

A n l a g e 2

Bezirksamt Mitte von Berlin
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt



Bebauungsplan III-233-1

für die Grundstücke Gustav-Meyer-Allee 3, Voltastraße 3 und Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das
westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61)
im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Stand: 19.02.2024

A. Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 06.03.2023 wurden 52 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.04.2023 aufgefordert. Die Stromnetz Berlin GmbH, seit Juli 2021 nicht mehr zur Vattenfall GmbH gehörend, wurde am 27.04.2023 nachträglich angeschrieben, so dass insgesamt 53 Stellen beteiligt wurden. Den Aufforderungen zur Stellungnahme lagen der Vorentwurf des Bebauungsplans III-233-1 vom 15.02.2023 sowie die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht bei.

Zu berücksichtigen ist, dass sich der Berliner Senat zum 27.04.2023 neu bildete. In diesem Zusammenhang änderten sich während des Beteiligungsverfahrens unter anderem folgende Ressortzuteilungen und Bezeichnungen:

- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) vormals Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK)
- Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKult) vormals Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa)
- Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege (SenWGP) vormals Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenWGPG)

Bis zum 13.06.2023 lagen von 36 der angeschriebenen Stellen Rückmeldungen vor. Da der Fachbereich Naturschutz und Freiraumentwicklung sowie der Fachbereich Umweltschutz des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes eine gemeinsame Stellungnahme abgaben, waren 35 Schreiben auszuwerten.

Von folgenden 17 angeschriebenen Stellen ging keine Stellungnahme ein:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Nr. 5
- Der Polizeipräsident in Berlin - Landeskriminalamt - Zentralstelle für Prävention - Städtebauliche Kriminalprävention (SKP), Nr. 7
- Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Region Ost - Eigentumsmanagement, Nr. 8
- Eisenbahn-Bundesamt, Nr. 9
- Handwerkskammer Berlin (HWK), Nr. 11
- Erzbischöfliches Ordinariat, Nr. 19
- Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz - Evangelisches Zentrum - Kirchliches Bauamt, Nr. 20
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) - Referat I D (Schulentwicklungsplanung, Schulbaufinanzierung, Standards), Nr. 23
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) - Referat I C (Bauplanungsrecht, verbindliche Bauleitplanung, planungsrechtliche Einzelangelegenheiten), Nr. 28
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) - Referat III B (Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen), Nr. 34

-
- GB Infra Velo GmbH, Nr. 38
 - Bezirksamt Mitte von Berlin - Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management - Stadtentwicklungsamt - Frauenbeirat Stadtplanung, Nr. 43
 - Bezirksamt Mitte von Berlin - Abteilung Schule und Sport - Schul- und Sportamt - Fachbereich Schule, Nr. 48
 - Bezirksamt Mitte von Berlin - Abteilung Schule und Sport - Schul- und Sportamt - Fachbereich Sport, Nr. 49
 - Bezirksamt Mitte von Berlin - Abteilung Jugend, Familie und Gesundheit - Jugendamt, Nr. 50
 - Bezirksamt Mitte von Berlin - Abteilung Soziales und Bürgerdienste - Amt für Soziales, Nr. 51
 - Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Nr. 52

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind in Abschnitt B im Einzelnen aufgeführt und laufend durchnummeriert. Die Reihenfolge orientiert sich dabei am Verzeichnis der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für eine Beteiligung in öffentlich-rechtlichen Verfahren, die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen geführt wird. Lücken in der fortlaufenden Nummerierung verweisen darauf, dass von einzelnen beteiligten Stellen keine Rückmeldung einging.

B. Auswertung der Stellungnahmen im Einzelnen

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
<p>1. Berliner Feuerwehr Schreiben vom 30.03.2023</p>	<p>Mit dem bisherigen Planungsstand des Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.</p> <p>Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.</p> <p>Allgemeiner sachbearbeitender Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</p> <p><u>Löschwasserversorgung:</u></p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüferingenieur für Brandschutz.</p> <p>Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.</p> <p>Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.</p> <p>Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).</p> <p>LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die Planung den in den entsprechenden Merkblättern formulierten Anforderungen der Berliner Feuerwehr nicht entgegensteht, ist die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr im Bebauungsplangebiet gewährleistet.</p> <p>Die genaue Lage der Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen ist in Abhängigkeit von der konkreten Projektplanung auf der Ebene des dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahrens festzulegen. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Über die anliegenden Straßen ist die Erschließung des Baugebiets – auch für die Feuerwehr – grundsätzlich gesichert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der richtlinienkonformen Anlage von Feuerwehrezufahrten nicht entgegen.</p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge der weiteren Planung über das öffentliche Trinkwassernetz und, soweit erforderlich, über entsprechende ergänzende Maßnahmen (z.B. Zisternen oder Löschwasserbrunnen) sicherzustellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung derartiger Nebenanlagen nicht entgegen. Im Übrigen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Zuge der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren über die in der Stellungnahme beschriebenen Brandschutznachweise zu belegen und nicht Gegenstand der Regelungsinhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Eine weitere Einbeziehung der Berliner Feuerwehr erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p> <p><u>Zufahrten für die Feuerwehr:</u></p> <p>Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.</p> <p><u>Geplante Bauvorhaben:</u></p> <p>Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:</p> <p>Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bau-technischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.</p> <p>Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.</p> <p>Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen</p>	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>geprüften Brandschutznachweise.</p> <p>Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung. Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben) - Einrichtungen zur Löschwasserrförderung, (nur ggf. erforderlich) - die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr) - Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich) - betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich) - betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich) <p>Wir möchten wir sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brandschutz auf Baustellen - Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis 	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG) - Photovoltaikanlagen <p>Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.</p>	
<p>2. Berliner Stadtreinigung (BSR) Schreiben vom 06.04.2023</p>	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p> <p>Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.</p> <p>Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.</p> <p><u>Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege</u></p> <p>Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt grundsätzlich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe. Die Einteilung der Verkehrsflächen (z. B. Gliederung der Fahrbahn, Stellplätze, Baumstandorte) ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Grundsätzlich ist von einer Einhaltung der Mindestbreiten zur gesicherten Müllentsorgung auszugehen. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstückflächen im Geltungsbereich befinden.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.</p> <p>Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.</p> <p>Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.</p> <p>Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de.</p> <p>Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.</p>	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege</u></p> <p>Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.</p> <p>Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.</p> <p>Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.</p> <p>Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten.</p> <p>Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummis, entgegengewirkt werden.</p> <p>Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme betrifft die konkrete Ausführungsplanung und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>maschinelle Reinigung von Radverkehrsanlagen auf Gehwegen erforderlich. Baulich auf der Fahrbahn gelegene, geschützte Radverkehrsanlagen erfordern eine Breite von mindestens 2,10 m, um eine maschinelle Winterdiensträumung gewährleisten zu können. Die farbliche Kennzeichnung der Radstreifen sollte dem regelmäßigen Einsatz von Kehrmaschinen (Stahlborsten) und dem winterlichen Einsatz von Taumitteln (Sole) sowie der Bearbeitung mittels Schneepflug mit Stahlschürfkante standhalten. Zum Behältertransport sind auch hier regelmäßige Durchgänge zwischen den Pollern von mindestens 1,50 m Breite erforderlich.</p> <p>Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen.</p> <p>Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Ausaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten.</p> <p>Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird.</p> <p>Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben.</p> <p>Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von</p>	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben.</p> <p>Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar.</p> <p>Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).</p> <p>Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.</p> <p>Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.</p>	
<p>3. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Schreiben vom 30.03.2023</p>	<p><u>Stellungnahme Netzentwicklung:</u> Die Vorhaben im vorliegenden Bebauungsplan berühren nicht die derzeitigen und künftigen Belange der Abteilung Produktplanung. Dem Bebauungsplan steht nach unserer Auffassung nichts entgegen.</p> <p><u>Stellungnahme Planung / Prüfung Ingenieurbauwerke U-Bahn:</u> Die geplante Maßnahme betrifft keine U-Bahn Anlagen. Lediglich im wasserrechtlichen Verfahren sehen wir ggf. einen Abstimmungsbedarf.</p>	<p>→ Keine Planänderung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Abteilung Produktplanung der BVG vertretenen Belangen.</p> <p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung Da die wasserbehördlichen Verfahren bei Erfordernis im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu durchlaufen sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		sich die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden.
	<p><u>Stellungnahme Technische Gebäudeausrüstung / Maschinelle Anlagen U-Bahn:</u></p> <p>In dem benannten Bereich könnten sich Be- und Entwässerungsanlagen der U-Bahn befinden. Eine Handschachtung wird empfohlen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es liegen keine weiteren Hinweise oder Lagepläne zu möglichen Be- und Entwässerungsanlagen der BVG innerhalb des Plangebiets vor. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden.</p>
	<p><u>Stellungnahme Bereich Omnibus:</u></p> <p>Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken. Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine Verkehrs-führung eingetragen ist. Infolgedessen lässt sich eine mögliche Behinderung für unseren Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen.</p> <p>Daher weisen wir vorsorglich auf unseren Omnibuslinienverkehr und insbesondere auf unsere Haltestellen in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestellen jederzeit gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.</p> <p>Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Die Ausführungen enthalten einen standardisierten Hinweis, der den Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht betrifft. In der Begründung wird bereits auf die entlang der Brunnenstraße verlaufenden Buslinien hingewiesen. Die Brunnenstraße ist jedoch nicht Teil des Plangebiets, so dass der Omnibuslinienverkehr durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt wird.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.	
<p>4. Berliner Wasserbetriebe (BWB) Schreiben vom 22.03.2023</p>	Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Die Ausführungen enthalten einen standardisierten Hinweis, der den Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht betrifft.</p>
	Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Anlagen der Mischwasserkanalisation sowie der Wasserversorgung befinden sich im Bereich der Gustav-Meyer-Allee und der Voltastraße ausschließlich im Bereich des öffentlichen Straßenlandes. Hier bedarf es keiner zusätzlichen Sicherung im Rahmen des Bebauungsplans III-233-1. Die Begründung wird um Hinweise zum Leitungsbestand der Berliner Wasserbetriebe ergänzt.</p>
	<p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung.</p> <p>Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind der bisherigen Nutzung gemäß ausreichend mit Trinkwasserleitungen erschlossen. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung bzw. Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z. B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträge) möglich.</p> <p>Eine innere Erschließung kann aus hydraulischer Sicht entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.</p> <p>Aufgrund der Bebauungshöhe kann vereinzelt das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche daraus</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, dass die Erschließung des Plangebiets in Bezug auf die Trinkwasserversorgung gesichert ist. Ein erhöhter Trinkwasserbedarf aufgrund der Nutzungsverdichtung wird erst im Rahmen der Bedarfsplanung feststellbar. Die entsprechende Betroffenheit kann daher im auf das Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Genehmigungsverfahren geprüft und ggf. notwendige Maßnahmen geregelt werden.</p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge der weiteren Planung über das öffentliche Trinkwassernetz und, soweit erforderlich, über entsprechende ergänzende Maßnahmen (z.B. Zisternen oder Löschwasserbrunnen) sicherzustellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung derartiger Nebenanlagen nicht entgegen. Im Übrigen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Zuge der dem</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>entstehenden Folgemaßnahmen (z. B. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers.</p> <p>Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend des Trinkwasserbedarfs. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p>	<p>Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren über die Brandschutznachweise zu belegen und nicht Gegenstand der Regelungsinhalte des Bebauungsplans.</p>
	<p>Im Geltungsbereich sind Mischwasserkanäle vorhanden, welche im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Schächte 23214.315 und 23214.316 (alte Übergabeschächte) sowie die zugeschlämmten Hausanschlussleitungen, Haltungen 23214.315-23214.305 und 23214.316-23214.305, sind ggf. bis zur Grundstücksgrenze zurückzubauen. Die vorhandenen Mischwasseranschlüsse sind, falls keine Nachnutzung vorgesehen, am Kanal durch die BWB abzutrennen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, dass die in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung stehen. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstückflächen im Geltungsbereich befinden.</p>
	<p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser soll auch dessen Verdunstung gefördert werden.</p> <p>Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>In Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt soll durch die vollständige Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück neben der Versickerung auch die Verdunstung von Regenwasser gefördert werden. Hierdurch können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Für die</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, um zu ermitteln, mit welchen Maßnahmen eine vollständige Niederschlagsbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann. Zudem soll aufgezeigt werden, dass durch gezielte Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung eine Verbesserung des Wasserhaushalts im Plangebiet und eine Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes (Mischkanalisation) erreicht wird.</p> <p>Der detaillierte Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird auf Bauantragsebene im nachfolgenden Genehmigungsverfahren geführt. Gleichwohl wird das zu erstellende und frühzeitig mit der Wasserbehörde abzustimmende Entwässerungskonzept auch eine Untersuchung bzw. den Maßnahmenbedarf zu Starkregenereignissen umfassen.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z. B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher in Betracht.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten daher ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, ein Fachgutachten Regenwasser durch einen Fachplaner erarbeiten zu lassen. Hinweise und Inhalte sind der Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ zu entnehmen.</p> <p>https://www.regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen</p> <p>Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100 verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn/Vorhabensträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an das mit der Fachuntersuchung (Entwässerungskonzeption) beauftragte Ingenieurbüro weitergeleitet.</p>
	<p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p> <p>Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Die Ausführungen enthalten standardisierte Hinweise, die den Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht betreffen. Die Begründung wird um Hinweise zum Leitungsbestand der Berliner Wasserbetriebe ergänzt.</p> <p>Die Frage, inwieweit ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, wird erst im Rahmen der Bedarfsplanung feststellbar. Die entsprechende Betroffenheit kann daher im auf das Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Genehmigungsverfahren geprüft und ggf. notwendige Maßnahmen geregelt werden. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstücksflächen im</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. - Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. - Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. - Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zutragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor. <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p><i>[Der Stellungnahme liegen Leitungspläne sowie die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe bei.]</i></p>	<p>Geltungsbereich befinden.</p> <p>Eine weitere Einbeziehung der Berliner Wasserbetriebe (BWB) erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
<p>6. Bundesagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und</p>	<p>Auf Grundlage Ihrer Angaben wurde eine Überprüfung des Plangebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt.</p> <p>Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die benannten Betreiber von Richtfunkstrecken werden vom Plangeber im weiteren Verfahren über die Planung informiert und darauf hingewiesen, dass sie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit haben, sich zur Planung zu äußern.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
<p>Eisenbahnen (Bundesnetzagentur)</p> <p>Schreiben vom 14.04.2023</p>	<p>sollen Störungen vermieden werden.</p> <p>Folgende Richtfunkbetreiber sind im Plangebiet aktiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1& 1 Versatel Deutschland GmbH, Wanheimer Straße 90, 40468 Düsseldorf, Deutschland - LAN-COM-East Datennetze & Rechnerkommunikation GmbH, Industriestraße 20, 15366 Hoppegarten, Deutschland - Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 50, 80992 München, Deutschland - Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf, Deutschland <p>Radare, Radioastronomie-Stationen und Funkmessstandorte der BNetzA sind <u>nicht</u> betroffen.</p>	<p>Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den Betreibern von Telekommunikationslinien nicht um Träger öffentlicher Belange handelt. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren.</p>
<p>10.</p> <p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)</p> <p>Schreiben vom 20.03.2023</p>	<p>Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.</p> <p>Ergänzend zu vorangegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan III-233-1 teilen wir Ihnen mit:</p> <p>Der Geltungsbereich des Verfahrens befindet sich laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte 2021 <u>nicht</u> in einem zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Wie bereits in der Zielmitteilung der Gemeinsamen Landesplanung Berlin Brandenburg vom 26.10.2022 dargelegt, sind entsprechende Festsetzungen und eine planerische Auseinandersetzung mit den Zielen 2.13 LEP HR Integrationsgebot und 2.14 LEP HR Agglomerationsverbot erforderlich. Ziele der Raumordnung sind in der kommunalen Bauleitplanung beachtenspflichtig (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für eine Vereinbarkeit mit den o. g. landesplanerischen Festlegungen sind daher weitergehende geeignete textliche Festsetzungen zur Einordnung / Beschränkung des Einzelhandels, Gliederung oder</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbegebieten generell nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig. Diese Schwelle liegt gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO („Vermutungsregel“) bei einer Geschossfläche von rd. 1.200 m², was einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² entspricht. Durch eine textliche Festsetzung sollen Einzelhandelsnutzungen auf Basis von § 1 Abs. 5, 7, 8 und 9 BauNVO jedoch weitgehender gesteuert werden. So soll sämtlicher Einzelhandel ausgeschlossen werden, der nicht der Betriebsart Kiosk oder dem sogenannten „Annex-Handel“ (Zuordnung zu einem vor Ort ansässigen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb) dient; diese Einzelhandelseinrichtungen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein.</p> <p>Die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels / Nahversorgers kann sich perspektivisch als sinnvolle Ergänzung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des „Quartiers Am Humboldthain“ herausstellen. Selbst wenn Einzelhandelsnutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Sortimentsbeschränkung notwendig.</p> <p>Dies betrifft insbesondere großflächigen Einzelhandel sowie die Zulässigkeit bzw. Agglomeration zentrenrelevanter Sortimente.</p> <p>In der vorliegenden Begründung (I.3.1, S. 16) wird dieser Sachverhalt bereits aufgegriffen, findet sich aber nicht im Inhalt der Planzeichnung bzw. textlichen Festsetzungen (Vorentwurf 15.02.2023) wieder.</p> <p>Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung kann nur erreicht werden, wenn eine wirksame Begrenzung des Einzelhandels im Bebauungsplan im Sinne Ziel 2.13 und 2.14 LEP HR erfolgt.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629) - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) - Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. S. 3809) <p>Bindungswirkung:</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung</p>	<p>Bebauungsplans kein zentrales Planungsziel darstellen, sollen Einzelhandelsbetriebe im Ausnahmefall zugelassen werden können, deren Kernsortiment Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren umfasst. Rechtsgrundlage für die ausnahmsweise Zulassung dieses Einzelhandels ist § 1 Abs. 9 BauNVO. Der besondere städtebauliche Grund liegt in der Sicherung der Planungsziele und der Erreichung der im Einzelhandelskonzept beschlossenen Zielstellung.</p> <p>Durch eine Eingrenzung des von der Ausnahmeregelung betroffenen Bereichs auf eine beschränkte Grundfläche wird sichergestellt, dass Lebensmitteleinzelhandel nur in einem räumlich sehr eng gefassten Bereich in Betracht gezogen werden kann. Der Standort wird dabei so ausgewählt, dass ein Schutzpuffer zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Brunnenstraße und dem vorgesehenen Standort eingehalten wird. Der Bedarf der zukünftig im Quartier Beschäftigten kann so gedeckt und die Versorgung der Bevölkerung angrenzender Bereiche verbessert werden.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	
<p>12. Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK) Schreiben vom 06.04.2023</p>	<p>Die dargestellten Planungsziele sind geeignet, den derzeit im Umbruch befindlichen, bzw. untergenutzten Teil des Zukunftsorts Humboldthain zu einem innovativen Standort für Produktion, Forschung und Wissenschaft sowie Dienstleistung zu entwickeln („herausragender wissenschaftsnaher Wirtschaftsstandort“, S.92). Hinsichtlich konkreter zukünftiger Nutzungen sollte daher besonderes Augenmerk auf mögliche Synergien mit bereits am Standort befindlichen Institutionen und Unternehmen wie der Technischen Universität, dem Fraunhofer Institut, dem Innovations- und Gründerzentrum, dem Technologie- und Innovationspark sowie dem GSG-Gewerbehof liegen.</p> <p>Auf diese Weise erhält der Zukunftsort die zwar dringend benötigten, aber weitgehend fehlenden Flächen-Entwicklungspotenziale. D. h., hier wird Potenzial für Neugründungen und Ansiedlungen geschaffen; am Standort befindliche Unternehmen erhalten die Perspektive der Expansion. Wir begrüßen, dass die vorgesehenen Nutzungen mit den an dieser Stelle im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft (hier: EpB) im Einklang stehen. Auf diese Weise kann die geplante Entwicklung einen wertvollen Beitrag zur Deckung der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen leisten. Gerade im Bereich Handwerk / Produktion herrscht berlinweit hohe Nachfrage (aufgrund von Verdrängung und Nutzungskonflikten) angesichts des stark abnehmenden Flächenpotenzials am gesamten Wirtschaftsstandort Berlin. Angesichts der zentralen Lage sowie der Nähe zu Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen (bzw. forschenden Unternehmen) begrüßen wir die dargelegte Festsetzung auf „höherwertige“ Produktion und Dienstleistungen, insbesondere durch den textlichen Ausschluss von Lagerflächen.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt grundsätzlich die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Industrie- und Handelskammer vertretenen Belangen. Im weiteren Verfahren werden u. a. auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung konkretere Regelungen zur Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen getroffen.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Durch die zentrale, hoch verdichtete und verkehrlich äußerst günstige Lage bietet der Standort des Bebauungsplans sowie das gesamte Umfeld des Zukunftsorts Humboldthain die Möglichkeiten und die Vorteile des Prinzips der „Stadt der kurzen Wege“ (15-, bzw. 5-Minuten-Stadt) umzusetzen - und somit nicht zuletzt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit zu leisten.</p>	
	<p>Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung Eine weitere Einbeziehung der IHK erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
<p>13. IT Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) Schreiben vom 23.03.2023</p>	<p>Aufgrund eines Anlagenbestandes des ITDZ Berlin sind die Richtlinien zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ Berlin (Rili-Tkl) zu beachten. Leitungsangaben ohne Gewähr. <i>[Der Stellungnahme liegen ein Leitungsplan sowie die o. g. Rili-Tkl bei.]</i></p>	<p>→ Keine Planänderung Aus dem Leitungsplan geht hervor, dass das „Nixdorf-Gebäude“ an zwei Punkten an das Leitungsnetz des ITDZ angebunden ist. Es handelt sich um von der Gustav-Meyer-Allee ausgehende Hausanschlussleitungen, für die innerhalb der gewidmeten Straßenverkehrsfläche kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen des untergeordneten Leitungsnetzes im Bereich des Gewerbegebiets sind privatrechtlich zu regeln. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden.</p>
<p>14. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGeSi)</p>	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGeSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	<p>→ Keine Planänderung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den vom Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin vertretenen Belangen.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
Schreiben vom 27.04.2023		
<p>15. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG Schreiben vom 10.03.2023</p>	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co. KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Die Ausführungen enthalten standardisierte Hinweise, die den Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht betreffen. Die Stellungnahme begründet keinen Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt eine Gashausanschlussleitung. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden.</p> <p>Wir bitten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Aus dem Leitungsplan geht hervor, dass das „Nixdorf-Gebäude“ an zwei Punkten an das Leitungsnetz der NBB angebunden ist. Es handelt sich um von der Gustav-Meyer-Allee ausgehende Hausanschlussleitungen mit einem Druck von 0,1 bis 1 bar, für die innerhalb der gewidmeten Straßenverkehrsfläche kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen des untergeordneten Leitungsnetzes im Bereich des Gewerbegebiets sind privatrechtlich zu regeln. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden.</p> <p>Auch über die Voltastraße bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Gasnetz. Hier verlaufen Leitungen mit einem Druck von 0,1 bis 1 bar sowie mit weniger als 0,1 bar. Die Begründung wird um Hinweise zum Leitungsbestand der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG ergänzt.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Während die Straßenbeleuchtung entlang der Gustav-Meyer-Allee durch Strom betrieben wird, sind die Laternen in der Voltastraße gasbetrieben. Da im Bereich der Voltastraße keine planungsbedingten Änderungen der öffentlichen Verkehrsflächen geplant sind, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
	<p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Nach Prüfung des Planungserfordernisses wird im weiteren Verfahren von einer Überplanung des an die Voltastraße angrenzenden Teilbereichs des Flurstücks 166 abgesehen. Durch diese Anpassung des Geltungsbereichs wurde der räumliche Bereich des Bebauungsplans III-233-1 verkleinert, sodass keine erneute Auskunft notwendig ist. Eine weitere Einbeziehung der NBB erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
<p>16. 50Hertz Transmission GmbH Schreiben vom 06.03.2023</p>	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Eine weitere Einbeziehung der 50Hertz Transmission GmbH erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
<p>17. Vattenfall Wärme Berlin AG</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.</p> <p>Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat großes Interesse die geplanten</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme sowie der Ausweisungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe im Energieatlas Berlin wird</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
Schreiben vom 27.03.2023	Gebäude im Bebauungsgebiet mit umweltfreundlicher Wärme zu versorgen. Für Fragen zur Fernwärmeerschließung des Gebietes steht den Investoren unser Bereich Kundenbetreuung gern zur Verfügung.	davon ausgegangen, dass eine grundsätzliche Anbindung an das Fernwärmenetz der Vattenfall Wärme Berlin AG möglich ist. Die Stellungnahme wird aufgrund des hierin geäußerten Versorgungsinteresses des Fernwärmeanbieters an die Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden.
18. Stromnetz Berlin GmbH Schreiben vom 26.05.2023	In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH, sowie die kundeneigene Übergabestation Ü37062. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Bei Rückfragen zum Anlagenbestand wenden Sie sich bitte an das Postfach Vorplanung.	→ Keine Planänderung Aus dem Leitungsplan geht hervor, dass das „Nixdorf-Gebäude“ an zwei Punkten an das Leitungsnetz der Stromnetz Berlin GmbH angebunden ist. Es handelt sich um von der Gustav-Meyer-Allee ausgehende Hausanschlussleitungen, für die innerhalb der gewidmeten Straßenverkehrsfläche kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen des untergeordneten Leitungsnetzes im Bereich des Gewerbegebiets sowie der an der nordöstlichen Ecke des Bestandsgebäudes befindlichen Übergabestation sind privatrechtlich zu regeln. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden.
21. Senatsverwaltung für Finanzen Schreiben vom 06.04.2023	Gegen den Bebauungsplan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme ist mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	→ Keine Planänderung Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Senatsverwaltung für Finanzen vertretenen Belangen.
22. Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und	Zu den Planungsabsichten gemäß Vorentwurf und Begründung zu o. a. Bebauungsplanverfahren äußern wir uns auf der Grundlage der Stellungnahmen der Technischen Universität Berlin und der Charité- Universitätsmedizin Berlin und im Ergebnis des Abstimmungstermins am	→ Klärung im weiteren Verfahren Es bedarf weiterer Klärungen zum dem Land Berlin vorliegenden Angebot eines Grundstücksankaufs bzw. zur Sicherung vergünstigter Gewerbetrieben. Die Stellungnahme wird an die

