

A n l a g e 1

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 Öffentlichkeit
gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Stand: 19.02.2024

A. Art und Weise der Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.03.2023 bis einschließlich 31.03.2023 im Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, 1. Etage, Zimmer 166 durchgeführt. Nach vorheriger Terminvereinbarung per Telefon oder E-Mail bestand während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9 bis 15 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr und Freitag von 9 bis 14 Uhr die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen sowie zur Erörterung.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/ sowie auf der Beteiligungsplattform www.mein.berlin.de einzusehen und Stellungnahmen hierzu abzugeben.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 27.02.2023 in den Berliner Tageszeitungen Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung und Tagesspiegel hingewiesen. Zudem wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Vorhabenträgerin am 20.03.2023 auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen.

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht über die 6 eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen und deren Auswertung im Hinblick auf die weitere Planung. Mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift wurden nicht vorgetragen.

B. Auswertung der Stellungnahmen im Einzelnen

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
<p>Bürger/in 1 Schreiben vom 21.03.2023</p>	<p>Wir sind ein Bürgernetzwerk, angesiedelt beim Dachverband der Berliner Naturschutzverbände (BLN), das sich für die Vernetzung und Ausweitung der Berliner Grünflächen einsetzt, unter anderem auch - im Verein mit dem Technologiepark Humboldthain e.V. (TPH) - für die Verbindung des Parks am Nordbahnhof und des Volksparks Humboldthain über die stillgelegten Liesenbrücken, sowie über die Grünvernetzung von Volkspark Humboldthain und Mauerpark entlang der Gleise.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans III-233-1 (ehemaliges AEG-Gelände am Volkspark Humboldthain) nehmen wir - analog zu unseren Eingaben im vorgeschalteten Bürgerdialog - wie folgt Stellung:</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>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.</p>
	<p>1) Entlang der Gustav-Meyer-Allee sollten keine Hochhäuser („Hochpunkte“) genehmigt werden, da diese zu einer Verschattung des Volksparks führen und diesen optisch „erdrücken“. Außerdem würden diese die Klimafunktion des Parks einschränken, bodenerodierende Winde generieren und die historische Harmonie mit den südlich angrenzenden historischen AEG-Gebäuden zerstören. Wir widersprechen daher vorsorglich den Festsetzungen des Bebauungsplans, soweit er entlang der Gustav-Meyer-Allee Gebäude zulässt, die optisch höher als die südlich angrenzenden historischen Bestandsbauten sind. Dies schließt auch das oberste Geschoss mit ein, d. h. kein weiteres Flachdachgeschoss anstelle eines Schrägdachs.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Konzept für Städtebau und Freiflächen soll grundsätzlich beibehalten werden. Zentrales Planungsziel ist dabei die Einpassung der Planung in ihr städtisches Umfeld sowie die Kompensation möglicherweise nachteiliger Auswirkungen.</p> <p>Die Projektplanung, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt, wurde in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden des Bezirks und der Hauptverwaltung überarbeitet. Dabei wurden beispielweise einzelne Gebäudetiefen und -höhen angepasst. Den vorgenommenen Änderungen wurde durch das Landesdenkmalamt mit E-Mail vom 19.10.2023 zugestimmt; die untere Denkmalschutzbehörde erklärte ihre Zustimmung mit Schreiben vom 04.12.2023. Daher ist nunmehr von einer denkmalfachlichen Verträglichkeit der Planungsziele bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplans auszugehen.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
		<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.</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 Husitenstraße, 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 innerhalb des Plangebiets zu erwartenden Einschränkungen der bodennahen Windströmun-</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
		<p>gen durch die geplanten Gebäude sind in umliegenden sensiblen Nutzungen keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Da die Planung hauptsächlich zu einer Verringerung der oberflächennahen Windgeschwindigkeiten im Bereich des Volksparks Humboldthain führt, ist kein planungsbedingter Anstieg der Bodenerosion in diesem Bereich zu erwarten.</p>
	<p>2) So wie der Immobilienvermarktungsname „Quartier Am Humboldthain“ sich am angrenzenden Park orientiert, sollte auch der Fachbereich Stadtplanung die Neugestaltung des Geländes zum Anlass nehmen, den Volkspark Humboldthain an den angrenzenden Rändern zu stärken und mit dem angrenzenden Gewerbe, wie auch dem Stadtviertel jenseits der Voltastraße besser zu verbinden. Diese Zielbestimmung war auch im Rahmen der durch die Investoren im Vorfeld durchgeführten Informations- und Ideenveranstaltung verkündet worden, hat sich aber in den dann ausgestellten Architektenentwürfen ebenso wenig abgebildet wie nun im Entwurf des Bebauungsplans. Die Planung ist nabelschauartig nach innen gerichtet, wie wenn das Gelände nicht direkt am Park liegen würde. Der Park sollte dichter an das AEG-Gelände heranrücken, und Letzteres mit Ausrichtung zum Park hin geplant werden wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Reduzierung der Gustav-Meyer-Allee auf den notwendigen Lieferdurchgangsverkehr ○ Anlieferung für das AEG-Gelände über den Hofeingang Hussitenstraße / Ecke Gustav-Meyer-Allee oder über die Hofeinfahrt Voltastraße ○ Abschaffung der Parkplätze entlang der Gustav-Meyer-Allee ○ Überprüfung, ob die Gustav-Meyer-Allee verschmälert werden kann 	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum zweier privater Immobiliengesellschaften, die durch eine Projektentwicklungsgesellschaft / Vorhabenträgerin vertreten werden. Das Bebauungsplanverfahren bezieht sich auf die in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin befindlichen Grundstücke, für die tatsächlich konkrete Entwicklungsabsichten bestehen.</p> <p>Die nördliche Hälfte der Straßenverkehrsfläche der Gustav-Meyer-Allee sowie der Volkspark Humboldthain selbst sind hingegen nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, so dass hierzu auch keine Regelungen getroffen werden können.