

**Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Die Bürger wurden von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.06.2010 (ABl. S. 1022) und Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereiches informiert. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 28.06.2010 bis einschließlich 09.07.2010 im Bezirksamt Schöneberg-Tempelhof, Abt. Bauwesen, Fachbereich Planen statt.

In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels Internet.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplan-Vorentwurf,
- Begründung.

**Beteiligung und Resonanz der Bürger**

Zur Planung gingen die folgenden 43 schriftlichen Äußerungen ein. Die vorliegenden Stellungnahmen beziehen sich thematisch insbesondere auf die folgenden Themen:

- Frist der Einsichtnahme,
- Veränderungen innerhalb des städtischen Gefüges,
- Umweltaspekte,
- Verkehr und Stellplatzsituation,
- Lärmsituation,
- Verschattung, Durchlüftung.

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1	Bürger 1 mit Schreiben vom 4.7.2010	1.1	Wohnsituation	<p>Ich habe mich über den Bebauungsplan 7-1 für das Gelände zwischen Monumentenstraße und Dudenstraße ausführlich informiert. Ich wohne seit 1988 in der Eylauer Straße, in einer Hinterhofwohnung, die sich durch Licht, Sonne, Luft und einen freien Blick bis zu Ihrem Arbeitsplatz im Rathaus Schöneberg auszeichnet.</p> <p>Ich erkenne eine dramatische Verschlechterung meiner Wohnsituation, wenn der geplante Neubau in gleicher Bauhöhe wie die Häuser der Eylauer Straße ausgeführt wird.</p> <p>Durch den geplanten siebengeschossigen Baukörper, der sich wie eine 20 Meter hohe Wand parallel zur vorhandenen rückseitigen Bebauung der Eylauer Straße erhebt, werden die Wohnungen der Quer- und Seitenflügel komplett verschattet. Dies führt zu einer Minderung der Wohnqualität und zu einer damit verbundenen Änderung der Sozialstruktur im Viertel. Ziel der heutigen städtebaulichen Planung sollte nach meiner Meinung die ständige Verbesserung der vorhandenen Wohnverhältnisse, vor allem bezüglich der Besonnung und der Belüftung von Blockwohnquartieren sein.</p> <p>Die jetzige Planung ignoriert aus meiner Sicht Erkenntnisse, die in den 1970er und 1980er Jahren durch verschiedene Institutionen, z.B. IBA-Altbau, gemacht wurden in Bezug auf hygienisches Wohnen in den herkömmlichen Berliner Blockbauweisen (Belüftung der Höfe durch Öffnungen in den Seitenflügeln, Fassadenbegrünung, Innenhofbegrünung, Freiflächen für Mieter usw.). Damals wurde festgestellt, dass diese Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes führten. Die jetzige Planung beabsichtigt genau das Gegenteil: verdichtetes Bauen zu Lasten der alt eingesessenen Bewohner und eine vollständige Schließung von belüfteten Höfen.</p>	<p>Mit dem Vorhaben wird das derzeit städtebaulich wenig attraktive Gebiet entlang des S-Bahngrabens neu geordnet und erstmals städtebaulich gefasst.</p> <p>Der städtebaulich-architektonische Entwurf ist zwischenzeitlich weiterentwickelt worden. Der angesprochene Baukörper ist als ein sich von der Monumenten- bis zur Dudenstraße erstreckender Gebäudekomplex mit überwiegender Wohnnutzung vorgesehen. Das Gebäude gliedert sich nunmehr in einzelne Abschnitte (sogenannte Haustyphen) mit unterschiedlichen Höhen. Diese Höhenstaffelung soll als maximal zulässige Oberkante der Gebäudeabschnitte zwischen 60,5 m und 68,8 m über NHN festgesetzt werden (5-7 Geschosse gemäß Projektplanung). Eine gleichbleibende Gebäudehöhe wird somit vermieden.</p> <p>Aufgrund des unterschiedlichen Höhenverlaufs des Geländes werden die beiden Straßen Dudenstraße und Monumentenstraße als Ausgangspunkte angenommen, zwischen denen der geplante Gebäudekomplex eingepasst werden soll. Die größten Höhen werden im Anschluss an die Bestandsbebauung an der Monumenten- und Dudenstraße erreicht und entsprechen diesen mit ca. 22 m über Straßenniveau. Die verbindenden Gebäudeabschnitte werden um bis zu 8 m heruntergestaffelt.</p> <p>Das es dennoch zu Einschränkungen in der Sichtbeziehung der bestehenden rückwärtigen Gebäude der Eylauer Straße in Richtung Westen zum Bahngraben kommen kann, lässt sich dabei nicht vermeiden.</p> <p>Die aufgeführte Argumentation aus dem Prozess IBA-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>Berlin, sowohl im Altbau als auch im Neubaubereich, ist ein gutes Beispiel dafür, dass gerade im Bestand entwickelt werden soll. Gerade die IBA-Altbau trat an, eine Stadtreparatur herzustellen, d. h. die Erneuerung der Altbaubestände (Wiederherstellung vor Abriss) und das Einfügen von Neubauten in den Bestand war zentrales Anliegen. Der Kontrast zu dem bis dahin verfolgten Nachkriegsstädtebau (Interbau 1957) war bewusst veranlasst. Die IBA-Neubau befasste sich in ihrer Programmatik mit der "kritischen Rekonstruktion" der Stadt und damit mit einer Vielzahl von Neubauprojekten in ähnlichen innerstädtischen Lagen.</p> <p>Die Entscheidung für eine innerstädtische Wohnlage trifft jeder selbst. Entwicklungen innerhalb dieser Stadtlagen sind weder ausgeschlossen noch grundsätzlich zu verbieten. Vielmehr unterliegt ein Stadtgefüge der ständigen Veränderung.</p> <p>Um zu gewährleisten, dass durch diese baulichen Veränderungen und Entwicklungen innerhalb eines städtischen Gefüges die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert bleiben, wurden von Gesetzgeberseite entsprechende Regelungen geschaffen. So müssen neue Gebäude gemäß der Bauordnung einen Abstand zu benachbarten Gebäuden und Grundstücken einhalten, damit die Belüftung und Belichtung gesichert bleibt. Diese Regelungen werden in der vorliegenden Planung beachtet.</p> <p>Unterstützend dazu sieht das Bauvorhaben eine Riegelbebauung ohne rückwärtige Anbauten an die bestehenden Brandwände der Bebauung Eylauer Straße vor. Der Verzicht auf rückwärtige Anbauten sichert einen ca. 250 m langen offenen Innenraum.</p> <p>Zur Gewährleistung eines möglichst großen Sozialabstands zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung wurde der Neubauriegel auf ca. 20 m an die bestehenden Depothallen geplant. Der Abstand von der hofseitigen Fassade zu den bestehenden Fassaden der rückwärtigen Bebauung der Eylauer Straße beträgt somit ca. 20 m an der schmalsten Stelle bis hin zu ca. 40 m an der tiefsten</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		1.2	<b>Radwegeverbindung</b>	Das kurze Teilstück des Radfernwanderweges, das bei diesem Bauvorhaben einen Kompensationsbeitrag leisten soll, wird aufgrund des notwendigen Treppenzugangs an der Dudenstraße von Radwanderern vermieden werden und verliert deswegen meines Erachtens jede Relevanz für den Bebauungsplan.	<p>Stelle. Vergleichsweise dazu beträgt der Abstand zwischen der westlichen und östlichen Bebauung der Eylauer Straße ca. 18 m. Somit wird, trotz der Einschränkungen durch die Neubebauung, ausreichend Freifläche im neuen Innenbereich geschaffen, so dass eine Privatsphäre erhalten bleibt, wie es ein soziales Zusammenleben einer Innenstadt in Vielfacherweise darstellt.</p> <p>Der relativ große Innenbereich vermeidet eine unzumutbare Verschattung, obwohl die bestehenden rückwärtigen Gebäude der Eylauer Straße durch die Neubebauung zu bestimmten Zeiten teilweise verschattet werden. Dies wurde aufgrund der Einwendungen im Beteiligungsverfahren in einer Verschattungsstudie ermittelt (Verschattungsstudie, robertneun Architekten, 2.6.2010, Ergänzung 21.2.2011). Am größten sind die Verschattungen v. a. in den Nachmittagsstunden (im Winter ab 13:30 Uhr, im Frühjahr ab 15:00 Uhr und im Sommer ab 17:30 Uhr). Diese Verschattungen schränken jedoch die Wohnqualität nicht wesentlich ein und sind für eine innerstädtische Lage durchaus üblich.</p> <p>Der Nord-Süd-Grünzug vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden zum 'Natur-Park Südgelände' soll bis zur Monumentenstraße (Ausgang Monumentenstraße/Ecke Kreuzbergstraße) auf der östlichen Seite der Bahntrassen geführt werden. Weiterführend soll die Wegeverbindung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Monumentenbrücke auf die westliche Seite der Bahntrasse verschwenkt werden. Dieses Teilstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, wird aber in der Begründung beschrieben. Um auf die Monumentenstraße zu gelangen, soll die öffentliche Durchwegung vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden unter der Monumentenbrücke auf das Plangebiet (öffentliche Grünfläche) geführt werden und über ein Rampenbauwerk Richtung Monumentenstraße verlaufen. Die Planung ist Gegenstand einer überörtlichen Radwege-</p>

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					planung, die außerhalb des vorliegenden B-Planverfahrens abgestimmt wurde und innerhalb dieses Verfahrens für einen Teilbereich gesichert wird. Die Planungen im Rahmen des Bebauungsplans sind mit den örtlichen Planungen abgestimmt. Zusätzlich führt eine mit einem Geh- und Radfahrrecht festzusetzende Fläche (Fläche a) über das Plangebiet in Richtung Süden zur Dudenstraße. Hier soll die Anbindung auf die Dudenstraße über eine Treppenanlage erfolgen und somit den Niveauunterschied überwinden. Die Treppenanlage ist eine untergeordnete Wegeführung, um eine fußläufige Verbindung zur Dudenstraße herzustellen.