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
<p>Gleichstellung Schreiben vom 09.06.2023</p>	<p>15. Mai 2023 mit Bezirksstadtrat Gothe wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu der vom Bezirk im Sinne vorsorglicher Liegenschaftspolitik dargelegten Ankaufsoption für ein Optionsgrundstück zum vergünstigten Preis 5.000 €/m²: Grundfläche 5.500 m² mit max. BGF 20.000 m² im o. a. Gewerbe- und Mischgebiet können wir nach derzeitigem Stand keine Planungsabsichten als Bedarfsträger anmelden. - Von den Planungsabsichten ist die langfristige Entwicklungsplanung beider hier angesprochenen Wissenschaftseinrichtungen nicht betroffen. - Für die TU werden keine Fachbedarfe zur Erschließung notwendiger Flächenpotenziale für die „Hochschulstandortentwicklungsplanung - (HSEP) 2030“ bzw. den Ausbau von Forschungs Kooperationen mit der Fraunhofer Gesellschaft angemeldet. <p>Gemäß der von der TU aufgestellten HSEP 2030 ist eine Konzentration auf Hauptstandorte vorgesehen. Langfristige soll nach derzeitigen Planungen der betreffende Standort nicht weiter ausgebaut werden. Ein Entwicklungsgelände unter den derzeitigen finanziellen Voraussetzungen neu zu erschließen, entspricht nicht den Planungen der TU und denen der Wissenschaftsverwaltung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Charité - Universitätsmedizin Berlin nutzt auf dem betreffenden Gelände aktuell keine Flächen. Weiterhin ist die Charité kein direkter Anrainer an das Bebauungsplan-Gelände. Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne zur Campusentwicklung / Strategieplanung 2030 der Charité sind insoweit nicht betroffen. - Allerdings liegt das Gelände des neuen Quartiers am Humboldthain (QAH) gut erreichbar zwischen dem Charité Campus Mitte (CCM) und dem Campus Virchow-Klinikum (CVK). <p>Daher wäre es u. U. vorstellbar, ein Baufeld in dem Quartier am Humboldthain in die strategische Campusentwicklung 2030 2040</p>	<p>Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden.</p> <p>Die in der Stellungnahme angeregte Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird dabei voraussichtlich nicht berücksichtigt, da des Plangebiet im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und eine Gewerbenutzung angestrebt wird. Temporäre Unterbringungsmöglichkeiten, beispielsweise von Gästen aus Wissenschaft und Forschung der im Quartier tätigen Betriebe und Einrichtungen, können hingegen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben bereitgestellt werden.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p> 2050 einzubeziehen. Die Campuentwicklungspläne der Charité Campi weisen zwar ein Neubaufächenpotential aus. Diese sind allerdings erst langfristig nutzbar, da fast alle Baufelder mit Bestandsflächen gefüllt sind, welche in Ersatzbauten (sog. „Dreh-scheibe“) verlagert werden müssen. Ein Baufeld für die kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarfe der Charité im QAH könnte die Campuentwicklungen am CVK und CCM insoweit zügig voranbringen. Dazu fehlen allerdings bislang durch den Haushaltsgesetzgeber finanziell abgesicherte Planungsunterlagen.</p> <p>Votum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit Blick auf die im Termin am 15.05.2023 dargelegte Optionszeit von zwei Jahren bis II. Quartal 2025 werden wir eventuelle Fachbedarfe im Bereich der außeruniversitären Forschungseinrichtungen abfragen. - Weiterhin bitten wir zu prüfen, ob das Optionsgrundstück am Rande des Gewerbe- und Mischgebiets für studentisches Wohnen und Mitarbeiter:Innen Wohnen entwickelt werden kann. Einen strategischen Ankauf durch das Land Berlin über den Bodenfonds Berlin würden wir im Sinne der Attraktivität des Wissenschafts- und Gesundheitsstandorts Berlin unterstützen. - Wir bitten daher, die zweijährige Optionszeit für das Optionsgrundstück zum vergünstigten Preis 5.000 €/m²: Grundfläche 5.500 m² mit max. BGF 20.000 m² offen zu halten. 	
<p>24. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes begrüßen wir. Mit ihm werden die Entwicklungsziele des EpB und des Zukunftsortes gesichert und umgesetzt.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt grundsätzlich die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe vertretenen Belangen. Im weiteren Verfahren werden u. a. auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung konkretere Regelungen zur</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
Schreiben vom 21.03.2023		Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen getroffen.
	<p>Vor dem Hintergrund des erklärten Zieles, 40 % der Nutzungen nur EpB-konform - also für produzierendes und produktionsorientiertes Gewerbe - zuzulassen und sog. Randnutzungen zu beschränken, müssen noch weitergehende bzw. gliedernde Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist schon ein guter Einstieg.</p> <p><i>„Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerhäuser können nur ausnahmsweise zugelassen werden.“</i></p> <p>Es müssten aber weitere Belange aufgenommen und gesteuert werden:</p> <p>a.) <i>„Im Gewerbegebiet sind in den ersten beiden Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche nur Gewerbebetriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässig. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“</i></p> <p>Anmerkung: Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde bereits eingehend diskutiert, die unteren Geschosse grundsätzlich nur für v. g. Nutzungen vorzusehen.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Es erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzungen zur Steuerung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. Neben den Zielstellungen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 (z. B. EpB-Gebiet) sind dabei innerhalb des Plangebiets sowie dessen unmittelbarer Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu berücksichtigen.</p>
	<p>Die sog. Randnutzungen müssen ebenfalls gesteuert werden:</p> <p>b.) <i>„Im Gewerbegebiet sind Beherbergungsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 Abs. 1</i></p>	<p>→ Planänderung</p> <p>Die Anregung zur Steuerung der Randnutzungen wird teilweise berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan III-233-1 soll die umfassende</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p><i>BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.“</i></p>	<p>städtebauliche Neuordnung eines langjährig gewerblich genutzten Standorts sowie dessen Weiterentwicklung zu einem zukunftsfähigen und lebendigen Gewerbequartier ermöglicht werden. Der Technologie-Park Humboldthain (TPH) soll in dem Plangebiet erweitert und fortentwickelt werden können.</p> <p>Von der vollinhaltlichen Übernahme der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung wird dabei jedoch abgesehen, da deren Auswirkungen durch umfassende Nutzungsbeschränkungen dem vorgenannten Planungsziel eines lebendigen und attraktiven Gewerbequartiers widersprechen.</p> <p>So sind gastronomische Einrichtungen (Schank- und Speisegaststätten) ausdrücklich erwünscht, da sie zu einer Belebung der Erdgeschosszonen beitragen können. Dies betrifft vor allem die Gebäudebereiche entlang der Gustav-Meyer-Allee sowie im Umfeld des geplanten Quartiersparks. Gastronomische Angebote wie Restaurants und Cafés erhöhen die Attraktivität des Quartiers sowohl für die dort angesiedelten Betriebe und ihre Beschäftigten als auch für Anwohnerinnen und Anwohner aus der Umgebung. Schank- und Speisewirtschaften, die Publikumsverkehr generieren und aktivieren, nur ausnahmsweise zuzulassen, würde der Entwicklung eines lebendigen und attraktiven Quartiers daher zuwiderlaufen.</p> <p>Auch Einzelhandelsbetriebe führen prinzipiell dazu, dass Anlieger der umliegenden Wohnbebauung das neue Quartier besuchen und somit dessen Attraktivität und Lebendigkeit erhöhen. Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbegebieten generell nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig. Diese Schwelle liegt gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO („Vermutungsregel“) bei einer Geschossfläche von rd. 1.200 m², was einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² entspricht. Durch eine textliche Festsetzung sollen Einzelhandelsnutzungen auf Basis von § 1 Abs.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>5, 7, 8 und 9 BauNVO jedoch weitgehender gesteuert werden. So soll sämtlicher Einzelhandel ausgeschlossen werden, der nicht der Betriebsart Kiosk oder dem sogenannten „Annex-Handel“ (Zuordnung zu einem vor Ort ansässigen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb) dient; diese Einzelhandelseinrichtungen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein.</p> <p>Die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels / Nahversorgers kann sich perspektivisch als sinnvolle Ergänzung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des „Quartiers Am Humboldthain“ herausstellen. Selbst wenn Einzelhandelsnutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans kein zentrales Planungsziel darstellen, sollen Einzelhandelsbetriebe im Ausnahmefall zugelassen werden können, deren Kernsortiment Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren umfasst. Rechtsgrundlage für die ausnahmsweise Zulassung dieses Einzelhandels ist § 1 Abs. 9 BauNVO. Der besondere städtebauliche Grund liegt in der Sicherung der Planungsziele und der Erreichung der im Einzelhandelskonzept beschlossenen Zielstellungen. Diese sind u. a. die Sicherstellung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur, die Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung sowie die Stabilisierung der bestehenden Stadtzentren.</p> <p>Durch eine Eingrenzung des von der Ausnahmeregelung betroffenen Bereichs auf eine beschränkte Grundfläche wird sichergestellt, dass Lebensmitteleinzelhandel nur in einem räumlich sehr eng gefassten Bereich in Betracht gezogen werden kann. Der Standort wird dabei so ausgewählt, dass ein Schutzpuffer zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Brunnenstraße und dem vorgesehenen Standort eingehalten wird. Der Bedarf der zukünftig im Quartier Beschäftigten kann so gedeckt und die Versorgung der Bevölkerung angrenzender Bereiche verbessert werden.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>c.) <i>„Im Gewerbegebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO unzulässig. Das gilt auch für gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.“</i></p>	<p>Die Ansiedlungsmöglichkeiten von Beherbergungsbetrieben sollen hingegen, wie in der Stellungnahme angeregt, eingeschränkt werden. Die zu den Gewerbebetrieben aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 zählenden Beherbergungsbetriebe sollen als Ausnahme zugelassen werden können. So sind Unterbringungsmöglichkeiten notwendig, um beispielsweise Gästen aus Wissenschaft und Forschung der im Quartier tätigen Betriebe und Einrichtungen standortnah innerhalb des Technologie-Parks Humboldthain einen temporären Aufenthalt zu ermöglichen. Wissenschaftliche Exzellenz entsteht durch den Austausch und die Vernetzung unterschiedlicher Wissenschaftsstandorte. Diese Vernetzung erfordert die Möglichkeit, Personen für kurze bis mittellange Aufenthalte unterzubringen. Gleichzeitig soll der Entwicklung von auf Erholungs- und Freizeitzwecke ausgerichteten Hotels oder einer Kumulation von Beherbergungsbetrieben vorgebeugt werden.</p> <p>→ Planänderung</p> <p>Die Anregung zur Steuerung der Randnutzungen wird teilweise berücksichtigt. Um die Ansiedlung anderweitiger gewerblicher Nutzungen zu fördern, sollen die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke eingeschränkt werden. Gleichwohl können entsprechende Sportanlagen die angestrebte Attraktivität und Schaffung eines lebendigen Quartiers fördern, so dass eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan verankert werden soll.</p> <p>Anlagen für sportliche Zwecke fallen unter § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Sofern eine Sportanlage im Sinne dieser Vorschrift vorliegt, sind hiervon gewerbliche und vereinsmäßige sportliche Anlagen gleichermaßen umfasst. Durch einen Zusatz in der textlichen Festsetzung, wonach die Beschränkung der Zulässigkeit auch für gewerblich betriebene Anlagen gilt, wird dies klargestellt.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Eine weitere Klarstellung wird berücksichtigt, da Sportanlagen für betriebseigene Zwecke (z. B. Fitnessräume) als unselbstständige Anlagen nicht nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind, sondern als untergeordnete Anlagen einer anderen zulässigen Nutzungsart angesiedelt werden können.
	d.) „Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.“	<p>→ Planänderung</p> <p>Die Anregung zur Steuerung der Randnutzungen wird berücksichtigt. Dabei wird der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten voraussichtlich durch eine Ausnahmeregelung für Musikspielstätten und Musikclubs relativiert. Die Begriffe Musikspielstätte und Musikclub sind bisher nicht rechtlich determiniert. Sie stellen allerdings einen Unterfall der Anlagen für Vergnügungsstätten dar. Eine Feinsteuerung ist somit nach § 1 Abs. 9 BauNVO möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Durch die Berücksichtigung einer entsprechenden Ausnahmeregelung soll zur Attraktivität und Lebendigkeit des Quartiers beigetragen werden. Im weiteren Verfahren erfolgt eine schalltechnische Untersuchung, um Regelungen zum Lärmschutz treffen zu können, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung gewährleisten.</p> <p>Der allgemeine Ausschluss von Vergnügungsstätten ist hingegen notwendig, um sogenannte „Trading Down“ Effekte durch die Ansiedlung von Spielgaststätten und ähnlichen Nutzungen zu vermeiden.</p>
	Es ist weiterhin zu überlegen, inwieweit die Ausnahmen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur auf bestimmte Teilbereiche beschränkt oder ausgeschlossen werden sollten.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke bereits nur ausnahmsweise zulässig. Auch diese Nutzungen tragen zu einem lebendigen und attraktiven Quartier bei. Eine stärkere Beschränkung auf bestimmte Teilbereiche oder ein Ausschluss werden daher aufgrund der positiven Auswirkungen,</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Ob der Vorschlag zu „a.“ bereits ausreicht, 40 % der Nutzungen für produzierendes und produktionsorientiertes Gewerbe zu sichern, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Denkbar wäre dann eine Ausweitung der Regelung auf andere Vollgeschosse oder auf bestimmte weitere Teilflächen des Plangebietes. Möchte man andererseits vereinzelt z. B. im 1. Vollgeschoss (im EG) auch andere Nutzungen zulassen, müsste das Gewerbegebiet entsprechend gegliedert werden.</p>	<p>die diese Nutzungen im Hinblick auf ein vielfältig genutztes Gewerbequartier haben können, abgelehnt.</p> <p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Es erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzungen zur Steuerung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. Neben den Zielstellungen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 (z. B. EpB-Gebiet) sind dabei innerhalb des Plangebiets sowie dessen unmittelbarer Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu berücksichtigen.</p>
	<p>Wir bitten, uns im weiteren Verfahren auch außerhalb der formalen Verfahrensschritte einzubeziehen und die textlichen Festsetzungen mit uns abzustimmen.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Anregungen und Hinweise der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe werden berücksichtigt und in die Abwägung der betroffenen Belange einbezogen. Es erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzungen zur Steuerung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen.</p> <p>Eine weitere Einbeziehung der betroffenen Senatsverwaltung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
<p>25. Senatsverwaltung für Kultur und Europa Schreiben vom 22.03.2023</p>	<p>Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa begrüßt die laut des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans III-233-1 vorgesehene Weiterentwicklung des Plangebiets zu einem attraktiven und lebendigen Gewerbequartier im Ortsteil Gesundbrunnen des Bezirks Mitte. Durch die Weiterführung der Festsetzung eines überwiegenden Teils des Plangebiets als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO können hier gewerbliche Nutzungen auf die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben beschränkt bleiben. Im StEP Wirtschaft 2030 ist das Plangebiet als Teil des Entwicklungskonzepts für den</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Es erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzungen zur Steuerung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. Neben den Zielstellungen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 (z. B. EpB-Gebiet) sind dabei innerhalb des Plangebiets sowie dessen unmittelbarer Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu berücksichtigen.</p> <p>Grundsätzlich gilt es zu beachten, dass der Bebauungsplan III-233-1 als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, dessen konkrete Nutzungen noch nicht bekannt sind. Der Bebauungsplan definiert lediglich einen</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>produktionsgeprägten Bereich (EpB) ausgewiesen (Karte „Räumliches Leitbild“, EpB-Gebiet 3). Da zwischen der Hauptverwaltung und der Bezirksverwaltung des Landes Berlin für das Plangebiet vereinbart wurde, mindestens 40 % der Geschossfläche für anzusiedelnde Betriebe vorzuhalten, die aus dem Wirtschaftszweig des produktionsgeprägten Bereichs (EpB) stammen, verweist die SenKultEuropa darauf, dass demnach zu den vordringlich anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen auch die Kunstproduktion zählt. Laut SteP Wirtschaft 2030 sind <i>„unter Kunstproduktion (...) künstlerisch-schöpferische Tätigkeiten zu verstehen, die der Produktion von Gewerbetrieben entsprechen und je nach Kunstsparte u.U. ein lärmrobustes Umfeld benötigen. Es handelt sich dabei um Arbeitsräume für unterschiedliche Kunstsparten, in denen Kunstwerke produziert werden oder künstlerischen Tätigkeiten nachgegangen wird.“</i> (SteP Wirtschaft 2023 - Online-Version, S. 36).</p> <p>In diesem Zusammenhang verweist die SenKultEuropa auf die zunehmenden Flächenkonkurrenzen nicht nur durch Wohnraum- und Büroflächenbedarfe, sondern auch durch Binnenkonkurrenzen zwischen den verschiedenen innenstadtaffinen gewerblichen Nutzungen und damit einhergehende Verdrängungsprozesse, welche häufig die renditeschwächeren Nutzungen treffen wie die Kunstproduktion, also Arbeitsräume von Künstlerinnen und Künstlern wie Ateliers, Werkstätten, Musikübungsräume und Arbeitsräume für die anderen künstlerische Sparten wie die Darstellenden Künste, Literatur und Tanz. Insbesondere für das Plangebiet des Bebauungsplans III-233-1, das sich unmittelbar südöstlich des Schwerpunktraums „Nordring - Wedding“ entlang des S-Bahn-Rings von Moabit und dem Westhafen über Wedding bis Gesundbrunnen erstreckt, konstatiert die „BerlinStrategie“ aktuell starke Veränderungen, u. a. aufgrund privater Investitionen.</p> <p>In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird angegeben, dass <i>„Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens (...)“</i></p>	<p>Rahmen an zulässigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob und inwieweit innerhalb des Gewerbegebietes auch Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstlern wie Ateliers, Werkstätten, Musikübungsräume und Arbeitsräume für andere künstlerische Sparten wie die Darstellenden Künste, Literatur und Tanz zur Verfügung stehen werden, obliegt der Entscheidung des entsprechenden Grundstückseigentümers. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden.</p> <p>Die Ansiedlung von Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler, sowie Ateliers und Werkstätten ist nach den beabsichtigten Festsetzungen im Plangebiet als Gewerbebetrieb aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO uneingeschränkt zulässig sowie ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, soweit es sich dabei um Anlagen für kulturelle Nutzungen handelt.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p><i>auf Basis des städtebaulichen Konzepts und einer schalltechnischen Untersuchung eine nutzungsseitige Gliederung des Gewerbegebiets geprüft (wird). So soll voraussichtlich über eine Geräuschkontingentierung sichergestellt werden, dass sich einerseits produktionsgeprägte Betriebe tatsächlich im Gebiet ansiedeln können und die gewerblichen Nutzungen andererseits mit den umliegenden Wohnnutzungen sowie den Erholungsnutzungen im Volkspark Humboldthain auch verträglich sind.“</i> Wesentliches Planungsziel ist es, die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen so einzuschränken, dass eine Vereinbarkeit mit den östlich und südöstlich unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen gegeben ist. Hierzu bemerkt die SenKultEuropa, dass Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler wie etwa Ateliers oder Werkstätten nicht zu den sogenannten störenden Gewerben zählen; sie verursachen in der Regel keine Geruchs- oder Lärmemissionen, sodass sie auch in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten situiert sein können. Zudem können auch die vor Ort bereits ansässigen sowie die neu anzusiedelnden Betriebe von einer „kunstproduzierenden Nachbarschaft“ im Sinne einer lebendigen, bunt gemischten Gewerbestruktur profitieren. Ebenso bietet ein gemischtes gewerbliches Umfeld auch den Ateliers und Werkstätten der Künstlerinnen und Künstler mannigfaltige Synergien.</p> <p>Wohlwissend, dass die Bereitstellung von Flächen für die Kunstproduktion weitestgehend der Entscheidungshoheit der (privaten) Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer obliegt, verweist die SenKultEuropa darauf, dass der Standort als einer der sogenannten 11 Zukunftsorte Berlins entwickelt wird. Demnach sollte hier dem Leitmotiv der gemischten Stadt (Stichwort „Berliner Mischung“), in der dem Gewerbe der Kunstproduktion eine prägende Rolle zugeschrieben wird, gefolgt werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der für die Ansiedlung des kunstproduzierenden Gewerbes geeigneten</p>	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Liegenschaften bzw. Grundstücke sollten im weiteren Planungsprozess hierüber nicht nur in Kenntnis gesetzt, sondern zudem aufgefordert werden, zwecks Einbeziehung der Bedarfe der SenKultEuropa mit dieser in Kontakt zu treten.</p> <p>Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dabei ist die Nach- bzw. Umnutzung von landeseigenen Liegenschaften der effektivste Weg, künstlerische Arbeitsräume in der Stadt dauerhaft zu sichern. Aufgrund der unzureichenden Verfügbarkeit von Arbeitsräumen in landeseigenen Liegenschaften müssen jedoch parallel auch private Eigentümerinnen und Eigentümer motiviert werden, entsprechende Räume anzubieten, und zwar zu bezahlbaren und zeitlich langfristigen Konditionen für die Künstlerinnen und Künstler.</p>	
	<p>Hinsichtlich der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 sowie in den angrenzenden Arealen wird sich das Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Behörde mit eigener Stellungnahme äußern.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Eine Stellungnahme des Landesdenkmalamts liegt mit Datum vom 21.04.2023 vor. In diesem Zusammenhang wird das städtebauliche Konzept überprüft und (bei Erfordernis) mit den denkmalfachlichen Belangen in Einklang gebracht.</p>
<p>26. Landesdenkmalamt Berlin Schreiben vom 21.04.2023</p>	<p>Die Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 19. Oktober 2022: Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt die Gesamtanlage „AEG am Humboldthain“ (Obj-Dok-Nr.: 09030290,T) mit mehreren Baudenkmalen, darunter die „AEG-Hochspannungsfabrik“ (Obj-Dok-Nr.: 09030290,T,001). Nördlich schließt auf der gesamten Länge der Gustav-Meyer-Allee das Gartendenkmal „Volkspark Humboldthain mit Resten der Flakbunker, Mahnmal, Gedenkstätte und Bronze-gruppe“ (Obj-Dok-Nr.: 09046192,T) an das Planungsgebiet an.</p>	<p>→ Planänderung</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt grundsätzlich die Vereinbarkeit der Planung mit den vom Landesdenkmalamt vertretenen Belangen. In Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden des Bezirks und der Hauptverwaltung wurde die Projektplanung, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt, überarbeitet. Dabei wurden beispielweise einzelne Gebäudetiefen und -höhen angepasst; das in der Stellungnahme benannte zehngeschossige Gebäude wurde dabei in seiner</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Südlich der Voltastraße liegt zudem die Gesamtanlage „Hermann Meyer AG“ (Obj-Dok-Nr.: 09030334,T) mit mehreren Baudenkmalen.</p> <p>Wie in unserer vorangegangenen Stellungnahme mitgeteilt, entspricht der Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens, auf dem der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert, im Wesentlichen den denkmalfachlichen Anforderungen, die vom Landesdenkmalamt in das Wettbewerbsverfahren eingebracht wurden.</p> <p>Für die weitere Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren hat das Landesdenkmalamt in der Stellungnahme vom 19. Oktober 2022 folgende denkmalfachliche Anforderungen formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist ein angemessener Abstand von Neubauten und denkmalgeschütztem Bestand einzuhalten. Insbesondere sind Hochpunkte möglichst weit vom Denkmalbereich entfernt zu verorten. - Besonderes Augenmerk ist auf einen angemessenen städtebaulichen Umgang mit der markanten Doppelgiebel-Ostfassade der Hochspannungsfabrik zu legen, der hier ausreichend Raum gegeben werden muss. - Der Anschluss an die Bestandsgebäude an der Gustav-Meyer-Allee darf diese nicht überragen, sondern sollte sich behutsam einfügen. - Hinsichtlich der Denkmale an der Voltastraße ist auf eine angemessene Höhenentwicklung der Neubauten im Blockinneren zu achten. - Eine verbesserte Durchwegung des Areals wird denkmalfachlich begrüßt, da so auch der Denkmalbereich besser erlebbar gemacht wird. <p>Diese Anforderungen können durch den vorgelegten Bebauungsplanentwurf im Wesentlichen eingehalten werden.</p>	<p>Nord-Süd-Ausdehnung reduziert, um den Abstand zum Baudenkmal der ehemaligen AEG-Hochspannungsfabrik zu erhöhen.</p> <p>Den vorgenommenen Änderungen wurde durch das LDA mit E-Mail vom 19.10.2023 zugestimmt; die untere Denkmalschutzbehörde erklärte ihre Zustimmung mit Schreiben vom 04.12.2023.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Kritisch angemerkt wurde seitens des Landesdenkmalamtes jedoch bereits im Wettbewerbsverfahren, dass eines der neugeschossigen, orthogonal zur Gustav-Meyer-Allee stehenden Gebäude eine zu große Nähe zur Hochspannungshalle bzw. eine für diese Nähe zu hohe Gebäudehöhe aufweist. Die Geschosshöhe dieses Gebäudes wurde im Bebauungsplanentwurf auf zehn Geschosse erhöht. Dies wird denkmalfachlich kritisch gesehen.</p>	
	<p>Die in der Begründung auf Seite 90 f. erwähnte Erwägung, im Bebauungsplanentwurf auf die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Denkmalbereiche hinzuweisen, wird unterstützt.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Garten- oder Baudenkmale, Denkmalbereiche oder bekannten Bodendenkmale (Denkmalkarte, Geoportal Berlin). Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und inwieweit im Bebauungsplan auf angrenzende geschützte Anlagen hinzuweisen ist.</p>
	<p>Dies gilt auch für die Ankündigung auf Seite 83, im weiteren Verfahren eine Konkretisierung der Gebäudehöhenfestsetzungen durch Festlegung der maximal zulässigen Oberkante vorzunehmen.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren Auf Basis der konkretisierten Projektplanung wird im weiteren Verfahren voraussichtlich eine Festlegung der maximal zulässigen Oberkanten getroffen.</p>
	<p>Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.</p>	<p>→ Keine Planänderung In der Begründung des Bebauungsplans wird bereits darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebiets keine Bodendenkmale bekannt sind. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei zufällig auftretenden Bodenfunden gelten unabhängig vom Bebauungsplan, so dass kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
<p>27. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referate I A (Stadtentwicklungsplanung) und I B (Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte, Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume) Schreiben vom 28.03.2023</p>	<p>1. Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ist folgendes vorzutragen:</p> <p>Der Bebauungsplan ist ohne konkretisierende textliche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels nicht aus den Darstellungen im FNP entwickelbar.</p> <p>Der FNP stellt für den Geltungsbereich ausschließlich gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt zudem vollständig im EpB-Gebiet 3 Humboldthain.</p> <p>Der Entwicklungsspielraum für Baugebiete und Nutzungen aus der Darstellung gewerbliche Baufläche im FNP ist an Maßgaben der Stadtentwicklungspläne StEP Zentren und Wirtschaft geknüpft:</p> <p>Gemäß der AV-FNP Punkt 5.2.1 sind <i>“... negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten, wenn sich die beabsichtigten Standorte aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren in seiner aktuellen Fassung (einschließlich Fachmarktkonzept) und den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten ergeben sowie mit den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen (AV Einzelhandel) in der jeweils geltenden Fassung vereinbar sind“</i> (AV-FNP vom 20.07.2021; ABl. Nr. 40; S. 3691f).</p> <p>Gemäß der AV-FNP Punkt 5.2.2 sind für Schwerpunktbereiche des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) vorrangig produktionsgeprägte Nutzungen zu entwickeln (a.a.O. S. 3692). Das EpB ist Bestandteil des StEP Wirtschaft. Einzelhandel soll gemäß StEP Wirtschaft 2030 grundsätzlich nicht auf den Gebieten des Entwicklungskonzepts zulässig sein.</p> <p>Auf Grund fehlender Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplanentwurf, können sowohl negative stadtstrukturelle</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgten weitere Abstimmungen mit der für Stadtplanung zuständigen Abteilung I von SenStadt zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Um die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gewährleisten zu können, wird eine konkrete textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandel im Bebauungsplan ergänzt (siehe Punkt 2. der Abwägung zu dieser Stellungnahme). Die entsprechenden Regelungen werden laut E-Mail von SenStadt I A vom 05.10.2023 von SenStadt I und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mitgetragen, so dass nunmehr davon ausgegangen wird, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.</p> <p>Eine weitere Einbeziehung der Abteilung I der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Auswirkungen hinsichtlich der Zentrenstruktur (StEP Zentren) als auch negative Auswirkungen der Gewerbeflächensicherung für produktionsgeprägte Nutzungen (StEP Wirtschaft) <u>nicht</u> ausgeschlossen werden (siehe dazu Stellungnahme unter 2.). Der Entwurf zum Bebauungsplan ist in seiner Gesamtheit daher nicht aus der Darstellung im FNP entwickelbar, auch wenn die Baugebietsfestsetzung eines Gewerbegebietes mit der Darstellung im FNP vereinbar wäre.</p> <p>Die Regionalplanerische Festlegung im FNP zur Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur - textliche Festlegung Z.1.1 - ist ebenfalls berührt. Eine Beeinträchtigung der Festlegung Z.1.1 ist durch entsprechende Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auszuschließen (siehe hierzu unter 2.).</p>	
	<p>2. Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen ist folgendes vorzutragen:</p> <p>Ohne Überarbeitung der geplanten Festsetzungen <u>beeinträchtigt die Planung dringende Gesamtinteressen Berlins</u> (AV Zentren und Einzelhandel, Ziffer 3.1.2 Nr. 5; § 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB). Näheres:</p> <p>Im Plangebiet soll primär GE ohne Einschränkung des Einzelhandels festgesetzt werden. Eine Einschränkung sieht das Bezirksamt nicht vor, weil es keine Ansiedlungspläne von Lebensmittelmärkten gebe, weil Einzelhandel zur Belegung beitragen soll und weil Beschäftigte und Bevölkerung zu versorgen seien (vgl. Begründung 27.02.2023, S. 20). Es werde aber „<i>im weiteren Verfahrensverlauf ... das Regelungsmerkmal zur Zulässigkeit von Einzelhandel und entsprechenden Sortimenten geprüft</i>“ (ebd.).</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Zentrenkulisse des FNP, des StEP Zentren 2030 und des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Mitte 2021. Das Gebiet liegt in einer Gewerblichen Baufläche des</p>	<p>→ Planänderung</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbegebieten generell nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig. Diese Schwelle liegt gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO („Vermutungsregel“) bei einer Geschossfläche von rd. 1.200 m², was einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² entspricht. Durch eine textliche Festsetzung sollen Einzelhandelsnutzungen auf Basis von § 1 Abs. 5, 7, 8 und 9 BauNVO jedoch weitgehender gesteuert werden. So soll sämtlicher Einzelhandel ausgeschlossen werden, der nicht der Betriebsart Kiosk oder dem sogenannten „Annex-Handel“ (Zuordnung zu einem vor Ort ansässigen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb) dient; diese Einzelhandelseinrichtungen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein.</p> <p>Die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels / Nahversorgers kann sich perspektivisch als sinnvolle Ergänzung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des „Quartiers Am Humboldthain“ herausstellen. Selbst wenn Einzelhandelsnutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans kein zentrales Planungsziel darstellen, sollen</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>FNP und im EpB-Gebiet 3 (vgl. StEP Wirtschaft 2030, S. 122).</p> <p>Vorrangiges Ziel Berlins ist es, die Zentren zu stärken (vgl. StEP Zentren 2030, S. 18). <u>Zentrenrelevanter Einzelhandel</u> ist daher gem. StEP Zentren 2030 (Steuerungsgrundsätze 1 u. 2, Kap. 2.2) und lt. Leitsatz I des bezirklichen Zentrenkonzeptes nur in Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) zu ermöglichen. Diese Vorgaben sind aktuell konsequenter als je zuvor umzusetzen, weil zentrentypischer Handel aufgrund des Strukturwandels, der pandemiebedingten Schließungen, der kriegsbedingten Inflation verbunden mit realen Kaufkraftverlusten sowie der Energiepreissteigerungen von einer sich bereits abzeichnenden und verschärfenden Schließungswelle betroffen ist. Diese führt zu Leerständen und Funktionsverlusten in den gewachsenen Zentren Berlins. Jedes im Plangebiet ermöglichte Einzelhandelsvorhaben würde zu einer weiteren städtebaulichen Schwächung von umliegenden Zentren führen und dazu beitragen, dass sich diese in ihrer kritischen Lage umso schwerer stabilisieren ließen. Dies gilt umso mehr, als dass im Plangebiet aufgrund dessen Größe nicht nur ein einzelner Laden zu erwarten wäre, sondern eine größere Zahl. Von diesen können in der Summe ähnliche Wirkungen ausgehen wie von großflächigen Betrieben oder Einkaufszentren (vgl. Ziffer 2.4 und 3.4.5 der AV Zentren und Einzelhandel ABl. Nr. 3, 17. Januar 2020, S. 254-280). Hinzu kommt, dass EpB-Gebiete für die Ansiedlung von – auch boden- bzw. mietpreissteigernden Einzelhandelsnutzungen – nicht vorgesehen sind.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet <u>auszuschließen</u> (vgl. auch AV Zentren und Einzelhandel, Ziffer 3.4.5 und 3.5).</p> <p>Diese Schlussfolgerung gilt auch für Einzelhandel mit <u>nicht-zentrenrelevanten</u> Hauptsortimenten, der lt. Steuerungsgrundsatz 4 (Kap. 2.2 des StEP Zentren 2030) nur in Zentren oder definierten und</p>	<p>Einzelhandelsbetriebe im Ausnahmefall zugelassen werden können, deren Kernsortiment Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren umfasst. Rechtsgrundlage für die ausnahmsweise Zulassung dieses Einzelhandels ist § 1 Abs. 9 BauNVO. Der besondere städtebauliche Grund liegt in der Sicherung der Planungsziele und der Erreichung der im Einzelhandelskonzept beschlossenen Zielstellung.</p> <p>Durch eine Eingrenzung des von der Ausnahmeregelung betroffenen Bereichs auf eine beschränkte Grundfläche wird sichergestellt, dass Lebensmitteleinzelhandel nur in einem räumlich sehr eng gefassten Bereich in Betracht gezogen werden kann. Der Standort wird dabei so ausgewählt, dass ein Schutzpuffer zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Brunnenstraße und dem vorgesehenen Standort eingehalten wird. Der Bedarf der zukünftig im Quartier Beschäftigten kann so gedeckt und die Versorgung der Bevölkerung angrenzender Bereiche verbessert werden.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>abgestimmten Fachmarkttagglomerationen oder -standorten ermöglicht werden soll. Das Plangebiet ist weder im StEP Zentren noch im bezirklichen Zentren-konzept als Standort für Fachmärkte vorgesehen.</p> <p>Hinsichtlich des <u>nahversorgungsrelevanten Einzelhandels</u> gilt ebenfalls, dass dieser nicht in EpB- und Gewerbegebieten angesiedelt werden soll (AV Zentren und Einzelhandel, Ziffer 3.4.5 und 3.5), sondern in Zentren und ausnahmsweise in wohngebietsintegrierten La-gen (Steuerungsgrundsätze 3a und 3b des StEP Zentren). Im angrenzenden Wohnquartier ist eine fußläufige Nahversorgung flächendeckend vorhanden (vgl. bezirkliches Zentrenkonzept, S. 182). Seit Beschluss dieses bezirklichen Konzeptes hat sich die Ausstattung durch Eröffnung eines Lebensmittelmarktes in der Gartenstraße 87 nochmals verbessert. Hinzu kommt, dass das Stadtteilzentrum Badstraße bzgl. Lebensmittel und insbesondere Drogeriewaren eine zentrale Versorgungsfunktion für das Gebiet leistet. Aus dem Wohngebiet kann daher keine nennenswerte Versorgungsaufgabe für das Plangebiet abgeleitet werden.</p> <p>Im Sinne einer Gegen Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss kann geprüft werden, Kioske und den sog. Annexhandel als (ausnahmsweise) zulässig festzusetzen (vgl. AV Zentren und Einzelhandel, Ziffer 3.4.5 Abs. 2).</p> <p>Die angestrebte Belebung des Gewerbequartiers lässt sich im Rahmen gesamtstädtischer Vorgaben auch auf andere Weise als mit Einzelhandel realisieren (Anordnung von z. B. produktionsbezogenen Showrooms, Betriebskantinen, Sozialräumen und Foyerflächen im EG entlang relevanter Laufachsen).</p>	
<p>29. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans sieht sechs Baukörper bzw. Gebäudeteile mit zehn Vollgeschossen, einen Baukörper mit zwölf, zwei mit 14 sowie einen mit 15 Vollgeschossen vor. Folglich ist die Anwendung</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Nach erneuter Überprüfung kommt das plangebende Bezirksamt zu dem Ergebnis, dass eine Anwendung des Hochhausleitbildes im</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
<p>Bauen und Wohnen Referat II A (Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten) Schreiben vom 20.03.2023</p>	<p>des Hochhausleitbildes für Berlin zu prüfen.</p> <p>Unter Pkt. I.3.5.2 der Begründung wird zutreffend erläutert, dass das Hochhausleitbild im Regelfall für Vorhaben Anwendung findet, die den prägenden Höhenmaßstab ihrer Umgebung deutlich, das heißt um mehr als die Hälfte, überschreiten und dass dies in den durch die „Berliner Traufe“ geprägten Innenstadtbereichen zumeist bei Hochhäusern ab einer Höhe von etwa 35 Metern der Fall sein wird. Ferner wird ausgeführt, dass diesbezüglich angesichts der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung entlang der Brunnenstraße mit sieben bis 13 Geschossen sowie des 12-geschossigen Gebäudes an der Voltastraße 6 (Deutsche Welle) von keiner Betroffenheit des Bebauungsplans III-233-1 ausgegangen werde.</p> <p>Zur Frage der Anwendung des Hochhausleitbildes bedarf es einer städtebaulichen Einschätzung. Dabei ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, wie weit der maßgebliche Umgebungsrahmen im Hinblick auf die möglichen städtebaulichen Auswirkungen einer Hochhausplanung zu ziehen ist. In der Regel werden mindestens die an ein Vorhaben bzw. Plangebiet angrenzenden Baugebiete bzw. Blöcke einzubeziehen sein. Zur Beurteilung, ob die Höhe eines Hochhausvorhabens die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50 % überschreitet ist jedenfalls nicht nur auf einzelne Gebäude Bezug zu nehmen. Die maßgebliche Prägung des Höhenmaßstabes der relevanten Umgebung erfolgt nicht nur durch einzelne Bauten, sondern durch die Gesamtheit der sich dort befindenden Gebäude und deren Typologie. Die städtebauliche Einschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen eines Hochhausprojektes auf das Ortsbild und die Stadtstruktur ist auch nicht gleichzusetzen mit der bauplanungsrechtlichen Beurteilung eines Vorhabens nach dem Einfügungsgebot i. S. v. § 34 BauGB.</p> <p>Es ist zutreffend, dass einzelne Gebäude im Umfeld, wie der 13-</p>	<p>vorliegenden Fall aufgrund der besonderen Umstände nicht sachgerecht ist.</p> <p>Der maßgebliche Umgebungsrahmen wird durch die unmittelbare Umgebung des Plangebiets und die städtebauliche Situation innerhalb des von Gustav-Meyer-Allee, Brunnenstraße, Voltastraße und Hussitenstraße umfassten Blocks geprägt. Bei der vorliegenden Planung zum „Quartier Am Humboldthain“ werden die Hochpunkte nicht nachträglich in eine niedrigere bestehende Bebauung eingepasst, sondern es wird ein vollständig neues Quartier entwickelt, das dem gesamten Block eine neue Prägung geben wird. Dieser Block weicht bereits im Bestand in seiner Höhenentwicklung deutlich von den südlich und östlich angrenzenden Quartieren ab. Ausgehend von der Höhe des Kleihues-Gebäudes (Brunnenstraße 110C) mit rd. 51,50 m Höhe trifft für alle vier neu geplanten Hochpunkte mit ihren rd. 53,30 bis 70,00 m Gebäudehöhe zu, dass diese noch unter der theoretischen Regelanwendungsschwelle des Hochhausleitbildes zurückbleiben. Die Regelanwendungsschwelle wird bei einer Überschreitung des Maßstabes um mehr als 50 % gesehen. Der Maßstab ist von der prägenden umliegenden Bebauung abzuleiten. Im Falle des „Quartiers Am Humboldthain“ wäre dies eine Gebäudehöhe von ca. 77 m. Die Begründung wird entsprechend um detailliertere Einschätzungen ergänzt.</p> <p>Gleichwohl wurde die grundsätzliche Intention des Hochhausleitbildes, nämlich die Gewährleistung einer in ihr städtisches Umfeld eingepassten Bebauung sowie die Kompensation möglicherweise nachteiliger Auswirkungen im Zuge der Planung berücksichtigt.</p> <p>So wird durch den städtebaulichen Wettbewerb und die umfassende Abstimmung der Projektplanung, beispielsweise mit den Denkmalschutzbehörden, eine besonders hohe städtebauliche Qualität gewährleistet. Die Vorhabenträgerin soll zudem in einem städtebaulichen Vertrag zur</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>geschossige Turm an der Ecke Gustav-Meyer-Allee/Brunnenstraße sowie das 12-geschossige Gebäude der Deutschen Welle bereits ähnliche Höhen aufweisen, wie die nun geplanten Hochhäuser. Gleichzeitig bewegt sich jedoch die weit überwiegende Zahl der Gebäude in der Umgebung in einem Höhenbereich zwischen fünf und sieben Vollgeschossen. Somit ist der Höhenmaßstab nicht maßgeblich durch Hochhäuser geprägt, sondern durch eine Blockstruktur, die sich vornehmlich durchaus im Bereich der „Berliner Traufe“ einordnen lässt. Insgesamt handelt es sich nicht um ein bereits wesentlich durch Hochhausbebauung gekennzeichnetes Areal.</p> <p>Zumindest die geplanten Hochpunkte mit zwölf bzw. 14 oder 15 Vollgeschossen überschreiten den prägenden Umgebungsmaßstab nach meiner Einschätzung deutlich. Daraus folgt, dass ein genereller Verzicht auf die Anwendung des Hochhausleitbildes für Berlin hier nicht begründet werden kann.</p> <p>Deshalb sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, wie die Planungsgrundsätze und Prozessvorgaben des Hochhausleitbildes berücksichtigt und umgesetzt werden können. Der Planbegründung sowie insbesondere der Projektpräsentation zum Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs für die BVV ist zu entnehmen, dass das Konzept bereits wesentliche Aspekte beinhaltet, die mit den Vorgaben des Hochhausleitbildes im Einklang stehen. So können insbesondere der vorgesehene Quartierspark sowie die öffentliche Wegeverbindung durch den Block einen wesentlichen Beitrag zur Wahrung des Planungsgrundsatzes „Mehrwerte für die Allgemeinheit“ leisten. In der Grafik zur Nutzungsverteilung in der o. g. Präsentation sind zudem u. a. ein „Bildungscluster“ mit Kita, Lerncafé, Sport, Bibliothek und Co-Working, ein „Creative Cluster“ für Kieztreff, Start-Ups, Produktion und Schulung ein Mobility-Hub, Gastronomie und eine Sky-Bar auf einem der Hochhäuser dargestellt. Durch diese Nutzung können ebenfalls</p>	<p>Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses sowie zur Durchführung von Architektenwettbewerben für Baufelder mit Hochpunkten ab 50 m verpflichtet werden.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine umfassende Untersuchung möglicher nachteiliger Auswirkungen (z. B. aufgrund von Verschattung und Lärmentwicklung) sowie die Festlegung ggf. notwendiger Regelungen. Ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren stellt dabei aufgrund der Größe des Plangebiets und der in mehreren Bauabschnitten über einen mehrjährigen Zeitraum geplanten Umsetzung kein geeignetes Planungsinstrument dar.</p> <p>Die Öffentlichkeit erhielt und erhält in den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan III-233-1 Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planungsunterlagen sowie zur Stellungnahme. Bereits die vorhergehende Phase der städtebaulichen Zielfindung (Werkstatt- und Wettbewerbsverfahren) war von einer intensiven Einbeziehung der Öffentlichkeit geprägt.</p> <p>Die Nachverdichtung einer bestehenden und bislang unzureichend genutzten Gewerbefläche erfüllt aufgrund der Innenentwicklung eines bereits erschlossenen und sehr gut an den ÖPNV angebundenen Areals die wesentlichen stadtplanerischen Grundsätze eines flächenschonenden Bauens und der Förderung einer „Stadt der kurzen Wege“. Für die Allgemeinheit ergibt sich durch die Entwicklung des bislang abgeschlossenen Grundstücks zudem ganz direkt eine Verbesserung aufgrund der weitreichenden Öffnung und Belebung des gesamten Blocks. Die Schaffung frei zugänglicher Bereiche in einem urbanen und attraktiven Quartier mit hochwertigen Grün- und Freiflächen stellt einen unmittelbaren Mehrwert für die Allgemeinheit dar.</p> <p>Darüber hinaus sind bei der Umsetzung der Planung aufgrund der aktuell geltenden Vorgaben für den Schall- und Wärmeschutz sowie zur</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Mehrwerte erreicht werden und den Planungsgrundsätzen „offenes Erdgeschoss“ und „offenes Dachgeschoss“ Rechnung getragen werden. Die Planungsgrundsätze „Wettbewerb“ und „Bebauungsplan“ wurden bereits berücksichtigt.</p> <p>Schließlich ist auf den Planungsgrundsatz „Nachhaltigkeit“ des Hochhausleitbildes zu verweisen. Auch zu dieser im Hinblick auf die Erreichung der Klimaschutzziele Berlins wesentlichen Thematik enthält die o. g. Präsentation bereits Hinweise in Form eines „Nachhaltigkeitskataloges“.</p> <p>Die Umsetzung der dargestellten Nutzungskonzepte und Nachhaltigkeitsaspekte sollten im weiteren Verfahren - auch im Sinne einer angemessenen Berücksichtigung des Hochhausleitbildes - durch Festsetzungen im Bebauungsplan und/oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert werden.</p>	<p>Energieversorgung hohe Standards zu berücksichtigen. Im städtebaulichen Vertrag sollen ergänzende Regelungen für Maßnahmen zur nachhaltigen Quartiersentwicklung getroffen werden. So wurde durch die Vorhabenträgerin eine Vorzertifizierung mit dem Zertifikat Platin der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erlangt. Die Zertifizierung der DGNB für Neubauten und Quartiere berücksichtigt zu gleichen Teilen die Aspekte Ökologische Qualität, Ökonomische Qualität und Soziokulturelle Qualität sowie die Technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität. Die Umsetzung der Zertifizierungsstandards der DGNB dient sowohl dem Interesse Berlins an einem attraktiven und nachhaltigen Stadtquartier mit langlebigen Gebäuden als auch dem Interesse der Vorhabenträgerin an einer hochwertigen, marktgängigen und wirtschaftlichen Immobilie.</p>
	<p>Ich bitte darum, mich im weiteren Verfahren erneut zu beteiligen.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Eine weitere Einbeziehung des Referats II A der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
<p>30. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referat VI MI (Ministerielle Grundsatzangelegenheiten, Prüfung und Genehmigung)</p>	<p>Viele, für mich interessante Teilbereiche wurden noch nicht ausreichend dargestellt. Die betrifft vor allem Altlasten, Verkehrskonzeption, die Regenentwässerung sowie die Schalltechnischen Untersuchungen im Planungsgebiet. Dazu ist aktuell lediglich erwähnt, dass es im weiteren Planungsverlauf Präzisierungen geben wird. Bezüglich Verkehr fehlt mir noch die genaue Einordnung der neuen Situation in das bestehende Umfeld. Seite 62 (Lufthygiene) der Text bezüglich Heizungen sollte dann an die aktuelle Rechtslage angepasst werden.</p> <p>Aus heutiger Sicht habe ich zu den mir vorliegenden Unterlagen für</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt grundsätzlich die Vereinbarkeit der Planung mit den vom Referat VI MI der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vertretenen Belangen. Die angesprochenen Fachuntersuchungen zu Bodenbelastungen, Verkehr, Regenentwässerung und Schall werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Hierbei werden auch die Auswirkungen der Planung auf das nähere Umfeld berücksichtigt werden. Eine weitere Einbeziehung des Referats VI MI der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke, Technische Ausrüstung) Schreiben vom 17.03.2023	meinen Zuständigkeitsbereich keine Bedenken.	Wohnen erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
31. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Wohnungsbauleitstelle (WBL) Schreiben vom 07.03.2023	Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass die Belange der Wohnungsbauleitstelle beim Bebauungsplanverfahren III-233-1 nicht berührt sind. Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Wohnnutzung vorgesehen ist, findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung.	→ Keine Auswirkungen auf die Planung
32. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Referat I C (Immissionsschutz) Schreiben vom 28.04.2023	Ich habe keine Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.	→ Klärung im weiteren Verfahren Die zur Beurteilung der Immissionsschutzbelange notwendigen Fachuntersuchungen (z. B. Schall) werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Eine weitere Einbeziehung des Referats I C der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
33. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und	Mit dem Bebauungsplanverfahren wird beabsichtigt einen Siegerentwurf aus einem Wettbewerbsverfahren weiter zu qualifizieren und planungsrechtliche Grundlagen für die bauliche Umsetzung zu schaffen. Laut Begründung soll im weiteren Verlauf des	→ Klärung im weiteren Verfahren Die zur Beurteilung der Boden- und Wasserschutzbelange notwendigen Fachuntersuchungen (z. B. Entwässerung) werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Eine weitere Einbeziehung der für den