</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 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</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zone 30 und bauliche Maßnahmen zum Abbau der psychologisch trennenden Straßenbarriere zwischen AEG-Gelände und Park, z. B. Austausch von Asphalt durch Pflaster ○ Weitestmögliche Entsiegelung und Strauchbepflanzung beiderseits der Gustav-Meyer-Allee (Bürgersteigbereiche) ○ Überprüfung, ob die aktuellen Versiegelungen und „Zersiedelungen“ im Volkspark entlang der Gustav-Meyer-Allee abgebaut und der Grünanteil erhöht werden kann - Öffnung des Parks zum AEG-Gelände <p>Diese Maßnahmen würden nicht nur den Volkspark Humboldthain und damit den Grünflächenversorgungsgrad für Gesundbrunnen und das Brunnenviertel stärken - sondern auch die Verbindung der auf dem AEG-Gelände aktuell und künftig tätigen Menschen mit dem Park, der bislang auf dieser Seite wenig einladend ist. Die Mittagspause im Park sollte genauso selbstverständlich werden wie der Weg von und zur Arbeit durch den Park.</p>	<p>bei Bedarf im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.</p> <p>Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Konzept nimmt deutlich Bezug auf den nördlich gelegenen Volkspark Humboldthain und berücksichtigt dazu unter anderem mehrere Unterbrechungen und Durchgänge der Neubebauung entlang der Gustav-Meyer-Allee. Darüber hinaus stellt die Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeint zu belasten sind, eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation dar und wird die allgemeine Belebung des Quartiers und Erreichbarkeit des Volksparks Humboldthain fördern.</p> <p>Der als Fläche für Anpflanzungen festzusetzende Quartierspark stellt in diesem Zusammenhang einen weiteren Mehrwert für die Beschäftigten und Besucher des Gewerbegebiets sowie für die Allgemeinheit dar. Der Quartierspark ist zentraler Bestandteil des Gewerbegebietes und kommt mit seinen Grünflächen, neuen Baumpflanzungen und Retentionsflächen der stadtklimatischen Situation zugute.</p> <p>Der Bebauungsplan III-233-1 bereitet keine Maßnahmen auf benachbarten Grundstücken oder deren Inanspruchnahme vor (z. B. Erschließung und Freiflächengestaltung). Gleichwohl kann sich beispielsweise die gemeinsame Nutzung von Feuerweherschließungsflächen oder sonstigen Zufahrtsbereichen im Hinblick auf eine attraktive Freiflächengestaltung langfristig als günstig erweisen. Daher werden hierzu die Abstimmungen der Vorhabenträgerin mit den angrenzenden Grundstückseigentümerinnen fortgesetzt.</p>
	<p>3) Im vorgenannten Sinne halten wir die im Inneren des Geländes vorgesehene „zentrale Grünfläche“ für eine Fehlplanung und widersprechen der entsprechenden Festsetzung. Die im Einleitungstext zum Bebauungsplan angepriesenen „öffentlich nutzbaren Frei-</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Konzept für Städtebau und Freiflächen soll grundsätzlich beibehalten werden. Der Bebauungsplan wird auf Basis der Projektplanung sowie einer</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>räume mit hoher Aufenthaltsqualität" liegen im Volkspark Humboldthain! Das Geländeinnere sollte vorrangig für die Anlieferung genutzt, Entsiegelung und Grünanteil („Aufenthaltsqualität“) hingegen zum Volkspark hin ausgerichtet werden, siehe oben Punkt 2. Eine isolierte Grünfläche im Inneren („Kleckergrün“) entfaltet keine Synergieeffekte und ist Immobilienplanung von der Stange. Den in der Begründung zum Bebauungsplan „abgearbeiteten“ Stadtentwicklungsinstrumenten „Landschaftsprogramm“, „StEP Klima“ und „Luftreinhalteplan“ wird eine solch isolierte Miniaturgrünplanung auf Kosten der Chance zur vernetzten Grünplanung ebenso wenig gerecht wie allen Aspekten der Biodiversität und des Biotopzusammenhangs.</p>	<p>qualifizierten Freianlagenplanung geeignete Grünfestsetzungen zur Sicherung einer hohen Qualität der Freiflächen umfassen. Die betroffenen Fachbehörden werden in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eingebunden.</p> <p>Neben Flächen zur Erhaltung von Baumbestand wird eine rd. 0,5 ha große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die Entwicklung des Quartiersparks zu sichern. Diese Vegetationsflächen im Inneren des Gewerbegebiets dienen durch Verdunstung und Verschattung der stadtklimatischen Entlastung und begünstigen die Aufenthaltsbedingungen im Freien. Das städtebauliche Konzept sieht zudem Durchgänge zur Gustav-Meyer-Allee auf Höhe der bereits bestehenden Wegeführungen des Volksparks Humboldthain vor, um die Grünflächen miteinander zu vernetzen. Es sind keine grundsätzlichen Widersprüche zu den Planungszielen des Landschaftsprogramms, des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0 sowie zum Luftreinhalteplan festzustellen.</p>
	<p>4) In gleicher Weise sollte auch die dezentrale Regenwasserversickerung nicht auf dem AEG-Gelände erfolgen, sondern grundstücksüberschreitend in den Volkspark Humboldthain - gestärkt durch die unter Punkt 2 oben beschriebene Ausweitung der entsiegelten Vegetationsfläche auf das AEG-Gelände zu. Die Senatsumweltverwaltung legt gerade eine Studie auf, die sich mit der Thematik Grundstücksgrenzen überschreitender Einleitung von Dachregenvasser in öffentliche Grünflächen auf. Es darf vom Bezirksamt Mitte erwartet werden, sich bei so einem Leuchtturmprojekt wie der Neugestaltung des AEG-Geländes an die Spitze der Entwicklung zu stellen, damit das Dachregenvasser künftig dem Park zugutekommt, der es dringend braucht.</p>	<p>→ <u>Keine Planänderung</u></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 Nieder-</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>5) Zur Entlastung des Geländes und seines Umfelds von motorisiertem Lieferverkehr sollte auf dem Gelände eine Lastenradstation angesiedelt und überprüft werden, ob die auf das Gelände führenden Schienen für die kleinteilige Anlieferung auf der Schiene reaktiviert werden können.</p>	<p>schlagswasser im Bereich des höher gelegenen Volksparks Humboldthain wird unter anderem aufgrund des technisch zu überwindenden Niveauunterschieds als nicht zielführend erachtet.</p> <p>→ Klärung im weiteren Verfahren</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 auch durch Lastenräder nutzbar sind. Der als Angebotsbebauungsplan aufgestellte Bebauungsplan III-233-1 kann hierzu jedoch keine Festsetzungen treffen. Entsprechende Regelungen können bei Bedarf im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan III-233-1 bereitet keine Maßnahmen auf benachbarten Grundstücken oder deren Inanspruchnahme vor (z. B. Erschließung und Freiflächengestaltung). Dies betrifft auch die historischen Schienenanlagen, die sich insbesondere westlich des Plangebiets befinden. Davon abgesehen, besteht für diese unter Denkmalschutz stehenden Anlagen keine Anschlussmöglichkeit an ein weiteres Schienennetz mehr, so dass eine Wiedernutzbarmachung nicht als umsetzbare Logistikvariante eingeschätzt wird.</p>
	<p>6) Rein vorsorglich: Soweit das Gelände mit historischem Kopfsteinpflaster ausgestattet ist, sollte dieses als Teil des Denkmalensembles erhalten bleiben (ggf. versetzt werden). Auf die Boden- und Klimaschädlichkeit des Umweltgiftstoffs Asphalt sei hingewiesen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Während sich das denkmalgeschützte Ensemble westlich bzw. südwestlich des Plangebiets befindet, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 insbesondere durch seit den 1980er Jahren entstandene Bebauungs- und Freiflächenstrukturen geprägt. Historische</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
