrag werden an die Projektträgerin weitergegeben.</p>
---	---

durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten des notwendigen Kinderspielplatzes über die gesamte normative Nutzungszeit des Gebäudes zusammen. Die Grundstücksfläche bezieht sich auf die nach § 8 Absatz 2 Satz 4 BauO Bln geforderte nutzbare Fläche für den Spielplatz zuzüglich notwendiger Einfriedungen, Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen oder Ähnliches.

Möchte der Bauherr / die Bauherrin die notwendigen private Kinderspielplatzfläche doch auf dem eigenen Grundstück realisieren und keine Ablöse entrichten, sind folgende rechtlichen Grundlagen hierbei zu beachten:

- Bei der Realisierung von Spielplätzen auf Privatgrundstücken ist die „AV notwendige Kinderspielplätze“ anzuwenden. Diese gibt Auskunft über die Qualität von Kinderspielplätzen auf Privatgrundstücken - Spielplätze und Freiräume zum Spielen sind so zu gestalten, dass sich diese durch eine größtmögliche Angebotsvielfalt, einen größtmöglichen Spielwert und eine optimale Angebotsgerechtigkeit auszeichnen.
- Die in der „AV notwendige Kinderspielplätze“ benannten einschlägigen DIN- und DIN EN-Normen in den jeweils geltenden Fassungen zu beachten.
- Gemäß des technischen Regelwerkes DIN 18034-1 müssen Spielflächen so beschaffen sein, dass sie auch für Menschen mit eingeschränkten Fähigkeiten / für Menschen mit Behinderungen zugänglich und nutzbar sind - die Spielstationen und Spielgeräte müssen eigenständig auffindbar und zugänglich sein, da durch die Spielplatzgestaltung Möglichkeiten zur größtmöglichen eigenständigen Raumeignung und Angebotsnutzung auf dem Spielplatz hergestellt werden sollen.

<p>Gemäß DIN 18040-3 und DIN 18034-1 müssen bei der Herstellung von Spielplätzen das Zwei-Wege-Prinzip, das Zwei-Sinne-Prinzip sowie ein Leitsystem umgesetzt werden, um Barrierefreiheit auf einem Spielplatz herzustellen - Menschen mit Behinderungen haben einen gesetzlichen Anspruch auf Teilhabe (Grundgesetz Artikel 3, Landesgleichberechtigungsgesetz, Behindertengleichstellungsgesetz, Bauordnung Berlin, AV notwendige Kinderspielplätze)</p> <p>Ansonsten ist ein beispielbarer Ort im Sinne der Spielplatzentwicklung auch ein Bereich, an dem im Sinne des „Animal Aided Design“ Natur erfahrbar wird. Die Anforderungen an Freiräume zum Spielen (DIN 18034) bieten großen gestalterischen Freiraum und Anregungen zur Gestaltung (z. B. 4.4.7 „Bereiche zur Förderung des Naturerlebens“). Die nutzbare Spielfläche kann nicht (nur) über aufgestellte Spielgeräte abgedeckt werden, sondern auch über Orte, wo Natur erlebbar ist.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Eingriffsregelung Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Der Bebauungsplan bereitet keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vor. - Biotope und Schutzgebiete Gesetzlich geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und auch in dessen Umfeld nicht vorhanden. - Geschützter Baumbestand Es ist bedauerlich, dass aufgrund der Planung voraussichtlich 18 Bäume gefällt werden müssen. Altbäume sind bereits angewachsen und haben eine erhöhte Resilienz gegenüber dem lebensfeindlichen Großstadtklima, das in den letzten Jahren verstärkt zu Extrema tendierte und das Anwachsen von	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf beispielbare Orte, an denen im Sinne „Animal Aided Design“ Natur erfahrbar wird und deren Anrechnung auf die nutzbare Spielfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme Der Hinweis bestätigt die Planung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Neupflanzungen erschwert. Sie stellen bereits wichtige Habitate und Nahrungsquellen für zahlreiche Organismengruppen dar und sind im Sinne des Klimaschutzes mittelfristige CO₂-Senken. Daneben erbringen sie zahlreiche weitere Leistungen für eine lebenswerte Stadtumgebung und ein funktionierendes Ökosystem.</p> <p>Wir begrüßen jedoch, dass durch eine Anpassung der Baugrenzen bzw. geplanten Baukörper im nördlichen Teil des Geltungsbereichs einige wertvolle Einzelbäume erhalten bleiben können und ein größerer Abstand der Bebauung zum Fritz-Schloß-Park erzielt wurde. Positiv zu bewerten ist auch das in den Grünfestsetzungen festgelegte Anpflanzgebot von Bäumen (pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Baum).</p> <p>Bei geplanter Grundwasserhaltung sollte der Schutz der Bestandsbäume auf dem Grundstück sowie die Nähe zum Fritz-Schloß-Park bedacht werden. Grundwasserbenutzungen bzw. -haltungen sollen zum Schutz des Baumbestandes vorrangig nicht in der Vegetationszeit stattfinden, sondern im Winterhalbjahr eingeplant werden. Der Zeitraum sollte zudem so kurz wie möglich gehalten werden.</p> <p>Im Rahmen der Baumaßnahmen sind im geschützten Wurzelbereich (Krone + 1,5 m bzw. Krone + 5 m für schmalkronige Bäume wie die Säulen-Pappeln) die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zwingend einzuhalten. Diese Vorgabe betrifft auch den geschützten Baumbestand der angrenzenden Grundstücke und des öffentlichen Straßenraum; hier ist vor allem der geschützte Wurzelbereich zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Hinweis bestätigt die Planung.</p> <p>Kenntnisnahme Die folgenden Hinweise zum Schutz des Baumbestandes beziehen sich auf die Baudurchführung und werden an die Projektträgerin weitergeben.</p>
---	---

Versiegelte Flächen und Wege sind nach Möglichkeit so zu planen, dass der geschützte Wurzelbereich nicht überbaut wird. Dies gilt auch im Rahmen des Spielplatzbaus und der Freiflächengestaltung. Für notwendige Maßnahmen im Bereich der Wurzeln sind zuvor die ggf. erforderlichen Genehmigungen nach Baumschutzverordnung einzuholen.