2	<b>Bürger 2</b> mit Schreiben vom 7.7.2010	<b>2.1</b>	<b>Frist der Einsichtnahme</b>	Hiermit möchte ich mein Recht in Anspruch nehmen, mich zu dem von Ihnen am 18. Juni 2010 in meinem Briefkasten vorgefundenen Schreiben zu äußern. Zunächst einmal finde ich die Frist zur Einsichtnahme plus Äußerungsmöglichkeit vom 28. Juni - 09. Juli 2010 sehr knapp bemessen, wieso findet " eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung ... nicht statt"? Soweit ich informiert bin, gibt es eine öffentliche Auslegungsfrist von 4 Wochen. Dies würde mich zum einen interessieren, zum anderen sprechen zahlreiche Gründe dafür ein Bauvorhaben in dieser Größenordnung (von Ihnen im Anschreiben sehr irrtümlich formuliert als städtebauliche Neuordnung eines zukünftigen Mischgebietes mit öffentlichen und privaten Grünflächen, einschließlich der erforderlichen Erschließungsfläche) an dieser Stelle nicht durchzuführen.	Das Verfahren des Bebauungsplans 7-1 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Ebenso wie im Regelverfahren zum Bebauungsplan erfolgt hier eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit. Die hier erfolgte Beteiligung stellt die erste "frühzeitige" Stufe dar, in der die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten ist und ihr mitzuteilen ist, dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Eine Festlegung dieser Frist ist vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben, die gewählten zwei Wochen sind aber eine in der Praxis übliche Frist. Zusätzlich erfolgte zeitnah eine Bürgerversammlung. Die in der Stellungnahme angesprochene Auslegungsfrist von vier Wochen bezieht sich auf die zweite Stufe der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Hierzu wird eine ortsübliche Bekanntmachung erfolgen.
		<b>2.2</b>	<b>Umweltaspekte: Flora und Fauna, Artenschutz,</b>	Zunächst einmal handelt es sich um ein Gelände, dass so oder ähnlich, seit mindestens 30 Jahren existiert - mit gewachsenem Baumbestand, vielen verschiedenen Tieren u.a.	Das Stadtgefüge unterliegt Veränderungen und Entwicklungen, die nicht auszuschließen und nicht grundsätzlich auszuschließen sind. So unterliegen ehemalige Bahnflä-

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
			<p><b>Klima und Luft</b></p>	<p>Elstern, Füchsen, Nachtigallen, jedes Jahr wiederkehrenden Mauerseglern (geschützt!) und Rauchschwalben sowie Fledermäusen (geschützt!) und Turmfalken. Seit einiger Zeit auch einem Bussardpärchen.                  Diese grüne Schneise trägt auch erheblich zur Luftverbesserung in diesem innerstädtischen Gebiet bei.                  Durch den Bau der Bahntrasse wurde das Gebiet schon erheblich dezimiert.                  Ein Neubau in dieser Größe, immerhin handelt es sich um einen durchgehenden Gebäudekomplex von der Monumentenstraße bis zur Dudenstraße, mit den damit verbundenen Veränderungen, sowie Lärm und Schmutz, werden die z.T. sehr seltenen Tiere vertrieben.</p>	<p>chen, die anderen Nutzungen zugeführt werden können, auch diesem Veränderungsdruck. Dabei ist nicht auszuschließen, dass auch Flächen für Gebäude entstehen können.                  Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit Ende des 19. Jhds im Zuge der Bahnnutzung der Berlin-Anhaltinischen Bahn (Güter- und Rangierbahnhof) in unterschiedlicher Intensität genutztes Areal. Das heißt, hier lag eine bauliche Nutzung bereits vor Errichtung der Wohngebäude Eylauer Straße vor. Nach 1945 überwog die gewerbliche Nutzung im Plangebiet. Da das Plangebiet heute jedoch nicht mehr für Bahnzwecke genutzt wird, wurde es verkauft, mit der Absicht, das hier faktisch vorhandene, z. T. brachliegende, Gewerbegebiet aufzuwerten und unter Arrondierung der angrenzenden Wohnnutzung Eylauer Straße in ein Gebiet emzuwandeln, das überwiegend dem Wohnen dient. Zwischenzeitlich wurde die Planung in der Art modifiziert, dass nun der Bereich für 'Wohnen, Kindertagesstätte und wohnverträgliches Gewerbe' festgesetzt werden soll. Diese Planung dient im Rahmen der Innenentwicklung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.  <b>s. a. Abwägung der Stellungnahme 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges"</b>                  Im Plangebiet befinden sich hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes keine Bereiche besonderer Seltenheit, Gefährdung oder naturschutzrechtlicher Schutzwürdigkeit.  <u>Flora</u>                  Der Vegetationsbestand im Plangebiet orientiert sich an den bestehenden Nutzungsstrukturen. Der größte Teil des Plangebietes ist versiegelt und somit ohne Bedeutung für den Biotopschutz. Demzufolge konnten sich Vegetationsstrukturen nur in den ungenutzten Randbereichen entwickeln. Der Baumbestand im Plangebiet wird geprägt durch die Arten Robinie (Robinia pseudoacacia), Ahorn (Acer),</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>Pappeln (Populus) und Götterbaum (Ailanthus altissima). Die Vitalität der Bäume ist entsprechend der innerstädtischen Lage des Plangebietes nur durchschnittlich befriedigend. Vor allem in den Randbereichen zur Dudenstraße und teilweise auch zur Monumentenstraße war die Vitalität der Bäume teilweise besonders schlecht.</p> <p><u>Artenschutz</u>                      Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine faunistische Potenzialanalyse mit Untersuchungen zur Avifauna, Fledermausfauna und zu Reptilien durchgeführt (Dipl.-Biol. T. Teige 02/2010 und 02/2012). Hier wurden grundsätzlich die potenziellen Lebensräume planungsrelevanter Arten untersucht und anschließend eine Erfassung der tatsächlich vorkommenden Fauna durchgeführt. Es wurden Nist- und Lebensstätten von Brutvögeln festgestellt. Bei Beseitigung von Brutplätzen durch das geplante Vorhaben, ist ein Ersatz am Gebäude- bzw. Baumbestand innerhalb des Plangebietes erforderlich. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, entsprechende Maßnahmen umzusetzen.                      Im Umfeld bis zu 5 km des Plangebietes konnten 3 Fledermausarten nachgewiesen werden. Der vorhandene Baumbestand des Plangebietes bietet allerdings kein bis sehr geringes Quartierpotential. Es ist anzunehmen, dass das Gebiet und die unmittelbar angrenzenden Freiflächen als Nahrungshabitat gelten können. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten (Flächenverluste, Nahrungsverknappung, Barrierewirkung) ist bei Umsetzung der Baumaßnahmen gem. der vorliegenden Analyse nicht zu erwarten.                      Von Vorkommen von Zauneidechsen und Amphibien wird aufgrund des nicht vorhandenen bzw. wenig optimalen Lebensraumes nicht ausgegangen.</p> <p><u>Klima</u>                      Nach dem Umweltatlas Berlin (Klimamodell 2005, Klima-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>funktionen) wird die bioklimatische Belastung des Siedlungsraumes an der Eylauer Straße und den Blockinnerbereichen als weniger günstig eingestuft. Die Gesamtzahl der Tage mit Wärmebelastung im Zeitraum 1971 bis 2000 wird für die Bebauung an der Eylauer Straße mit 21 bis 27 Tagen angegeben, für die westlich angrenzenden Freiflächen am Bahngelände mit 18 bis 21 Tagen (Klimamodell 2005: Karte Wärmebelastung 1971 bis 2000). In der Karte „Bodennaher Luftaustausch abends 22.00 Uhr“ (siehe Abb. 1) ist erkennbar, dass die Frischluftzufuhr im betroffenen Stadtgebiet von den großen Grünflächen im Osten (insbesondere Victoriapark, ehem. Flughafen Tempelhof) her erfolgt. Die Frischluftbewegung erfolgt entlang der in nordwestliche Richtung verlaufenden Straßenzüge. Auch innerhalb des S-Bahn-Geländes erfolgt eine Luftbewegung (diese in Nordost-Südwest-Richtung) und sorgt für eine Belüftung der westlich anschließenden Wohngebiete. Die Frischluftbahnen werden durch das Bauvorhaben nicht berührt. Die neuen Gebäude entstehen außerhalb der Frischluftschneise des S-Bahngrabens.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b>                  Durch die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen sowie Dachbegrünungen können klimawirksame Freiflächen langfristig gesichert werden.                  Eine Verschlechterung der Luftqualität ist durch die beabsichtigte Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in ein Gebiet 'Wohnen, Kita und wohnverträgliches Gewerbe' nicht zu erwarten.</p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		2.3	<b>Verkehr / Stellplatzsituation</b>	Da eine eigene Zufahrtstraße geplant ist wird sich natürlich auch die Luftqualität verschlechtern, verbunden mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen, besonders in der Monumentenstraße (30-Zone) und Eylauer Straße, ebenfalls 30-Zone.	