		<p>Pflasterungen sind nicht vorhanden. Von Seiten der am Bebauungsplanverfahren beteiligten Denkmalschutzbehörden liegen zudem keine Hinweise auf eine entsprechende Betroffenheit vor.</p> <p>Aufgrund der an die verkehrliche Erschließung eines Gewerbegebiets zu stellenden Anforderungen an die Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan von Festsetzungen zur Beschaffenheit von Wegen und Zufahrten abgesehen.</p>
	<p>Abschließend möchten wir festhalten, dass die bisherige Planung entgegen der Ankündigung im Vorfeld, wie auch entgegen den (hehren) Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan enttäuschend und unnötig konventionell daherkommen und dem dringend gebotenen Neudenken urbaner Räume zu Zeiten von Klimakatastrophe und Artensterben nicht gerecht werden. Die Planungen sollten im Sinne deutlich höherer Synergieeffekte für die Ressource Wasser, vernetzter Grünraum und Klimaeffekte im obengenannten Sinne überarbeitet werden.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Der Bebauungsplan und mit ihm auch die zugrundeliegende Projektplanung nehmen direkt Bezug auf die gewandelten Anforderungen an die Stadtentwicklung. Die Nachverdichtung einer bestehenden und bislang unzureichend genutzten Gewerbefläche erfüllt dabei aufgrund der Innenentwicklung eines bereits erschlossenen und sehr gut an den ÖPNV angebundenen Arealen die wesentlichen stadtplanerischen Grundsätze eines flächenschonenden Bauens und der Förderung einer „Stadt der kurzen Wege“.</p> <p>Unter Berücksichtigung einer ambitionierten Städtebau- und Freiflächenplanung sowie einer Fülle an umweltbezogenen Fachuntersuchungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans III-233-1 im weiteren Verfahren konkretisiert. Zudem werden ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag geprüft (z. B. zur Entwässerungskonzeption, zur Freiflächenplanung und zur nachhaltigen Energieversorgung). Die betroffenen Fachbehörden sowie die Öffentlichkeit werden im Zuge der anstehenden Beteiligungsverfahren Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Unterlagen und für eine Stellungnahme erhalten.</p>
	<p>Sehr erfreulich ist aber, dass die Durchquerbarkeit des Geländes von der Voltastraße kommend zum Volkspark Humboldthain tatsächlich vorgesehen und - wenn richtig verstanden - durch ein öffentliches We-</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</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>gerecht gesichert wird, was auch den Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes (Blockdurchwegung) entspricht.</p>	<p>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 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</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
		<p>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>Auch für das Flurstück 169 (Voltastraße 6) wurde durch die entsprechende Grundstückseigentümerin der Ausweisung einer öffentlichen Durchwegung nicht zugestimmt. Daher wird von einer Einbeziehung der entsprechenden Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 abgesehen.</p>
	Wir bitten um eine Stellungnahme des Bezirksamts zu unseren Eingaben.	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen ist für den Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen. Gleichwohl werden im weiteren Verfahrensverlauf im Kapitel V der Begründung des Bebauungsplans die in den jeweiligen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen sowie deren Auswertung zusammengefasst dargestellt.</p>
<p>Bürger/in 2 Schreiben vom 22.03.2023</p>	<p>1. Die Vernichtung der Bausubstanz und damit einer Fläche für Industrie wird bedauert, die Erhaltungswürdigkeit kann hier aber nicht näher beurteilt werden.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Wie in der Begründung beschrieben, ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende ehemalige „Nixdorf-Gebäude“ u. a. aufgrund mangelnder Nutzungsmöglichkeiten immobilienwirtschaftlich als nicht zukunftsfähig einzustufen. So entspricht das Gebäude nicht den heutigen energetischen und funktionalen Standards. Es bietet zudem aufgrund seiner Gebäudestruktur keine Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige Sanierung und Aufteilung in kleinere Nutzungseinheiten. Zum anderen beabsichtigt die Sparkasse, den Standort und</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
		<p>das Gebäude aufzugeben, womit der heutige Hauptnutzer künftig ausfällt.</p> <p>Eine industrielle Nutzung des Grundstücks wird zudem aufgrund der zwischenzeitlich verfestigten Wohnnutzungen im südöstlichen Bereich des von Gustav-Meyer-Allee, Brunnenstraße, Voltastraße und Hussitenstraße umschlossenen Blocks nicht weiterverfolgt. Diese Entwicklung von einer industriellen hin zu einer gewerblichen Nutzung wurde bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan III-233 planungsrechtlich vorbereitet.</p> <p>Grundsätzliches Planungsziel ist nicht die Aufgabe, sondern die Weiterentwicklung des Technologie-Parks Humboldthain. Die Nachverdichtung einer bestehenden und bislang unzureichend genutzten Gewerbefläche erfüllt dabei aufgrund der Innenentwicklung eines bereits erschlossenen und sehr gut an den ÖPNV angebundenen Areal die wesentlichen stadtplanerischen Grundsätze eines flächenschonenden Bauens und der Förderung einer „Stadt der kurzen Wege“.</p>
	<p>2. Es ist anzustreben, neben den nun offenbar geplanten Büroflächen auch einige Flächen bereitzustellen, die sich in Erschließung und Abmessungen für Nutzungen wie Fertigung, Handwerk usw. besser eignen.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Im weiteren Verfahren werden u. a. auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung konkretere Regelungen zur Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen getroffen.</p>
	<p>3. Mit Ausnahme der 10- und mehrgeschossigen Bauten, der Straßenseite und der Südgrenze des Bebauungsplangebiets sollten alle Baugrenzen um mind. 1 Meter nach außen verschoben werden, ohne die insgesamt zulässige Geschossfläche (GF) zu erhöhen. Dies soll nicht zum Anlass von Befreiungen hinsichtlich der GF genommen werden, sondern die gestalterischen und architektonischen Möglichkeiten bei gegebener GF erweitern und Möglichkeiten zu kostensparenden Bauen (mit Standard-Abmessungen bestimmter Bauteile) verbessern. Die Größe der Lichthöfe darf dabei</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf Basis einer konkretisierten Projektplanung und einer Abstandflächenbetrachtung überprüft. Da im Zuge der weiteren Konkretisierung auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfahrungsgemäß geringfügige Spielräume benötigt werden, wird der Bebauungsplanentwurf sowohl in vertikaler (Oberkanten) als auch in horizontaler (Baugrenzen) Hinsicht entsprechende „Puffer“ berücksichtigen.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	nicht vermindert werden.	