- **Artenschutz**

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht der planerischen Abwägung unterliegen. Bei aufgrund der B-Planfestsetzungen ermöglichten Abriss- und Rodungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich gebäudebewohnender und gebüschbrütender Vogelarten sowie Fledermäuse.

Der Artenschutzfachliche Bericht (SCHARON 2020) empfiehlt auf Seite 15, dass vorhandenes Abstandsrün und vor allem vorhandene Altbäume auf Grund der langen Wiederherstellungszeiträume erhalten bleiben sollten und neu gestaltetes Abstandsrün aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden sollte. Gepflanzte Heckenstrukturen müssen laut Konzept für den nachträglichen ökologischen Ausgleich unbedingt eine Breite von mindestens 4 m einhalten. Außerdem müssen die 15 m² Rosengebüsch durch geeignete Strukturen ersetzt werden.

Unsere Anmerkungen aus dem vorherigen Beteiligungsschrift spiegeln sich nicht ausreichend im städtebaulichen Vertrag wieder, auch wenn in

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das artenschutzrechtliche Belange nicht der planerischen Abwägung unterliegen ist bekannt und wurde im Kap. III. 1.6 „Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten“ der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Die Baufeldfreimachung ist auf Grundlage eines Anzeigeverfahrens gemäß § 61 Abs. 3 Satz 2 BauOBln erfolgt. In diesem Rahmen ist die Projektträgerin verpflichtet, die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Im Vorfeld wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Grünstifter Berlin, 21.07.2021 durchgeführt. Diese wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung gestellt. Die Anlage von Ersatzquartieren ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung als sach- und fachgerecht durch das Büro bestätigt.

Der Forderung wird gefolgt.

Der städtebauliche Vertrag wird mittels eines Nachtrags zu § 12 wie vom Naturschutzamt gefordert neu verfasst. Der Nachtrag wird mit dem Naturschutzamt nochmals abgestimmt.

der **Abwägungstabelle (S. 46) auf die erfolgte Berücksichtigung verwiesen wird. Demzufolge ist im städtebaulichen Vertrag der Punkt f im § 12 wie folgt neu zu fassen:**

„Bei der Herstellung von Hecken von mindestens 4 m Breite sind einfachblühende, Früchte tragende sowie Schutz bietende einheimische Gehölze und Pflanzen, wie zum Beispiel Ligustrum vulgare, Cornus mas, Berberis vulgaris, Crataegus monogyna zu verwenden sowie ein 15 m² großes Areal aus mehrschichtigen Gehölzstrukturen (für den Verlust des Rosengebüschs) anzulegen.“

Auch unabhängig von gesetzlichen Verpflichtungen kann ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet werden. So hat das Bezirksamt Mitte beschlossen, bei Bauvorhaben des Bezirksamtes Lebensstätten für Fledermäuse, Vögel und Wirbellose an allen geeigneten Stellen in die Vorhaben zu integrieren. Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten muss daher eingeplant werden. Diesbezüglich werden direkte Abstimmungen mit dem Sachgebiet Artenschutz angeregt.

- **Biodiversität und Biotopverbund**

Bei der Schaffung des Parkzugangs zum Fritz-Schloß-Park sollte beachtet werden, dass vernetzte Grünflächen in der Stadt als sogenannte Trittsteine dienen und über ebensolche neue Flächen von bspw. Insekten besiedelt werden. Die Vernetzung ermöglicht zudem den genetischen Austausch zwischen Tieren und bieten Möglichkeiten zum Ausweichen, wenn sich die eigentlichen Habitate verschlechtern oder verschwinden. Isolierte Habitate bzw. Grünflächen sollen vermieden werden. Die Nähe zum Fritz-Schloß-Park allein führt nicht zur Lebensraumfunktion im zu bebauenden Gebiet. Verbindungen müssen real geplant und geschaffen werden.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Das Bauvorhaben ist kein Vorhaben des Bezirksamtes, sondern der Projektträgerin für das der angeführte Beschluss keine Gültigkeit hat. Auch sind pauschale Festsetzungen und Festsetzungen ohne bodenrechtliche Relevanz und städtebaulicher Erforderlichkeit nicht möglich. Der Bebauungsplan steht ungeachtet dessen der Umsetzung des Beschlusses zur Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt der Artenvielfalt nicht entgegen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die folgenden Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern der Ausführungsplanung zum Freiraumkonzept und werden an die Projektträgerin weitergegeben. Das zwischenzeitlich durch die Projektträgerin konkretisierte Freiraumkonzept, das parallel und unabhängig zum Bebauungsplan erarbeitet wurde, sieht Pflanzinseln und damit die Möglichkeit für Trittsteine vor. Das Plangebiet weist gegenüber dem Bestand aufgrund der geplanten Grünstrukturen und der Dachbegrünung bereits deutliche Verbesserungen auf. Gerade für Insekten sind die geplanten extensiven und intensiven Dachbegrünungen von Bedeutung. Die Neuversiegelung ist mit 237 m² gering. Dem gegenüber werden begrünte Dachflächen auf 70% der Dachflächen mit einer