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zwischenzeitlich ein Verkehrsgutachten (Ingenieurbüro Liebing und Wegner, 11/2012) erstellt worden, dessen Aufgabe es war, den durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehr zu ermitteln und die Verkehrsverteilung über das vorhandene Straßennetz sowie die damit verbundenen Auswirkungen darzustellen.</p> <p>Die Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs aus dem Plangebiet erfolgt zum Großteil nicht über die geplante innere Erschließungsstraße. Die Bewohner der Neubauten erreichen ihre Stellplätze direkt über Tiefgaragenzufahrten in den Kopfgebäuden an der Monumenten- und Dudenstraße. In der Tiefgarage an der Monumentenstraße sind 32 und an der Dudenstraße 125 Stellplätze vorgesehen. Weitere 20 Stellplätze sind innerhalb des zentralen Gebäuderiegels in der Sockelgeschossebene vorgesehen. Insgesamt wird dem laut Verkehrsgutachten unter Berücksichtigung der derzeitigen Vermarktungssituation prognostizierten Bedarf von 167 Stellplätzen mit den geplanten 177 Stellplätzen Genüge getan..</p> <p>Es werden ca. 5-6 öffentliche Stellplätze durch die geplanten Tiefgaragenzufahrten in der Duden- und Monumentenstraße zukünftig entfallen.</p> <p>Eine Stellplatznachweispflicht existiert im Land Berlin nicht.</p> <p>Der durch den Discountmarkt initiierte Verkehr wird weiterhin über eine direkte Zufahrt aus der Dudenstraße geregelt. Bei der Betrachtung des anliegenden Straßennetzes wird dieser Verkehr einbezogen. Allerdings wird er als vorhanden betrachtet und ist nicht erneut zu untersuchen.</p> <p>Der überwiegende Teil des entstehenden Verkehrs aus dem Gesamtprojekt wird über die Dudenstraße abgewickelt. Durchgangsverkehr von der Monumenten- zur Dudenstraße entsteht innerhalb des Plangebietes nicht.</p> <p>Die Belastungen des angrenzenden Verkehrsnetzes durch den aus dem Plangebiet initiierten Verkehr sind nach Aussage des Gutachtens als gering zu betrachten (775 zusätz-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>liche Kfz-Fahrten/24h werktags). Die stärkste Zunahme wird in der Dudenstraße mit 291 Kfz/24h (1,2 % Zunahme bezogen auf die Verkehrsgrundlast für den Planungsnullfall) erwartet.</p> <p>Die stärkste anteilmäßige Zunahme wird für die Eylauer Straße (Verbindung Dudenstraße zur Monumentenstraße) mit einem Anstieg auf den Nullfall von 8,9 % prognostiziert. Der Anstieg in absoluten Zahlen liegt hier bei 80 Kfz/24h und damit vergleichsweise gering.</p> <p>Auch Knotenpunkte im angrenzenden und weiteren Umfeld sind untersucht worden. Eine leistungsfähige Abwicklung des entstehenden Verkehrs ist gemäß Verkehrsgutachten mit dem errechneten Prognoseaufkommen möglich.</p> <p>Im Bereich der Einmündung zum Knotenbereich Monumenten-/Kreuzbergstraße wird es zu einem geringen Mehrverkehr kommen. Nach einer Abstimmung mit der Verkehrslenkung Berlin (VLB) ist derzeit davon auszugehen, dass hier keine zusätzliche Signalisierung erforderlich ist, sondern eine einfache Gehwegüberfahrt als bauliche Maßnahme ausreichend ist.</p> <p>Bei den Knotenpunkten des weiteren Umfelds wird sich das mittlere Wartezeitniveau nur unwesentlich verändern, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht.</p> <p>Erfordernisse im Rahmen der Erschließung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Das aktuelle Verkehrsgutachten wird erneut den zuständigen Stellen zur Beurteilung übersandt und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Information der Behörden vorgestellt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Für die Bewertung der Luftqualität sind Stickstoffdioxide (NO<sub>2</sub>), Schwefeldioxide (SO<sub>2</sub>) sowie Feinstaub (Pm10) maßgeblich zu betrachten. Bei Stickstoffdioxiden ist meist der Verkehr der Hauptverursacher. Der Immissionsgrenzwert (Jahresmittelwert) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> wird an allen</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
			Luftbelastung / Feinstaub		<p>verkehrsnahe Messpunkte in Berlin überschritten (nahster Messpunkt: 52 µg/m³). Ein Stundenmittelwert von 200 µg/m³ darf im Jahr nicht öfter als 18 mal überschritten werden. Dieser Grenzwert wurde im Jahr 2011 eingehalten.</p> <p>Laut Umweltatlas Berlin wurden im Jahr 2009 28,1 t/km² Stickstoffoxide NO<sub>x</sub> im Plangebiet und Umgebung emittiert. Ein Großteil der Emission (15,31 t/km² = 55 %) ist auf Heizungsanlagen (Hausbrand) zurückzuführen.</p> <p>Durch den Verkehr werden 12,79 t/km² (45 %) emittiert, was auch deutlich unter dem Durchschnitt (27,36 t/km²) der Umgebung liegt.</p> <p>Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>) stammt überwiegend aus Kraftwerken, Kohleöfen und Industrieanlagen und entsteht bei der Verbrennung schwefelhaltiger Brennstoffe wie Kohle oder Öl. In Berlin liegen seit Jahren alle Werte weit unter dem zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgelegten EU-Grenzwert von 125 µg/m³, der 3-mal pro Kalenderjahr überschritten werden darf. Auch der zum Schutz der Vegetation festgelegte kritische Konzentrationswert von 20 µg/m³ im Jahresmittel wird weit unterschritten. Da fast alle Schwefeldioxidemissionen auf Industrie und Hausbrand zurückzuführen sind, ist lediglich eine minimale Mehrbelastung durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Durch hohe Energiestandards (Kwf 70 im Durchführungsvertrag gesichert) und durch die textliche Festsetzung 14 werden lediglich Erdgas bzw. Heizöl oder vergleichbare Brennstoffe zugelassen.</p> <p>Bei der Beurteilung der Schwebstaubbelastung wird die Konzentration der gesundheitlich besonders bedenklichen Feinstaubpartikel (PM10 - particulate matter) kleiner als 10 Mikrometer betrachtet. Primäre Feinstäube stammen direkt aus der Quelle, z.B. aus Verbrennungsprozessen, wie Dieselruß, aus Reifen- und Fahrabrieb und durch aufgewirbeltes Material auf den Straßen. Einige weitere Quellen sind Kraft- und Fernheizwerke, Öfen und Heizungen in Wohnhäusern Schüttgutumschlag, Abfallverbrennungsan-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		2.4	<b>Verschattung, Durchlüftung</b>	Ihre anvisierte Traufhöhe (angepasst an das Niveau der Häuser in der Eylauer Straße) wird nicht nur zu einer Verschattung dieser Häuser führen, sondern widerspricht auch der Einhaltung der Berliner Traufhöhe bei Neubauten, weil das S-Bahngelände erheblich unter Eylauer-Straßen-Niveau liegt, von einer nicht mehr stattfindenden Durchlüftung ganz zu schweigen.	<p>lagen und bestimmte industrielle Prozesse. An verkehrsreichen Standorten stammt etwa 45 % dieser feinen Teilchen aus dem Straßenverkehr (Luftreinhalteplan 2011-2017). Der Immissionsgrenzwert (Jahresmittelwert) für PM10 von 40 µg/m³ wird an allen verkehrsnahen Messpunkten in Berlin eingehalten. Ein Tagesmittelwert von 50 µg/m³ darf im Jahr nicht öfter als 35-mal überschritten werden. Dieser Wert wurde an allen verkehrsnahen Messstationen überschritten. Die dem Plangebiet am nächsten gelegene verkehrsnaher Messstation dokumentiert eine Überschreitung des Tagesmittelwertes an 39 Tagen. Die gemessene Konzentration am 36. Tag der Überschreitung lag bei der nächstgelegenen Messstation bei 53 µg/m³. Die Überschreitungen sind somit geringfügig. Zieht man in Betracht, dass durchschnittlich nur 45 % der Feinstaubemissionen durch Verkehr verursacht werden und in der Eylauer Straße mit einem Anstieg der Nutzungsauslastung von ca. 9 % zu rechnen ist, ist eine Mehrbelastung durch Feinstaub PM10 lediglich geringfügig zu erwarten.</p> <p>Das Stadtgefüge unterliegt Veränderungen und Entwicklungen, die nicht auszuschließen sind. So unterliegen z. B. ehemalige Bahnflächen, die anderen Nutzungen zugeführt werden können auch diesem Veränderungsdruck. Vorgesehen ist hier ein sich von der Monumenten- bis zur Dudenstraße erstreckender Gebäudekomplex. Der städtebaulich-architektonische Entwurf ist zwischenzeitlich weiterentwickelt worden. Der Gebäudekomplex gliedert sich nunmehr in einzelne Abschnitte (sogenannte Haustypen) mit unterschiedlichen Höhen. Diese Höhenstaffelung soll als maximal zulässige Oberkante der Gebäudeabschnitte zwischen 60,5 m und 68,8 m über NHN festgesetzt werden (5-7 Geschosse gemäß Projektplanung). Eine gleichbleibende Gebäudehöhe wird somit vermieden. Aufgrund des unterschiedlichen Höhenverlaufs des Geländes werden die beiden Straßen Dudenstraße und Monu-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>mentenstraße als Ausgangspunkte angenommen, zwischen denen der geplante Gebäudekomplex eingepasst werden soll. Die größten Höhen werden im Anschluss an die Bestandsbebauung an der Monumenten- und Dudenstraße erreicht und entsprechen diesen mit ca. 22 m über Straßenniveau. Die verbindenden Gebäudeabschnitte werden um bis zu 8,0 m heruntergestaffelt.