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
Klimaschutz Referate II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie), II C (Bodenschutz, Boden-, Altlasten- und Grundwassersanierung) und II D (Gewässerschutz) Schreiben vom 12.04.2023	Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, welches für die Beurteilung der Regenwasserbewirtschaftung notwendig ist. Ich empfehle, dass noch nicht vorliegende Entwässerungskonzept frühzeitig mit der Wasserbehörde abzustimmen.	Bereich Integrativer Umweltschutz zuständigen Abteilung II der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (einschließlich der Wasserbehörde) erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
	Weiterhin soll laut Begründung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, welcher Regelungen zur Entwässerung des Plangebietes beinhaltet. Ohne Entwässerungskonzept und der Festschreibung der wesentlichen Kerninhalte des Entwässerungskonzepts in Form von textlichen Festsetzungen oder einem städtebaulichen Vertrag kann die Entwässerung des Plangebietes gegenwärtig nicht als gesichert betrachtet werden.	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> Nach Abschluss der Fachuntersuchungen zu Bodenbelastungen und Entwässerungsmöglichkeiten erfolgt eine Prüfung, ob und inwieweit Regelungen zur Sicherung der Entwässerung im Bebauungsplan oder dem zugehörigen städtebaulichen Vertrag getroffen werden.
	Weitere Hinweise für die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts: 1. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation. Neue und zusätzliche Einleitungen von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB) sind aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur Bewirtschaftung der Mischwasserkanalisation grundsätzlich nicht möglich. Um einer zunehmenden Belastung der Gewässer durch Mischwasserüberläufe infolge der wachsenden Stadt entgegenzuwirken, muss anfallendes Regenwasser vollständig auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet und damit zurückgehalten werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen können die BWB stark reduzierte Einleitungen in die Mischwasserkanalisation zulassen. Die vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers ist im Regelfall für ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von fünf Jahren (fünfjähriges Niederschlagsereignis) entsprechend den maßgeblichen technischen Regelwerken sicherzustellen.	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die grundsätzlichen Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Versickerung oder Verwendung des innerhalb des Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers sollen in einem Entwässerungskonzept untersucht werden. Grundsätzliches Ziel ist die vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor Ort sowie ein Verzicht auf eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation. Zunächst bedarf es der näheren Untersuchung möglicher Boden- und Grundwasserbelastungen in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin sowie an die mit den betreffenden Fachuntersuchungen zur Erkundung der Bodenverhältnisse und zur Entwässerungskonzeption beauftragten Ingenieurbüros weitergeleitet.