Im Interesse der Erhaltung der Natur sowie des Klimaschutzes und zur Vermeidung von Störungen für die im Gebiet lebenden Arten (Erhalt der Rückzugsräume) muss der Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich gehalten werden. Bei der Bepflanzung muss angestrebt werden, das Grünvolumen in Form von Großbäumen und mehrschichtigen Gehölzbeständen soweit wie möglich zu erhalten und zu erhöhen. Im B-Plan sind neben Altbäumen auch Flächen mit dauerhaft zu erhaltender Vegetation (einfachblühende, fruchttragende und schutzbietende Sträucher / Gebüsche) auszuweisen. Die Pflanzenauswahl ist zudem unter den Gesichtspunkten der Anpassung an den Klimawandel, der biologischen Vielfalt und „bestäuberfreundlichen Stadt“ vorzunehmen. Bei der Auswahl der Arten zur Gehölz- und Baumneupflanzung bedeutet Biodiversität u. a. Wild- im Vergleich zu Zuchtformen, das Vermeiden von invasiven Neophyten, Anstreben einer gezielten Baumartenvielfalt auf dem Areal und auch die vielfältige und naturnahe Bepflanzung der Baumscheiben. Entsprechende Pflanzlisten können und sollen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden.

Städtische Pflanzungen haben als Lebensraum für Insekten eine besondere Bedeutung und stellen wichtige Nahrungsressourcen dar. Durch vernetzte Blühflächen entstehen gerade in den Städten wichtige Lebensräume, deren Diversität teils höher ist als in ländlichen Gebieten. Die naturnahe Gestaltung von bspw. Wiesen bedarf weniger Betreuung und Pflege als eine herkömmliche Rasenfläche. Rasen wird regelmäßig gemäht und kurzgehalten. Eine naturnahe Blühwiese muss lediglich zweimal im Jahr (Juni und September/Oktober) gemäht werden. Naturnahe Blühwiesen sind artenreicher und bieten auch optisch mehr als einfache Rasenflächen. Sie können zudem mehr Regenwasser auffangen. Sinnvoll ist es hier z. B., dass Rasenflächen mit Bereichen naturnaher Strukturen kombiniert werden. Eine naturnahe Gestaltung von Beeten bedeutet auch nicht, dass sie optisch nicht ansprechend sind (<https://biova-leitfaden.de/#0>)

Substratstärke von 12 cm neu geschaffen, so dass auch hochwertigere Pflanzungen erfolgen können. Die eingeschossigen Gebäudeteile sollen durch eine 80 cm mächtige Erdschicht bedeckt und begrünt werden. Zudem muss innerhalb des Geltungsbereichs je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum nachgepflanzt werden. Dies entspricht 42 Bäumen. Sie schaffen einen vollständigen Ersatz für zu fallende Bäume. Bei der Gestaltung des Freiraums sind weitere Belange zu berücksichtigen, insbesondere soll die Fläche stadträumlich an den Fritz-Schloß-Park durch einen öffentlichen Zugang angebunden werden und ein angedachter „Stadtplatz/Platzfläche“ soll ein Ort der Begegnung sein. Die angedachte „Platzfläche“ dient, neben der Aufenthaltsfunktion und der Zuwegung zum Fritz-Schloß-Park, der Erschließung der Kiezküche, dessen Ver- und Entsorgung sowie der Feuerwehrendienung sowie der Regenwasserbewirtschaftung. Zusätzlich sind die erforderlichen privaten Spielplatzflächen gemäß § 8 Abs. 2 BauOBln auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesen Gründen erfolgt keine Änderung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist zu beachten, dass Festsetzungen als Eingriffe ins Eigentum verhältnismäßig sein müssen. Generell gilt, dass zum Erreichen des Planungsziels daher ein ausgewogenes Verhältnis von Eingriffen in das Eigentumsrecht zu dem zu erzielenden Nutzen zu schaffen ist. Das Plangebiet weist gegenüber dem Bestand bereits deutliche Verbesserungen auf. Gerade für Insekten sind die geplanten extensiven und intensiven Dachbegrünungen von Bedeutung. Zudem muss innerhalb des Geltungsbereichs je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum nachgepflanzt werden. Wie oben beschrieben, sind bei der Gestaltung des Freiraums weitere Belange zu berücksichtigen, insbesondere die Anbindung an den Fritz-Schloß-Park und ein angedachter „Stadtplatz/Platzfläche“ als ein Ort der Begegnung. Für die

<p>Nachfolgend ist in der Stellungnahme eine beispielhafte Darstellung einer naturnahen Gestaltung eines Beetes aufgeführt. (Quelle: https://biovalleifaden.de/#14)</p> <p>Gepflanzte Heckenstrukturen sollten so divers wie möglich, also bestehend aus mehreren Arten, gestaltet werden. Warum eine naturnahe Gestaltung des Grundstücks mit blütenreichen Wiesen und mehrschichtigen Heckenstrukturen nicht realisierbar ist, erschließt sich nicht. Zum Themenbereich „naturnahe Gestaltung“ gibt es vielfältige Literatur und Handlungsanweisungen zur einfachen Umsetzung, z. B.: https://www.stiftung-mensch-umwelt.de/files/SMU_Senatsbroschuere_Gartenratgeber_2022/SMU_Senatsbroschuere_Gartenratgeber_2022.html.</p> <p>- Klimaschutz und Klimaanpassung</p> <p>Im Sinne von Klimaschutz/Klimaanpassung und allgemein ökologischer Nachhaltigkeit ist die Schaffung oberirdischer Versickerungsflächen durch Entsiegelung essentiell. Eine Begrenzung der versiegelten Fläche und die Schaffung kühlender Vegetationsflächen ist daher unbedingt erforderlich, um eine wirkungsvolle, nachhaltige Vorsorge gegen die Auswirkungen des Klimawandels zu treffen.</p> <p>Ansonsten sind der 2021 erfolgten Stellungnahme zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus Sicht von Klimaschutz und Klimaanpassung keine neuen Anmerkungen hinzuzufügen.</p>	<p>geplanten Flächen sind die oben genannten verschiedenen Funktionen zu beachten. Aus diesen Gründen erfolgt keine Änderung. Die Hinweise zur naturnahen Gestaltung und Pflege von zu bepflanzenden Flächen werden der Projektträgerin weitergegeben. Der Bebauungsplan steht der Umsetzung einer naturnahen Gestaltung zum Erhalt der Artenvielfalt nicht entgegen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein durch die Projektträgerin parallel zum Bebauungsplan erarbeitetes Freiraumkonzept lässt Möglichkeiten zu einer naturnahen Gestaltung offen. Allerdings sind die oben genannten verschiedenen Funktionen der Flächen zu beachten. Die rein privaten Grünflächen im MU 2, dienen vorrangig den Bewohnern und müssen u.a. die Anforderungen an die erforderlichen privaten Spielflächen erfüllen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Projektträgerin verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, das Niederschlagswasser Vorort zu bewirtschaften und insgesamt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen; Grundlage sind die Wasserwirtschaftlichem und haustechnischen Empfehlungen zum Bauvorhaben Rathenower Str. 16 (Nolde und Partner, Februar 2021 / Oktober 2022). In diesem Rahmen erfolgte eine Abwägung der Aspekte. Zur Vermeidung der Versiegelung (siehe oben zu den Themen Versiegelung, Sicherung von Vegetationsflächen und Festsetzung einer Pflanzliste).</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---