</p> <p>Der relativ große geplante Innenbereich vermeidet eine unzumutbare Verschattung, obwohl die bestehenden rückwärtigen Gebäude der Eylauer Straße durch die Neubebauung zu bestimmten Zeiten teilweise verschattet werden. Dies wurde aufgrund der Einwendungen im Beteiligungsverfahren in einer Verschattungsstudie ermittelt (Verschattungsstudie, robertneun Architekten, 2.6.2010, Ergänzung 21.2.2011). Am größten sind die Verschattungen v. a. in den Nachmittagsstunden (im Winter ab 13:30 Uhr, im Frühjahr ab 15:00 Uhr und im Sommer ab 17:30 Uhr). Diese Verschattungen schränken jedoch die Wohnqualität nur geringfügig ein und sind für eine innerstädtische Lage durchaus üblich.</p> <p>Der Riegel schließt im Bereich der Duden- und Monumentenstraße an die bestehende Bebauung an. Der Verzicht auf die rückwärtigen Anbauten an die bestehenden Brandwände sichert einen ca. 250 m langen offenen Innenraum über die gesamte Länge von der Neubebauung der Duden- bis zur Monumentenstraße hin.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde im Februar 2011 eine erste gutachterliche Stellungnahme aus klimatologischer Sicht (Planung + Umwelt, Prof. Dr. Michael Koch, Stuttgart) erstellt. In dieser Stellungnahme wurden Empfehlungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (z. B. Öffnungen im Sockelbereich, differenzierte Höhenentwicklung) formuliert. Diese Empfehlungen sind in der nun vorliegenden modifizierten Planung umgesetzt worden.</p> <p>Die aktuelle architektonische Planung sieht vor, dass die</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>vormals geschlossen geplante Erdgeschoss-/Sockelzone nun an drei Stellen unterbrochen wird. Die Höhenentwicklung stellt sich nun differenziert dar. Die Kopfgebäude des Wohnriegels erreichen die maximalste Höhe und orientieren sich an den angrenzenden Nachbargebäuden. Der zentrale Bereich des Riegels wird abgestuft und erreicht dort, wo der Abstand zur Bebauung Eylauer Straße am geringsten ist, auch die geringste Höhe (etwa 8 m unterhalb der höchsten Gebäudeoberkante).</p> <p>Weiterhin sind Dachbegrünungen sowie Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.</p> <p>Innerhalb einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme (Planung + Umwelt, Prof. Dr. Michael Koch, Stuttgart, Januar 2013) wurden die potentiell negativen Auswirkungen der modifizierten Planung den positiven Auswirkungen gegenübergestellt.</p> <p>Die Frischluftzufuhr durch die geplanten Toröffnungen im Erdgeschoss-/Sockelbereich in Verbindung mit Gehölzpflanzungen im Innenhofbereich und Begrünung der Dachflächen auf dem Gebäuderiegel und auf den eingeschossigen Anbauten werden als wirksame Maßnahmen zur Verminderung bzw. Vermeidung nachteiliger mikroklimatischer Wirkungen der geplanten Bebauung beurteilt.</p> <p>Im Ergebnis wurde festgestellt, "dass mit den geplanten Maßnahmen negative Wirkungen auf das Kleinklima der geplanten und derbestehenden Bebauung weitgehend vermieden bzw. kompensiert werden können. Im Vergleich mit dem Bestand wird der Anteil an klimaaktiven Flächen deutlich erhöht, die Zahl klimaaktiver Bäume wird leicht erhöht (68 statt bisher 66 Stück) und der Luftaustausch im Blockinnenbereich über den großen räumlichen Zusammenhang und die drei Öffnungen im Erdgeschoss nach Westen ermöglicht. Eine Beeinträchtigung des großräumi-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					gen Luftaustausches ist nicht zu erwarten."
3	<p><b>Bürger 3</b> mit Schreiben vom 8.7.2010</p>	<p><b>3.1</b></p>	<p><b>Verkehr (Erhöhtes Verkehrsaufkommen / Verschlechterung Parkplatzsituation / Erhöhte Lärmbelastigung/ Erhöhte Luftbelastung/ Feinstaub)</b></p>	<p>Als Anwohnerin der Eylauer Straße bin ich unmittelbar vom oben genannten Bauvorhaben betroffen</p> <p>Ich möchte mich dahingehend äußern und meine Ablehnung das Bauvorhaben wie folgt begründen:</p> <p>Erhöhte Lärmbelastigung/Verschlechterung Parkplatzsituation: Die Bebauung nach Bebauungsplan 7-1 sieht Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner der neuen Wohnungen vor, jedoch keine Parkmöglichkeit für die geplanten Geschäfte. Somit werden die Besucher bzw. Kunden dieser Geschäfte Parkmöglichkeiten in den anliegenden Straßen suchen. Hiervon ist die Eylauer Straße und ebenso die Monumenten- und Kreuzbergstraße unmittelbar betroffen. Dadurch wird sich die ohnehin schon schlechte Parkplatzsituation weiter verschärfen. Der Durchgangsverkehr in den anliegenden Straßen wird sich erhöhen. U.a. wurden Aufgrund des jetzt schon bestehenden Verkehrslärms die Monumentenstraße und Eylauer Straße zur 30-Zone gemacht.</p> <p>Das Lärmgutachten, in dem sich auf die Bauplanung 7-1 bezieht, ist von vor 2006 und berücksichtigt nicht die gegebene Situation. Der Bau des Lidl in der Dudenstraße ließ den Lärm, z.B. durch den Anlieferverkehr, so ansteigen, dass Anwohnerklagen eingereicht wurden.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"</b></p> <p>Ein zwischenzeitlich erstelltes Verkehrsgutachten (Ingenieurbüro Liebing und Wegner, 01/2013) hat die Stellplatzsituation im Bestand begutachtet und die Auswirkungen des Projektes auf die Stellplatzsituation beurteilt. Festgestellt wurde, dass insgesamt ein erheblicher Parkdruck, insbesondere in den Abendstunden, im Untersuchungsgebiet herrscht. In Anbetracht dieser Situation werden alle dem Vorhaben dienenden Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Allerdings werden ca. 5-6 öffentliche Stellplätze durch die geplanten Tiefgaragenzufahrten in der Duden- und Monumentenstraße zukünftig entfallen. Eine Stellplatznachweispflicht existiert im Land Berlin nicht.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (AiR Ingenieurbüro GmbH, 01/13), dass die Gesamtlärmsituation im Plangebiet bewertet. Die Lärmbelastung durch den Besucher- und Lieferverkehr des an der Dudenstraße gelegenen Discountmarktes, wurde im Gutachten als Vorbelastung berücksichtigt. Die stärkste anteilmäßige Zunahme des motorisierten Verkehrs wird gemäß Verkehrsgutachten für die Eylauer Straße (Verbindung Dudenstraße zur Monumentenstraße) mit einem Anstieg auf den Nullfall von 8,9 % prognostiziert. Der Anstieg in absoluten Zahlen liegt hier bei 80 Kfz/24h und damit vergleichsweise gering. Entsprechend finden in der Eylauer Straße auch die stärks-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		3.2	Nutzung in der Umgebung	<p>Zusätzlich zur Lärmbelästigung erhöht sich auch die Abgas- und somit Feinstaubmenge, womit der Wohn- und Erholungswert sinkt.</p> <p>Neuentstehung von Geschäftsräumen/ Bestehender Leerstand von Geschäftsräumen in der Umgebung: Eine Neuanlage von Geschäftsräumen und Ladenlokalen, ist</p>	<p>ten Veränderungen bezüglich der Verkehrslärmbelastung statt. Die Vorbelastungen durch Verkehrslärm liegen in der Eylauer Straße tagsüber zwischen 54,4 und 57,8 dB(A) und nachts zwischen 47,0 und 49,9 dB(A). Die entstehende Gesamtlärmbelastung liegt zwischen 54,6 und 58,0 dB(A) und nachts zwischen 47,3 und 50,1 dB(A). Nach der DIN 18005, die hier gilt, liegen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (hier Eylauer Straße) bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Differenzbelastung beträgt laut Gutachten 0,1-0,3 dB(A) sowohl tagsüber als auch nachts. Diese Erhöhungen der Immissionspegel sind gemäß schalltechnischer Untersuchung als nicht relevant einzustufen und subjektiv nicht wahrnehmbar. Die Gesundheitsgefährdungsgrenze, die bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt, ist bei Weitem nicht erreicht. Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch das Prognoseverkehrsaufkommen im Untersuchungsnetz kein relevanter Anstieg des Verkehrslärms auftreten wird. Bezüglich des Anlieferverkehrs ist festzustellen, dass die geplanten Gebäude aufgrund der geplanten Höhenentwicklung einen Schutz sowohl gegenüber der Bahntrasse als auch gegenüber der Dudenstraße bieten, so dass für die rückwärtigen Gebäude an der Eylauer Straße eine Lärminderung einhergeht. Das Schalltechnische Gutachten wird bei der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt werden.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 " Luftbelastung, Feinstaub"</b></p> <p>Die Festsetzung bzgl. der Art der baulichen Nutzung wurde zwischenzeitlich modifiziert. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen, Kin-</p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		3.3	Umweltbelange (Auflagen des Umweltatlas)	<p>im Hinblick auf den Leerstand von Geschäftsräumen in der Umgebung Eylauer Straße, Kreuzbergstraße, Katzbachstraße und Dudenstraße nicht gerechtfertigt.