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Es ist zu beachten, dass ansonsten die Vorgaben und Hinweise gemäß dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-Be, Stand Juli 2021) einzuhalten sind.</p> <p>Zur Integration der Regenwasserbewirtschaftung in die städtebauliche Planung wird auf die Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ der Berliner Regenwasseragentur verwiesen.</p> <p>Weitere Informationen zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BreWa-BE) gibt das entsprechende Hinweisblatt zur BreWa-BE.</p> <p>2. Es wird empfohlen, zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Das Regenwasser ist schadlos auf den Grundstücken des Plangebietes zurückzuhalten und darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.</p> <p>3. Es wird darauf hingewiesen, dass eine eventuell beabsichtigte Versickerung von Niederschlagswasser nur über altlastenfreien Boden (LAGA-Kat. Z 0) zulässig ist (s. S. 13 der Begründung).</p> <p>4. Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Hieraus ergeben sich bei der Bebauung prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Untergrund liegen Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können. - Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches 	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Wasser wird teils als „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand.</p> <ul style="list-style-type: none">- Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) bzw. der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW), welcher sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw. nicht aussagekräftig.- Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A-138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden.- Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist.- Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>intensive Dachbegründung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser erfolgen.</p> <p><u>Vorgehen bei der Erkundung von schwebendem Grundwasser:</u></p> <p>Es ist von großer Bedeutung, so früh wie möglich eine quantitative Basis zur Einschätzung des Vorliegens und der Ausprägung von lokalen, potentiell hoch anstehenden schwebenden Grundwasserkörpern ("Schichtenwasser") zu erlangen. Dies ist die Voraussetzung, um im Folgenden gesicherte Grundwasserflurabstände ausweisen zu können, die wiederum die Voraussetzung für die Planung und Genehmigung von Versickerungsanlagen sind. Dabei wird folgendes Vorgehen empfohlen.</p> <p>Generell sollte bei stattfindenden Baugrunduntersuchungen eine Dokumentation von möglichen Hinweisen auf schwebende Grundwasserkörper erfolgen. Dazu gehören neben im Zuge von Bohrungen angebotenen Grundwasserständen auch phänologische Merkmale wie z. B. Eisen-Mangan-Oxidationsfällungen (Verockerung / Marmorierung) im Bodenprofil sowie Hinweise auf das Vorkommen von unter Grund- oder Stauwassereinfluss ausgebildeten Bodenarten wie Gley und Pseudogley. Der weitere Untersuchungsbedarf und die Untersuchungstiefe hängen wesentlich von den vor Ort angetroffenen Rahmenbedingungen ab und sind im Folgenden geschildert. Es handelt sich dabei um den vorläufigen, gegenwärtigen Bearbeitungsstand für vorgesehene allgemeine Anforderungen für vergleichbare Verfahren, die sich bis zur Veröffentlichung ggf. noch verändern können.</p> <p>- <u>Szenario 1:</u></p> <p>Liegen an der Oberfläche potentiell wasserführende Sedimente mit einer Mächtigkeit > 1,2 m vor, gilt folgendes: Pro angefangenem</p>	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Hektar Fläche ist eine Erkundungsbohrung im Trockenbohrverfahren bis zum Erreichen der ersten geringdurchlässigen Schicht (z. B. Geschiebemergel) abzuteufen. Die geringdurchlässige Schicht darf dabei nicht durchstoßen werden. Die Bohrung ist zu einer Grundwassermessstelle mit einem Durchmesser von 2" auszubauen. Die Grundwassermessstelle muss direkt oberhalb der undurchlässigen Schicht verfiltert sein.</p> <p>Die Einrichtung der Grundwassermessstelle erfolgt unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt der Errichtung tatsächlich Grundwasser angetroffen wird. Die Grundwassermessstellen sind so im Plangebiet zu verteilen, dass vorhandene oberflächennahe potentiell Grundwasserführende Schichten vollständig und repräsentativ erschlossen werden. Die Platzierung erfolgt nach Sachkunde des durchführenden geotechnischen Planers. In Absprache mit Sen-UMVK II B 3 kann die Anzahl der Grundwassermessstellen reduziert werden, sofern plausibel dargestellt werden kann, dass eine repräsentative Erkundung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Die für Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung steht bei Bedarf beratend zur Verfügung. In diesen Messstellen ist über einem Zeitraum von mindestens einem Jahr der Grundwasserstand mit Datenloggern täglich zu messen und digital aufzuzeichnen. Die Daten sind mindestens bis zur Erteilung der wasserrechtlichen Zulassung aufzubewahren und so früh wie möglich der für Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung zur Berechnung von Kenngrößen des lokalen Grundwasserkörpers zu übergeben. Weiterhin sind bei der Erkundung gewonnene geologische Daten zu übergeben, die in jedem Fall die horizontweise Korngrößenverteilung und Lagerungsdichte sowie Luftkapazität des bei der Einrichtung der Messstellen erbehrten Materials beinhalten müssen.</p> <p>Falls auf dem Grundstück mit einem (temporären) Einstauen von</p>	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Grundwasser in die Versickerungsanlage gerechnet werden muss, ist eine Drainage bzw. ein Drosselabfluss aus einer Rigole vorzusehen, welche dann ebenfalls eine Drainagefunktion übernimmt. Hierbei wird von der SenUMVK der in Abhängigkeit zur Einbautiefe stattfindenden Abfluss von Grundwasser über die Drainagen berechnet und eine maximale Einbautiefe von Drainagen festgelegt.</p> <p>- <u>Szenario 2:</u></p> <p>Beträgt die Mächtigkeit der oberflächlich vorliegenden potentiell wasserführenden Schicht weniger als 1,2 m, ist zur Sicherstellung einer grundwasserfreien Sickerstrecke für Maßnahmen der Regenwasserversickerung eine Drainage bis in eine Tiefe von maximal 100 cm, bzw. bis maximal 10 cm oberhalb der zuoberst angetroffenen geringleitenden Schicht (i.d.R. Geschiebelehm/ - mergel) vorzusehen. Es sind keine Messungen des lokalen Grundwasserspiegels erforderlich und es findet keine Betrachtung des lokalen Wasserhaushaltes statt in Bezug auf eventuell stattfindenden Grundwasserabfluss. Es muss berücksichtigt werden, dass eine Sickerstrecke von größer gleich 50 cm in jedem Fall erforderlich und auch nur für den Regenwasserabfluss von gering belasteten Herkunftsflächen nach Einzelfallprüfung zulässig ist. Hier ist bis zum Vorliegen einer allgemeinen Regelung in jedem Fall Rücksprache mit der für den Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung und oberen Wasserbehörde erforderlich.</p>	
<p>35. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilungen IV (Mobilität) und VI</p>	<p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf III-233-1 mit dem Stand vom 27. Februar 2023 bestehen weiterhin keine Bedenken. Nachfolgend dennoch einige Anmerkungen.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt grundsätzlich die Vereinbarkeit der Planung mit den von den Abteilungen IV und VI der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz vertretenen Belangen. Eine weitere Einbeziehung dieser Abteilungen erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
(Verkehrsmanagement) Schreiben vom 03.04.2023		Zunächst bedarf es einer näheren Untersuchung der verkehrlichen Belange. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin sowie an das mit der betreffenden verkehrlichen Untersuchung beauftragte Ingenieurbüro weitergeleitet.
	Auf Seite 15 heißt es, dass Maßnahmen, die auch die unmittelbare Umgebung von Bau-, Garten- und Bodendenkmälern berühren, gemäß § 11 DSchG Bln die vorherige Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde erfordern. Ob in diesem Zusammenhang die Planungen zur Radschnellverbindung (RSV) Nr. 4 „Panketrail“ der Denkmalbehörde bekannt sind, ist zu prüfen.	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> Die in der Begründung zu den Denkmalbelangen aufgeführten Aussagen sind lediglich Hinweise auf die allgemein geltenden gesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzes. Da die Planung einer Radschnellverbindung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens III-233-1 ist, spielt auch die Frage einer denkmalfachlichen Betroffenheit der Trassenplanung in diesem Verfahren keine Rolle. Die Klärung möglicher Betroffenheiten obliegt vielmehr der für die Planung der Radschnellverbindungen zuständigen Behörde (SenMVKU).
	Weiter unten auf Seite 15 im Kapitel I.3.1 heißt es <i>„zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen [...] eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden.“</i> Das Projekt „Quartier am Humboldthain (QAH)“ sieht vor auf dem Plangebiet zu rd. 94 % Gewerbeanlagen zu errichten, was im Gegenteil eine Erhöhung des Anteils an Schwerlastverkehr über die Gustav-Meyer-Allee vermuten lässt und die geplante Tiefgarage mit bis zu 600 Pkw-Stellplätzen (vgl. Seite 33) eine gewisse Verkehrsbelastung mit sich ziehen kann und das obwohl, wie auf Seite 6 beschrieben, das Plangebiet <i>„hervorragend an das öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetz angeschlossen“</i> ist. Setzt man den Wegeanteil von 13,4 % nach dem Ziel/Zweck „Eigener Arbeitsplatz“ aus der Haushaltsbefragung „Mobilität in Städten - SrV 2018“ für Berlin an, ergeben sich überschlägig insgesamt ca. 4.500 Beschäftigte, sodass die Anzahl an Beschäftigten eher höher liegen dürfte als derzeit	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> Die zur Beurteilung der Verkehrsbelange notwendige Fachuntersuchung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung werden auf Basis eines realistischen Nutzungsszenarios die jeweiligen Ziel- und Quellverkehre für die unterschiedlichen motorisierten und nicht motorisierten Mobilitätsmöglichkeiten ermittelt. Hieraus lassen sich dann auch Rückschlüsse auf die Zahl der Beschäftigten und Besucher sowie die jeweiligen Stellplatzbedarfe ziehen.