6. Bezirksamt Mitte von Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt) Bereich Umweltschutz: eingegangen 05.09.2023

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<u>Immissionsschutz</u> Keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise. <u>Bodenschutz / Altlasten</u> Keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

7. Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. JugBüD Jugendamt

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass Belange nicht berührt sind. bzw. keine Einwände bestehen.

8. Bezirksamt Mitte von Berlin, Schul- und Sportamt

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass Belange nicht berührt sind. bzw. keine Einwände bestehen.

9. Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Bürgerdienste: eingegangen 31.08.2023

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Im Rahmen Ihrer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren II-91-1 nehme ich im Rahmen meiner Zuständigkeit für das Amt für Bürgerdienste / Wohnungsamt wie folgt Stellung:	

<p>Abschnitt IV. Bindungen im Mietwohnungsbau</p> <p>Die Regelungen der Zuständigkeit des Amtes für Bürgerdienste / Bereich Wohnungsbindung ist nur bei durch die IBB geförderte Wohnungen gegeben.</p> <p>Für alle anderen alle Objekte die nicht über die IBB gefördert wurden, sind bis heute keine eindeutigen Regelungen der Zuständigkeiten im Bezirksamt Mitte getroffen worden und in der Schwebe. Dies ist grundsätzlich in den Ausformulierungen zu berücksichtigen.</p> <p>§16 Mietpreis- und Belegungsbindungen</p> <p>Grundsätzlich bleiben die Bedenken und Hinweise aus der Beteiligung vom 08.02.2022 bezogen auf die Zuständigkeitsregelungen bestehen. Das Amt für Bürgerdienste / Wohnungsamt bearbeitet ausschließlich den mit IBB-Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau.</p> <p>Unseren Hinweis „Zuständigkeit des Bereiches Wohnungsbindung ist nur bei über die IBB öffentlich geförderten Wohnungen gegeben“ findet sich weiterhin nicht in der Vertragsvereinbarung wieder und sind entsprechend aufzunehmen. Soweit die Zuständigkeit weiterhin unklar geregelt bleibt, wird empfohlen ersatzweise die Begrifflichkeit aus dem WoFG (Wohnraumförderungsgesetz) § 3 WoFG zur Zuständigkeit: Zuständige Stelle Bezirksamt Mitte zu verwenden. Die Zuständigkeit auf das Amt für Bürgerdienste abzustellen geht fehl.</p> <p>Absatz 2 erster und zweiter Satz</p> <p>Das Amt für Bürgerdienste/ Wohnungsamt bearbeitet ausschließlich den mit IBB-Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau.</p> <p>Unseren Hinweis „Zuständigkeit des Bereiches Wohnungsbindung ist nur bei über die IBB öffentlich geförderten Wohnungen gegeben“ findet sich</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag erfolgen – der Entwurf wird mit BüD vor Abschluss abgestimmt. Der Nachtrag wird die Zuständigkeiten allgemeiner formulieren.</p>
---	--

weiterhin nicht in der Vertragsvereinbarung wieder. Hier ist die Anpassung vorzunehmen.

Zum einen ist erst sicher, dass die Wohnungen öffentlich gefördert werden, sobald der entsprechende Bewilligungsbescheid der IBB vorliegt.

Absatz 3 erster Satz

Das Amt für Bürgerdienste/ Wohnungsamt bearbeitet ausschließlich den mit IBB-Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau.

Unseren Hinweis „Zuständigkeit des Bereiches Wohnungsbindung ist nur bei über die IBB öffentlich geförderten Wohnungen gegeben“ findet sich weiterhin nicht in der Vertragsvereinbarung wieder. Hier ist die Anpassung vorzunehmen.

Zum anderen können die Bindungen auf Grund öffentlicher Förderung vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Bindungslaufzeit von 30 Jahren enden. Hierzu ist in Absatz 3 explizit festgehalten, dass die vertraglichen Bindungen unabhängig von einem etwaigen vorzeitigen Erlöschen der förderrechtlich begründeten Bindungen fortgelten. Der Bereich Wohnungsbindung wäre nach Ablauf der förderrechtlichen Bindungen nicht mehr zuständig, es könnten aber weiterhin vertraglich bedingte Bindungen bestehen.

Unsere Tätigkeit im Wohnungsamt beginnt, wenn ein mittlerer Bezugsfertigkeitstermin feststeht, der Bau erfolgt ist und die entsprechenden Wohnungen vergeben sind.