</p> <p>Laut Umweltatlas Berlin ist das Gebiet rund um das Bauvorhaben eine schützenswerte Umgebung (Bereich 4b) mit besonderer Regelung (z.B. Erhalt aller, auch noch so kleiner Grün- und Freiflächen, höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, Erhöhung des Vegetationsanteils, Entsiegelung, keine weitere Verdichtung). Das Bauvorhaben verstößt somit gegen die Auflagen des Umweltatlas. Bestehende Grünflächen sind Altbestand und in der Lage</p>	<p>dertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe" soll gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 überwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind Wohnen, Kindertagesstätten, Wohnen nicht störendes Gewerbe, sowie Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.</p> <p>Die überwiegende Nutzung im Plangebiet wird gemäß der Projektplanung das Wohnen sein. Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht Geschäftsräume insbesondere in den Erdgeschossbereichen der Kopfgebäude an der Monumenten- und Dudenstraße vor.</p> <p>Eine Mischung aus Wohnen und untergeordneter Unterbringung von wohnverträglichem Gewerbe entspricht der Nutzungsstruktur der Umgebung und soll sich im Plangebiet fortsetzen können. Die Schaffung von wohnverträglichen Gewerbeflächen soll die Erdgeschosszonen beleben. Die angrenzenden Bereiche weisen insbesondere in den Erdgeschossen der Kopfgebäude keine toten Ladenzonen auf.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung von Wohnungen eine Nachfragesituation schaffen wird und die Errichtung von neuen gewerblichen Flächen auf dem Vorhabengrundstück Synergieeffekte bewirken wird, die zusammen wirkend dem Leerstand in der Umgebung entgegen wirken können.</p> <p><b>s. a. Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p> <p>Mit den beabsichtigten Festsetzungen werden in einem bisher gewerblich genutzten, stark versiegelten Gebiet Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe ermöglicht sowie dauerhaft Grünflächen gesichert. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ermöglicht die Schaffung einer großen, vom 'Park am Gleisdreieck' kom-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		3.4	Altlasten	<p>der Selbstpflege/-versorgung (Wurzelwerk aufgrund des Alters so ausgebildet, dass keine Bewässerung nötig) und kleine Biotope.                  Sie beherbergen unter anderem schützenswerte Tiere wie: Nachtigall, Mauersegler, Fledermäuse, Eichelhäher, Turmfalken, Rotschwänzchen, Zaunkönig und Fuchs.                  Die anstelle der bestehenden eingeplanten Grünflächen sind nicht zur Selbstpflege/-versorgung in der Lage. Zur Pflege der neuen Pocketparks ist kein Geld vorhanden (Auskunft des Bezirks).</p> <p>Da das Gebiet an den Schienen zu dem, aus dem Krieg und der Nachkriegsgeschichte belasteten Gebiet gehört (Quecksilberverseuchung des Bodens), habe ich große gesundheitliche Bedenken für die Anwohner der umliegenden Straßenzüge, da durch die Bauarbeiten (großer Bodenaushub u.a. für die Tiefgaragen) Giftstoffe aufgeworfen und in die Luft gelangen können, letztendlich auch in unsere Atemwege.</p>	<p>menden zusammenhängenden, dauerhaft gesicherten Grünfläche entlang der Bahntrasse. Sie dient zum einen der Kompensation der im Plangebiet beabsichtigten baulichen Nutzungsintensivierung, andererseits kann langfristig der Biotopverbund entlang der Bahntrasse verbessert und somit die Zielstellung des LaPro zur Schaffung eines übergeordneten Biotopverbundsystems unterstützt werden.                  Abgesehen von dieser überörtlichen Bedeutung sichert die beabsichtigte Festsetzung eine über die bauordnungsrechtliche Maßgabe zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen des § 8 BauO Bln hinausgehende Anlage zusammenhängender Vegetationsflächen im Plangebiet mit positiven Effekten für den Naturhaushalt. Insbesondere die kleinklimatische Wirksamkeit dieser Vegetationsflächen trägt zur Reduzierung der klimatische negativen Auswirkungen durch Versiegelung (Aufwärmeeffekt) bei. Die im Landschaftsprogramm formulierten übergeordneten Entwicklungsziele werden somit im Rahmen der Planungsziele ausreichend berücksichtigt.                  Das Plangebiet hat aufgrund seiner großflächigen Versiegelung und gewerblichen Nutzung gesamtstädtisch keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.                  Zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche, als Teil des übergeordneten städtischen Grünbindungssystems stehen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg Mittel aus dem Förderprogramm "Stadtumbau West" zur Verfügung. Die Unterhaltung wird aufgrund der übergeordneten städtischen Grünbindung garantiert sein.</p> <p>Werden bei Baugrundsondierungen, Baumaßnahmen, Ausschachtungen o. ä. Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt und ist somit vom Vorhandensein wassergefährdender Stoffe im Boden und weiterer Bodenbelastungen auszugehen, so ist der Bauherr nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Berliner Bo-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				(Quecksilber ist stark toxisch).	<p>denschutzgesetz verpflichtet, das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter oder der Unternehmer (§ 9 Abs. 2 Satz 3 und § 21 Abs. 1 BBodSchG i. V. mit § 6 BlnBodSchG).</p> <p>Bei Überschreitung der Grenzwerte für die entsprechende Nutzung ist dafür Sorge zu tragen, dass die festzusetzende Nutzung nicht durch die Belastungen derart beeinträchtigt ist, dass die Nutzung nicht möglich ist. Bei der Ausführung des Bauvorhabens ist das Umwelt- und Naturschutzamt aufgrund der vorhandenen festgestellten Altlasten, in jedem Fall bei der Beurteilung des Bodens und der Entsorgung, die fachgerecht stattfinden muss, zu beteiligen.</p> <p>Zusätzlich sind auch nach § 53 Bauordnung für Berlin bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen der Bauherr und die im Rahmen ihres Wirkungskreises am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Die Sicherung dieser Forderungen wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p> <p>Ist im Plangebiet mit einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen oder Kampfmitteln zu rechnen, deren Beseitigung für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich ist, wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit Berlin den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen in dem gutachterlich festgelegten Umfang durchführen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass Baugenehmigungen erst erteilt werden, wenn die Beseitigung der umweltgefährdenden Stoffe oder Kampfmittel im erforderlichen Umfang bis zur Aufnahme der vertrags- und plangemäßen Nutzung sichergestellt ist.</p> <p>Die allgemeinen Anforderungen nach § 1 BauGB an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind somit berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		3.5	<b>Auswirkungen auf die Nachbarschaft, Baudichte</b>	<p>Nutzen für Schöneberg/Auswirkung für Kreuzberg                      Bebauung ist auf Schöneberger Grund, aber durch die Gleisanlage ist diese mehr eine Enklave. Praktisch haben Kreuzberg und speziell- die Anwohner der Eylauer, Duden- und Monumentenstraße, alle Auswirkungen zu tragen. Welche sich in diesem Fall als durchweg negativ gestalten. Von einer Erhöhung der Lebensqualität kann nicht gesprochen werden. Vielmehr von einer Abwertung.                      Die geplante Bebauung wertet die Grenzbebauung Kreuzbergs ab und gefährdet den alt gewachsenen Kiez (Milieuschutz).                      Die in dem Bauvorhaben angestrebte geschlossene Gebäudefront ist dem für diesen Kiez typische Begrünung und offenen Bebauung gegenläufig.                      Die Anwohner Schönebergs hingegen haben aufgrund der Grundstückslage praktisch kein Nutzen. Das Bauvorhaben lässt, nicht zuletzt aufgrund der Errichtung von Luxuswohnungen an einer stark befahrenen Bahntrasse (das Südkreuz fertigt täglich bis zu 1400 Züge ab), den Verdacht auf ein reines Spekulationsprojekt aufkommen.                      Desweiteren bezweifele ich die Einhaltung der für diese Gegend vorgeschriebenen Geschossflächenzahl.