	4. Bei Grundstücksteilungen ist zu bestimmen, welcher Teil der Geschossfläche (GF) auf welchen Grundstücksteil entfällt. Besser wäre jedoch eine Festsetzung von ca. 6 einzelnen GF-Obergrenzen für die einzelnen Baubereiche, ohne die Summe zu erhöhen.	<p>→ Planänderung</p> <p>Das Gewerbegebiet wird in einzelne Teilbereiche untergliedert, für die jeweils eine eigene maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt wird. In Summe wird eine Geschossfläche von maximal 235.000 m² nicht überschritten.</p>
	5. Eine Überschreitung der Baugrenzen sollte außerdem auch durch angemessene Dachüberstände (z. B. bis 0,5 m) erlaubt sein, diese Fläche soll dann auch nicht auf die GR angerechnet werden. Damit wird Schlagregen, feuchten Wänden und Schimmelbildung an den gut gedämmten und daher kühlen Fassaden entgegengewirkt.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Da keine Vorgaben zur Dachform getroffen werden und der Bebauungsplan im Hinblick auf die überbaubaren Flächen bereits geringfügige Spielräume gegenüber der Projektplanung berücksichtigt, wird von weiteren Überschreitungsregelungen für Dachüberstände abgesehen. Dachüberstände schützen zudem vorwiegend die oberen Geschosse. Moderne Fassaden und Fensteranlagen sind jedoch nach heutigem Stand der Technik ohne besondere Aufwendungen über alle Geschosse schlagregenresistent herstellbar, sodass der hier angesprochene Dachüberstand keine besondere Relevanz besitzt.</p> <p>Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen darüber hinaus in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) sieht Dachüberstände in § 6 Abs. 6 ausdrücklich als Bauteile vor, die bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt werden und die daher unter die Geringfügigkeit fallen.</p>
	6. Technische Gebäudeausrüstungen auf den Dächern sollten grundsätzlich ausgeschlossen werden, außer kleinformatischen Objekten wie Antennen. Stattdessen könnten diese in zu definierendem, begrenztem Umfang in Normalgeschossen ohne Anrechnung auf die GF ermöglicht werden (z. B. großvolumige Lüftungsanlagen/RLT).	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Angesichts der geplanten gewerblichen Nutzungen des Plangebiets und der angestrebten weitestgehenden Freihaltung der ebenerdigen Flächen von technischen Nebenanlagen, ist eine entsprechende Inanspruchnahme der Dachflächen nicht zu vermeiden. Darüber hinaus</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>7. Die Tiefgarage sollte nur in der ersten Etage unter Gelände erlaubt sein.</p> <p>8. Der Betrieb von Feuerstätten sollte nicht erlaubt sein, insbesondere nicht mit fossilen Brennstoffen (Erdgas, Heizöl), außer ggf. zur Spitzenlast-Wärmeerzeugung mit grünem Wasserstoff, sobald verfügbar. Mit dieser Festsetzung wäre dann indirekt die Pflicht verbunden, Vorkehrungen für eine andere Art der Wärmeversorgung zu schaffen.</p>	<p>stellt auch das Berliner Solargesetz besondere Anforderungen im Hinblick auf Photovoltaikanlagen. Daher soll für die im Bebauungsplan festzusetzenden maximalen Gebäudeoberkanten eine Überschreitungsmöglichkeit berücksichtigt werden. Durch eine Höhenbeschränkung und die Vorgabe eines Zurücksetzens gegenüber der Baugrenze kann dabei die Sichtbarkeit der Dachaufbauten reduziert werden.</p> <p>→ Keine Planänderung Der Bebauungsplanentwurf III-233-1 sieht lediglich eine eingeschossige Unterbauung durch eine Tiefgarage vor.</p> <p>→ Klärung im weiteren Verfahren 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. Gleichwohl soll an der gewählten textlichen Festsetzung zum Verwendungsverbot luftverunreinigender Brennstoffe festgehalten werden, da diese Regelung in Berliner Bebauungsplänen üblicherweise angewendet wird, wenn das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Teil des Vorranggebiets für die Luftreinhaltung dargestellt wird.</p>
<p>Bürger/in 3 Schreiben vom 24.03.2023</p>	<p>Die für das angrenzende Flurstück 165 der Flur 61 gebildete Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) befindet sich im Miteigentum zweier Immobiliengesellschaften, durch deren geschäftsführende Kommanditistin die nachfolgende Stellungnahme abgegeben wird. Zum Vorentwurf vom 15.02.2023 haben wir zunächst folgende Fragen: 1. Bislang gibt es eine Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 166 und 165 (Baulastenblatt 452). Dies ist insbesondere bedeutsam für die</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren Das Flurstück 166 ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans III-233-1, während das Flurstück 165 östlich an das Plangebiet angrenzt. Nach Prüfung des Planungserfordernisses wird im weiteren Verfahren von einer Überplanung des an die Voltastraße angrenzenden Teilbereichs des Flurstücks 166 abgesehen.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>Feuerwehrumfahrung, die sich genau auf der Grenze der beiden Flurstücke befindet. Im Bedarfsfall dient die Feuerwehrumfahrung beiden Flurstücken.</p> <p>Welche Auswirkungen hat der geplante Gewerbepark auf die bisherige Feuerwehrumfahrung? Wird sie wie bislang beibehalten werden und im Bedarfsfall beiden Grundstücken dienen?</p>	<p>Der Bebauungsplan III-233-1 bereitet keine Maßnahmen auf benachbarten Grundstücken oder deren Inanspruchnahme vor (z. B. Erschließung und Freiflächengestaltung). Die erwähnte Baulast wird durch den Bebauungsplan nicht tangiert; es wird zudem keine Bebauung geplant, die zu der Feuerwehrumfahrung im Widerspruch steht.</p> <p>Gleichwohl kann sich beispielsweise die gemeinsame Nutzung von Feuerweherschließungsflächen oder sonstigen Zufahrtsbereichen im Hinblick auf eine attraktive Freiflächengestaltung langfristig als günstig erweisen. Daher werden hierzu die Abstimmungen der Vorhabenträgerin mit den angrenzenden Grundstückseigentümerinnen fortgesetzt. 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>2. Werden die Abstandsflächen des geplanten Gewerbeparks auch auf dem Flurstück 165 liegen? Gibt es Überschneidungen mit den Abstandsflächen der Gebäude auf dem Flurstück 165?</p> <p>3. Inwieweit werden die Gebäude auf dem Flurstück 165 durch den Gewerbepark überschattet?</p> <p>Bitte stellen Sie uns die bislang vorliegenden Studien zu den Verschattungen zur Verfügung.</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.</p> <p>Nach Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts werden Abstandsflächen von mindestens 0,2 H vor den geplanten Außenwänden des „Quartiers Am Humboldthain“ zum angrenzenden Flurstück 165 durchgängig eingehalten. Damit können grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unterstellt werden. Gleichwohl erfolgt im weiteren Verfahren eine Verschattungsstudie (Besonnung / Belichtung), um die konkreten Auswirkungen einer Umsetzung der Planung auf bestehende und geplante Gebäude zu ermitteln.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>4. Den Verbindungsbau zwischen den Bestandsgebäuden, der sich auf beiden Grundstücken befindet, sehen wir in den Plänen nicht mehr. Hier bestehen Sondereigentum und Sondernutzungsrechte eins LBB-Fonds. Welche Absprachen mit dem Bezirk gibt es hierzu bereits?