Darüber hinaus prüft derzeit ausschließlich die IBB die Mieten und damit die Einhaltung der Kostenmiete. Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden ebenfalls von der IBB als Bank mit finanzwirtschaftlichem Spezialwissen durchgeführt. § 8a und b WoBindG sagen etwas zur Kostenmiete und Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Absatz 4 letzter Satz

Hier sieht § 30 WoFG nach eigener Lesart keine Ausnahme vor. Es war bereits in der ersten Stellungnahme angemerkt worden. Es entscheidet

immer die zuständige Stelle. Also nur bei IBB-Förderung das Amt für Bürgerdienste/ Wohnungsamt.

Absatz 5 Buchstabe i.

Das Amt für Bürgerdienste/ Wohnungsamt bearbeitet ausschließlich den mit IBB-Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau.

Unseren Hinweis „Zuständigkeit des Bereiches Wohnungsbindung ist nur bei über die IBB öffentlich geförderten Wohnungen gegeben“ findet sich weiterhin nicht in der Vertragsvereinbarung wieder. Hier ist die Anpassung vorzunehmen. Soweit die Zuständigkeit weiterhin unklar geregelt bleibt, wird empfohlen ersatzweise die Begrifflichkeit aus dem WoFG (Wohnraumförderungsgesetz) § 3 WoFG zur Zuständigkeit: Zuständige Stelle Bezirksamt Mitte zu verwenden. Die Zuständigkeit auf das Amt für Bürgerdienste abzustellen geht fehl.

Absatz 6 Satz 1 bis Satz 3

Das Amt für Bürgerdienste/ Wohnungsamt bearbeitet ausschließlich den mit IBB-Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau.

Unseren Hinweis „Zuständigkeit des Bereiches Wohnungsbindung ist nur bei über die IBB öffentlich geförderten Wohnungen gegeben“ findet sich weiterhin nicht in der Vertragsvereinbarung wieder. Hier ist die Anpassung vorzunehmen. Soweit die Zuständigkeit weiterhin unklar geregelt bleibt, wird empfohlen ersatzweise die Begrifflichkeit aus dem WoFG (Wohnraumförderungsgesetz) § 3 WoFG zur Zuständigkeit: Zuständige Stelle Bezirksamt Mitte zu verwenden. Die Zuständigkeit auf das Amt für Bürgerdienste abzustellen geht fehl.

10. **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie: eingegangen ID 1.2 am 11.08.2023 / V C er am 14.08.2023**

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p><u>Abteilung I D 1.2</u> Es bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungen, solange die aus dem zusätzlichen Wohnungsbau resultierenden Grundschulplätze in der Schulplanungsregion Moabit Ost bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p><u>Abteilung V C Er</u> Gegenstand der Bebauungsplanung ist das Gebäude Rathenower Straße 16 (vormals Kinderheim und Jugendwohnen). Das Gebäude wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und soll teilweise rückgebaut werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren II-91-1 für das Grundstück Rathenower Straße soll das Grundstück durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) einer bedarfsgerechten Nutzung zugeführt (Wohnnutzung derzeit unzulässig) und den städtebaulichen Missstand durch den bisherigen Leerstand beseitigen. Das Plangebiet liegt in einem Mischgebiet und hat eine Fläche von ca. 0,84 Hektar. Vor dem Hintergrund des Berliner Bevölkerungswachstums und der dadurch bedingten Wohnraumnachfrage besteht ein gesamtstädtisches Interesse an der Nutzbarmachung des Geländes zu Wohnzwecken. <i>Votum der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Abteilung V</i> Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie stimmt der Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens II-91-1 und somit der Zuführung einer bedarfsgerechten Nutzung im Sinne einer bedarfsgerechten Versorgung innerhalb des Geltungsbereichs zu. Gemäß des Bebauungsplans und des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung ergibt sich ein Bedarf von zwei Kinderbetreuungsplätzen. Laut Auskunft des Bezirks kann der Bedarf des</p>	<p>Kenntnisnahme Im städtebaulichen Vertrag ist in § 5 die Kostenübernahme für die erforderliche Anzahl an Schulplätzen gemäß der Anwendung Berliner Modell vereinbart. Die Mittel für die 2 Grundschulplätze werden für die Schulerweiterung der Kurt-Tuchholsky-Grundschule verwendet.</p> <p>Kenntnisnahme Das Fachamt des Bezirks hat mitgeteilt, dass sich aus dem aktuellen Kitaentwicklungsplan 2022 für Region Moabit West kein Bedarf ergibt. Der durch die Planung entstehende Bedarf von zwei Plätzen kann in der Kita Seydlitzstr. 11 untergebracht werden. Wenn kein Bedarf nachgewiesen werden kann, kann keine Kostenbeteiligung im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells verlangt werden.</p>

<p>Kindertagesbetreuungsangebots durch die angrenzende Region gedeckt werden. Gemäß der fachlichen Zuständigkeit und der gesetzlichen Verpflichtung (§ 80 SGB VIII) stimmt die SenBJF, Abteilung V dem Bebauungsplanverfahren und der angestrebten planungsrechtlichen Zielsetzung zu.</p>	
--	--

11. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen WBL: eingegangen 14.08.2023

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Die WBL hat zu o.g. Verfahren keine weiteren Anmerkungen.	<p>Kenntnisnahme Es bestehen keine Bedenken. Der Hinweis bestätigt die Planung.</p>

12. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt IV – Mobilität: eingegangen 01.09.2023