</p>	<p>Für die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist die Bezirksgrenze unerheblich. Das Gebiet könnte auch innerhalb eines Bezirks liegen und nicht direkt an der Grenze zum Nachbarbezirk. Hier existiert eine Stadtbrache, die einer städtebaulichen Entwicklung nicht entzogen werden kann, sondern im Zuge der Vermarktung der von der Bahn nicht mehr genutzten Flächen einen erheblichen Veränderungsdruck unterliegt. Die Lage des Baukörpers wurde so gewählt, dass der Abstand möglichst nah an die auf dem Grundstück vorhandenen Depothallen heranrückt und damit einen bis zu ca. 40 m großen Abstand zu der vorhandenen Bebauung der Eylauer Straße gewährleistet. An der engsten Stelle beträgt der Abstand noch ca. 20 m in der Tiefe.                      Vorgesehen ist ein sich von der Monumenten- bis zur Dudenstraße erstreckendes Wohngebäude. Der städtebaulich-architektonische Entwurf ist zwischenzeitlich weiterentwickelt worden. Das Gebäude gliedert sich nunmehr in einzelne Abschnitte (sogenannte Haustypen) mit unterschiedlichen Höhen. Diese Höhenstaffelung soll als maximal zulässige Oberkante der Gebäudeabschnitte zwischen 60,5 m und 68,8 m über NHN festgesetzt werden (5-7 Geschosse gemäß Projektplanung). Eine gleichbleibende Gebäudehöhe wird somit vermieden.                      Aufgrund des unterschiedlichen Höhenverlaufs des Geländes werden die beiden Straßen Dudenstraße und Monumentenstraße als Ausgangspunkte angenommen, zwischen denen das geplante Gebäude eingepasst werden soll. Die größten Höhen werden im Anschluss an die Bestandsbebauung an der Monumenten- und Dudenstraße erreicht und entsprechen diesen mit ca. 22 m über Straßenniveau. Die verbindenden Gebäudeabschnitte werden um bis zu 8,0 m heruntergestaffelt.                      Das Vorhaben sichert über den Gebäuderiegel hinaus auch die Errichtung einer Kindertagesstätte, eines Kinderspielplatzes und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					zur Vervollständigung des geplanten Nord-Süd-Grünzuges. So kann bezüglich des Nutzungsangebotes im Plangebiet auch von einer positiven Ausstrahlung auf die angrenzende Nachbarschaft ausgegangen werden. <b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.4 "Baudichte"</b>
4	<b>Bürger 4</b> mit Schreiben vom 8.7.2010	4.1	<b>Erhöhung des Autoverkehrs</b>	<p>Zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans 7-1 für das Gelände zwischen Monumentenstraße, Bezirksgrenze, Dudenstraße und der Fernbahnanlage nehmen wir wie folgt Stellung:                      Als unmittelbare Anlieger des vom Bebauungsplan betroffenen Gebietes sind wir von der beabsichtigten Nutzungsänderung der Fläche stark betroffen. Wir sehen negative Auswirkungen durch die beabsichtigten Baumaßnahmen vor allem</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. durch eine nicht zumutbare Erhöhung des Autoverkehrs in der jetzt schon stark belasteten Monumentenstraße und Eylauer Straße,</li> <li>2. durch die Abschattung der bisher nach Westen hin offenen Hinterhöfe der Häuser an der Westseite der Eylauer Straße.</li> </ol> <p>1.: Wie im Bebauungsplan dargestellt, soll in dem zukünftigen Mischgebiet Gewerbefläche und Wohnfläche in erheblichem Maße durch Neubautätigkeit geschaffen werden. Der durch die Bewohner und Kunden der Gewerbebetriebe verursachte Autoverkehr wird sich zu einem großen Teil durch die Monumentenstraße und die angrenzenden Straßen, zum Beispiel Eylauer Straße, bewegen, da eine Erschließung für Kfz nur von dieser Seite aus geplant ist. Anders als in der Begründung zu dem geplanten Bebauungsplan (B-Plan) dargestellt, handelt es sich hierbei nicht um leistungsfähige Verkehrsverbindungen, die das dargestellte Gebiet gut erschließen. Die Monumentenstraße ist in Gänze zweispurig und Tempo-30-Zone. In Richtung Westen weg vom geplanten Neubaugebiet ist sie weiterhin Teil einer überbezirklichen Fahrradroute und wird von Radfahrern intensiv be-</p>	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/ Stellplatzsituation"</b>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		4.2	Verschattung	<p>nutzt, so dass der Kfz-Verkehr eingeschränkt ist. In Richtung Osten wird die zweispurige Nutzung durch parkende Fahrzeuge behindert. Eine Abschätzung unter plausiblen Annahmen zur Nutzung der neu errichteten Flächen lässt einen durchschnittlichen zusätzlichen Verkehr von mehreren Tausend Fahrzeugen/Tag erwarten. Wir sind der Meinung, dass eine Mehrbelastung mit Fahrzeugen in dieser Größenordnung von den betroffenen Straßen nicht aufgenommen werden kann und sind weiterhin überzeugt, dass eine Prüfung der Verhältnisse vor Ort durch das Amt für Planen und Genehmigen zum selben Ergebnis kommen würde. Es ist für uns nicht erkennbar, dass im Bebauungsplan Stellplätze für die neuen Gewerbeflächen vorgesehen sind. Wir erwarten daher eine erhebliche Zunahme des Parksuchverkehrs in den angrenzenden Straßen.</p> <p>2.: Der vorgesehene Bebauungsplan erlaubt entlang der Rückseite der Bebauung Eylauer Str. eine Errichtung von Gebäuden bis zur Traufhöhe der vorhandenen Bebauung, dies obwohl Baufläche in erheblichem Maß schon dadurch geschaffen wird, dass das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet unterhalb des Niveaus dieser Grundstücke liegt. (Es wird dem Investor sozusagen ein Extrageschoss geschenkt.) Die bisher in den Hinterhöfen der Eylauer Str. Bebauung vorhandene Abendsonne würde damit abgeschattet. Die Nutzbarkeit der Höfe für Erholungszwecke ist dann sehr viel weniger attraktiv, was zu einem erheblichen Verlust an Lebensqualität für die Bewohner sowie zu einer Wertminderung der betroffenen Immobilien führen würde.</p>	<p>Das Stadtgefüge unterliegt Veränderungen und Entwicklungen, die nicht auszuschließen sind. So unterliegen z. B. ehemalige Bahnflächen, die anderen Nutzungen zugeführt werden können, auch diesem Veränderungsdruck.</p> <p>Vorgesehen ist hier ein sich von der Monumenten- bis zur Dudenstraße erstreckendes Wohngebäude. Der städtebaulich-architektonische Entwurf ist zwischenzeitlich weiterentwickelt worden. Das Gebäude gliedert sich nunmehr in einzelne Abschnitte (sogenannte Haustypen) mit unterschiedlichen Höhen. Diese Höhenstaffelung soll als maximal zulässige Oberkante der Gebäudeabschnitte zwischen 60,5 m und 68,8 m über NHN festgesetzt werden (5-7 Geschosse gemäß Projektplanung). Eine gleichbleibende Gebäudehöhe wird somit vermieden.</p> <p>Aufgrund des unterschiedlichen Höhenverlaufs des Geländes werden die beiden Straßen Dudenstraße und Monumentenstraße als Ausgangspunkte angenommen, zwischen denen das geplante Gebäude eingepasst werden soll. Die größten Höhen werden im Anschluss an die Bestandsbebauung an der Monumenten- und Dudenstraße erreicht und entsprechen diesen mit ca. 22 m über Stra-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>Benniveau. Die verbindenden Gebäudeabschnitte werden um bis zu 8,0 m heruntergestaffelt.</p> <p>Der relativ große geplante Innenbereich vermeidet eine unzumutbare Verschattung, obwohl die bestehenden rückwärtigen Gebäude der Eylauer Straße durch die Neubauung zu bestimmten Zeiten teilweise verschattet werden. Dies wurde aufgrund der Einwendungen im Beteiligungsverfahren in einer Verschattungsstudie ermittelt (Verschattungsstudie, robertneun Architekten, 2.6.2010, Ergänzung 21.2.2011). Am größten sind die Verschattungen v. a. in den Nachmittagsstunden (im Winter ab 13:30 Uhr, im Frühjahr ab 15:00 Uhr und im Sommer ab 17:30 Uhr). Diese Verschattungen schränken jedoch die Wohnqualität nur geringfügig ein und sind für eine innerstädtische Lage durchaus üblich.</p>
		4.3	<b>Frist der Einsichtnahme</b>	Wir protestieren gegen die kurze Auslegungsfrist des Bebauungsplans.	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Frist der Einsichtnahme"</b>