</p>	<p>Eine weitere Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht vor, den derzeit zwischen dem ehemaligen „Nixdorf-Gebäude“ und dem Bestandsgebäude Brunnenstraße 111 bestehenden Verbindungsbau im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung abzureißen. Daher berücksichtigt der Bebauungsplanentwurf dieses Verbindungsbauwerk bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht mehr. Zur konkreten Umsetzung bedarf es einer Abstimmung der betroffenen Grundstückseigentümerinnen. 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>Bürger/in 4 Schreiben vom 26.03.2023</p>	<p>Die Himmelfahrtskirche an der Gustav-Meyer-Allee 2, 1954-56 von Otto Bartning erbaut, ist als Baudenkmal innerhalb des Gartendenkmals Volkspark Humboldtthain in der Liste der Kulturdenkmale Berlin-Gesundbrunnen gelistet (Denkmaldatenbank; Obj.-Dok.-Nr. 09030383).</p> <p>Die Beschreibung der Kirche als Baudenkmal weist auf die zentrale Bedeutung des nach Süden ausgerichteten Chorfensters im Altarraum der Kirche hin:</p> <p>„Von außen erscheint das Kirchengebäude mit Satteldach und weiß gestrichenen Wandflächen sehr einfach und bescheiden. Der rechteckige Mauermantel, der selbst die gebrochene Rundung des Chores weitgehend verdeckt, wird allein vom Chorfenster durchbrochen. Eine ganze andere Wirkung geht vom Innenraum aus, der mit seiner sichtbaren, das Kirchenschiff überfangenden Konstruktion den Eindruck von Geborgenheit vermittelt. Binder aus Stahlbeton tragen den offenen</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 denkmalgeschützte Anlage der Himmelfahrtskirche sowie die Kindertagesstätte werden in diesen Untersuchungen berücksichtigt.</p> <p>In den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonsti-</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>Dachstuhl und geben die räumliche Gliederung vor. ... Der Raum besitzt eine innere Bewegung, die im Chorfenster kulminiert. Bis zum Altar ragen die Stahlbetonbinder immer weiter in den Raum hinein. Der letzte Binder umrahmt das riesige Chorfenster, das wie eine gestaltete Altarwand wirkt. Das Fensterkreuz bildet zugleich ein monumentales Altarkreuz, während die farbige Verglasung leuchtende Strahlen zeigt, die von diesem Kreuz ausgehen. Damit wurde eine abstrakte Bildsprache gefunden.“ (ebenda)</p> <p>Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplan III-233-1 "Quartier Am Humboldthain" sieht anstelle des bisherigen „Nixdorf“-Gebäudes ein dicht bebautes Gewerbegebiet vor mit einer Bruttogeschossfläche von 235.000 qm. Die vorgesehene Festsetzung der Geschossfläche würde mit 3,6 einen hohen Wert darstellen. Der Bebauungsplan reicht bis zur Gustav-Meyer-Allee, was im Vergleich mit der bisherigen Bebauung ein Heranrücken der bebauten Fläche bis an die Straße bedeutet.</p> <p>Der Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und der Himmelfahrtkirche wird so deutlich geringer als bisher. Zudem sieht der Bebauungsplan gegenüber der Kirche und der angeschlossenen Kindertagesstätte mit Garten zur Gustav-Meyer-Allee bis zu 10-geschossige Hochhäuser vor. Direkt gegenüber der Kirche ist ein 6-geschossiges Gebäude geplant, das deutlich vorgerückt direkt bis an die Straßenkante reichen würde.</p> <p>Der Gemeindegemeinderat der Kirchengemeinde am Humboldthain weist darauf hin, dass nach derzeitigem Planungsstand die Gefahr besteht, dass auch bei Süd-West-Sonnenstand Kirche und Kindertagesstätte inklusive Garten der Kita durch die angrenzenden 10-geschossigen Gebäude verschattet werden.</p> <p>Schon das bestehende Hochhaus an der Kreuzung Brunnenstraße / Gustav-Meyer-Allee erzeugt eine Verschattung. Die aktuell geplanten</p>	<p>gen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden wurden im Hinblick auf die unter Denkmalschutz stehende Himmelfahrtkirche und den Volkspark Humboldthain keinerlei Bedenken vorgebracht.</p> <p>Gleichwohl wurde die Projektplanung, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt, in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden des Bezirks und der Hauptverwaltung überarbeitet. Dabei wurden beispielweise einzelne Gebäudetiefen und -höhen angepasst. Den vorgenommenen Änderungen wurde durch das Landesdenkmalamt mit E-Mail vom 19.10.2023 zugestimmt; die untere Denkmalschutzbehörde erklärte ihre Zustimmung mit Schreiben vom 04.12.2023. Da auch in diesen aktuelleren Stellungnahmen keine Bedenken zu Himmelfahrtkirche und Volkspark Humboldthain geäußert wurden, ist von einer denkmalfachlichen Verträglichkeit der Planungsziele bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplans auszugehen.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>Hochhäuser würden unter Umständen zu einer ganzjährigen Verschattung der Kirche, der Kita, des Kita-Gartens wie auch der vorderen Teile des Parks über den ganzen Tagesverlauf hinweg führen. Eine solche Verschattung würde das für den Kirchraum zentrale Chorfenster in seiner Wirkung erheblich beeinträchtigen und somit das gesamte Baudenkmal. Auch die Verschattung der Außenbereiche der Kita ist nicht zu verantworten.</p> <p>Die Planung sieht gegenüber der Ist-Situation eine Bebauung bis direkt an die Straßenkante vor. Die neuen Gebäude enden da, wo das jetzige „Nixdorf“-Gebäude beginnt. Es entsteht eine komplette Gebäude-Front gegenüber der Kirche, und es besteht die Gefahr, dass das Baudenkmal so in seiner Wirkung erdrückt wird. Das tangiert den „Ausstrahlungskreis“, der im Denkmalrecht gerade dafür sorgen soll, dass ein Baudenkmal nicht erdrückt oder seiner Wirkung beraubt wird. Wir sehen diesen Ausstrahlungskreis und die Wirkung des Denkmals durch die vorliegende Planung beeinträchtigt.</p> <p>Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass wir in diesem Zusammenhang eine Prüfung der Abstandsflächen von den Neubauten zur Kindertagesstätte und Kirche für notwendig halten.</p>	
	<p>Der Gemeindegemeinderat der Kirchengemeinde am Humboldthain sieht zudem mit Sorge, dass die künftige Großbaustelle den Betrieb der Kindertagesstätte durch Baustellenverkehr und Baulärm stark beeinträchtigen wird.</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>In einer u. a. auf einer verkehrlichen Untersuchung basierenden schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan III-233-1 werden die Auswirkungen der Planung auf die in der näheren Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und beurteilt. Maßnahmen zur Baustellensicherheit sowie die in der Bauphase voraussichtlich entstehenden Lärmemissionen sind jedoch nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln oder regelbar. Hierzu sind im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. der Bauvorberei-</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
		<p>tung / -ausführung die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zu berücksichtigen (z. B. Beantragung einer Baustelleneinrichtung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde).</p>