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>vorhanden. Unter Maßgabe der verkehrspolitischen Zielsetzungen des Landes Berlin, möglichst wenig Stellplätze zu errichten, ergeben sich ambitionierte Ziele für die Mobilität der Beschäftigten. Die hierfür notwendigen Mobilitätsmaßnahmen sind im Rahmen des vorgesehenen Mobilitätskonzeptes nachzuweisen. Allerdings sind hinsichtlich der Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen die in der Begründung genannte verkehrstechnische Untersuchung und das Mobilitätskonzept abzuwarten, damit fundierte Aussagen gegeben werden können.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Stellplätzen wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass eine größtmögliche Reduzierung der Tiefgaragen-Stellplätze erreicht werden sollte, um zukünftig sich verändernde Verhaltensweisen in der Mobilität, aber auch in der Arbeitswelt, abbilden zu können. Es zeigt sich, dass Tiefgaragen-Stellplätze nur schwer einer anderen Nutzung zuzuführen sind und einen sehr hohen Anteil der Herstellungskosten der Gebäude beanspruchen.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Plangebiets sowie der sehr guten Anbindungsmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr wird auf möglichst geringe zusätzliche Verkehre hingewirkt. Gleichwohl lässt sich ein gewisser Anteil motorisierter An- und Abfahrten aufgrund der Dimensionen des neuen Gewerbequartiers nicht vermeiden. Die verkehrliche Untersuchung wird hierzu nähere Aussagen treffen.</p> <p>Im vorliegenden Fall soll die Untergeschossebene nicht nur der Anordnung von Stellplätzen (Tiefgarage) dienen, sondern auch andere Nutzungen ermöglichen. So wird hier im Rahmen der Projektplanung von der Vorhabenträgerin ein „Mobility-Hub“ vorgesehen. Hier sollen verschiedene Verkehrsmittel zum Leihen, wie E-Scooter und Fahrräder, zur Verfügung stehen, um beispielsweise die Erreichbarkeit der nördlich des Plangebiets gelegenen Bahnhöfe „Humboldthain“ und „Gesundbrunnen“ zu verbessern. Die Möglichkeiten und Erfordernisse der Anlieferung werden voraussichtlich in einem Logistikkonzept untersucht. Hierbei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für Fahrzeuge beispielsweise auch durch Fahr- und Lastenräder nutzbar sind.</p> <p>Bei der Planung der Tiefgarage werden auch deren Nachnutzungsoptionen sowie die Herstellungs- und Unterhaltungskosten berücksichtigt.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Die Ausdehnung der Tiefgarage wird deshalb in der Projektplanung auf das nach aktuellen Maßstäben zwingend erforderliche Maß beschränkt.
	<p>Wenn möglich, sollten aus diesem Grund rückbau- sowie umnutzbare Quartiersgaragen errichtet werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat hierfür einen Leitfadens zur Verfügung gestellt, der im Internet abgerufen werden kann.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Zentrales Planungsziel ist die Entwicklung eines urbanen und baulich verdichteten Gewerbequartiers mit attraktiven Grün- und Freiflächen. Grundlage ist der Siegerentwurf eines städtebaulichen Wettbewerbs. Da oberirdische Stellplätze und Garagen der geplanten Belegung und Attraktivitätssteigerung des Quartiers entgegenstehen, werden diese Anlagen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Stellplätze sollen stattdessen in einer Tiefgarage ausgebildet werden, was sich auch schalltechnisch begünstigend auswirkt. Den Belangen eines attraktiven Quartiers sowie des Immissionsschutzes wird daher gegenüber dem Risiko möglicherweise beschränkterer Umnutzungsmöglichkeiten einer Tiefgarage der Vorzug eingeräumt.</p>
	<p>Abschließend zielen die auf S. 96 berücksichtigten Belange der Mobilität u. a. darauf ab, dass insgesamt eine Reduzierung der derzeit bestehenden Stellplatzanzahl erreicht wird. Dazu sollte nachgewiesen werden, inwiefern die heutigen Stellplatzanlagen ausgelastet sind. Um die gewünschte Minimierung des motorisierten Individualverkehrs zu erreichen, sollte die Anzahl der zukünftigen Stellplätze, die der heute effektiv genutzten Stellplätze nicht übersteigen. Es wird erwartet, dass im Rahmen des Mobilitätskonzeptes entsprechende Aussagen dazu getroffen werden.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>In der verkehrlichen Untersuchung wird auf Basis eines realistischen Nutzungskonzepts eine Prognose zu den Stellplatzbedarfen erstellt. Darüber hinaus werden Aussagen zu Umfang und Auslastungsgrad der derzeit innerhalb des Plangebiets befindlichen Stellplätze getroffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Stellplatzanlagen ursprünglich für den Ende der 1980er Jahre errichteten Neubau für die Produktion von Großrechnern sowie ein Rechenzentrum für Siemens-Nixdorf geplant wurden. Diese Nutzung wurde inzwischen aufgegeben und das Gebäude wird derzeit als Dienstleistungszentrum der Berliner Sparkasse genutzt. Bei eventuellen Rückschlüssen zu Stellplatzbedarfen ist dabei stets neben deren Anzahl auch die jeweilige Beschäftigten- / Besucherzahl sowie der gewerbliche Nutzungsmix zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan III-233-1 soll eine Erhöhung der zulässigen</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>GmbH, BerlinLicht abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>durch Strom betrieben wird, sind die Laternen in der Voltastraße gasbetrieben. Im Bereich der Voltastraße sind keine planungsbedingten Änderungen der öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Derzeit ist zudem nicht erkennbar, inwieweit mögliche Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Gustav-Meyer-Allee mit einer Anpassung der Straßenbeleuchtung einhergehen könnten. Gleichwohl könnten sich planungsinduzierte Änderungen der Verkehrsflächen auf die Straßenbeleuchtung auswirken. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden.</p>
	<p>Das Referat V D (Brücken / Ingenieurbau - Erhaltung / Betrieb) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich für die Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i. V. m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.</p> <p>Allgemeiner Hinweis:</p> <p>Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z. B. 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 SenUMVK, 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</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen enthalten einen standardisierten Hinweis, der den Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht betrifft. Gegenwärtig ist nicht erkennbar, dass ein Erfordernis für Ingenieurbauwerke im öffentlichen Straßenland besteht. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist zudem nicht Gegenstand der Festsetzungen. Öffentliche Grün- und Erholungsanlagen sind nicht Teil des Plangebiets.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer 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>Seitens des Referats V E (Altlastensanierung / Kampfmittel / Radverkehr / InfraVelo) wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt.</p> <p>Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.</p> <p>RSV: Fehlanzeige.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Im Land Berlin regelt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung – KampfmittelV) die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten. Es besteht kein darüberhinausgehender planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden.</p>
<p>39. Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) Schreiben vom 15.03.2023</p>	<p>Die Begründung muss wie folgt korrigiert werden: Belichtung / Besonnung Bei den Baugrenzen handelt es sich z. T. um ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 BauO Bln, die eine Unterschreitung der Mindestabstandsflächen von 0,2 H für Gewerbegebiete ermöglichen. Daher werden im weiteren Verfahren die Auswirkungen auf den Menschen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Belichtung / Besonnung von Arbeitsstätten näher untersucht.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Aufgrund der angestrebten Baukörperfestsetzung gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln hat es für den Fall, dass sich geringere als die ansonsten gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ergäben, damit sein Bewenden. Gleichwohl erfolgten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Untersuchung der Abstandsflächen und diesbezüglich eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts, um 0,2 H einzuhalten. Für die Stellen, an denen sich geringere Abstandsflächen ergeben, wird eine Verschattungsstudie (Besonnung / Belichtung) nähere Aussagen zu den ggf. notwendigen Maßnahmen zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse treffen. Die Aussagen werden bewertet und die vorgeschlagenen Maßnahmen ggf. im weiteren Verfahren bzw. auf der nachfolgenden Ebene der Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.</p>
	<p>Bauaufsichtliche Stellungnahme Nr. 2023 / 859</p>	<p>→ Keine Planänderung</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die BauO Bln ist zu beachten. Das betrifft insbesondere:</p> <p>1. § 4 BauO Bln</p> <p>Das gesamte Plangebiet besteht derzeit aus drei zusammenhängenden Grundstücken. Die Schaffung eines Baugrundstückes ist notwendig, um die Anforderung zur Errichtung von Gebäuden zu erfüllen. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung aller Verstöße gegen die BauO Bln über Einzelbaulasten ist aufgrund der geplanten Errichtung mehrerer Gebäude und der Tiefgarage auf unterschiedlichen Grundstücken nicht praktikabel.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden.</p> <p>Die Bestimmungen der Bauordnung für Land Berlin sind im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Es ergibt sich nicht zwangsläufig ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum zweier privater Immobiliengesellschaften, die die bisherigen Planungen zur Gebietsentwicklung gemeinschaftlich über eine Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin vorantrieben. Daher ist davon auszugehen, dass sich hieraus auch zukünftig keine Umsetzungshemmnisse des Bebauungsplans ergeben und die Vorhabenträgerin die notwendige Vereinigung von Baugrundstücken bzw. die Grundstücksneubildung vor konkreter Antragstellung für Vorhaben nach BauO Bln durchführt. Der Bebauungsplan selbst bestimmt den Zuschnitt der Grundstücke nicht. In einem städtebaulichen Vertrag werden jedoch mit der Vorhabenträgerin Regelungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts vereinbart.</p>
	<p>2. § 5 BauO Bln</p> <p>Der Zugang oder die Zufahrten zu den rückwärtigen Gebäuden, insbesondere für die Feuerwehr, ist sicherzustellen.</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genaue Lage der Feuerwehzufahrten und Feuerwehraufstellflächen ist in Abhängigkeit von der konkreten Projektplanung auf der Ebene des dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahrens festzulegen. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Über die anliegenden Straßen ist die Erschließung des Baugebiets - auch für die Feuerwehr - grundsätzlich gesichert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der richtlinienkonformen Anlage von</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Feuerwehruzufahrten nicht entgegen.
	<p>3. § 6 BauO Bln</p> <p>Die Abstandsfläche von 0,2 H im Gewerbegebiet und 0,4 H im Mischgebiet zwischen den einzelnen Gebäuden und zu den Nachbargebäuden darf nicht unterschritten werden.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Durch die Festsetzung von Baukörpern können die Abstandsflächen von 0,2 H auch unterschritten werden, da in der Folge die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich sind. So stellt die Baukörperfestsetzung im Falle der geplanten Neubauten eine ausdrückliche Festsetzung gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, womit es für den Fall, dass sich geringere als die ansonsten gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ergeben, damit sein Bewenden hat.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist von der Konkretisierung der Planung durch die Festsetzung von Gebäudeoberkanten auszugehen. Auf Basis dieser Oberkanten wird durch einen Abstandsflächenplan geprüft, inwieweit die Regelabstandsflächen von 0,2 H im Gewerbegebiet eingehalten werden können. Für die Stellen, an denen sich geringere Abstandsflächen ergeben, wird eine Verschattungsstudie (Besonnung / Belichtung) nähere Aussagen zu den ggf. notwendigen Maßnahmen zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse treffen.</p> <p>Von einer Überplanung des Mischgebiets soll fortan abgesehen werden.</p>
	<p>4. § 8 BauO Bln</p> <p>Für die geplante Kita ist ein ebenerdiger Spielplatz auf dem Grundstück erforderlich.</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>§ 8 BauO Bln bezieht sich auf Kinderspielplätze von Wohngebäuden, die jedoch innerhalb des Gewerbegebiets weder beabsichtigt noch zulässig sind.</p> <p>Nach aktuellem Stand der Projektplanung ist hingegen von der Errichtung einer den gewerblichen Nutzungen zugeordneten Kindertagesstätte (Anlage für soziale Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auszugehen, jedoch besteht hierzu keine Verpflichtung in einem Angebotsbebauungsplan. Im Falle einer angestrebten Realisierung der Kindertagesstätte sind im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>5. § 49 BauO Bln</p> <p>Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen sind Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer herzustellen. Sie müssen von den öffentlichen Straßen aus auf kurzem Wege zu erreichen und verkehrssicher sein. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen.</p>	<p>die geltenden Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>→ Keine Planänderung</p> <p>Zentrales Planungsziel ist die Entwicklung eines urbanen und baulich verdichteten Gewerbequartiers mit attraktiven Grün- und Freiflächen. Grundlage ist der Siegerentwurf eines städtebaulichen Wettbewerbs. Da oberirdische Stellplätze und Garagen der geplanten Belegung und Attraktivitätssteigerung des Quartiers entgegenstehen, werden diese Anlagen (mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte sowie Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer) im Bebauungsplan ausgeschlossen. Fahrradstellplätze sind oberirdisch zulässig. Die Stellplätze für den motorisierten Verkehr sollen stattdessen in einer Tiefgarage ausgebildet werden. Der entsprechende Nachweis für Stellplätze nach § 49 BauO Bln ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, steht der Erreichbarkeit der entsprechenden Stellplätze und der Verkehrssicherheit nicht entgegen.</p>
<p>40.</p> <p>Bezirksamt Mitte von Berlin</p> <p>Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Denkmalschutz)</p> <p>Schreiben vom 17.05.2023</p>	<p>Das Grundstück Gustav-Meyer-Allee 25 in Berlin-Mitte (Ortsteil Gesundbrunnen) ist kein Bestandteil der Berliner Denkmalliste. Es liegt aber in der unmittelbaren Umgebung der als Denkmalbereich / Gesamtanlage in der Denkmalliste eingetragenen AEG-Fabriken und des als Gartendenkmal eingetragenen Volksparks Humboldtthain (§ 2 Abs. und § 4 Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln). Die Denkmalliste wurde zuletzt am 14.06.2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 veröffentlicht.</p> <p>Die genauen Eintragungstexte lauten:</p> <p>„09030290</p> <p>Brunnenstraße 111, AEG-Fabriken Brunnenstraße, Bahntunnel zur AEG-Fabrik Ackerstraße, 1894-95, nach Plänen von C. Schwebel und</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans sowie im Umweltbericht wird bereits auf die im Umfeld des Plangebiets befindlichen denkmalgeschützten Anlagen und hingewiesen.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Wilhelm Lauter, verlängert 1910-11; Beamtentor, 1896-97 von Franz Schwechten; Alte Fabrik für Bahnmaterial, 1906-07 von Johannes Kraaz, 1908-09 von Peter Behrens; Hochspannungsfabrik, 1909-10 von Peter Behrens und Karl Bernhard; Kranbahnen an der Hochspannungsfabrik, um 1910, Kleinmotorenfabrik, 1910-13 von Peter Behrens; Neue Fabrik für Bahnmaterial, 1911-12 von Peter Behrens; Montagehalle für Großmaschinen, 1911-12 von Peter Behrens, erweitert 1928 von Ernst Ziesel; Umformerstation und Güterboden, 1929-30 von Ernst Ziesel; Büro- und Laborgebäude, 1940-41 von Ernst Ziesel (D); mit Gasleuchten im Straßenraum</p> <p>Gustav-Meyer-Allee 25 Voltastraße 5-6 Hussitenstraße“ und „09046192</p> <p>Brunnenstraße, Volkspark Humboldthain, 1869-72 von Gustav Meyer; seit 1877 Ergänzungen von Hermann Mächtig u. a.; 1948-51 Neugestaltung von Günther Rieck; mit Resten der Flakbunker, 1941-42 von Friedrich Tamms; „Mahnmal der Einheit Deutschlands“, 1967 von Arnold Schatz; Gedenkstele für Alexander von Humboldt, 1952 von Karl Wenke; Bronzegruppe „Diana“ (Jagende Nymphe), 1927 von Walter Schott (siehe Gesamtanlage Brunnenstraße 111 und siehe Baudenkmale Gustav-Meyer-Allee 2; Volkspark Humboldthain)</p> <p>Gustav-Meyer-Allee Hussitenstraße“</p>	
	<p>Das Vorhaben ist gemäß § 11 DSchG Bln i. V. m. § 12 DSchG Bln zu bewerten.</p> <p>Der Fachbereich Denkmalschutz schließt sich der denkmalfachlichen</p>	<p>→ Planänderung</p> <p>In Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden des Bezirks und der Hauptverwaltung wurde die Projektplanung, die den Festsetzungen des</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Stellungnahme des Landesdenkmalamts an.</p> <p>Dem zehngeschossigen Gebäude an der Gustav-Meyer-Allee kann auch aus Sicht des Fachbereichs Denkmalschutz nicht zugestimmt werden. Es würde die Wirkung und das Erscheinungsbild der Hochspannungsfabrik, die durch fünf turmartige Baukörper strukturiert ist, erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Weiterhin sieht auch der Fachbereich Denkmalschutz die Notwendigkeit der Fixierung maximal zulässiger Gebäude- und Traufhöhen, um Beeinträchtigungen des Denkmalbereichs zu minimieren.</p>	<p>Bebauungsplans zugrunde liegt, überarbeitet. Dabei wurden beispielweise einzelne Gebäudetiefen und -höhen angepasst; das in der Stellungnahme benannte zehngeschossige Gebäude wurde dabei in seiner Nord-Süd-Ausdehnung reduziert, um den Abstand zum Baudenkmal der ehemaligen AEG-Hochspannungsfabrik zu erhöhen.</p> <p>Den vorgenommenen Änderungen wurde durch das LDA mit E-Mail vom 19.10.2023 zugestimmt; die untere Denkmalschutzbehörde erklärte ihre Zustimmung mit Schreiben vom 04.12.2023.</p> <p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Auf Basis der konkretisierten Projektplanung wird im weiteren Verfahren voraussichtlich eine Festlegung der maximal zulässigen Oberkanten getroffen.</p>
<p>41.</p> <p>Bezirksamt Mitte von Berlin</p> <p>Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Kataster und Vermessung)</p> <p>Schreiben vom 24.03.2023</p>	<p>Zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans III-233-1 habe ich folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - es ist ein falsches Datum für Freiflächengrenze und Baufluchtlinie an der Gustav-Meyer-Allee 25 angegeben (06.09.1929 statt 02.05.1894) - es fehlen Maße - für die Bäume wurden falsche Symbole verwendet, was nicht der Zeichenerklärung für die Planunterlage entspricht - der Name des Koordinatenreferenzsystems nach EPSG könnte mit „UTM Zone 33N“ ergänzt werden (ETRS89 / UTM Zone 33N) - der Hinweis auf das Grundstücksverzeichnis ist nicht vorhanden 	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Folgende Anpassungen an Planunterlage und Layout werden berücksichtigt:</p> <p>Die Datumsangaben für Freiflächengrenze und Baufluchtlinie an der Gustav-Meyer-Allee 25 werden in Rücksprache mit dem für die Planunterlage zuständigen Vermessungsbüro von „02.05.1894“ in „06.09.1929“ geändert.</p> <p>Die zur vermessungstechnisch erforderlichen Bestimmtheit der einzelnen Festsetzungen erforderlichen Maßangaben werden ergänzt.</p> <p>Die Symbole für Bäume werden mit der Zeichenerklärung der Planunterlage synchronisiert.</p> <p>Die Bezeichnung des Koordinatenbezugssystem wird ergänzt (ETRS89 / UTM Zone 33N).</p> <p>Ein Grundstücksverzeichnis lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen nicht vor, so dass auch auf einen entsprechenden Hinweis</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>verzichtet wurde. Da die Geltungsbereichsbeschreibung und die Übersichtskarte laut des kürzlich aktualisierten „Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung“ bereits eine hinreichende Anstoßwirkung gewährleisten, ist das Grundstücksverzeichnis als Bestandteil des Bebauungsplans nicht erforderlich und kann zukünftig entfallen.</p> <p>Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt zudem eine Abstimmung mit dem Fachbereich Kataster und Vermessung.</p>
<p>42. Bezirksamt Mitte von Berlin Wirtschaftsförderung Schreiben vom 04.05.2023</p>	<p>Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 wird das Gebiet Humboldthain als EpB-Gebiet innerhalb des S-Bahnring (Teil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich) beschrieben.</p> <p>Um den Industriestandort Berlin zu sichern, müssen preiswerte Flächen für produzierendes Gewerbe erhalten bleiben. Mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich verfolgt Berlin das Ziel, in dieser Kulisse die Nutzungsmöglichkeiten zu beschränken, um die Bodenpreise zu dämpfen und so Flächen für stark preissensible Produktionszweige zu sichern.</p> <p>Wir begrüßen daher, dass 40 % der Nutzungen für produzierendes und produktionsorientiertes Gewerbe vorgesehen und die Randnutzungen zu beschränken sind. Diese Zielsetzung muss gesichert und umgesetzt werden.</p> <p>Unter diesem Aspekt stimmen wir der textlichen Festsetzung Nr. 1: Gewerbegebiet zu:</p> <p><i>„Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs.2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerhäuser können nur ausnahmsweise zugelassen werden.“</i></p> <p>Um 40 % der Nutzungen für produzierendes und produktionsorientierte Unternehmen zu sichern, sollte auch in Bezug auf die Randnutzungen</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Es erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzungen zur Steuerung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. Neben den Zielstellungen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 (z. B. EpB-Gebiet) sind dabei innerhalb des Plangebiets sowie dessen unmittelbarer Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu berücksichtigen.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>gesteuert werden.</p> <p>Folgende, bereits im Vorprüfungsverfahren festgelegte Parameter sollten daher aufgenommen werden:</p> <p>"Beherbergungsstätten sind gem. § 8 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig."</p> <p>"Soziale Infrastruktur sowie Gastronomie dürfen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO nur insofern Eingang finden, als die Bedarfe ausschließlich der Unternehmen vor Ort abgedeckt werden."</p> <p>"Im Gewerbegebiet sind sowohl im gesamten Erdgeschoss als auch im gesamten ersten Obergeschoss Flächen für Produktion vorzuhalten.</p> <p>Büro- und Verwaltungsräumlichkeiten gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur zulässig, wenn diese dem produzierenden und/oder produktionsorientierten Gewerbe zugeordnet werden können.</p> <p>Darüber liegende Flächen sollen sich für Labor- und Forschungsflächen wie auch für Büroflächen für Gewerbe eignen".</p> <p>"Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke wie auch Spielplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig."</p> <p>"Zentrenrelevanter Einzelhandel ist nicht zulässig".</p> <p>"Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig."</p> <p>"Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wie auch Einzelhandel sind gem. der Auslobung 2021 zulässig. Deren Anteil soll nicht mehr als 5 % der BGF betragen."</p>	
	<p>Die Gustav-Mayer-Allee ist als Vorzugsvariante für die Führung des sogenannten Panke-Trails vorgesehen.</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Die Planung einer Radschnellverbindung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens III-233-1. Die Klärung der Trassenführung</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung soll der Umbau der Gustav-Mayer-Allee Fahrradstraße umgebaut werden. Wir begrüßen die textliche Fassung, wonach es intensiver Abstimmungen in Hinblick auf die Erfordernisse des absehbar steigenden Wirtschaftsverkehrs im Gebiet bedarf.</p>	<p>obliegt vielmehr der für die Planung der Radschnellverbindungen zuständigen Behörde (SenMVKU).</p> <p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Der Umbau der Gustav-Meyer-Allee zu einer Fahrradstraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens III-233-1. Die zur Beurteilung der Verkehrsbelange notwendige Fachuntersuchung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung werden auf Basis eines realistischen Nutzungsszenarios die jeweiligen Ziel- und Quellverkehre für die unterschiedlichen motorisierten und nicht motorisierten Mobilitätsmöglichkeiten ermittelt. Hieraus lassen sich dann auch Rückschlüsse auf den Wirtschaftsverkehr ziehen.</p>
<p>44. Bezirksamt Mitte von Berlin Straße- und Grünflächenamt Schreiben vom 24.04.2023</p>	<p>Die Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) bezieht sich auf den Vorentwurf des Bebauungsplans III-233-1 mit Stand vom 15.02.2023, auf die Begründung mit Stand vom 27.02.2023 sowie die Erläuterungsplakate mit Stand vom 15.02.2023.</p> <p>1. Zuständigkeit und Planungsabsichten - Radverkehr</p> <p>Die Gustav-Meyer-Allee sowie die Brunnenstraße befinden sich innerhalb des Vorrangnetzes zum Radverkehr im Land Berlin. Weiterhin soll die Gustav-Meyer-Allee Bestandteil einer Radschnellverbindung werden, des sogenannten „Panketrails“ (Radschnellverbindung 4). Die Zuständigkeit für Planung und Umsetzung liegt bei der durch die Sen-UMVK beauftragten Infravelo. Im Vorrangnetz des Radverkehrs gibt es grundsätzlich 2 Möglichkeiten zur Gestaltung des Straßenraums: entweder die Straße wird durch die Senatsverwaltung aus dem übergeordneten Netz (StEP MoVe) entlassen und sie könnte als Fahrradstraße durch den Bezirk angeordnet werden (und auch so Bestandteil der RSV 4 sein) oder die Straße bleibt im übergeordneten Netz und müsste durch die Hauptverwaltung mit einer geschützten Radverkehrsanlage</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Planung einer Radschnellverbindung oder der Umbau der Gustav-Meyer-Allee zu einer Fahrradstraße sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens III-233-1. Die entsprechende Klärung obliegt vielmehr der für die Planung der Radschnellverbindungen bzw. das übergeordnete Straßennetz zuständigen Behörde (SenMVKU).</p> <p>Die zur Beurteilung der Verkehrsbelange notwendige Fachuntersuchung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung werden auf Basis eines realistischen Nutzungsszenarios die jeweiligen Ziel- und Quellverkehre für die unterschiedlichen motorisierten und nicht motorisierten Mobilitätsmöglichkeiten ermittelt. Hieraus lassen sich dann auch Rückschlüsse auf die in der Verkehrsfläche der Gustav-Meyer-Allee möglicherweise notwendigen Maßnahmen ziehen.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>versehen werden (ebenso geeignet für die RSV). Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung Berlins sind in jedem Fall zu beachten.</p> <p>2. Notwendigkeit einer verkehrstechnischen Untersuchung und eines Mobilitätskonzepts</p> <p>Das SGA sieht die Notwendigkeit, dass eine verkehrstechnische Untersuchung und ein Mobilitäts- und Erschließungskonzept im weiteren Verfahren entwickelt wird. Grundsätzlich würde es sich anbieten ein solches Konzept als Fachgutachten dem Bebauungsplan beizufügen. Da aber die konkrete Bebauung erst im Nachgang durch Einzelgenehmigungen realisiert wird und mit Festsetzung des Bebauungsplans unmittelbar noch keine Bauvorhaben in Verbindung stehen, sollte ein Gesamtkonzept unter Federführung eines Vorhabenträgers entwickelt werden. Hierbei sind insbesondere die mit der zukünftigen Bebauungs- und Nutzungsstruktur in Verbindung stehenden Ansprüche an Erschließungsanlagen auf dem eigenen Grund und im öffentlichen Straßenland zu ermitteln und deren Wirkung auf die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes zu untersuchen.</p> <p>Das SGA ist in den weiteren Abstimmungsprozess einzubeziehen.</p> <p>Folgende erste Grundsätze bei der Erschließung geplanten Stadtquartiers sollten Beachtung finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Wirtschaftsverkehre (wie Lieferzonen) sind auf den eigenen Grundstücken zu verorten - die festgesetzte Fläche (A) mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit darf durch Erschließungs- und Wirtschaftsverkehre nicht beeinträchtigt werden - Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhl nutzende sowie Abstellplätze sind auf 	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Es bedarf der in der Stellungnahme beschriebenen näheren Untersuchung der verkehrlichen Belange unter besonderer Berücksichtigung der inneren Gebietserschließung. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung der benannten Grundsätze an die Vorhabenträgerin sowie an das mit der betreffenden verkehrlichen Untersuchung beauftragte Ingenieurbüro weitergeleitet.</p> <p>Im Rahmen der Projektplanung wird von der Vorhabenträgerin ein „Mobility-Hub“ vorgesehen. Hier sollen verschiedene Verkehrsmittel zum Leihen, wie E-Scooter und Fahrräder, zur Verfügung stehen, um beispielsweise die Erreichbarkeit der nördlich des Plangebiets gelegenen Bahnhöfe „Humboldthain“ und „Gesundbrunnen“ zu verbessern. Die Möglichkeiten und Erfordernisse der Anlieferung werden voraussichtlich in einem Logistikkonzept untersucht. Hierbei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für Fahrzeuge beispielsweise auch durch Fahr- und Lastenräder nutzbar sind.</p> <p>Das Straßen- und Grünflächenamt wird in die Erstellung der verkehrlichen Untersuchung einbezogen. Eine weitere Einbeziehung des SGA erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>privaten Flächen zu verorten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauordnungsrechtliche Stellplätze für Fahrräder sind vorrangig auf privaten Flächen zu verorten - Implementierung von mobilityHubs; - Verortung eines Mikrodepots zu Minimierung von Schwerlastverkehr - Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes - Time-Slot-Management - nicht abschließend 	
	<p>3. Überprüfung der Erweiterung des Geltungsbereichs</p> <p>Ein kleiner Grundstücksteil an der Voltastraße wird als Mischgebiet ausgewiesen, womit hier die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans III-233 unverändert übernommen wurden. Das Grundstück ist bereits bebaut, wobei das hier befindliche Gebäude eine Durchfahrt in den Blockinnenbereich umfasst. In Verlängerung der Blockdurchquerung (Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit) ist zu überprüfen, ob der Geltungsbereich in dem Bereich erweitert werden sollte (analog des festgesetzten Bebauungsplans III-233 vom 11.11.2005, so dass der Anschluss (Blockdurchwegung) vollständig dargestellt wird.</p>	<p>→ Planänderung</p> <p>Im Zuge der Konkretisierung der Planung und der Abstimmungen der Vorhabenträgerin mit den Eigentümerinnen der angrenzenden Grundstücke wurde das Erfordernis einer Überplanung der an die Voltastraße angrenzenden Flächen überprüft. Die Festsetzungen des ursprünglichen und seit dem Jahr 2006 rechtswirksamen Bebauungsplans III-233 sehen hier bereits ein Mischgebiet mit einer den Bebauungsbestand berücksichtigenden Baukörperausweisung sowie eine Straßenverkehrsfläche vor. Zur Sicherung der Gebietsdurchwegung wurde innerhalb des Mischgebiets zudem eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Grundstücke Gustav-Meyer-Allee 1, Brunnenstraße 110-111 K und Voltastraße 1-5 zu belasten ist. Diese Durchwegung betrifft neben dem Flurstück 166 auch das Flurstück 172, das sich im Eigentum einer anderen Privateigentümerin befindet. Aus der vorgenannten Festsetzung des Bebauungsplans III-233 begründet sich eine eingetragene Baulast, die die Voraussetzungen einer Zu- und Abfahrtsfläche für die Feuerwehr und des Individualverkehrs für Nutzer und Besucher einschließlich des Fußgängerverkehrs öffentlich-rechtlich sichert. Da derzeit nicht absehbar ist, ob und wann</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>die von dieser Baulast mit betroffene Nachbarigentümerin einer Ausweitung auf eine Nutzung durch die Allgemeinheit zustimmt, soll der Bebauungsplan III-233-1 hierzu keine Festsetzungen treffen und der entsprechende Abschnitt des Flurstücks 172 nicht in das Plangebiet einbezogen werden.</p> <p>Die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum zweier privater Immobiliengesellschaften, die durch eine Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin vertreten werden. Der in Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin befindliche Teil des Flurstücks 166 (Voltastraße 3), der bislang als Mischgebiet ausgewiesen wird, soll aus dem Geltungsbereich entfallen. Im Hinblick auf die Blockdurchwegung Voltastraße 3/5 gelten somit weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans III-233.</p> <p>Durch die geplante Änderung reduziert sich die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans III-233-1 um rd. 400 m² (Mischgebiet sowie Straßenverkehrsfläche Voltastraße) auf rd. 68.650 m². Im Titel des Bebauungsplans wird fortan auf die Benennung des Grundstücks Voltastraße 3 verzichtet: „Bebauungsplan III-233-1 für eine Teilfläche des Grundstücks Gustav-Meyer-Allee 3 / Voltastraße 3, das Grundstück Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen“.</p>
	<p>4. Sicherung von Geh- und Radfahrrechten</p> <p>Das SGA fordert regelmäßig für die Berücksichtigung von Geh- und Radfahrrechten neben der Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulasteintragung.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Im weiteren Verfahren werden Verlauf, Umfang und Begünstigte der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die mit Geh- und / oder (Rad)Fahrrechten zu belasten sind, überprüft. Bei Erfordernis erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung von Regelungen zu beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Baulasten im städtebaulichen Vertrag.</p>
	<p>5. Notwendigkeit eines städtebaulichen Vertrags</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Im weiteren Verlauf sind die Themen für die Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag zu entwickeln und zu verhandeln. Zu den Themen gehören (derzeit noch unvollständig):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung von Geh- und Radfahrrechten - Umbaumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum - Verpflichtung zu Planung und Herstellung der Maßnahmen im öffentlichen Raum durch Vorhabenträger - Entwässerungskonzeption 	<p>Das Straßen- und Grünflächenamt wird in die Erstellung der verkehrlichen Untersuchung sowie in die Aushandlung des städtebaulichen Vertrags einbezogen.</p>
<p>45. & 46. Bezirksamt Mitte von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Schreiben vom 06.04.2023</p>	<p>Bereich Umwelt <u>Bereich Immissionsschutz</u> Gemäß Begründung zum Bebauungsplanentwurf III-233-1 mit Zwischenstand zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Bebauungsplans III-233-1 im Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm und die Abwägung immissionsschutzrechtlicher Belange auf Grundlage der in Erstellung befindlichen verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen sowie der stadtklimatischen Untersuchung. Eine abschließende Stellungnahme ist daher erst nach Vorlage und Prüfung erwähnter Untersuchungen möglich. In den immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen sind ausdrücklich auch die Belange des gewerblichen und anlagenbezogenen Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Rechtliche Grundlagen sind hierfür das BImSchG - § 22 und die TA Lärm.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine schalltechnische Untersuchung, um Regelungen zum Lärmschutz treffen zu können, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung gewährleisten. Das Gutachten wird auch den gewerblichen und anlagenbezogenen Immissionsschutz berücksichtigen. Die Stellungnahme wird an das mit der betreffenden Fachuntersuchung beauftragte Ingenieurbüro weitergeleitet. Die immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen werden dem Umwelt- und Naturschutzamt im weiteren Bebauungsplanverfahren zur Verfügung gestellt, um eine Prüfung der Belange des gewerblichen und anlagenbezogenen Immissionsschutzes zu ermöglichen.</p>
	<p><u>Bereich Bodenschutz / Altlasten</u> Im Bebauungsplanbereich ist ein erheblicher Grundwasserschaden mit LCKW bekannt. Die Quelle befindet sich vermutlich im Bereich der Nixdorf-Halle. Dies ist allerdings noch nicht abschließend geklärt. Der</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren Im weiteren Verfahren erfolgt eine nähere Untersuchung möglicher Boden- und Grundwasserbelastungen in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden. Sofern dies nach den Ergebnissen der noch laufenden</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Bereich Bodenschutz des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte ist mit dem Entwickler im Gespräch, um die erforderlichen Detailuntersuchungen durchführen zu lassen.</p> <p>Aktuell liegen Angebote für die Untersuchung vor. Die Beauftragung ist noch nicht erfolgt. Im Oberboden ist aufgrund der industriellen Vornutzung mit Verunreinigungen zu rechnen. Auch hierzu ist das Umwelt- und Naturschutzamt mit dem Entwicklungsbüro im Gespräch.</p> <p>Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse wird über das weitere Vorgehen entschieden. Insbesondere die Regelung des Grundwasserschadens muss vor der Bebauung erfolgt sein.</p>	<p>Untersuchungen notwendig ist, werden mit der Vorhabenträgerin Regelungen zum weiteren Umgang bspw. mit Belastungen des Oberbodens und des Grundwassers getroffen.</p>
	<p>Bereich Naturschutz und Freiraumentwicklung</p> <p><u>Landschaftspläne / Landschaftsprogramm</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 liegt außerhalb der Geltungsbereiche der vier festgesetzten Biotopflächenfaktor (BFF)-Landschaftspläne im Bezirk Mitte.</p> <p>Jedoch wird unter Beachtung der in den Programmplänen des Berliner Landschaftsprogramms (LaPro) für den Geltungsbereich definierten Entwicklungsziele und Maßnahmen die Forderung nach einem Mindestanteil naturhaushaltswirksamer Maßnahmen (sprich einem Biotopflächenfaktor von 0,3) als angemessen eingeschätzt. Durch Festsetzung eines Biotopflächenfaktors gemäß § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln könnten die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms rechtsverbindlich realisiert werden, ohne dass bereits im Bebauungsplanverfahren genau festgelegt werden muss, durch welche konkreten Maßnahmen dieser BFF erreicht werden soll. Auf Grundlage des Siegerentwurfs des Wettbewerbs erscheint ein BFF von 0,3 gut realisierbar.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Der im Sinne eines landschaftsplanerisch hochwertigen Gewerbegebiets angestrebte Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 kann unter Berücksichtigung der derzeitigen Annahmen (z. B. zu Vegetationsflächen, Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung) voraussichtlich erreicht werden. Im Zuge der Aushandlung des städtebaulichen Vertrags wird geprüft, inwieweit eine Erreichbarkeit des BFF von 0,3 auch bei einem Verzicht auf eine Fassadenbegrünung möglich ist. Hierzu bedarf es der erneuten Prüfung im Rahmen eines Grün- und Freiflächenplans nach Vorliegen der Entwässerungskonzeption und der Konkretisierung der begrünbaren Dachflächenanteile (Flächenkonkurrenzen mit Solaranlagen, Haustechnik, Nutzerterrassen etc.).</p> <p>Die Stellungnahme wird an das mit der Objekt- und Freiflächenplanung beauftragte Architekturbüro weitergeleitet.</p>
	<p>Definierte Entwicklungsziele und Maßnahmen der vier LaPro-Programmpläne (Auswahl):</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden im</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> - Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern; Entwicklung von Wegeverbindungen - Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna; Dach- und Wandbegrünung, Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung - Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, Förderung flächensparender Bauweise, Förderung emissionsarmer Technologien, Boden- und Grundwasserschutz - Vorsorgegebiet Luftreinhaltung: Emissionsminderung und Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils - Vorsorgegebiet Klima: Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen; Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung <p>Laut dem Entwurf des Begründungstextes zum Bebauungsplan III-233-1 (S. 44) erfolgt die Berücksichtigung dieser Ziele im Rahmen der Umweltprüfung. Jedoch kann vorausgesetzt werden, dass im weiteren Verfahren aus dem Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm sowie aus den sonstigen im Entwurf des Begründungstextes aufgezählten Planwerken - u. a. auch Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2011 und Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET 2016 - konkrete Maßnahmen abgeleitet werden, deren Sicherung durch Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt</p>	<p>Umweltbericht bereits aufgeführt. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird überprüft, inwieweit die konkreten Maßnahmen mit den sonstigen Planungszielen vereinbar sind und im Bebauungsplan oder im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden können. Regelungen zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen und zur Entwicklung neuer Grünflächen sind dabei bereits fest vorgesehen.</p> <p>Davon abgesehen nimmt die Begründung und Umweltbericht bereits auf den im Dezember 2022 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 Bezug, der als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fortschreibt und ersetzt.</p>
	<p><u>Freiraumversorgung</u></p> <p>Die Schaffung eines zentralen privaten Quartiersparks mit</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt grundsätzlich die Vereinbarkeit der</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Wasserfläche wird - auch in Verbindung mit den wesentlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen für diesen Bereich - unterstützt und begrüßt.</p>	<p>Planung mit den Belangen der Freiraumversorgung. Im Bebauungsplan wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die Entwicklung des Quartiersparks zu sichern. Innerhalb des Geltungsbereichs sind zudem weitere Flächen für Neupflanzungen und Baumerhalt vorgesehen, die unter Umständen auch einer dezentralen Regenrückhaltung bzw. -versickerung dienen können.</p>
	<p>Ebenso tragen die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen mit öffentlichen Geh- und Radfahrrechten zur Erreichbarkeit des Quartierparks sowie zur straßenunabhängigen Durchquerbarkeit des Geländes bei. Dies dient u. a. auch der Verbindung öffentlicher Grünflächen und somit einer bedarfsgerechten Freiraumversorgung.</p>	<p>→ Planänderung</p> <p>Im Zuge der Konkretisierung der Planung und der Abstimmungen der Vorhabenträgerin mit den Eigentümerinnen der angrenzenden Grundstücke wurde das Erfordernis einer Überplanung der an die Voltastraße angrenzenden Flächen überprüft. Die Festsetzungen des ursprünglichen und seit dem Jahr 2006 rechtswirksamen Bebauungsplans III-233 sehen hier bereits ein Mischgebiet mit einer den Bebauungsbestand berücksichtigenden Baukörperausweisung sowie eine Straßenverkehrsfläche vor. Zur Sicherung der Gebietsdurchwegung wurde innerhalb des Mischgebiets zudem eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Grundstücke Gustav-Meyer-Allee 1, Brunnenstraße 110-111 K und Voltastraße 1-5 zu belasten ist. Diese Durchwegung betrifft neben dem Flurstück 166 auch das Flurstück 172, das sich im Eigentum einer anderen Privateigentümerin befindet. Aus der vorgenannten Festsetzung des Bebauungsplans III-233 begründet sich eine eingetragene Baulast, die die Voraussetzungen einer Zu- und Abfahrtsfläche für die Feuerwehr und des Individualverkehrs für Nutzer und Besucher einschließlich des Fußgängerverkehrs öffentlich-rechtlich sichert. Da derzeit nicht absehbar ist, ob und wann die von dieser Baulast mit betroffene Nachbarigentümerin einer Ausweitung auf eine Nutzung durch die Allgemeinheit zustimmt, soll der Bebauungsplan III-233-1 hierzu keine Festsetzungen treffen und der</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>entsprechende Abschnitt des Flurstücks 172 nicht in das Plangebiet einbezogen werden.</p> <p>Die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum zweier privater Immobiliengesellschaften, die durch eine Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin vertreten werden. Der in Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin befindliche Teil des Flurstücks 166 (Voltastraße 3), der bislang als Mischgebiet ausgewiesen wird, soll aus dem Geltungsbereich entfallen. Im Hinblick auf die Blockdurchwegung Voltastraße 3/5 gelten somit weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans III-233.</p> <p>Durch die geplante Änderung reduziert sich die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans III-233-1 um rd. 400 m² (Mischgebiet sowie Straßenverkehrsfläche Voltastraße) auf rd. 68.650 m². Im Titel des Bebauungsplans wird fortan auf die Benennung des Grundstücks Voltastraße 3 verzichtet: „Bebauungsplan III-233-1 für eine Teilfläche des Grundstücks Gustav-Meyer-Allee 3 / Voltastraße 3, das Grundstück Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen“.</p> <p>Gleichwohl wird im übrigen Bereich des Gewerbegebiets an der Festsetzung einer umlaufenden Trasse, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, festgehalten.</p>
	<p>Angestrebt werden sollte die Überwindung der Gustav-Meyer-Allee als trennende Barriere zwischen Humboldtthain und Plangebiet durch Reduzierung des (Anlieferung-)Verkehrs, ggf. Verschmälerung der Straße, Reduzierung der Stellplätze, Entsiegelung und Begrünung.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Plangebiets sowie der sehr guten Anbindungsmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr wird auf möglichst geringe zusätzliche Verkehre hingewirkt. Gleichwohl lässt sich ein gewisser Anteil motorisierter An- und Abfahrten aufgrund der Dimensionen des neuen Gewerbequartiers nicht vermeiden. Die zur Beurteilung der Verkehrsbelange notwendige verkehrliche Untersuchung wird hierzu nähere Angaben treffen. Hieraus lassen sich</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		dann auch Rückschlüsse auf die in der Verkehrsfläche der Gustav-Meyer-Allee möglicherweise notwendigen Maßnahmen ziehen. Die Einteilung der Verkehrsflächen (z. B. Gliederung der Fahrbahn, Stellplätze, Baumstandorte) ist dabei jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Entsprechende Regelungen können bei Bedarf im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.
	Ggf. könnte die Möglichkeit geprüft werden, für Anwohnende Gemeinschaftsgärten auf den Dächern zu errichten. In der Regel weisen Gärten dieser Art eine vergleichsweise hohe Diversität auf und können die Stadtnatur in diesem Bereich bereichern.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Abgesehen von eigentumsrechtlichen und praktischen Fragen (bspw. Erreichbarkeit) wird im derzeitigen Stand der Projektplanung bereits die Fülle an unterschiedlichen Nutzungsanforderungen deutlich, die an die Dachflächen gestellt werden. Neben einer Dachbegrünung und Retentionsfunktionen sollen auch die notwendigen Anlagen der Gebäudetechnik sowie der gesetzlich gebotene Umfang an Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden. Größere Hallenbereiche sollen ein Glasdach erhalten, um die darunter liegenden Bereiche zu belichten. Darüber hinaus sollen die unmittelbaren Gebäudenutzer Aufenthaltsmöglichkeiten auf den Dächern erhalten. Eine Nutzung als Gemeinschaftsgärten für Anwohnende bedürfte einer komplexen rechtlichen Sicherung und ist auch aufgrund mangelnder Kontrollmöglichkeiten aus betrieblichen Gründen nicht vorgesehen.</p>