5	<b>Bürger 5</b> mit Schreiben vom 8.7.2010	5.1	<b>Verkehr (Erhöhtes Verkehrsaufkommen / Erhöhte Lärmbelastung/Verschlechterung Parkplatzsituation)</b>	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan 7-1 ein. Als Anwohnerin der Monumentenstr. 27 bin ich mittelbar von der Planung betroffen. Ich lehne das Bauvorhaben aus folgenden Gründen ab:</p> <p>Erhöhtes Verkehrsaufkommen   Erhöhte Lärmbelastung/Verschlechterung Parkplatzsituation: Bebauung nach Bebauungsplan 7-1 sieht Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner der neuen Wohnungen vor, jedoch keine Parkmöglichkeit für die geplanten Geschäfte. Somit werden die Besucher bzw. Kunden dieser Geschäfte Parkmöglichkeiten in den anliegenden Straßen suchen. Dadurch wird sich die ohnehin schon schlechte Parkplatzsituation weiter verschärfen.</p> <p>Der Durchgangsverkehr in den anliegenden Straßen wird sich erhöhen und damit auch die Lärmbelastung. Unter anderem wurden aufgrund des jetzt schon bestehenden Verkehrslärms die Monumenten- und Eylauer Str. zur</p>	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/ Stellplatzsituation " und 3.1 " Lärmsituaton "</b>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		5.2	<b>Nutzung der Umgebung</b>	<p>30-Zone gemacht. Das in der Begründung zum Bebauungsplan zitierte Lärmgutachten wurde vor 2006 erstellt und berücksichtigt nicht die aktuelle Situation. Der Bau des Lidl-Discounters in der Dudenstraße ließ den Lärm, z.B. durch den Anlieferverkehr, so ansteigen, dass Anwohnerklagen eingereicht wurden.</p> <p>Das erhöhte Verkehrsaufkommen gefährdet auch übergeordnete Veloroute (Wannseeroute und Südspange), die über Kreuzbergstraße und Monumentenbrücke verlaufen.</p> <p>Neuentstehung von Geschäftsräumen/ Bestehender Leerstand von Geschäftsräumen in der Umgebung: Eine Neuanlage von Geschäftsräumen und Ladenlokalen. ist im Hinblick auf den Leerstand von Geschäftsräumen in der Umgebung Eylauer Str., Kreuzbergstraße, Katzbachstraße nicht gerechtfertigt.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 3.2 "Nutzung in der Umgebung"</b></p> <p>Die Weiterführung des Bebauungsplans 7-1 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient. Mit einer beabsichtigten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 9.499 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten. In diesem Fall ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, sowie die arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsver-</p>
		5.3	<b>Auswirkungen auf Natur und Umwelt</b>	<p>Umweltbelange Der geplante Gebäuderiegel hat vielfältige Auswirkungen (Vegetations- und Artenverlust, Veränderung des Landschaftsbildes, Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche und Verschlechterung der bioklimatischen Situation durch Abschneiden von Belüftungsbahnen) deshalb ist bei dem Bauvorhaben von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.</p>	



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Bioklimatische Situation                      Gemäß Planungshinweise Stadtklima 2005 (Umweltatlas) handelt es sich bei der Bebauung an der Eylauer Straße um einen Bereich 4b: gekennzeichnet durch hohe bioklimatische Belastung und höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen,                      Planerische Maßgaben sind:                      Verbesserung des Luftaustausches mit Flächen des Bereichs 1 a, Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller, auch kleiner Freiflächen, keine weitere Verdichtung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.</p> <p>Der Geltungsbereich B-Plan 7-1 (Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen) ist gemäß Planungshinweise Stadtklima 2005 (Umweltatlas) ein Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.                      Planerische Maßgabe sind keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung.                      Der Nördliche Teil des Geltungsbereichs:                      besitzt höchste Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Es bestehen unmittelbare Wechselwirkungen zu umgebenden Siedlungsräumen (Bereiche 4a/b).                      Maßgabe ist hier: Keine Reduzierung der jeweiligen Flächengröße und Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen.</p> <p>Allgemein gilt im Geltungsbereich und angrenzend: Erhalt</p>	<p>pflichtungen.                      Zu diesem Zweck wurden im Rahmen des Verfahrens Gutachten zu den Fachthemen Klima, Verschattung, Artenschutz, Lärm, Verkehr sowie Altlasten erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten finden sich als Bezug zur Abwägung der vorliegenden Stellungnahme.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>vorhandener Freiflächen, Vermeidung von Barrieren zu den bebauten Randbereichen und Erhöhung des Vegetationsanteils. Die Planungen des B-Plans widersprechen in der derzeitigen Form diesen Planungszielen.</p> <p>Vegetations- und Artenverlust Durch die Planungen des B-Plans geht der gesamte Vegetationsbestand der Fläche verloren. Arten und Biotope Bestand Geltungsbereich und Bebauung Eylauer Straße: Gehölzstreifen mit Unterwuchs älter als 25 Jahre, Arten Eichen, Robinien, Pappel unterschiedlicher Vitalität, Unterwuchs häufig Holunder, Acer negundo, Spontanaufwuchs der Ruderalfluren. Tiere: Singvögel, Raubvögel, Fledermäuse, Füchse besitzen hier Brut- oder Nahrungshabitate. Im Bereich der Bebauung Eylauer Straße befinden sich Nistbereiche von Mauerseglern und Fledermäusen, durch die Riegelbebauung und der Verlust von Vegetation gehen jedoch die Nahrungshabitate und die weiten offenen Flug- und Jagdbereiche verloren. Die Brutgebiete für Singvögel (Meisen, Finken, Zaunkönige, Amseln, Rotschwänzchen, Nachtigall) werden durch die Bebauung und Versiegelung und den Verlust von Vegetationsstrukturen verändert oder gehen gänzlich verloren.</p> <p>Veränderung das Landschaftsbildes Die unbedingte Notwendigkeit einer geschlossenen Stadtkante durch einen monumentalen ungegliederten Gebäuderiegel ist als Begründung für die Bebauung nicht ausreichend, da eine grün gegliederte Stadtkante hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbildes eine ebensolche Berechtigung hat, da auch andere Bereiche entlang der Bahntrasse durch Grün geprägt sind und nicht den geschlossenen im B-Plan gewollten Charakter hat und gerade diese Abwechslung im Bereich der Stadtkante auch für Berlin typisch ist.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 2.2 "Umweltaspekte"</b> Die Bäume werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Fachbereich Natur und Umwelt begutachtet und gemäß Baumschutzverordnung bewertet. Der notwendige Ausgleich der Verordnung wird durch den genannten Fachbereich begleitet und sichergestellt. Bei Umsetzung der beabsichtigten Festsetzungen ist nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Im Zuge der Innenbereichsentwicklung können in einem seit der Aufgabe der Bahnnutzung gewerblich genutzten Gebiet dauerhaft Grünstrukturen gesichert werden und somit relevante Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms umgesetzt werden.</p> <p>Veränderung das Landschaftsbildes: Die derzeitige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird durch das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die bisher gewerblich genutzten Bahnflächen sollen nun zu Wohn- und wohnverträglichen Gewerbeflächen entwickelt werden. Das Vorhaben fügt sich in den prägenden Altbaubestand an der Eylauer Straße ein und entwickelt diesen weiter. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes werden im Plangebiet durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im nordwestli-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>chen Bereich mit der Festsetzung von nichtüberbaubaren Flächen sowie Flächen zum Anpflanzen die Entwicklungsbedingungen des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft) im Plangebiet verbessert. Somit können wichtige zusammenhängende Grün- und Biotopverbindungsflächen entlang der Nord-Süd-Verbindung sowie im Plangebiet selbst langfristig gesichert werden. Dabei entstehen für die Öffentlichkeit neue nutzbare Flächen, die auch der Erholung dienen. Die geplanten Grünbereiche und der Verbleib der an das Plangebiet grenzenden historischen Museumshallen tragen wesentlich zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.</p> <p>Weiterhin wird hier die "Gemengelage" zwischen Wohnen und Gewerbe beseitigt. In dem bisher gewerblich genutzten Gebiet wird mit der Festsetzung eines Gebietes für 'Wohnen, Kindertagesstätte und wohnverträgliches Gewerbe' die Ansiedlung von Wohnen und wohnaffinen Nutzungen ermöglicht. Die Neuordnung des Standortes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.</p> <p>Es soll auch auf die Empfehlungen des Baukollegiums hingewiesen werden, in dem das geplante Bauvorhaben vorgestellt und diskutiert wurde. Im Berliner Baukollegium beraten fünf unabhängige Experten und die Senatsbaudirektorin über einzelne Projekte und städtebauliche Planungen von besonderer Bedeutung. Das Baukollegium machte deutlich, dass der städtebauliche Entwurf die Beziehung zur bestehenden Umgebung aufnimmt und vorbildlich umsetzt. Die Individualität der einzelnen Standorte werde hervorgehoben, bei gleichzeitiger Entstehung eines städtebaulichen Ensembles. Das vorgestellte Grünkonzept und die geplanten Hofdurchgänge wirken sich positiv auf das Mikroklima des neuen Hofbereiches aus. Die akustische Abschirmung und die räumliche Fassung des Hofraumes werden als Zugewinn für die Bewohner der bestehenden Blockhälfte gewertet. Weiterhin werden die am Bestand orientierten Gebäudehöhen sowie die Höhen der Hofbebauungen und die Nivellierung der neuen und bestehen-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Zusammenfassung zu erwartender Umweltauswirkungen Menschen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm und Luftschadstoffe: Zunahme der Immissionen durch Anwohnerverkehr</li> <li>- Unfallrisiken: Zunahme der Unfallrisiken durch Abbiegeverkehr ins Wohngebiet</li> <li>- Verschlechterung der Erholungsfunktion im privaten Bereich durch Abriegelung und Beschattung vorhandener Höfe sowie kompletter Verlust jeglicher Sichtbeziehungen in den Stadtraum bzw. entlang der Bahntrasse für die Anwohner der Eylauer Straße</li> </ul>	<p>den Hofsituationen als Ergebnis einer sorgfältigen Situationsanalyse betrachtet.