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Gegen den vorliegenden B-Planentwurf II-91-1 sind aus Sicht der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima- und Umweltschutz (SenMVKU) Abteilungen IV und VI weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Vorhaben erkennbar. Lediglich erfolgt die Bitte um Beachtung nachfolgender Hinweise.</p> <p>Aus Sicht übergeordneter Straßenplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es existiert verglichen mit Seite 4, Kap. 3.2 des Gutachtens über die verkehrliche Erschließung mit Stand vom November 2021 (im weiteren Text als verkehrliches Gutachten bezeichnet) eine aktuellere Karte des übergeordneten Straßennetzes Planung 2030 - auch wenn sich zur Planung 2025 in der Einstufung der betroffenen übergeordneten Straßen keine Veränderungen 	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken Den folgenden Hinweisen wird durch Ergänzungen in der Begründung gefolgt.</p> <p>Das „Gutachten über die verkehrliche Erschließung und Machbarkeitsuntersuchung Knotenpunkt Rathenower / Birkenstraße“ mit Stand vom 10.11.2021 wurde aufgrund der Hinweise aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB August/September 2021 ergänzt und war nun Grundlage der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die dort getroffenen Aussagen dokumentieren den Stand des Gutachtens und werden nicht aktualisiert, da sich für den B-Plan keine Änderung daraus</p>

zeigen. Die aktuellen Karten können zu jeder Zeit digital abgerufen werden (s. weiter unten).

Dieser Hinweis gilt auch für Seite 14, Kap. 3.5.3 der Begründung. Damit ist folgender Satz zu korrigieren und zu ergänzen: „Für das Straßennetz gilt die Klassifizierung von SenUMVKMKU vom Dezember 2021. Die Karten des übergeordneten Straßennetzes werden fortlaufend aktualisiert und können über den nachfolgenden Link abgerufen werden: Übergeordnetes Straßennetz von Berlin - Berlin.de“. Und im letzten Satz muss es heißen: „Der Bebauungsplan II-91-1 steht den Zielen des StEP MoVe nicht entgegen.“

- Die Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze) vom 15. Juli 2020 ist außer Kraft getreten. Anzuwenden ist künftig die neue vom 16. Juni 2021 (vgl. Seite 25 bis 28 im verkehrlichen Gutachten).

ergeben. Der Aufwand für die Überarbeitung des Gutachtens nach der Beteiligung der Öffentlichkeit steht in keinem Verhältnis zum Nutzen. Auf die (auch folgenden) Hinweise wird aber in der Begründung eingegangen. Die Klassifizierung der betroffenen übergeordneten Straßen hat sich in den aktuellen Karten nicht geändert. Dies wurde in der Begründung Kap. I. 3.5.3 „StEP MoVe“ klargestellt.

Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Nachweis dient aber der Prüfung der Machbarkeit des Projekts. Bei den vorgesehenen Nutzungen hat sich in der aktuellen AV Stellplätze für Fahrräder lediglich eine Änderung ergeben und zwar, dass mindestens 1 Abstellplatz für Sonderfahrräder bei Gebäuden mit mehr als 20 Wohnungen vorzusehen ist. Bei den Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende hat sich bei Wohngebäuden der Bezug von Bruttogrundfläche zu Nutzfläche geändert, was nicht zu einer Änderung der Anzahl von 3 Stellplätzen führt. Es wird eine Fußnote mit dem Hinweis auf die neue AV Stellplätze in der Begründung Kap. II 3.4.2 Stellplätze und Garagen aufgenommen, dass die Berechnung der Stellplätze im Gutachten über die Verkehrliche Erschließung auf der AV Stellplätze vom 15. Juli 2020 basiert und künftig im Rahmen des Bauantrags die neue AV mit Stand vom 16. Juni 2021 anzuwenden ist.