	<p><u>Spielplatzversorgung</u></p> <p>Spielplatzversorgungssituation 2022 in der Versorgungseinheit VE 01300835A (kurz VE 0835A) im Versorgungsbereich Humboldthain Süd</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versorgungsstufe G1 öffentliche Spielplätze = 5 (Defizit von 20 % an Nettospielfläche - öfftl. Spielplätze) - Versorgungsstufe G2 private Spielplätze (Bebauungsstrukturtypen) = 2 	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Planungsziele sehen ausschließlich gewerbliche Nutzungen in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vor. Wohnnutzungen sind hier lediglich ausnahmsweise und nur in sehr geringem Umfang (für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) zulässig. Somit sind keine Familienhaushalte mit Auswirkungen auf den öffentlichen und privaten Spielplatzbedarf zu erwarten. Daher liegt kein Kausalitätsprinzip zur Schaffung eines Spielplatzes und einer allgemein zugänglichen Toilette im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Auch das „Berliner Modell</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze G = 4 - Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze unter Berücksichtigung des Kinderanteils (Kinderanteil hier 18 % -> 12-18 % - Stufe bleibt gleich) = 4 <p>Insgesamt betrachtet ist die Versorgung mit privaten und öffentlichen Spielplätzen in der Versorgungseinheit VE 0835A gut und erhält Dringlichkeitsstufe 4. Der Bebauungsplan III-233-1 selbst sieht keine Herstellung eines Kinderspielplatzes in diesem Bereich vor. Der Erläuterungsbericht des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb (vgl. S. 4) hingegen verortet im Südosten des Planungsgebietes die Herstellung eines geschützten und grünen Spielplatzes, welcher von Kita und Öffentlichkeit genutzt werden kann. Die Einplanung von zusätzlichem Spielraum würde von der Spielplatzentwicklungsplanung im Umwelt- und Naturschutzamt sehr begrüßt werden.</p> <p>Für die Realisierung des angedachten Spielplatzes sind die einschlägigen DIN- und DIN EN-Normen in den jeweils geltenden Fassungen zu beachten - u. a. DIN EN 1176, DIN 18034, DIN 18040-3. Die geplante Spielplatzfläche sollte so gestaltet werden, dass ein attraktives Spielangebot für die verschiedenen Altersgruppen entsteht. Bei der Gestaltung des Spielraumes ist auf eine vielfaltsgerechte Gestaltung zu achten, welche die Themen Barrierefreiheit und Inklusion mitdenkt - Möglichkeiten zur größtmöglichen eigenständigen Raumeignung / Angebotsnutzung sind dabei gestalterisch herzustellen.</p> <p>Dass der Spielraum von Kita und Öffentlichkeit gleichermaßen genutzt werden soll, ist sehr zu begrüßen, da Kinder in der Innenstadt attraktive Spielorte brauchen. Die Bereitstellung einer allgemein zugänglichen Toilette (z. B. Trockentoilette) in Spielplatznähe sollte dabei auch thematisiert werden. Grundlegend sollte solch eine Toilette barrierefrei,</p>	<p>der kooperativen Baulandentwicklung“ findet keine Anwendung.</p> <p>Nach aktuellem Stand der Projektplanung ist hingegen von der Errichtung einer den gewerblichen Nutzungen zugeordneten Kindertagesstätte (Anlage für soziale Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auszugehen, jedoch besteht hierzu keine Verpflichtung in einem Angebotsbebauungsplan. Im Falle einer angestrebten Realisierung der Kindertagesstätte sind im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens die geltenden Bestimmungen im Hinblick auf die Freianlagen und Spielflächen sowie die Toilettenanlagen einzuhalten.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>unisex und im besten Fall unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingriffsregelung <p>Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es werden durch die Planung keine Baurechte ermöglicht, die über dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegen und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglichen. Somit entstehen keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Der auf Basis der aktuellen Projektplanung erstellte Bebauungsplanentwurf ermöglicht mit seiner Baukörperfestsetzung eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, die deutlich unterhalb der bislang zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans III-233 liegt. Gleichwohl ist bei der Betrachtung möglicher Eingriffe durch Versiegelungen auch die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu beachten, die sich auf Nebenanlagen, Zuwegungen und weiteres bezieht. Eine verbindliche Aussage zum Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bedarf daher der im weiteren Verfahren vorgesehenen Nutzungsmaßberechnung zur Projektplanung sowie einer entsprechenden Ableitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplanentwurf III-233-1.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Geschützter Baumbestand <p>Die Aussagen des Begründungsentwurfes sind nicht einheitlich mit den Wettbewerbsunterlagen. Auch wenn im Auslobungstext des Wettbewerbs (S. 23) konstatiert wird, „ein relevanter Baumbestand“ läge nicht vor, besteht nach § 3 Abs. 1 der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) die Verpflichtung, die auf dem Grundstück befindlichen geschützten Bäume zu erhalten und zu pflegen. Damit hätte zumindest jeder vom Stammumfang her offensichtlich geschützte Baum bereits für die Auslobung relevant sein müssen. Insgesamt wurden 93 Laubbäume erfasst; das ist eine relativ hohe - und relevante - Zahl für das Plangebiet. Auch bei „untermaßigen“ Bäumen muss geprüft werden, ob es sich hierbei um Ersatzpflanzungen im Sinne der BaumSchVO handelt.</p> <p>Die Auswertung zur Erfassung des Baumbestandes (S. 50 f.) ist</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die im Umweltbericht zum geschützten Baumbestand getroffenen Aussagen werden unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlich aktualisierten Baum- und Biotoptypenkartierung überarbeitet.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>negativ und irreführend formuliert: „rund 50 % aller jungen Bäume (StU < 80 cm bzw. 50 cm) und Bäume mittleren Alters (StU bis 100 cm) weisen eine Schädigung von mehr als 10 % auf“. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass knapp die Hälfte dieser Bäume keine oder kaum Schädigungen aufweist. Zudem ist ein Schädigungsgrad von mehr als 10 % in keiner Weise aussagekräftig, weil dies keine Differenzierungen der Schwere der Schädigung zulässt. Nach Baumschutzverordnung sind Bäume bis zu einem Schädigungsgrad von bis zu 60 % kompensationspflichtig. Es wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich, warum nach derzeitigem Planungsstand ein Großteil des im Plangebiet vorhandenen geschützten Baumbestandes verloren gehen muss (siehe Begründungsentwurf S. 63) und diese Bäume nicht in die Planung einbezogen werden können.</p>	
	<p>Auch hinsichtlich des Hinweises im Auslobungstext zu der Reihe von Bäumen auf dem Wettbewerbsgebiet parallel zur Gustav-Meyer-Allee, „sollten diese aus entwerflichen Gründen gefällt werden müssen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen“, muss darauf hingewiesen werden, dass zunächst einmal qualifizierte Flächen für eine nachhaltige, dauerhafte Ersatzpflanzung zur Verfügung stehen müssen. Auch kann der Antragsteller gemäß Baumschutzverordnung zwischen einer Pflanzung und einer Ausgleichsabgabe als ökologischer Kompensation wählen. Es besteht keine Pflicht zur Ersatzpflanzung. Zudem kann auch, wenn Pflanzungen möglich und erwünscht sind, eine Ersatzpflanzung in absehbarer Zeit nicht die Funktionen eines bestehenden Baumes ersetzen.</p> <p>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</p>	<p>→ Planänderung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden an das mit der Objekt- und Freiflächenplanung beauftragte Architekturbüro weitergeleitet. Die Projektplanung wird hinsichtlich des Baumerhalts mit dem Ziel überprüft, möglichst viele der Bestandsbäume zu erhalten. Ziel der Planung ist es zudem, die notwendigen Ersatzpflanzungen möglichst innerhalb des Plangebietes zu sichern und die ökologische Kompensation nicht über eine Ausgleichsabgabe zu gewährleisten. Der Bebauungsplanentwurf wird um Festsetzungen zu Baumerhalt und Neupflanzungen ergänzt. So wird beispielsweise der geplante Quartierspark im Zentrum des Gewerbegebiets als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochene Fläche mit dem randlichen Baumbestand im Nordwesten des Plangebiets ist entgegen der formulierten Annahme zum großen Teil versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Baumbestand, welcher überwiegend aus Robinienaufwuchs besteht,</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>von Neupflanzungen erschwert. Sie stellen bereits jetzt wichtige Habitate und Nahrungsquellen von zahlreichen geschützten (Klein-)Tierarten und sind im Sinne des Klimaschutzes mittelfristige CO₂-Senken. Daneben erbringen sie zahlreiche weitere Leistungen für eine lebenswerte Stadtumgebung und ein funktionierendes Ökosystem. Daher ist der Schutz des aktuellen Bestands des für eine nachhaltige Begrünung unabdingbar.</p> <p>Entsprechend § 5 Abs. 1 BaumSchVO sind unter Beachtung des in § 1 definierten Schutzzwecks Ausnahmen u. a. dann zu genehmigen, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Die Nutzung des Plangebietes, hier die Neubebauung, kann jedoch auch unter Erhaltung vorhandener Bäume verwirklicht werden. „Entwurfliche Gründe“ bedingen keine Ausnahme nach den Vorschriften der BaumSchVO. Gemäß § 3 Abs. 3 (3) ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der nach § 2 geschützten Bäume unterbleiben. Die zuständige Behörde kann die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erforderlichen Schutzmaßnahmen anordnen. Zur ggf. erforderlichen Vermeidung von Beeinträchtigungen des Baumbestandes zählen zum Beispiel auch Verschiebungen von Baukörpern oder Änderungen der Kubatur der Gebäude.</p> <p>In der aktuellen Planung wird die einzige größere unversiegelte Fläche mit bestehendem Gehölz- und Baumbestand im Westen des Plangebietes (am bestehenden Parkplatz) nicht berücksichtigt, sondern für die Überbauung vorgesehen.</p> <p>Auch die in der Auslobung geforderten „Orte des Aufenthalts“ (S.</p>	<p>wird im Bereich des geplanten Gebäudes nicht erhalten, jedoch wird eine Teilfläche des baumbestandenen Bereichs als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung festgesetzt, in der der Baumbestand erhalten wird.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>30) und Lösungen zur Schonung der Umwelt und natürlichen Ressourcen (S. 55) sind mit der Fällung des vorhandenen Baumbestandes nicht vereinbar. Insbesondere bei älteren Bäumen, deren visuelle und ökologische Wirksamkeit auch innerhalb von Jahrzehnten nicht wiederherstellbar wäre, ist eine Erhaltung mit allen vertretbaren Mitteln anzustreben. Statt großzügig Jungbaumpflanzungen zu planen, sollte überlegt werden, wie der bereits am Standort etablierte und geschützte Baumbestand erhalten werden kann. Ziel muss es sein, vorhandene Bäume, die nicht mehr vom Risiko des Nicht-Anwachsens betroffen sind, in die Freianlagenplanung zu integrieren und für die Durchgrünung des Plangebietes zu nutzen.</p> <p>Die Planung ist daher hinsichtlich des geschützten Baumbestandes und der geplanten Baumfällungen zu überarbeiten. Die Bäume sind nicht nur „ggf.“ zu erhalten (wie im Begründungsentwurf auf S. 63 konstatiert), sondern der Baumeigentümer hat die Pflicht, diese mit allen möglichen Mitteln zu schützen, siehe BaumSchVO § 3 Abs. 1. Außerdem ist für jeden einzelnen Baum zu prüfen, ob er nicht im Zuge des Bauvorhabens erhalten werden kann (Minimierungsgebot). Im Bereich wertvoller Bäume ist die Planung anzupassen und die Baugrenzen so zu verschieben bzw. die geplanten Gebäude im Bereich von zu erhaltenden Bäumen so weit abzurücken, dass der Baumerhalt möglich wird. Die erhaltenswürdigen Bäume sind im Bebauungsplan zum Erhalt festzusetzen und in der Planzeichnung dementsprechend darzustellen. Die im seit 2006 geltenden Bebauungsplan III-233 festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sollten auch im neuen Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Als besonders erhaltenswert werden von uns folgende Bäume eingeschätzt:</p>	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Berg-Ahorn, StU = 210 cm ○ vier Trompetenbäume (mäßig nach BaumSchVO, § 2), entlang der Westseite des ehemaligen „Nixdorf-Gebäudes“ <p>Wie auch im Auslobungstext (S. 23) festgestellt, soll die Planung eine Erhöhung des Grünvolumens - z. B. in Form von Großbäumen und mehrschichtigen Gehölzbeständen - anstreben, mit besonderem Augenmerk auf standorttypischen und klimaresistenten Gehölzarten, die zur Biodiversität und zur gestalterischen Durchgrünung und Gliederung des Gewerbequartiers beitragen. In Anbetracht der sich auch in Zukunft verändernden Klimasituation ist dies anzuraten, auch als Schutz der Bevölkerung vor Ort u. a. vor Überhitzung im Sommer. Aktuelle Studien zeigen, dass mehr Stadtbäume die Zahl von Hitzetoten minimieren können. Je größer die Ausdehnung der Baumkronen, desto größer die Abkühlung der umliegenden Gebiete durch Schatten und Transpiration. Deshalb ist bei der Auswahl der Ersatzpflanzungen Wert auf großkronige Baumarten zu legen. Bei Neupflanzungen von Bäumen sind die Baumkronen erwartungsgemäß klein und als Temperatur-Senker zu vernachlässigen. Älterer Baumbestand ist demnach tendenziell wirkungsvoller, um die Temperatur zu senken.</p> <p>Laut dem Erläuterungsbericht zum Siegerentwurf soll der sommerliche Außenraumkomfort durch intensive Baumverschattung erhöht werden; die Darstellungen der Siegerentwurfsplanung zeigen zahlreiche neu gepflanzte Bäume. Dies ist ein positives Ziel, jedoch ist eine zu enge Pflanzung der Jungbäume zu vermeiden, damit sie in der Altersphase nicht zu einer gegenseitigen Behinderung führt und einzelne Individuen gefällt werden müssen entsprechend BaumSchVO § 5 Abs. 1 Nr. 4. Dies bedeutet auch, den Bäumen einen qualifizierten Standort zu bieten, der artgerecht ist und eine</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Projektplanung wird hinsichtlich des vorgesehenen Baumpflanzungen konkretisiert. Die sich hieraus ergebenden Grünfestsetzungen des Bebauungsplans III-233-1 sowie die Ableitung einer zur Anwendung empfohlenen Pflanzliste werden mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Entwicklung über mehr als 100 Jahre zulässt, z. B. eben ausreichender Abstand zwischen den Individuen und ausreichend große Pflanzgruben bzw. Baumscheiben. Bäume auf Tiefgaragen können nicht die Größe erreichen, die für die notwendigen Funktionen für den Naturhaushalt, Beschattung, Kühlung, Staubbindung usw. erforderlich ist.</p> <p>Baumscheiben für Baumpflanzungen sollen so groß wie möglich gehalten werden; zum einen zur besseren Wasserversorgung des Baumes und zum anderen als Versickerungsfläche für Regenwasser (Regenwassermanagement, Klimaanpassung). Die Auswahl der Bäume sollte einerseits divers und andererseits an die klimatischen Verhältnisse im Gebiet adaptiert sein. Im Erläuterungsbericht zum Siegerentwurf aus dem Wettbewerbsverfahren (S. 5) wird der Götterbaum neben anderen Neophyten und Pioniergehölzen wie Robinien und Birken als zu pflanzende Art beschrieben. Götterbaum darf seit 2019 jedoch nicht mehr gehandelt werden und gehört zu den invasiven Arten; auch die Verwendung von Robinien ist aufgrund der Ausbreitungstendenz nicht empfehlenswert. Birken sind aufgrund ihres sehr flachen Wurzelsystems verstärkt Trocken- und Hitzestress ausgesetzt und deshalb für innerstädtische Standorte nicht geeignet.</p>	
	<p>Auch im Zuge der Planung der Baustellenlogistik, Baustelleneinrichtung (BE), Leitungsbau, Wegeerschließung und Freianlagenplanung etc. ist das Minimierungsgebot zu beachten. BE-Flächen sind so zu planen, dass der zu erhaltende Baumbestand während der Bauphase nicht beeinträchtigt wird (§ 3 Abs. 3 Baumschutzverordnung Berlin).</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Im Hinblick auf den Schutz von zu erhaltenden Bäumen bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung zu beachten. So zählen beispielsweise Beschädigungen oder Beeinträchtigungen des zu schützenden Wurzelbereichs, wie das Verdichten der Bodenoberfläche durch das Befahren oder Abstellen von Kraftfahrzeugen oder anderen Maschinen, Baustelleneinrichtungen oder Lagerung von Baumaterial oder Bauschutt zu den verbotenen Maßnahmen.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Zusätzlich zum vorgesehenen Entwässerungskonzept wäre ein Bewässerungskonzept bzw. Pflegekonzept für die Pflanzen / Bäume sinnvoll. Vor allem Neupflanzungen benötigen viel Pflege und Bewässerung. Mithilfe von sinnvollen ganzheitlichen Konzepten können der Pflegeaufwand und Wasserverbrauch reduziert werden. Es sollte geprüft werden, ob Regenwasser von Dachflächen aus dem Plangebiet ggf. Grundstücksgrenzen überschreitend auch zur Bewässerung der Vegetation an der Gustav-Meyer-Allee oder im Volkspark Humboldthain genutzt werden könnte.</p>	<p>Auf Ebene des Bebauungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>→ Keine Planänderung</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, um zu ermitteln, mit welchen Maßnahmen eine vollständige Niederschlagsbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann. Zudem soll aufgezeigt werden, dass durch gezielte Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung eine Verbesserung des Wasserhaushalts im Plangebiet und eine Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes (Mischkanalisation) erreicht wird. Darüber hinaus ist kein gesondertes Bewässerungskonzept vorgesehen und aufgrund der in mehreren Bauabschnitten über einen mehrjährigen Zeitraum geplanten Umsetzung des Angebotsbebauungsplans auch nicht sinnvoll. Die Nutzung von innerhalb des Plangebiets anfallendem Niederschlagswasser im Bereich des höher gelegenen Volksparks Humboldthain wird unter anderem aufgrund des technisch zu überwindenden Niveauunterschieds als nicht zielführend erachtet.</p> <p>Pflege und Erhaltung der festgesetzten Neupflanzungen und der zur Erhaltung festgesetzten Bäume werden mithilfe der entsprechenden textlichen Grünfestsetzungen im Bebauungsplan III-233-1 ausreichend rechtlich gesichert. Darüber hinaus regelt die Berliner Baumschutzverordnung Pflege- und Erhaltungs- bzw. Schutzmaßnahmen auch unabhängig vom Bebauungsplan.</p>
	<p>- Naturdenkmale</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 sind keine nach der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen in Berlin vom 20. Mai 2021 geschützten Einzelschöpfungen der Natur vorhanden.</p> <p>Die sich im Volkspark Humboldthain befindenden Findlinge (Naturdenkmale 1-4/F-1, 1-4/F-2 und 1-4/F-2) sind von der Planung</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die Planung der zulässigen eingeschossigen Tiefgaragenunterbauung näher auf mögliche negative Auswirkungen hin zu untersuchen. Stattdessen sind die zum Schutz von Naturdenkmalen erlassenen Vorschriften, Verordnungen und gesetzlichen Grundlagen im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>nicht betroffen. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich in der Brunnenstraße eine als Naturdenkmal 1-71/B geschützte Sibirische Ulme (<i>Ulmus pumila</i>). Aufgrund der Entfernung von ca. 240 m vom Plangebiet ist eine direkte Schädigung dieses Baumes durch die Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Es ist jedoch sicherzustellen, dass weder das Naturdenkmal noch der sonstige Baumbestand innerhalb des Volksparks Humboldthain durch eine eventuelle Grundwasserabsenkung im Rahmen des Tiefgaragenbaus (zweigeschossig) oder der Baugrubenerstellung beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte das Naturdenkmal in der Brunnenstraße durch die Baustelleneinrichtung o. ä. betroffen sein, muss sich frühzeitig vor Baubeginn an das Umwelt- und Naturschutzamt gewandt werden, um rechtzeitig Schutzmaßnahmen in die Wege zu leiten. Zudem ist die Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin vom 20. Mai 2021 (NatDenkmSchV BE 2021) zu beachten.</p>	berücksichtigen.
	<p>- Schutzgebiete</p> <p>Schutzgebiete nach Berliner Naturschutzrecht oder gesetzlich geschützte Biotop sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 nicht vorhanden.</p>	→ Keine Auswirkungen auf die Planung
	<p>- Allgemeiner und besonderer Artenschutz</p> <p>Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung beim Artenschutz sind allgemein bei der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages der Artenschutzleitfaden „Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB“ und die darin enthaltenen Hinweise und Arbeitshilfen zu berücksichtigen.</p> <p>Zum konkreten Umfang der faunistischen Untersuchungen sind</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden an das mit der faunistischen Untersuchung und dem Artenschutzfachbeitrag beauftragte Büro weitergeleitet. In Folge einer erneuten Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt wurde der Untersuchungsumfang entsprechend angepasst.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>bereits Abstimmungen mit dem koordinierenden Landschaftsplanungsbüro erfolgt. Demnach sind die Untersuchungen gemäß dem Dokument „Aufgabenbeschreibung Faunistische Untersuchungen“ durchzuführen. Im Rahmen der Abstimmung wurde bereits darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der Strukturkartierung und Potentialanalyse eine weitere Rücksprache/Abstimmung mit dem Bereich Freilandartenschutz in unserer Behörde erfolgen sollte.</p> <p>Bei der geplanten faunistischen Kartierung (Begrünungsentwurf, S. 51) sollten nicht nur Vögel und Fledermäuse betrachtet werden, sondern auch Insekten (s. a. Verweis auf die Mauerbiene <i>Osmia mustellina</i>, Abschnitt zum Biotopverbund, S. 51 unten). Zu II.2.7, letzter Absatz (Begründung, S. 68): Es geht nicht nur um die Lebensstätten streng geschützter Arten, sondern auch um die Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten.</p>	
	<p>Die in der Siegerentwurfsplanung dargestellten Fensterflächen sind zwar nicht überdimensioniert, aber durch die davorstehenden Bäume durchaus vogelschlaggefährdet. Im Präsentationsplan Nr. 6 ist eine Glasbrüstung dargestellt. Daher ist ein Konzept zur Vermeidung von Vogelschlägen erforderlich, ebenso zur naturverträglichen Beleuchtung des Plangebietes.</p> <p>Bezüglich der Themen Vogelkollision an Glasfassaden und Licht sollten folgende Informationen für die bau- und betriebsbedingten Wirkungen des Bauvorhabens berücksichtigt und innerhalb des Artenschutzfachbeitrags bzw. der Umweltprüfung thematisiert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Broschüre „Stadtbild Berlin - Lichtkonzept“ ○ Informationen und Broschüren auf der Seite „Vogelfreundliches 	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (und dabei insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und die biologische Vielfalt) zu berücksichtigen.</p> <p>Im Umweltbericht werden zu jedem Schutzgut die Auswirkungen der Planung und (soweit notwendig) die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich dargelegt sowie mit ihrer Wirkung auf das einzelne Schutzgut beschrieben. Dabei werden die entsprechend angestellten Fachuntersuchungen (z. B. Faunistische Erfassungen und Artenschutzfachbeitrag) berücksichtigt. An der städtebaulichen Konzeption, die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, wird grundsätzlich festgehalten. Im Zuge der Aushandlung des städtebaulichen Vertrags</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Bauen mit Glas und Licht“ von SenUMVK</p> <p>Bereits im Auslobungstext zum Wettbewerb (S. 23) wurde konstatiert, dass das Wettbewerbsgebiet quasi voll versiegelt wäre. Im Westen des Gebietes befindet sich jedoch eine größere nicht versiegelte Fläche, die von vielfältigem Baumbestand umrandet wird, durchaus ökologisches Potential bietet, von zahlreichen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern genutzt wird sowie positiv auf das Stadtklima einwirkt (siehe Luftbild). Diese Fläche sollte deshalb unbedingt erhalten werden.</p> <p>Bei einer Begehung der Fläche am 31.03.2023 wurde jedoch festgestellt, dass mehrere, wahrscheinlich bereits hochwüchsige Sträucher über dem Boden gekappt wurden; außerdem wurde der Baumbestand auf der Fläche ohne Genehmigung des Umwelt- und Naturschutzamtes stark beschnitten. Es muss befürchtet werden, dass hier keine adäquate Erfassung der zuvor vorhandenen Lebensraumpotenziale mehr möglich ist.</p> <p>Wegfallende Strukturen, die z. B. Freibrütern als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen, sind zwingend auszugleichen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht der planerischen Abwägung unterliegen. Die Zuständigkeit für ggf. notwendige Ausnahmegenehmigungen im Zuge des Gebäudeabrisses liegt bei der Oberen Naturschutzbehörde.</p>	<p>werden jedoch Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag sowie zur naturverträglichen Beleuchtung geprüft.</p> <p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Im Hinblick auf die vormals intensiver gewerblich genutzte nordwestliche Teilfläche des Plangebiets erfolgt eine Überprüfung der Baum- und Biotoptypenkartierung. Diese Fläche war bis 2012 gewerblich genutzt, bis 2015 teilweise bebaut und wurde bis mindestens 2019 als Kfz-Parkplatz genutzt. Sie ist großflächig versiegelt, wobei die genaue Begrenzung der Pflasterfläche aufgrund der Vegetation nicht erkennbar ist.</p> <p>In der Biotoptypenkartierung wurde die betreffende Fläche als mehrschichtiger Gehölzbestand erfasst, wodurch der Zustand vor den Schnittmaßnahmen abgebildet wird. Bei den in der Stellungnahme genannten Schnittmaßnahmen wurden keine Gehölze entfernt, die groß genug gewesen wären, um Höhlen aufzuweisen. Daher wird davon ausgegangen, dass sofern Lebensraumpotenzial eingeschränkt wurde, dies nur Freibrüter betrifft. Zur Schaffung von Nistmöglichkeiten für Freibrüter sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im geplanten Quartierspark und an weiteren Orten innerhalb des Plangebietes vor.</p> <p>Der Anschluss der Neubebauung an das Bestandsgebäude zählt zu einem wesentlichen Merkmal der aus einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen Projektplanung. Anders als am östlichen Anschluss des Plangebiets an die Umgebung wird die westliche Plangebietsgrenze durch die Brandwand des bestehenden Bürogebäudes im Bereich Gustav-Meyer-Allee 25 gebildet, deren Lage zugleich der Grundstücksgrenze entspricht. Im Sinne eines attraktiven Städtebaus mit durch Fenster gegliederten Fassaden und einer einheitlichen Bauflucht sowie aufgrund der angestrebten Innenentwicklung bereits erschlossener Flächen wird daher im straßennahen Bereich an einer</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Überbaumöglichkeit festgehalten. Im rückwärtigen Bereich wird überprüft, ob und inwieweit ein Erhalt der hier bestehenden Bäume möglich ist.
	<p>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 sollte daher ein geplant werden. Diesbezüglich werden direkte Abstimmungen mit dem Sachgebiet Artenschutz angeregt.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Hinweise wurden an das mit der faunistischen Untersuchung und dem Artenschutzfachbeitrag beauftragte Büro weitergeleitet. Eine weitere Einbeziehung des Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
	<p>- Biologische Vielfalt / Biodiversität / Biotopverbund</p> <p>Laut Begründungsentwurf (S. 63) sind keine Auswirkungen auf den Biotopverbund zu erwarten. Diese Aussage sollte gründlich geprüft werden. Laut SenUMVK sind „<i>anthropogene Grünanlagen immer Sekundärlebensraum für Tiere und Pflanzen, die ursprünglich aus anderen Biotopen stammen. Umso bemerkenswerter ist es, dass einige historische Parkanlagen mittlerweile für europaweit gefährdete Insekten wie den Heldbock zu einem Refugium geworden sind und auch von vielen anderen seltenen Arten besiedelt werden.</i>“.</p> <p>Die unmittelbare Nähe zum Volkspark Humboldthain als Lebensraumkomplex und Teil des Biotopverbundes und daraus entstehende Potenziale sollten nicht vernachlässigt werden. Der Volkspark Humboldthain sollte also nicht nur als Gartendenkmal betrachtet werden.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Umweltbericht getroffene Aussage zum Biotopverbund wird auf Basis der laufenden faunistischen Untersuchungen überprüft und bei Vorliegen neuer Erkenntnisse ggf. überarbeitet.</p>
	<p>Ziel sollte es weiterhin sein, die im Flächennutzungsplan (FNP) im nordwestlichen Bereich des Plangebiets dargestellte Grünverbindung in symbolischer Breite, die den Volkspark Humboldthain</p>	<p>→ <u>Keine</u> Planänderung</p> <p>Die besagte FNP-Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ betrifft den äußersten nordwestlichen Bereich des</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>entlang der Scheringstraße mit dem Park am Nordbahnhof verbunden (siehe S. 17 der Begründung) zu einer echten Verbindung zu entwickeln (Aufwertung des Gebietes, so dass Vögel, Fledermäuse und Insekten den Streifen tatsächlich zur Wanderung nutzen können, entsprechendes Bepflanzungs- und Beleuchtungskonzept für diesen Bereich). Die als wichtig bezeichneten Lebensräume für Flora und Fauna im Humboldthain, die an die Reihe von Bäumen (parallel zur Gustav-Meyer-Allee) anschließen, sollten nicht weiter fragmentiert, sondern vielmehr der Grünzug erweitert werden. miteinander verbundene heterogene Mikrohabitate könnten geschaffen werden.</p>	<p>Plangebiets. Allerdings sind Grünzüge von übergeordneter Bedeutung laut Kapitel 11.6 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) in symbolischer Breite dargestellt, wenn übergeordnete Freiflächen durch sie miteinander verbunden werden sollen und in der Regel keine eigenständigen, größeren Grünflächen vorhanden sind. Die genaue Führung und Ausgestaltung der Grünzüge und ihre Sicherung in der verbindlichen Bauleitplanung (Festsetzung als Grünfläche oder auf andere geeignete Weise) sind daher aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsziels, eine funktionsfähige und möglichst öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen.</p> <p>Im vorliegenden Fall schließt westlich an das Plangebiet bereits eine gewerblich genutzte und teilweise unter Denkmalschutz stehende Bestandsbebauung an. Daher ließe sich eine Grünverbindung entlang der südlichen Straßenseite der Gustav-Meyer-Allee auch langfristig nicht fortsetzen. Insofern wird an der geplanten Abgrenzung des Gewerbegebietes und der aus einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen Projektplanung festgehalten.</p>
	<p>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 im Plangebiet so gering wie möglich sein.</p> <p>Bei der Verwendung von stadtypischen Pflanzen und typisch urbanen Arten muss unbedingt auf die Herkunft des Saatguts/der Pflanzen geachtet werden. Genutzt werden soll gebietseigenes Pflanz- und Saatgut. Im Erläuterungsbericht zum Siegerentwurf des Wettbewerbes wurden ausschließlich Bäume, Gräser, Stauden und Kräuter für die Bepflanzung des Plangebietes erwähnt. Hier sind</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der auf Basis der aktuellen Projektplanung erstellte Bebauungsplanentwurf ermöglicht mit seiner Baukörperfestsetzung eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, die deutlich unterhalb der bislang zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans III-233 liegt. Gleichwohl ist bei der Betrachtung möglicher Eingriffe durch Versiegelungen auch die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu beachten, die sich auf Nebenanlagen, Zuwegungen und weiteres bezieht. Eine verbindliche Aussage zum zukünftig zulässigen Umfang der Versiegelung bedarf daher der im</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>zusätzlich zwingend Sträucher und Büsche als Nahrungs- und Rückzugshabitat vorzusehen. Im Bebauungsplan sind neben festzusetzenden Altbäumen auch Flächen mit dauerhaft zu erhaltender Vegetation (einfachblühende, fruchttragende und schutzbietende Sträucher / Gebüsche) auszuweisen.</p> <p>Insbesondere in der hochversiegelten Innenstadt Berlins besteht ein Bedarf an unmittelbarem Kontakt mit der Natur für den Menschen (s. § 1 Abs. 1, 2, 3 Nr. 5, 6 BNatSchG). Das Ziel muss eine Gestaltung sein, die Raum für Stadtnatur lässt. Wenn gezielt Lebensräume geschaffen und erhalten werden, unterstützt dies nicht nur den Artenschutz, sondern bietet auch den Menschen faszinierende Beobachtungserlebnisse. Auch für Kinder ist die Möglichkeit zum Naturerlebnis zur altersgerechten Entwicklung immens wichtig.</p>	<p>weiteren Verfahren vorgesehenen Nutzungsmaßberechnung zur Projektplanung sowie einer entsprechenden Ableitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplanentwurf III-233-1</p> <p>Die Projektplanung wird hinsichtlich des vorgesehenen Baumpflanzungen konkretisiert. Die sich hieraus ergebenden Grünfestsetzungen des Bebauungsplans III-233-1 sowie die Ableitung einer zur Anwendung empfohlenen Pflanzliste werden mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt.</p>
	<p>- Klimaschutz und Klimaanpassung</p> <p>Wie bereits im Auslobungstext und im Begründungsentwurf dargestellt, weist das Plangebiet aktuell eine ungünstige thermische Situation auf und liegt in einer stadtklimatischen Zone mit einer hohen Schwülegefährdung. Gemäß Umweltatlas (Karte 04.05) liegt der Geltungsbereich in der stadtklimatischen Zone mit hohen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen.</p> <p>Das südöstlich an das Plangebiet grenzende Mischgebiet ist eine Fläche mit hoher Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima (Umweltatlas-Karte 04.11.2). Der Volkspark Humboldthain wird im Umweltatlas als Grünfläche mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom dargestellt; im nördlichen Teil des Plangebietes besteht ein Kaltlufteinwirkungsbereich. Durch die vorgesehene Planung („Blockrandschließung“ in Richtung Gustav-Meyer-Allee) ist jedoch zu befürchten, dass diese positive Wirkung in Zukunft beeinträchtigt wird.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Klimagutachten erstellt, in dem unter Einsatz eines dreidimensionalen Strömungs- und Ausbreitungsmodells geprüft wurde, ob es bei einer Realisierung der geplanten Bebauung im Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung zu negativen Auswirkungen auf die Durchlüftungsverhältnisse und die thermische Belastungssituation kommt und ob relevante klimaökologische Funktionen eingeschränkt werden.</p> <p>Insgesamt führen die Planungen zu einer gewissen Verringerung der Windgeschwindigkeiten und Belüftungsverhältnisse in Bodennähe, die jedoch auf das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung beschränkt ist. Aufgrund des baulich geschlossenen Blockrands entlang der Hussitenstraße, der Voltastraße und der Brunnenstraße sind hier bereits im Bestand Durchlüftungsbarrieren vorhanden, so dass die Umsetzung der Planung hier zu keinen wesentlichen Änderungen der Windgeschwindigkeit führen wird. In weiteren Bereichen des zentralen Stadtgebietes im</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Ortsteil Gesundbrunnen sind bedingt durch die geplante Bebauung keine wesentlichen Änderungen der bodennahen Wind- und Durchlüftungsverhältnisse zu erwarten. Trotz der zu erwartenden Einschränkungen der bodennahen Windströmungen durch die geplanten Gebäude sind in umliegenden sensiblen Nutzungen keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.</p> <p>Die planungsbedingten Änderungen der thermischen Belastungssituation für die Nachtsituation sind grundsätzlich lokal eng begrenzt und betreffen überwiegend die unmittelbar an das Plangebiet heranreichende Bestandsbebauung. Aufgrund des bereits baulich geschlossenen Blockrands wird die Umsetzung der Planung hier zu keinen maßgeblichen Änderungen des thermischen Komforts führen. Die Temperaturänderungen an den Fassaden der umliegenden Wohnbebauung sind überwiegend geringer als 0.5 °C, so dass mögliche Zunahmen der nächtlichen Wärmebelastung als klein eingestuft werden können.</p> <p>Außerhalb des Plangebietes im unmittelbaren Süden und Osten kommt es in räumlich begrenzten Bereichen an Gebäudefassaden zu einer Erhöhung der Einstufung des thermischen Empfindens auf „leicht warm“, was eine schwache Belastung darstellt. Mögliche Erhöhungen der nächtlichen Wärmebelastung sind als gering einzustufen.</p>
	<p>Zu Punkt II.2.2.2 im Begründungstext (S. 49): „Rund 50 % der Plan- gebietsfläche ist bebaut. Weitere 70 % der Plangebietsfläche werden von versiegelten und teilversiegelten ebenerdigen Parkplatz- flächen und Zufahrten mit einem geringen Anteil an Begleit- und Abstandsgrün in Anspruch genommen.“ 50 % plus 70 % sind wie viel? Soll dieser Absatz andeuten, dass 30 % der Gesamtfläche nicht versiegelt ist?</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die im Umweltbericht zum Versiegelungsgrad getroffenen Aussagen werden unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlich aktualisierten Baum- und Biotoptypenkartierung überarbeitet.</p>
	<p>Laut Auslobung (S. 31) sollte ein Städtebau entwickelt werden, der „innovative städtebauliche Ansätze einer klimagerechten und</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>klimaangepassten Stadt aufnimmt und umsetzt“. Es existiert aktuell Baumbestand vor Ort, der bereits angewachsen ist und nun in seine Hauptwachstumsphase übergeht; dieser muss auch im Hinblick auf die Klimaanpassung Berücksichtigung finden und in die Planung integriert werden. Damit Bäume ihre beschattende und kühlende Wirkung entfalten können, sollte die Pflanzung großkroniger Arten in unversiegelten Flächen mit Bodenanschluss vorgesehen werden. Kleinkronige Bäume, die auf unterkellerten Flächen, Dächern oder in Pflanzkübeln stehen, haben einen sehr viel geringeren verschattenden Effekt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Projektplanung wird hinsichtlich der vorgesehenen Baumpflanzungen konkretisiert. Die sich hieraus ergebenden Grünfestsetzungen des Bebauungsplans III-233-1 sowie die Ableitung einer zur Anwendung empfohlenen Pflanzliste werden mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt.</p>
	<p>Die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung müssen verstärkt in die Planung integriert werden. Es ist Vorsorge gegen urbane Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und Überflutung (Starkregen) zu treffen. In diesem Zusammenhang wird die Berücksichtigung der zutreffenden und geeigneten Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima (Umweltatlas) gefordert. Zu nennen sind beispielsweise Entsiegelung bzw. Begrenzung der Versiegelung, Begrünung, Verschattung von Gebäuden, Erhöhung der Oberflächen-Albedo (Vermeidung dunkler und spiegelnder Flächen), Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden. Große Glasflächen (Wärmefallen) sollten vermieden werden.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas werden nach Fertigstellung der Entwässerungskonzeption und bei Erfordernis unter Einbeziehung der Ergebnisse der stadtklimatischen Untersuchung in die Planung integriert und im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt. Die Stellungnahme wird an das mit der Objekt- und Freiflächenplanung beauftragte Architekturbüro weitergeleitet.</p>
	<p>Im Sinne von Klimaschutz / Klimaanpassung und allgemein ökologischer Nachhaltigkeit ist die Schaffung oberirdischer Versickerungsflächen durch Begrenzung der Versiegelung und baulichen Dichte essentiell. Eine Außenanlagengestaltung, die zu großflächige Versiegelungen und zu wenig kühlende Vegetationsflächen vorsieht, kann nicht als nachhaltig bzw. zukunftsfähig eingeschätzt werden. Selbst wenn anfallendes Regenwasser auch mit</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die sich aus der in Konkretisierung befindlichen Projektplanung ergebenden Grünfestsetzungen des Bebauungsplans III-233-1 sowie die Ableitung einer zur Anwendung empfohlenen Pflanzliste werden mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestellten Fachuntersuchungen, wie beispielsweise die Baum- und Biotoptypenkartierung, die faunistischen</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Zisternenlösungen o. ä. bewältigt werden kann, kommt das Wasser bei der oberirdischen Versickerung nicht nur unmittelbar dem Naturhaushalt zugute, sondern trägt auch in entscheidendem Maße zur Kühlung bei. Für die Versickerung und damit für eine wirkungsvolle Kühlung müssen ausreichend große Außenanlagenflächen vorgehalten werden. Eine Begrenzung der versiegelten Fläche ist daher unbedingt erforderlich, um eine wirkungsvolle, nachhaltige Vorsorge gegen die Auswirkungen des Klimawandels zu treffen (u. a. auch durch Reduzierung der Erschließungsflächen auf das notwendige Mindestmaß).</p> <p>Die vorgesehenen beschatteten Wegebeziehungen und öffentlichen begrünten Aufenthaltsflächen sind im Sinne der Klimaanpassung positiv zu bewerten. Bei der Nutzung von Dachflächen als Aufenthaltsräume ist ebenfalls die Beschattung mitzudenken.</p> <p>Insbesondere sind aus landschaftsplanerischer Sicht folgende Aspekte zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ insgesamt maßvolle Tiefgaragenlösungen vorsehen - eine großflächige Unterkellerung stellt nicht nur aufgrund des nach bisherigem Baustandard hierfür erforderlichen, CO₂-intensiven Betonverbrauchs, sondern auch aufgrund der dann für Versickerung und für Baumpflanzungen großkroniger Arten fehlenden unversiegelten Flächen eine aus Klima- und Klimaanpassungssicht nicht nachhaltige Lösung dar. ○ Überprüfung von bestehenden Kalt- und Frischluftströmen bzw. den örtlichen Verhältnissen hinsichtlich des Kleinklimas - Bewertung der Stellung und Kubatur der Baukörper hinsichtlich einer möglichen Verschattung des Humboldtthains und der Durchlüftung des Quartiers; Vermeidung abschließender Strukturen (Blockrandstruktur in Richtung des kalt- und 	<p>Kartierungen und der Artenschutzfachbeitrag, das Klimagutachten sowie das Entwässerungskonzept werden dabei berücksichtigt. Eine Sicherung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt über textliche Festsetzungen bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>frischluftspendenden Volksparks Humboldthain ungünstig für die Durchlüftung; ebenso enge und abgeschlossene Innenhofstrukturen innerhalb des Quartiers)</p> <p>→ Durchführung einer stadtklimatischen Analyse / Modellierung, um belastbare Zahlen zu den zu erwartenden Veränderungen der klimaökologischen Situation zu erhalten bzw. um zu ermitteln, mit welchen Justierungen eine Verbesserung / Optimierung zu erreichen ist</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Intensive Dachbegrünungen, die auch eine Bepflanzung mit höherwüchsigen Pflanzen wie Sträuchern zulassen, Retentionsdächer zum Rückhalt von Niederschlag oder sogenannte Biodiversitätsdächer mit einer hohen Bodenauflage und zusätzlichen Strukturen (Sandlinsen, Grobkiesbeete, Insekten-Nisthilfen usw.) können in besonderem Maße zur Klimaanpassung und zudem zur Förderung der Artenvielfalt beitragen. ○ Zusätzlich zur vorgesehenen Dachbegrünung ist auch eine Begrünung der Fassaden vorzusehen, wie sie im Wettbewerbs-Siegerentwurf bereits anskizziert wurde. <p>- Festsetzungen</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln können in Bebauungsplänen folgende Festsetzungen getroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Lebensgemeinschaften und Biotope der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten, insbesondere der besonders geschützten Arten, ○ Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Biotopverbunds (z. B. Sicherung der im Absatz „Allgemeiner und besonderer Artenschutz“ dargestellten Fläche im Westen des Gebietes, siehe oben) 	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> o der Mindestanteil naturwirksamer Maßnahmen im bebauten Bereich (Biotopflächenfaktor BFF, siehe oben, Abschnitt „Landschaftsplanung“). <p>Es ist deshalb eine textliche Festsetzung vorzusehen, nach der die Baukörper bzw. baulichen Anlagen so zu gestalten sind, dass das Risiko des Tötens und Verletzens für besonders oder streng geschützte Arten ausgeschlossen bzw. minimiert wird (siehe § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG). Großflächige, spiegelnde Flächen (z. B. Fensterfronten aus Glas) müssen so gestaltet werden, dass Vögel vor Anflugschäden (sog. Vogelschlag) geschützt sind.</p> <p>Bei der Planung des Beleuchtungskonzepts ist auf Insektenfreundlichkeit zu achten; das betrifft sowohl die Leuchtmittel als auch die Ausrichtung der Beleuchtung. Beispielsweise sind gelbliche LEDs aufgrund ihrer geringeren Wirkung auf Insekten zu bevorzugen (Lichtfarbe von 2.200 K als Limit).</p> <p>Ebenso wird - auf o. g. Grundlage - eine textliche Festsetzung gefordert, nach der künstliche Niststätten für Vögel, Fledermäuse und Wirbellose in die künftigen Gebäude zu integrieren sind. Bereits im Rahmen des Bebauungsplans muss der artenschutzrechtliche Ausgleich vorbereitet werden.</p> <p>Es muss anzustrebendes Ziel der Planung sein, das Grünvolumen in Form von Großbäumen und mehrschichtigen Gehölzbeständen zu erhalten und zu erhöhen, die zur gestalterischen Durchgrünung und Gliederung des Quartiers beitragen. Für die Gestaltung der Freiflächen sollten gebietsheimische, standorttypische Arten verwendet werden, die blüh- und fruchtbähig sind sowie Vögeln und anderen Tieren Schutz bieten, um die Biodiversität zu fördern. Die Pflanzenauswahl ist zudem unter den Gesichtspunkten der Anpassung an den Klimawandel, der biologischen Vielfalt und</p>	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>„bestäuberfreundlichen Stadt“ vorzunehmen. Entsprechende Pflanzlisten können nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt werden.</p> <p>Eine Planung gemäß des auf S. 91 des Begründungsentwurfs genannten Ziels einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ mit Klimaschutz und Klimaanpassung bedeutet konkret den Erhalt und die Sicherung der Bestandsbäume und die Umsetzung der Vorgaben des behördenverbindlichen Landschaftsprogramms in Form von Gebäudebegrünungen, großflächigen Vegetationsflächen sowie Vorgaben zu Baumpflanzungen, Regenwasserversickerungsflächen und mehr.</p> <p>Neupflanzungen von Bäumen als Ausgleich für die nötigen Baumfällungen sollen mit großkronigen Arten und auf geeigneten Standorten auf dem Gelände erfolgen. Im Bebauungsplan sind wertvolle zu erhaltende Bäume darzustellen und zum Erhalt festzusetzen sowie eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume festzusetzen.</p> <p>Um die doch erheblichen Auswirkungen der Planung hinsichtlich der biologischen Vielfalt, des Baumbestandes, des Artenschutzes und des Klimas zu kompensieren, müssen neben der flächenhaften Dachbegrünung (S. 88, III.3.6) <u>in jedem Fall</u> großflächige Fassadenbegrünungen (vorzugsweise mit Bodenanschluss) vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Bei intensiven Dachbegrünungen (Aufbaustärke min. 0,80 m, mit 80 % Vegetationsanteil) ist es wichtig, dass die Dachbegrünung eine Retentionsfunktion erhält, damit der anfallende Niederschlag (auch Starkregenereignisse) nicht vordringlich über Rigolen abgefangen werden muss. Die Einrichtung solcher Rigolen bedeutet zu meist wiederum einen Eingriff in den Baum- und Gehölzbestand, der an dieser Stelle nicht ausgleichbar ist, da die Bereiche nicht</p>	