	<p>Dem Gemeindegemeinderat der Kirchengemeinde am Humboldthain ist es ein Anliegen, dass für einen Bebauungsplan folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Notwendig ist ein Fachgutachten zur Verschattung (Verschattungsstudie), das speziell auf das Baudenkmal Himmelfahrtkirche eingeht. 2. Der Ausstrahlungskreis und die Wirkung des Baudenkmal Himmelfahrtkirche dürfen durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Ausreichende Abstandsflächen sind vorzusehen. 	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen eine Untersuchung der Abstandsflächen und eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts, um die in Gewerbegebieten nach BauO Bln zu berücksichtigenden Richtwerte (0,2 H) einzuhalten. Darüber hinaus wird eine Verschattungsstudie (Besonnung / Belichtung) erstellt, in der auch die denkmalgeschützte Anlage der Himmelfahrtkirche berücksichtigt wird.</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 3. Eine Beurteilung des Bebauungsplans speziell hinsichtlich des Baudenkmal Himmelfahrtkirche und des Gartendenkmals Volkspark Humboldthain durch die Landesdenkmalbehörde und die Untere Denkmalbehörde ist einzuholen. 	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Da durch die Denkmalfachbehörden keine Bedenken zu Himmelfahrtkirche und Volkspark Humboldthain geäußert wurden, ist von einer denkmalfachlichen Verträglichkeit der Planungsziele bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplans auszugehen.</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 4. Ausweisung der entsprechenden Vorkehrungen betreffs des Baudenkmal Himmelfahrtkirche hinsichtlich der für die Bauphase erforderlichen Grundwasserabsenkung (es ist eine zweigeschossige Tiefgarage vorgesehen). 	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Die Fragen der Notwendigkeit einer Grundwasserabsenkung und zu ggf. begleitenden Maßnahmen zur Bauwerkssicherung sind erst während der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären (wasserrechtliche Genehmigungsverfahren). Daher sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. 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>Davon abgesehen, sieht der Bebauungsplanentwurf lediglich eine eingeschossige Unterbauung durch eine Tiefgarage vor.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>5. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erschließt sich uns nicht, wie auf der zur Verfügung stehenden Fläche der Gustav-Meyer-Allee sowohl der „Bestandsverkehr“, ein „Fahrradschnellweg“ als auch der Lieferverkehr für den QAH-Komplex dargestellt werden soll. Diese Frage ist umso drängender, als die Gustav-Meyer-Allee bereits jetzt temporär (Berufsverkehr) eine hohe Belastung aufweist. Hier halten wir ein Mobilitätsfachgutachten für erforderlich.</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 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.</p> <p>Die Planung einer Radschnellverbindung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens III-233-1. Die Klärung der Trassenführung obliegt vielmehr der für die Planung der Radschnellverbindungen zuständigen Behörde (SenMVKU).</p>
<p>Bürger/in 5 Schreiben vom 29.03.2023</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren III-233-1 nimmt die Nachbarigentümerin der Grundstücke in dem Baublock Gustav-Meyer-Allee / Hussitenstraße/ Voltastraße / Brunnenstraße, die direkt an die zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans angrenzen, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Baukörperausweisung und Abstandsflächenverkürzung</p> <p>Im Kapitel III.3.2.4 (Zulässige Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse) auf Seite 83 führen Sie aus, für die Neubauten eine Baukörperfestsetzung / Baukörperausweisung vorzunehmen, die als ausdrückliche Festsetzung nach § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Berlin eine</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.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>Abstandsflächenverkürzung bewirkt wird. Gleichwohl sichere die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der beabsichtigten Gebäudehöhenbeschränkung und den Abständen zu den Nachbargrundstücken überwiegend die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen. Im weiteren Verfahren sei beabsichtigt, konkrete Gebäudehöhen festzusetzen.</p> <p>Des Weiteren wird in der Bebauungsplanbegründung im Kapitel III.4.1 (Abwägung, Öffentliche Belange, Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) auf Seite 93 erläutert, dass die Auswirkungen der Verkürzung der Abstandsflächen durch die Baukörperausweisung auf die Nachbargrundstücke untersucht werden wird. Dies betrifft vor allem die Belichtung / Besonnung der Nachbargebäude.</p> <p>Die unmittelbare Grundstücksnachbarin in dem neu zu schaffenden Quartier ist durch diese Baukörperausweisung und Abstandsflächenverkürzung gegebenenfalls direkt betroffen. Grundsätzlich wird die Planung und Errichtung von Hochpunkten im Quartier durch die Nachbarigentümerin begrüßt. Nichtsdestotrotz ist die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse auf den benachbarten Grundstücken sicherzustellen und durch eine entsprechende Belichtungsstudie ausführlich zu prüfen, ob die geplanten Neubauten zu einer Beeinträchtigung der Belichtungssituation und der gesunden Arbeitsverhältnisse der benachbarten Gebäude und deren Nutzungen führen. Die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse ist sicherzustellen.</p>	
	<p>2. Erschließung, Verkehrssituation</p> <p>Im Kapitel III.3.4.1 (Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen) auf Seite 85 wird die geplante Errichtung einer Tiefgarage mit bis zu 600 Stellplätzen für Kfz erläutert. Diese Tiefgarage soll über die Gustav-Meyer-Allee erschlossen werden. Zudem ergibt sich aus dem Kapitel III.3.4.2</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.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>(Straßenverkehrsfläche), dort Seite 86, die Information, dass der Umbau der Gustav-Meyer-Allee zu einer Fahrradstraße geplant werde. Seitens der SenUMVK werde die Gustav-Meyer-Allee als Vorzugsvariante für die Führung des sog. „Panketrails“ (Radschnellverbindung 4) vorgesehen. Die Straße sei bereits gegenwärtig Bestandteil einer Radschnellverbindung (TR 2 „Nordspange“ zwischen Jungfernheide und Alt-Hohenschönhausen). Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung bedarf es daher intensiver Abstimmungen, um die verkehrliche Erschließung des Plangebiets und die Förderung des Radverkehrs in Einklang zu bringen. Im Kapitel III.4.2 (Private Belange) auf Seite 97 heißt es, nach derzeitigem Planungsstand soll keine Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken für die Bebauung und Erschließung erfolgen.</p> <p>Die betroffene Nachbareigentümerin teilt bereits vorsorglich mit, dass eine Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks für die Erschließung des Plangebiets, insbesondere der geplanten Tiefgarage, über die Zufahrt in der Gustav-Meyer-Allee 25 nicht in Betracht kommt.</p> <p>Der zusätzlich erzeugte Ziel- und Quellverkehr durch die Kfz würde zu einer erheblichen Immissionsbelastung des eigenen Grundstücks zu Lasten der Mieter/innen der Nachbareigentümerin führen.</p> <p>3. Städtebaulicher Masterplan zur Entwicklung des „Quartiers Am Humboldthain“</p> <p>Im Plakat für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf den städtebaulichen Masterplan zur Entwicklung des „Quartiers Am Humboldthain“ (QAH) Bezug genommen. Der zugehörige Lageplan zum Masterplan zeigt eine erhebliche Begrünung der Freiflächen des Nachbargrundstücks, insbesondere in Richtung der Gustav-Meyer-Allee. Dieser Masterplan wird auch durch die Vorentwurfsskizze vom</p>	<p>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 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.