<ul style="list-style-type: none">• Die Verkehrsstärke auf der Rathenower Straße in der Begründung zum B-Planentwurf II-91-1 auf Seite 4, Kap. 2.5.1 für das Jahr 2014 scheint veraltet zu sein. Es gibt einen aktuelleren Wert mit Stand 2019. Mit einer durchschnittlichen Stärke von 9.500 Kfz /24h weicht dieser allerdings nicht wesentlich vom Wert aus dem Jahre 2014 ab. <p>Aus Sicht des ÖPNV</p> <ul style="list-style-type: none">• Die im verkehrlichen Gutachten auf den Seiten 6-7 erwähnte Verlängerung der Straßenbahn M10 wird bereits am 09.09.2023 in Betrieb gehen. Lediglich die Verortung der Haltestelle Alt-Moabit /Rathenower Straße in der Abbildung 5 muss in die Rathenower Straße gerückt werden. Entsprechend ist auch auf Seite 5, Kap. 2.5.3 - ebenso Seite 90 - der Begründung der Stand der Straßenbahntrasse inhaltlich zu aktualisieren. Abschließend der Hinweis, dass im ersten Absatz der erste Satz nach „U-Bahnhöfe Turm- und Birkenstraße“ beendet werden sollte. <p>Aus Sicht des Radverkehrs</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Abbildung 6 auf Seite 8 im verkehrlichen Gutachten ist veraltet. Das aktuelle Netz kann digital abgerufen werden: Radrouten - Berlin.de und FIS-Broker (stadt-berlin.de). Entsprechend ist auch in der Begründung auf Seite 4, Kap. 2.5.2 der aktuelle Stand zu berücksichtigen. So ist die Rathenower Straße im Abschnitt zwischen der Kruppstraße und Perleberger Straße im Ergänzungsnetz, während der Rest nicht mehr Bestandteil des Radverkehrsnetzes ist (vgl. Seite 17, Kap. 3.6.4). Die Perleberger Straße wurde in das Vorrangnetz übernommen, ebenso auch die - teils durch Berliner Stadtgrün - parallel zur Seydelitzstraße verlaufende Route.	<p>Es erfolgt ein entsprechender Hinweis als Fußnote in der Begründung Kap. I. 2.5.1 „Individualverkehr auf die aktuelle Verkehrsstärke von 2019“ und dass diese nicht zur Änderung der getroffenen Aussage führt.</p> <p>Die Begründung wird insbesondere im Kap. I 2.5.3 „Öffentlicher Personennahverkehr“ und III. 4 „Auswirkungen auf den Verkehr hinsichtlich des Standes der Straßenbahn“ aktualisiert.</p> <p>Das Radroutennetz wird in der Begründung Kap. I. 2.5.2 „Rad- und Fußgängerverkehr“ aktualisiert.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none">• Aufgrund des Mobilitätsgesetzes (MobG) § 43 (1) und § 39 (2) sollte in die Begründung auf Seite 90 nicht einfach geschrieben werden: „Es sind keine Änderungen der Radverkehrsanlagen erforderlich. Ihr weiterer Ausbau ist in der Rathenower Straße nicht geplant.“ Die Formulierung kann wie folgt angepasst werden: „Es sind keine Änderungen und auch kein weiterer Ausbau der Radverkehrsanlagen in der Rathenower Straße geplant.“, um ihre Erforderlichkeit nicht in Frage zu stellen, da dies im MobG eben anders geregelt ist. Mit einer Planskizze kann ergänzend aus diesem Hintergrund nachgewiesen werden, dass die Umsetzung des nach Radverkehrsplan für alle• Hauptverkehrsstraßen vorgesehenen Basisstandards durch den Bebauungsplan und die dadurch ermöglichten Baumaßnahmen nicht erschwert, sondern ermöglicht wird. Angesichts des Abstands der Bebauung von der existierenden Bordkante scheint dieser Nachweis nicht unmöglich zu sein. <p>Aus Sicht des Fußverkehrs</p> <ul style="list-style-type: none">• Bei der letzten Beteiligung der Behörden im August 2021 wurde darauf verwiesen, dass die Fläche zwischen der Parkanlage und dem öffentlichen Straßensystem mit einer Breite von 3,0 m ausreichend breit dimensioniert ist, jedoch nur, wenn das Radfahren in diesem Bereich untersagt wird. An dieser Stelle sei nun mehr darauf verwiesen, dass im März 2023 die Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über	<p>Die vorgeschlagene Formulierung „Es sind keine Änderungen und auch kein weiterer Ausbau der Radverkehrsanlagen in der Rathenower Straße geplant.“ wird in der Begründung Kap. I. 2.5.2 und Kap. III. 4 „Auswirkung auf den Verkehr“ übernommen.</p> <p>Es wurde anhand der Breite des Seitenraums geprüft, ob die Umsetzung des nach Radverkehrsplan für alle Hauptverkehrsstraßen vorgesehenen Basisstandards auch mit der durch den Bebauungsplan zulässigen Planung möglich ist. An der "Engstelle" der Rathenower Straße können am neuen Platz im Einmündungsbereich der Birkenstraße die Mindestanforderungen der AV Geh- und Radwege mit Sicherheitsstreifen, Radweg und Gehweg (Breite > 6,45 m) in einem ca. 8,25 m breiten Seitenraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorhandenem Fahrbahnrand umgesetzt werden. Dies wird in der Begründung Kap. III. 4 „Auswirkung auf den Verkehr zur möglichen Umsetzung des Basisstandards des Radverkehrsplans“ ergänzt</p> <p>Wie in der Begründung Kap II. 3.7.1 „Gehrechte für die Allgemeinheit“ beschrieben ist ein Radfahrrecht zwischen Fritz-Schloß-Park und Rathenower Straße nicht Gegenstand der Festsetzung. Im Fritz-Schloß-Park befinden sich bereits eine Route des Ergänzungsnetzes und eine bezirkliche Radverbindung, die ihre Anschlüsse jeweils an die Rathenower und Turmstraße haben. Zudem bestehen aufgrund des Geländegefälles ein erhöhtes Sicherheitsrisiko und damit eine Unverträglichkeit mit den Nutzungen</p>
--	---

<p>Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) in neuer Fassung in Kraft getreten sind. Demnach ist die Einrichtung von Gehwegen mit einer Freigabe für den Radverkehr nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Zudem sind Gehwege grundsätzlich in einer Breite von mindestens 3,20 m anzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die zur Erschließung des Platzes notwendige Gehwegüberfahrt, die über den im Seitenraum befindlichen Gehweg und Radweg führt und im verkehrlichen Gutachten als konfliktbehaftet bewertet wird, ist bei der Wiederherstellung gem. der aktuell gültigen AV Geh- und Radwege herzustellen.• Die Anlage eines Stadtplatzes ist positiv zu bewerten, da das MobG im § 4 (5) das Ziel verfolgt, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, in dem Orte der Begegnung, des Verweilens, der Erholung, der Kommunikation und des Spielens nutzbar gemacht werden. Allerdings wird die Fläche im B-Planentwurf nicht als solche, sondern als privater Freiraum festgesetzt, da auf der Fläche mehrheitlich private Nutzungen geplant sind. Es bleibt zu hoffen, dass der Stadtplatz dennoch, wie beschrieben, umgesetzt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.• Die Reduzierung auf die nach AV Stellplätze erforderlichen Stellplätze wird aus Sicht des Fußverkehrs begrüßt. Allerdings muss durch entsprechende Maßnahmen das tatsächliche Befahren der Flächen dann unterbunden werden, welche durch Einzüge in den Wohnungsbau zustande kommen kann (Indizierung von Kfz-Verkehr).	<p>der Freifläche bzw. angedachten Platzfläche (Aufenthalt, Treffpunkt, Hauszugänge, Ver- und Entsorgung). Für den Weg ist im Bebauungsplan ein Korridor in einer Breite von 18 m dargestellt, in dem durch die textliche Festsetzung Nr. 16 ein mindestens 3 m breites Gerech eingräumt werden muss.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und ist Gegenstand der Entwurfsplanung. Die Planung und Herstellung der Gehwegüberfahrt erfolgt in Abstimmung mit dem SGA des Bezirks. Dies ist im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p> <p>In Kap. II. 3.1 der Begründung werden die Gründe erläutert, warum die angedachte Platzfläche nicht als der „Stadtplatz“ festgesetzt werden kann, da dort mehrheitlich private Nutzungen geplant sind. Im städtebaulichen Vertrag bekräftigt die Projektträgerin die Absicht, die Fläche der Allgemeinheit jederzeit und dauerhaft zugänglich zu machen und zu unterhalten</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern der weiteren Planungen.</p>
--	---

Über dieses Schreiben werden auch die Referate IV A, IV F, IV C (Abteilung IV - Mobilität) und VI B (Abteilung VI - Verkehrsmanagement) in Kenntnis gesetzt.	Kenntnisnahme
--	----------------------

13. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt I C 31

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Es wurde keine Stellungnahme angegeben	Es wird davon ausgegangen, dass Belange nicht berührt sind. bzw. keine Einwände bestehen.

14. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: eingegangen 08.08.2023/ 14.08.2023/16.08,2023/21.08.2023

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V A E V C A V D V B A V C B V E V B B V C C V B C V C D V B E V C E V B F</p> <p><u>Vom Fachbereich V B E gab es Hinweise bzw. Einwendungen.</u> <u>Von den Fachbereichen V D und V E gab es allgemeine Hinweise.</u></p> <p><u>Die Stellungnahme der SenMVKU Abt. V B E, vom 08.08.2023</u> Ich bitte die Belange der öffentlichen Beleuchtung für alle unten Stehenden Vorhänge wie folgt aufnehmen zu lassen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern ggf. der Ausführungsplanung für die Grundstückszufahrt.</p>

- Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.
- Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers.
- Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen.
- Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG).
- Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen.
- Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.

Die Stellungnahme der SenMVKU Abt. V D, vom 14.08.2023

Allgemeiner Hinweis:

Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer

Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch den Bebauungsplan wird kein Brückenbauwerk im öffentlichen Straßenland geplant, sondern nur auf dem privaten Grundstück.

<p>Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.</p> <p><u>Die Stellungnahme der infraVelo, vom 16.08.2023</u> Für dieses Vorhaben kann ich Ihnen Fehlanzeige melden.</p> <p><u>Die Stellungnahme der SenMVKU Abt. V E, vom 21.08.2023</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt. Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken. Arbeitsgruppeninternes Prozedere: Für das Planungsgebiet und die unmittelbar angrenzende Fläche ist kein BVP dokumentiert. Sonstige Hinweise auf eine ggf. von Kampfmitteln ausgehende konkrete Gefahr liegen nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme Es bestehen kein Bedenken.</p> <p>Kenntnisnahme Es bestehen keine Bedenken. Die Hinweise werden in der Begründung Kap.2.8 (neu) ergänzt.</p>
--	---

4. Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Abwägung der Stellungnahmen führt zu **keiner Änderung des Bebauungsplanes**.

Die Bedenken und relevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang im Rahmen der Beteiligung, führten zu keinen die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen. Es erfolgten:

- Redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen der Begründung
- Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag

Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten beschränkten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der **städtebauliche Vertrag** wird durch einen Nachtrag zu folgenden Themen ergänzt:

- Breite der Heckenstrukturen von 4 m mit einfachblühenden, Früchte tragenden sowie Schutz bietenden einheimischen Gehölzen und Pflanzen und Anlage eines 15qm großes Areal aus mehrschichtigen Gehölzstrukturen (für den Verlust des Rosengebüschs)
- Nachtrag zum § 16 zu den Zuständigkeiten für die förderfähigen Wohnungen

Die **Redaktionelle Änderung der Begründung** beziehen sich auf:

- Kap. I. 2.5.1 „Individualverkehr“ Ergänzung durch einen Hinweis auf die aktuelle Verkehrsstärke
- Kap. I. 2.5.2 „Rad- und Fußgängerverkehr“ Aktualisierung hinsichtlich des Radroutennetzes
- Kap. I. 2.5.3 „Öffentlicher Personennahverkehr“ Aktualisierung hinsichtlich des Standes der Straßenbahn
- Kap. I. 2.8 (neu) Ergänzung des Kapitels „Kampfmittel“ durch Hinweise zu Kampfmittelfreiheit
- Kap. I. 3.5.3 „StEP MoVe“ Aktualisierung der Aussage der Karten des übergeordneten Straßennetzes
- Kap. I. 3.8.2 „Im Verfahren befindliche Bebauungspläne“ Aktualisierung
- Begründung Kap. I. 3.8.3 „Landschaftsplan II-L-10 Moabiter Insel“ Anpassung, dass der Bebauungsplan sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes befindet
- Kap. II 3.4.2 „Stellplätze und Garagen“ Ergänzung der Auswirkung der aktuelle AV Stellplätze
- Kap. II. 3.6.2 (Grünfestsetzung) „Dachbegrünung“ Ergänzung eines Hinweises zur Auswahl der Pflanzen, dass heimisches Saatgut verwendet werden soll bzw. mindestens Pflanzen, die sich nicht invasiv verbreiten
- Kap. II. 3.6.2 Klarstellung, dass sich die Ausnahme für die Festsetzung Nr. 14 nur auf den Eingeschosser im MU 2 bezieht
- Begründung Kap. II.3.7.1 „Gehrechte für die Allgemeinheit“ Richtigstellung des Verweises auf den städtebaulichen Vertrag
- Kap. III. 3 „Auswirkung auf die soziale und grüne Infrastruktur“ Aktualisierung der Versorgungssituation der öffentlichen und privaten Spielplätze und Klarstellung zur Unterscheidung von öffentlichen und privaten Spielflächen
- Kap. V „Rechtsgrundlagen“ Aktualisierung hinsichtlich der BauNVO

Berlin, den 30.11.2023

-----gez. Gothe-----

Gothe
Bezirksstadtrat

-----gez. Giebel-----

Giebel
Fachbereichsleitung Stadtplanung (komm.)