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>mehr mit Bäumen bepflanzt werden können. Stattdessen müssen in, auf oder unter den Gebäuden Speichermöglichkeiten für Niederschlagswasser geschaffen werden.</p> <p>Auf Biodiversitätsdächern mit einer hohen Bodenauflage und zusätzlichen Strukturen (Sandlinsen, Grobkiesbeete, Holz, Steinem Insekten-Nisthilfen usw.) können wertvolle Mikrohabitate für Tiere und Pflanzen entstehen, so dass diese in besonderem Maße zur Förderung der Artenvielfalt beitragen.</p>	
	<p>Statt den häufig eingesetzten, mit Bioziden ausgerüsteten Polymerbitumen-Dichtungsbahnen sollten für die Umsetzung von Dachbegrünungen von vornherein biozidfreie Möglichkeiten vorgesehen werden. Biozidfreie Alternativen im Gründachbereich sind zum Beispiel Produkte auf EPDM- (= Ethylen-Propylen-Dien-Mischpolymerisat / Synthesekautschuke) oder FPO-Basis (Kunststoff-Dichtungsbahnen) oder auch eine zusätzliche reine Wurzelschutzbahn aus biozidfreiem, wurzelfestem PE/PELD über der biozidfreien Polymerbitumenbahn zur Dachabdichtung (Funktionstrennung). Dies gilt insbesondere, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände oder eine Bewässerung von Dachgärten o. ä. mit dem zurückgehaltenen Wasser erfolgen soll.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Für eine Vorgabe baustofflicher Anforderungen oder den Ausschluss bestimmter Bauprodukte besteht in der Bauleitplanung keine Rechtsgrundlage. Die Stellungnahme wird an die Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin weitergeleitet, die die zwei privaten Immobiliengesellschaften vertritt, in deren Eigentum sich die Baugrundstückflächen im Geltungsbereich befinden.</p>
<p>47. Bezirksamt Mitte von Berlin Klimaschutzbeauftragte</p>	<p>Grundsätzliche Bedenken gegen die nach dem Entwurf des Bebauungsplans III-233-1 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bestehen nicht. Es wird jedoch um Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise gebeten.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt grundsätzlich die Vereinbarkeit der Planung mit den von der Klimaschutzbeauftragten vertretenen Belangen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung der Grünfestsetzungen, die u. a. der Anpassung der Planung an den Klimawandel dienen.</p>
<p>Schreiben vom 11.04.2023</p>	<p>1) Klimaanpassung (und z. T. auch Klimaschutz) mittels Hitzevorsorge durch die Berücksichtigung von Kaltluftvolumenströmen</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Klimagutachten erstellt, in dem unter Einsatz eines dreidimensionalen Strömungs- und</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Gemäß der Klimaanalyse des Umweltatlas besteht in dem Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ein bereits bestehender Wärmeinseleffekt der Stufe 3 von 4 ○ aktuell ein hoher Zufluss von Kaltluft aus dem Humboldthain ○ eine prognostizierte Zunahme von Hitzetagen pro Jahr von aktuell 11 auf 14 (bis 2049) und auf 25 bis 2070 sowie eine prognostizierte Zunahme von Tropennächten pro Jahr von aktuell 9 auf 17 (bis 2049) und auf 30 bis 2070. <p>Durch die mittels des Bebauungsplanes ermöglichte Bebauung in Form einer Blockrandschließung in Richtung der Gustav-Meyer-Allee ist eine Verschärfung dieser thermischen Situation zu erwarten.</p> <p>→ Eine detaillierte Untersuchung in Form einer stadtklimatischen Analyse der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die stadtklimatische Situation im Gebiet wird gefordert um die negativen, langfristigen Auswirkungen zu minimieren. Die Ergebnisse dieser Analyse müssen durch eine entsprechende Anpassung der mittels des Bebauungsplans ermöglichten Bebauung (Baugrenzen) berücksichtigt werden.</p>	<p>Ausbreitungsmodells geprüft wurde, ob es bei einer Realisierung der geplanten Bebauung im Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung zu negativen Auswirkungen auf die Durchlüftungsverhältnisse und die thermische Belastungssituation kommt und ob relevante klimaökologische Funktionen eingeschränkt werden.</p> <p>Insgesamt führen die Planungen zu einer gewissen Verringerung der Windgeschwindigkeiten und Belüftungsverhältnisse in Bodennähe, die jedoch auf das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung beschränkt ist. Aufgrund des baulich geschlossenen Blockrands entlang der Hussitenstraße, der Voltastraße und der Brunnenstraße sind hier bereits im Bestand Durchlüftungsbarrieren vorhanden, so dass die Umsetzung der Planung hier zu keinen wesentlichen Änderungen der Windgeschwindigkeit führen wird. In weiteren Bereichen des zentralen Stadtgebietes im Ortsteil Gesundbrunnen sind bedingt durch die geplante Bebauung keine wesentlichen Änderungen der bodennahen Wind- und Durchlüftungsverhältnisse zu erwarten. Trotz der zu erwartenden Einschränkungen der bodennahen Windströmungen durch die geplanten Gebäude sind in umliegenden sensiblen Nutzungen keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.</p> <p>Die planungsbedingten Änderungen der thermischen Belastungssituation für die Nachtsituation sind grundsätzlich lokal eng begrenzt und betreffen überwiegend die unmittelbar an das Plangebiet heranreichende Bestandsbebauung. Aufgrund des bereits baulich geschlossenen Blockrands wird die Umsetzung der Planung hier zu keinen maßgeblichen Änderungen des thermischen Komforts führen. Die Temperaturänderungen an den Fassaden der umliegenden Wohnbebauung sind überwiegend geringer als 0.5 °C, so dass mögliche Zunahmen der nächtlichen Wärmebelastung als klein eingestuft werden können.</p> <p>Außerhalb des Plangebietes im unmittelbaren Süden und Osten kommt</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Hitzevorsorge durch die Berücksichtigung von Vegetationsflächen</p> <p>Um die Bevölkerung vor den zunehmenden Hitzeereignissen (s.o.) auch an ihrem Arbeitsort zu schützen, müssen dazu geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sein. Neben der Definition von der Verwendung von hellen Materialien (und insb. kein Glas) bei Gebäuden und Außenflächen zur Verringerung einer Aufheizung (Albedo), sind die Festsetzungen zu Vegetationsflächen in unterschiedlicher Ausgestaltung die effizientesten Mittel. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen und Wegerechte bisher als bestimmendes strukturgebendes Element definiert. Insgesamt muss zur Hitzevorsorge ein möglichst hohes Grünvolumen erreicht werden. Ein effizienter Weg hierzu sind großkronige Bäume. Bei diesen muss zum einen auf eine lange Standzeit geachtet werden um den beabsichtigten Effekt für die Klimaanpassung zu erreichen (Volumen + Verschattung). Zum anderen dürfen unter großen Bäumen keine Tiefgaragen geplant werden, da i.d.R. dann die notwendige Bodentiefe nicht gegeben ist für den Wurzelraum.</p> <p>→ Es wird vorgeschlagen konkrete Baumfestsetzungen entlang der Fläche A zu treffen. Diese Struktur ist bereits definiert und wird sich voraussichtlich nicht häufig ändern, wodurch die erforderlichen langen Standzeiten begünstigt werden. Außerdem ist hier der positive Effekt der Verschattung am wirkungsreichsten, da davon auszugehen ist, dass diese Wege stark von für Hitze vulnerablen Mobilitätsgruppen (zu Fuß gehende und</p>	<p>es in räumlich begrenzten Bereichen an Gebäudefassaden zu einer Erhöhung der Einstufung des thermischen Empfindens auf „leicht warm“, was eine schwache Belastung darstellt. Mögliche Erhöhungen der nächtlichen Wärmebelastung sind als gering einzustufen.</p> <p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Basis einer konkretisierten Projektplanung sowie in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt werden die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans III-233-1 und eine zur Anwendung empfohlene Pflanzliste festgelegt. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestellten Fachuntersuchungen, wie beispielsweise die Baum- und Biotoptypenkartierung, die faunistischen Kartierungen und der Artenschutzfachbeitrag, das Klimagutachten sowie das Entwässerungskonzept werden dabei berücksichtigt. Eine Sicherung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt über textliche Festsetzungen bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Regelungen zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen und zur Entwicklung neuer Grünflächen sind dabei bereits fest vorgesehen.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Fahrradfahrende) frequentiert werden. In jedem Fall muss für die durch die Realisierung der Planungen wegfallenden Bestandsbäume hier langfristig gesicherter Ausgleich vor Ort geschaffen werden, u. a. zur Hitzevorsorge.</p> <p>→ Darüber hinaus wird gefordert Grünfestsetzungen im Bebauungsplan in einem möglichst hohen Ausmaß zu sichern, z. B. im gem. des Siegerentwurfes definierten Bereich im nordöstlichen Plangebiet. Flächen hierfür finden sich außerdem auf Dächern und an Fassaden. Formulierungen hierfür könnte z. B. sein „Ein Drittel der Fassadenfläche ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).“</p>	
	<p>Regenwassermanagement durch versickerungsfähige und / oder rückhaltende Bebauung</p> <p>Das Gebiet fällt aktuell in die Klasse der Gebiete mit den höchsten Werten an Oberflächenabfluss aus Niederschlägen (>400 mm/a). Entsprechend dringend ist eine Verbesserung dieses Umstandes notwendig um den inzwischen geltenden Regelungen, wie der BReWa-BE zu entsprechen, insbesondere, da das Gebiet im Bereich der Mischwasserkanalisation liegt und entsprechend besonders hohe u. a. wirtschaftliche Folgen bei Starkregenereignissen eintreten.</p> <p>→ Die Erstellung und Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes ist für den Bauherren notwendig. In der Wahl zwischen darauf basierenden und ggf. auch zu Teilen in den Bebauungsplan per Festsetzungen eingehenden Maßnahmen wie Versickerungsmulden, Gründächer, Fassadenbegrünung, etc. sind aufgrund positiver Synergie-Effekte mit weiteren Klima-Belangen gegenüber unterirdischen Retentionsräumen (u. a. in der</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, um zu ermitteln, mit welchen Maßnahmen eine vollständige Niederschlagsbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann. Zudem soll aufgezeigt werden, dass durch gezielte Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung eine Verbesserung des Wasserhaushalts im Plangebiet und eine Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes (Mischkanalisation) erreicht wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird an das mit der Fachuntersuchung (Entwässerungskonzeption) beauftragte Ingenieurbüro weitergeleitet.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Herstellung sehr treibhausgasintensiv) zu bevorzugen.</p> <p>2) Klimaschutz mittels Erneuerbarer Energien im Gebiet</p> <p>Das Gebiet liegt innerhalb des Fernwärmenetzes. Das Vorhaben der energetischen Versorgung auf Grundlage erneuerbarer Energien & der Erstellung eines Energiekonzeptes (11.2.4.5) für das Gebiet wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>→ In diesem Zuge wird vorgeschlagen, einen 100 % Ausschluss von fossilen Brennstoffen festzusetzen im stationären Bereich (Gebäude) mittels einer Negativliste, welche Erdöl, Braun- und Steinkohle sowie Erdgas beinhalten sollte. Mit einer derartigen Festsetzung wird dem privaten Bauherren kurz- und langfristig möglichst viel Spielraum gelassen (Anschluss an Fernwärme, Nutzung verschiedener Techniken zur Energiegewinnung und -speicherung) und zugleich werden die gem. Kommentierungen des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB als schädliche Umwelteinwirkung geltende Treibhausgase lokal reduziert. Das bereits angedachte Energiekonzept kann den ggf. trotz vorhandenem Fernwärmenetz erforderlichen Nachweis der Zumutbarkeit dieser Festsetzungen ergänzen, siehe im Detail „Leitfaden Klimaschutz und Bebauungsplanung“ (2022), S. 38f.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Umsetzung der Planung sind aufgrund der aktuell geltenden Vorgaben für den Schall- und Wärmeschutz sowie zur Energieversorgung hohe Standards zu berücksichtigen. Im städtebaulichen Vertrag sollen ergänzende Regelungen für Maßnahmen zur nachhaltigen Quartiersentwicklung getroffen werden. Im Hinblick auf die Energieversorgung wird ein CO₂-neutrales Quartier angestrebt.</p>
	<p>Herbeiführung der Mobilitätswende</p> <p>Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sowie das festgesetzte Geh- und Radfahrrecht in Form der Fläche A zu Gunsten der Allgemeinheit wird begrüßt. Insbesondere aufgrund der überdurchschnittlichen Belastung mit verkehrsbedingten Emissionen entlang der Brunnenstraße ist diese Wegeverbindung ein großer Mehrwert für die Belange der klimafreundlichen</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Festsetzung von Flächen im Bebauungsplan, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, sichert lediglich die Freihaltung bzw. Berücksichtigung der entsprechenden Trassen bei einer Neubebauung und bei Nebenanlagen. Die konkrete Berücksichtigung von Geh- und Radfahrrechten bedarf regelmäßig der Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung kann nur durch</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Verkehrsteilnehmenden.</p> <p>→ Eine Erweiterung der Fläche A mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit in Richtung der Brunnenstraße, parallel zur Gustav-Meyer-Allee wird angeregt analog zu Skizzen aus dem Siegerentwurfsbeitrag des dem Bebauungsplan vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbs. Die langfristige Initiierung dieser (fuß- und radverkehrlichen) Erschließung wird angeregt, insbesondere aufgrund der aktuellen, bereits baulich gegebenen Durchlässigkeit für den Fußverkehr. Der Umstand des dortigen rechtlich aktuell nicht gesicherten Anschlusses im Gebiet des verbleibenden Bebauungsplans III-233 ist bekannt.</p>	<p>Baulasteintragung erfolgen. Zur tatsächlichen Sicherung dieser Erschließung bzw. einer Blockdurchwegung für die Allgemeinheit bedarf es daher einer Einigung der betroffenen Eigentümer. Im vorliegenden Fall schließt eine sechsgeschossige Riegelbebauung aus den 1990er Jahren zumindest kurz- bis mittelfristig die Anlage einer parallel zur Gustav-Meyer-Allee verlaufenden Blockdurchwegung aus.</p> <p>Das Gelände des geplanten „Quartiers Am Humboldthain“ wird von der Gustav-Meyer-Allee aus an mehreren Stellen zugänglich sein. Zudem strebt die Vorhabenträgerin die Sicherung bzw. Schaffung weiterer Blockdurchwegungsmöglichkeiten in Abstimmung mit den betroffenen Nachbareigentümerinnen an.</p>
<p>53. Bezirksamt Pankow von Berlin Schreiben vom 24.03.2023</p>	<p>Zum Bebauungsplan III-233-1 im Bezirk Mitte ist der Bezirk Pankow nicht in seinen Belangen betroffen. Es stehen dem Vorhaben aus bezirklicher Sicht keine Bedenken entgegen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den vom Bezirksamt Pankow vertretenen Belangen.</p>