</p> <p>Der Bebauungsplan III-233-1 bereitet keine Maßnahmen auf benachbarten Grundstücken oder deren Inanspruchnahme vor (z. B. Erschließung und Freiflächengestaltung). Gleichwohl kann sich beispielsweise die gemeinsame Nutzung von Feuerweherschließungsflächen oder sonstigen Zufahrtbereichen im Hinblick auf eine attraktive Freiflächengestaltung langfristig als günstig erweisen. Daher werden hierzu die Abstimmungen der Vorhabenträgerin mit den angrenzenden Grundstückseigentümerinnen fortgesetzt. 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>Davon abgesehen, bewirkt die geplante Begrünung des Plangebiets keine Beschränkung der Nutzung des Außenraums der angrenzenden Grundstücke.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>31.10.2022 in Bezug genommen, auch wenn der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans die benachbarten Grundstücke nicht erfasst.</p> <p>Die Nachbareigentümerin begrüßt grundsätzlich eine gemeinsame Quartiersentwicklung des Plangebiets und der eigenen Nachbargrundstücksflächen zur Schaffung hochwertiger Außenraum- und Freiflächen. Diese hochwertige Freiraumgestaltung erhöht nicht nur die Freiraumqualität für alle Nutzer/innen und Mieter/innen vor Ort. Auch über die Möglichkeit der Vernetzung der Grundstücke über Wegeverbindung kann nachgedacht werden.</p> <p>Nicht nur denkmalrechtliche Aspekte werden eine Entsigelung in diesem Umfang aufgrund des nahezu vollständig unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestands als Gesamtanlage erheblich erschweren. Die Nachbareigentümerin wird durch diese erhebliche Begrünung der Freiraumflächen selbst in der Nutzung des Außenraums stark beschränkt. Die Umsetzung dieser Freiraumgestaltung auf den benachbarten Grundstücken ist daher in diesem Umfang abzulehnen und wird nicht im Wege privatrechtlicher Vereinbarung ermöglicht werden.</p>	
<p>Bürger/in 6 Schreiben vom</p>	<p>Der Einspruch der Interessengemeinschaft der Anwohner bezieht sich im Wesentlichen auf den eklatanten Mangel an Einzelhandel in unse-</p>	<p>→ Keine Auswirkungen auf die Planung</p> <p>Eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen ist für den Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen. Gleichwohl werden im weiteren Verfahrensverlauf im Kapitel V der Begründung des Bebauungsplans die in den jeweiligen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen sowie deren Auswertung zusammengefasst dargestellt.</p> <p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Anregungen und Hinweise der Interessengemeinschaft der Anwoh-</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
12.04.2023	rem Quartier. Die anderen zu berücksichtigenden Themen wie die soziale Qualität für die Bevölkerung, die Grünflächenqualität mit Auswirkungen auf den Humboldthain, die dramatisch sich ändernde Verkehrsentwicklung sind dabei auch von Interesse.	ner werden berücksichtigt und in die Abwägung der betroffenen Belange einbezogen. Es erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzungen zur Steuerung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen (z. B. im Hinblick auf den Einzelhandel). Eine weitere Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.
	Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt und Versorgung mit Grünflächen wird bereits in der Stellungnahme vom Berliner Netzwerk für Grünzüge benannt (<i>siehe Bürger/in 1.</i>). Diese werden von uns ebenfalls unterstützt.	<i>Auswertung (siehe Bürger/in 1)</i>
	Darüber hinaus sehen wir die zweigeschossige Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zu den Grünflächen als erheblichen Eingriff in die Grundwassersituation im Humboldthain. Wir verweisen darauf, dass seit dem 15.03.2023 Konzepte zur Schwammstadt in der Nationalen Wasserstrategie (gemeinsame zentrale Regenwasserbewirtschaftung) berücksichtigt werden müssen. Ein solches Konzept muss unbedingt in die Entwurfsplanung aufgenommen werden.	→ Klärung im weiteren Verfahren 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. Davon abgesehen, sieht der Bebauungsplanentwurf lediglich eine eingeschossige Unterbauung durch eine Tiefgarage vor.
	Die geplante grüne Innenblockzone mit der baulichen Massierung an der Gustav-Meyer- Allee zeigt eher eine nach innen gewandte grüne Oase und nicht eine Öffnung in den Humboldthain, wie sie in den Bürgerversammlungen vom Investor vorgestellt wurde.	→ Keine Planänderung Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Konzept für Städtebau und Freiflächen soll grundsätzlich beibehalten werden. Darin sind mehrere breite Öffnungen von der Gustav-Meyer-Allee in den Blockinnenbereich sowie zum hier geplanten Quartierspark berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan wird auf Basis der Projektplanung geeignete Baukörper- und Grünfestsetzungen zur Sicherung einer

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
		<p>hohen städtebaulichen Qualität umfassen. Die betroffenen Fachbehörden werden in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eingebunden.</p>
	<p>Wir halten auch die massive Bebauung (geplante GFZ 3,6) für problematisch. Schon bei einem Spaziergang zur Mittagszeit kann man sehen, wie weit die Schatten der bestehenden Gebäude den Humboldthain erreichen. Diese Gebäude sind wesentlich niedriger, als die geplanten 15-Geschosser mit ihrer Gebäudehöhe von mindestens 45 Meter entlang der Gustav-Meyer-Allee.</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Nachverdichtung einer bestehenden und bislang unzureichend genutzten Gewerbefläche erfüllt aufgrund der Innenentwicklung eines bereits erschlossenen und sehr gut an den ÖPNV angebotenen Arealen die wesentlichen stadtplanerischen Grundsätze eines flächenschonenden Bauens und der Förderung einer „Stadt der kurzen Wege“.</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.</p>
	<p>Darüber hinaus ist die verkehrliche Erschließung bei geplanter Mehrfachnutzung der Gustav-Meyer-Allee (fahrradgerechte Stadt, Erschließungs- und Durchgangsverkehr) sowie qualitätvolle Grünbezüge zwischen Humboldthain und QAH neu zu bewerten.</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 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. Zusätzlich notwendige Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.</p>
<p>Die momentane Planung sieht keine ausreichende Anbindung des</p>	<p>→ Planänderung</p>	

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>Wohngebietes südlich der Voltastraße vor. Die geplante Durchwegung des riesigen Areals zeigt sich im Bebauungsplan nur durch eine schmale Eingangssituation an der Voltastraße. Damit wird deutlich, dass es keine ausreichende Anbindung und Durchwegung in das Wohngebiet südlich der Voltastraße gibt. Es ist dringend vom Investor zu fordern, dass eine Öffnung und nachbarschaftliche Anbindung auf dem Grundstück „Deutsche Welle“ geschaffen wird. Die bisherige Planung steht im Widerspruch zu der in den Bürgerbeteiligungen vorgestellten Planung.</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 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</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
		<p>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>Auch für das Flurstück 169 (Voltastraße 6) wurde durch die entsprechende Grundstückseigentümerin der Ausweisung einer öffentlichen Durchwegung nicht zugestimmt. Daher wird von einer Einbeziehung der entsprechenden Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 abgesehen.</p>
	<p>Wir fordern nach wie vor eine Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf und differenzierter Lebensmittelversorgung. Ein Angebot an der nördlichen Brunnenstraße / Gustav-Meyer-Allee ist aus Gründen der Erreichbarkeit keine Qualität für das Wohngebiet, sondern hier ist die Zugänglichkeit über den Eingang westliche Voltastraße (Deutsche Welle) zwingend notwendig.</p> <p>Ein Vertreter des Stadtentwicklungsamts erläuterte bei der öffentlichen Anhörung am 20.03.2023, dass der Einzelhandel im Planungsgebiet von der Stadtplanung nicht gewollt ist, da nach dem Zentrenkonzept die Brunnenstraße zu entwickeln wäre. Da der Bezirk die Planungshoheit des Bebauungsplans hat, sind die Vorgaben des Berliner Senats zu hinterfragen und es darf nicht weiter an der Realität vorbeigeplant werden. Wir als Anwohner-Interessengemeinschaft haben während der Vorbereitungsphase zu diesem Bebauungsplanverfahren mit dem</p>	<p>→ Klärung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Brunnenstraße im Bezirk Mitte von Berlin gehört zu den bedeutendsten Straßen des Stadtteils Gesundbrunnen. Trotz ihrer herausragenden Bedeutung hat sich die ca. 2,3 km lange Straße und ihre Umgebung unter anderem aufgrund ihrer Vergangenheit städtebaulich, gewerblich und auch sozial unterschiedlich entwickelt. Dabei weist der nördliche Bereich ab der Bernauer Straße einige Defizite auf, welche das Gesamtbild der Straße negativ beeinflussen.</p> <p>Um der negativen Entwicklung / Wahrnehmung entgegenzuwirken und die funktionale Vielfalt des nördlichen Teilabschnitts der Brunnenstraße zu erhalten und konsequent weiterzuentwickeln, haben sich der Bezirk Mitte und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeinsam dazu entschieden den Bereich zwischen der Bernauer Straße im Süden und dem Hanne-Sobek-Platz im Norden durch das</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
	<p>Baustadtrat und dem Investor Gespräche geführt, die die Notwendigkeit von Einzelhandelsversorgung im neuen Planungsgebiet bestätigt haben.</p> <p>Die degewo versucht seit Jahren, die Monostruktur von Gaststätten und Spielsalons an der Brunnenstraße zu durchbrechen, bis auf die beiden Sortimenten Lidl und Penny existiert zwischen Gesundbrunnen und Bernauer Straße nur ein Gemüseladen. Auf welche abstrakte Zentrenentwicklung Brunnenstraße wartet der Bezirk? In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass zukünftig mindestens 8.000 Mitarbeiter im neuen „Quartier Am Humboldthain“ einen Bedarf an Einzelhandel haben werden.</p> <p>Der Baustadtrat hat am 09.05.2022 einen runden Tisch zwischen Gewerbevermietern entlang der Brunnenstraße (Investor, degewo, berlinovo) vorgeschlagen, der bis heute nicht stattgefunden hat. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung fordern wir, dass dieser Termin zur Klärung des Themas fehlender Einzelhandel und Sozialverpflichtung der Eigentümer stattfinden muss.</p>	<p>Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ zu fördern. Als Grundlage hierfür soll unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zunächst ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet werden, welches die Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet identifiziert.</p> <p>Der Bebauungsplan III-233-1 wird diese Zielsetzung durch eine detaillierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Plangebiets unterstützen.</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 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</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Auswertung
		<p>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> <p>Im Zuge der Konkretisierung der Planung und der Abstimmungen der Vorhabenträgerin mit den Eigentümerinnen der angrenzenden Grundstücke wurde auch geprüft, inwieweit eine öffentliche Nutzung der beiden bereits bestehenden Durchgänge von der Voltastraße zum „Quartier Am Humboldthain“ gesichert werden kann. Sowohl für das Flurstück 172 (Blockdurchwegung Voltastraße 3/5) als auch für das Flurstück 169 (Blockdurchwegung Voltastraße 6) ist eine Zustimmung der betroffenen Nachbarigentümerinnen zur Ausweitung der bisher überwiegend auf die Beschäftigten und Rettungsdienste beschränkten Nutzung auf die Allgemeinheit derzeit jedoch nicht absehbar.</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 Bürger/in 1 und 6)
- Anpassung des städtebaulichen Konzepts sowie der Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und Gebäudehöhen unter Berücksichtigung einer Abstandsflächenuntersuchung sowie in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden (siehe Bürger/in 1, 2, 3, 4, 5 und 6)
- Ergänzung einer in Teilbereiche aufgeteilten Geschossflächenfestsetzung des Gewerbegebiets (siehe Bürger/in 2)
- Ergänzung von Festsetzungen zur Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude durch Dachaufbauten (siehe Bürger/in 2)
- Ergänzung einer Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel, mit Ausnahme von „Annex-Handel“ und eines Nahversorgers im Gewerbegebiet (siehe Bürger/in 6)
- Ergänzung von Festsetzungen zur Steuerung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Bürger/in 2)
- 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 Bürger/in 1 und 6)

Fachuntersuchungen

- Erarbeitung einer verkehrlichen Untersuchung (siehe Bürger/in 1, 4, 5 und 6)
- Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Bürger/in 4)
- Erarbeitung einer Entwässerungskonzeption (siehe Bürger/in 1 und 6)
- Erarbeitung einer Verschattungsstudie zu Besonnung und Belichtung (siehe Bürger/in 1, 3, 4, 5 und 6)
- Erarbeitung eines Klimagutachtens (siehe Bürger/in 1 und 6)

Städtebaulicher Vertrag

- Prüfung von Regelungen zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts (siehe Bürger/in 1 und 6)
- Prüfung von Regelungen zur Freiflächenplanung (siehe Bürger/in 1 und 6)
- Prüfung von Regelungen zur nachhaltigen Quartiersentwicklung im Hinblick auf die Energieversorgung (siehe Bürger/in 1, 2 und 6)
- Prüfung von Regelungen im Bebauungsplan und / oder im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption (siehe Bürger/in 1 und 6)

Sonstiges

- Prüfung möglicher Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Gustav-Meyer-Allee (siehe Bürger/in 1 und 6)
- Weiterleitung folgender Stellungnahmen an die Vorhabenträgerin:
 - o Hinweis auf Verbindungsbau zwischen Bestandsgebäuden innerhalb und außerhalb des Plangebiets (siehe Bürger/in 3)
 - o Hinweis auf möglicherweise erforderliche Grundwasserabsenkungen (siehe Bürger/in 4)
 - o Hinweis auf eine Prüfung möglicher gemeinsamer Erschließungsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets (siehe Bürger/in 3 und 5)