C. Fazit

Die Überprüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat an den folgenden Punkten zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs III-233-1 bzw. zu folgenden Auswirkungen auf die Fachuntersuchungen, die Begründung und den Umweltbericht, den geplanten städtebaulichen Vertrag sowie sonstige Belange geführt:

Bebauungsplanentwurf (Zeichnerische und textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Planunterlage)

- Reduzierung des Geltungsbereichs um die vormals als Mischgebiet sowie als Straßenverkehrsfläche im Bereich der Voltastraße vorgesehenen Flächen von insgesamt rd. 400 m² und entsprechende Anpassung des Bebauungsplantitels (siehe 44. sowie 45. & 46.)
- Anpassung des städtebaulichen Konzepts sowie der Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und Gebäudehöhen unter Berücksichtigung einer Abstandsflächenuntersuchung sowie in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden (siehe 25., 26., 39. und 40.)
- Ergänzung von Festsetzungen zur maximal zulässigen Oberkante der Gebäude (siehe 26. und 40.)
- Ergänzung einer Festsetzung zur zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (siehe 45. & 46.)
- Ergänzung einer Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel, mit Ausnahme von „Annex-Handel“ und eines Nahversorgers im Gewerbegebiet (siehe 10., 24., 27. und 42.)
- Ergänzung von Festsetzungen zur Steuerung der sonstigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der im StEP Wirtschaft 2030 erfolgten EpB-Ausweisung im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung einer schalltechnischen Untersuchung (siehe 12., 24., 25. und 42.)
- Ergänzung einer Festsetzung, wonach Beherbergungsbetriebe im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind (siehe 24. und 42.)
- Ergänzung einer Festsetzung, wonach Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind (siehe 24. und 42.)
- Ergänzung einer Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von Musikspielstätten und Musikclubs im Gewerbegebiet (siehe 24. und 42.)
- Ergänzung von Grünfestsetzungen zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen, zu Baumerhalt und zur Entwicklung neuer Grünflächen sowie Ableitung einer zur Anwendung empfohlenen Pflanzliste in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt (siehe 45. & 46. sowie 47.)
- Anpassung von Planunterlage und Layout des Bebauungsplanentwurfs (siehe 41.)
- Prüfung, ob und inwieweit im Bebauungsplanentwurf auf angrenzende denkmalgeschützte Anlagen hinzuweisen ist (siehe 26.)

Fachuntersuchungen

- Erarbeitung einer verkehrlichen Untersuchung unter Einbeziehung des Straßen- und Grünflächenamts sowie Weiterleitung der entsprechenden Stellungnahmen an das beauftragte Ingenieurbüro (siehe 30., 35., 42. und 44.)
- Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung (siehe 12., 24., 25., 30., 32., 42. sowie 45. & 46.)
- Erarbeitung einer Untersuchung zu Boden- und Grundwasserbelastungen in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden und Weiterleitung der entsprechenden Stellungnahmen an das beauftragte Ingenieurbüro (siehe 30., 33. sowie 45. & 46.)
- Erarbeitung einer Entwässerungskonzeption und Weiterleitung der entsprechenden Stellungnahmen an das beauftragte Ingenieurbüro (siehe 4., 30., 33., 45. & 46. sowie 47.)
- Erarbeitung einer Verschattungsstudie zu Besonnung und Belichtung (siehe 39.)
- Erarbeitung eines Klimagutachtens (siehe 45. & 46. sowie 47.)
- Erarbeitung einer faunistischen Untersuchung und eines Artenschutzfachbeitrags sowie Weiterleitung der entsprechenden Stellungnahme an das beauftragte Büro (siehe 45. & 46.)
- Aktualisierung der Baum- und Biotoptypenkartierung (siehe 45. & 46.)
- Prüfung des Erfordernisses einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (siehe 45. & 46.)

Begründung einschließlich Umweltbericht

- Ergänzung der Begründung um nähere Aussagen zur Nichtanwendung des Hochhausleitbilds sowie zur Berücksichtigung dessen grundsätzlicher planerischer Intention (siehe 29.)
- Ergänzung der Begründung um Hinweise zum Leitungsbestand der Berliner Wasserbetriebe sowie zur gesicherten Erschließung des Plangebiets in Bezug auf die Trinkwasserversorgung (siehe 4.)
- Überarbeitung der im Umweltbericht zum geschützten Baumbestand sowie zum Versiegelungsgrad getroffenen Aussagen unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlich aktualisierten Baum- und Biotoptypenkartierung (siehe 45. & 46.)
- Überprüfung und ggf. Überarbeitung der im Umweltbericht getroffene Aussage zum Biotopverbund auf Basis der laufenden faunistischen Untersuchungen (siehe 45. & 46.)

Städtebaulicher Vertrag

- Berücksichtigung von Regelungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts (siehe 39.)
- Berücksichtigung von Regelungen zur nachhaltigen Quartiersentwicklung im Hinblick auf die Energieversorgung (siehe 47.)
- Prüfung von Regelungen im Bebauungsplan und / oder im städtebaulichen Vertrag zu Geh- und Radfahrrechten (siehe 44.)
- Prüfung von Regelungen im Bebauungsplan und / oder im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption (siehe 33., 45. & 46. sowie 47.)
- Prüfung der Umsetzbarkeit einer Regelung zum Biotopflächenfaktor von 0,3 (siehe 45. & 46.)
- Prüfung von Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag sowie zur naturverträglichen Beleuchtung (siehe 45. & 46.)

Sonstiges

- Prüfung möglicher Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Gustav-Meyer-Allee (siehe 37., 42., 44. sowie 45. & 46.)
- Prüfung eines möglichst weitreichenden Baumerhalts (siehe 45. & 46.)
- Klärung zum dem Land Berlin vorliegenden Angebot eines Grundstücksankaufs bzw. zur Sicherung vergünstigter Gewerbemieten (siehe 22.)
- Information der vier Betreiber von Richtfunkstrecken über die Planung und die Möglichkeit sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Planung zu äußern (siehe 6.)
- Weiterleitung folgender Stellungnahmen an die Vorhabenträgerin bzw. das mit der Objekt- und Freiflächenplanung beauftragte Architekturbüro:
 - o Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung zum Angebot eines Grundstücksankaufs bzw. zur Sicherung vergünstigter Gewerbemieten (siehe 22.)
 - o Straßen- und Grünflächenamt (siehe 44.)
 - o Umwelt- und Naturschutzamt (siehe 45. & 46.)
 - o BSR zu Müllabfuhr und Straßenreinigung (siehe 2.)
 - o BVG sowie SenUMVK IV E zur möglichen Betroffenheit von Anlagen der U-Bahn (siehe 3. und 36.)
 - o BWB zu Anlagen der Wasserversorgung und Kanalisation (siehe 4.)
 - o ITDZ, NBB und Stromnetz Berlin zum untergeordneten Leitungs- und Anlagenbestand innerhalb des Gewerbegebiets (siehe 13., 15 und 18.)
 - o Vattenfall zur Anbindungsmöglichkeit des Gewerbegebiets an das Fernwärmenetz (siehe 17.)

- SenUMVK V und Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zu Kampfmitteln sowie Hinweisen der Baugenehmigungsbehörde (siehe 37. und 39.)