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Luftbelastung, Feinstaub" und 3.1 "Lärmsituation"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr"</b>  <b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b></p> <p>Mit dem geplanten Gebäuderiegel wird die vorhandene Sichtbeziehung in den Stadtraum eingeschränkt. Um zu gewährleisten, dass durch diese baulichen Veränderungen und Entwicklungen innerhalb eines städtischen Gefüges die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert bleiben, müssen die neuen Gebäude einen Abstand zu benachbarten Gebäuden und Grundstücken einhalten, damit die Belüftung und Belichtung gesichert bleibt. Diese gesetzlichen Vorgaben können jedoch die bisherige Sichtbeziehung nicht sichern. Die neuen Gebäude bieten aufgrund der geplanten Höhenentwicklung jedoch einen Schutz sowohl gegenüber der Bahntrasse als auch gegenüber der Dudenstraße, so dass für die Gebäude an der Eylauer Straße eine Lärminderung einhergeht.</p> <p>Der relativ große geplante Innenbereich vermeidet eine unzumutbare Verschattung, obwohl die bestehenden rückwärtigen Gebäude der Eylauer Straße durch die Neubebauung zu bestimmten Zeiten teilweise verschattet werden. Dies wurde aufgrund der Einwendungen im Beteiligungsverfahren in einer Verschattungsstudie ermittelt (Verschattungsstudie, robertneun Architekten, 2.6.2010, Ergänzung 21.2.2011). Am größten sind die Verschattungen v. a. in den Nachmittagsstunden (im Winter ab 13:30 Uhr, im Frühjahr ab 15:00 Uhr und im Sommer ab 17:30 Uhr). Diese Verschattungen schränken jedoch die Wohnqualität nur geringfügig ein und sind für eine innerstädti-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Wohn-, Aufenthalts- und Lebensqualität</li> <li>- Die bioklimatisch ungünstige Situation im Kerngebiet Eylauer Straße wird verschlechtert, durch den Verlust von Belüftungsbahnen. Im Bereich der Bebauung MI 1 wird die bioklimatische Situation durch Neuversiegelung und Vegetationsverlust ebenfalls verschlechtert.</li> </ul> <p>Tiere und Pflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompletter Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen, die als Lebensraum wirksam sind durch Bebauung, Versiegelung und Nutzungsänderung</li> <li>- Beeinträchtigung und Verlust von Lebensräumen von Tieren (Füchse, Marder, Singvögel wie Zaunkönig, Nachtigall, Fink, Gartenrotschwanz, Haussperling, Eichelhäher, Greifvögel, Mauersegler, Fledermäuse) und Pflanzen</li> </ul>	<p>sche Lage durchaus üblich.</p> <p>Verlust von Wohn-, Aufenthalts- und Lebensqualität: Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu einer Veränderung der derzeitigen Situation, was nicht zwangsweise und ausschließlich eine Verschlechterung bedeutet. So wird neben der Sicherung von Baurecht für Gebäude auch gleichzeitig eine öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, die als Ergänzung des Nord-Süd-Grünzuges vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden zum 'Natur-Park Südgelände' bis zur Monumentenstraße dient. Weiterhin wird ein öffentliches Wegerecht gesichert, das eine Erschließung der Fläche für eine öffentliche Nutzung sichert und das Gebiet somit für die Öffentlichkeit sowohl von der Monumentenstraße als auch von der Dudenstraße zugänglich macht. Diese Festsetzung dient u. a. auch der Museumsnutzung der Depothallen. Weiterhin haben die neuen Gebäude eine lärmindernde Wirkung für die rückwärtig angrenzende Bebauung. Zudem werden private Frei- und Grünflächen langfristig gesichert, die aufgrund ihrer Klimawirksamkeit positive Auswirkungen auf das Umfeld haben.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompletter Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen: Die vorhandenen Bäume unterliegen zum größten Teil dem Schutz gemäß § 2 der Berliner Baumschutzverordnung. Für Baumfällungen sind gemäß § 5 Berliner Baumschutzverordnung Ausnahmegenehmigungen zu beantragen. Gemäß § 6 Berliner Baumschutzverordnung ist der Antragsteller zur Ersatzpflanzung oder Ausgleichsabgabe verpflichtet. Für Bäume deren Fällung bei Umsetzung der Baumaßnahmen unumgänglich ist, werden entsprechende Ersatzpflanzungen vertraglich geregelt. Ein Ausgleich über Abgaben ist somit ausgeschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanver-</li> </ul>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust bisher unversiegelter Flächen mit Bodenanschluss mit Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts</li> </ul> <p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuversiegelung bisher unversiegelten Bodens, mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</li> </ul>	<p>fahrens ist ein qualifizierter Freiflächenplan erarbeitet worden, in dem der Erhalt von Bäumen insbesondere im westlichen Planbereich dargestellt ist. Der Erhalt der Bäume wird vertraglich geregelt.</p> <p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust bisher unversiegelter Flächen Die derzeitige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird durch das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt. Auf den Grundstücken sind im Bestand derzeit GRZ-Werte von 0,4 bis 0,69 gegeben. Mit den beabsichtigten Festsetzungen für das gesamte Vorhabengrundstück mit einer Fläche von 18.752 m<sup>2</sup> wird mit einer Grundfläche von insgesamt 9.499 m<sup>2</sup> eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ermöglicht. Betrachtet man darüber hinaus nur die Grundstücksteilflächen, die nicht der inneren Erschließung bzw. öffentlichen Durchwegung dienen (gemäß BVerwG 4 BN 5.11, OVG 2 A 15.09), wird bei einer Vorhabenfläche von 14.608 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,65 ermöglicht. Damit wird im Bebauungsplan eine errechnete durchschnittliche Erhöhung der Grundfläche von ca. 20 % gegenüber dem Bestand möglich. Andererseits war bisher jedoch eine für Gewerbegebiete typische uneingeschränkte Versiegelung der Grundstücksflächen als Erschließungs- oder Lagerflächen möglich. Dies wird nunmehr im Plangebiet durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im nordwestlichen Bereich mit der Festsetzung von nichtüberbaubaren Flächen sowie Flächen zum Anpflanzen eingeschränkt und somit die Entwicklungsbedingungen des Naturhaushalts Boden, Wasser, Klima, Luft im Plangebiet verbessert.</li> <li>- Neuversiegelung bisher unversiegelten Bodens, mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung: Im Plangebiet stehen ausreichend nicht überbaubare Flächen zur Verfügung, auf denen das auf Dach- oder</li> </ul>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		5.4	Baudichte	<p>Luft, Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der gas- und staubförmigen Immissionen durch Kfz-Verkehr</li> <li>- Veränderungen des Kleinklimas durch Verbauung (Gebäudehöhen von 20-30, geschlossener Gebäuderiegel) von Belüftungsbahnen, die dem Luftaustausch dienen.</li> <li>- Komplette Versiegelung bisher unversiegelter Flächen</li> </ul> <p>Ortsbild / Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des bestehenden stark grün strukturierten Stadtbildes entlang der S-Bahntrasse durch geschlossene Gebäudefront</li> </ul> <p>Kultur und Sachgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kultur und Sachgüter sind nicht gefährdet</li> </ul> <p>Überschreitung der GFZ</p> <p>Die eklatante Überschreitung der vorgeschriebenen GFZ von Mischgebieten ist nicht vertretbar bzw. durch die Schließung einer Stadtkante und Schaffung neuen Wohn- und Gewerberaums nicht ausreichend begründet.</p>	<p>Hofflächen anfallende Regenwasser versickert oder rückgehalten werden kann (z.B. über Rigolen).</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b>  <b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Luftbelastung, Feinstaub"</b></p> <p><b>s. o.</b></p> <p>Die bislang als Mischgebiet ausgewiesene Fläche des Discountmarktes ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, da dieser auf ein vorhabenbezogenes Verfahren umgestellt wurde und diese Fläche nicht unmittelbar mit dem Vorhaben im Zusammenhang steht.</p> <p>Im Vorhabenplan ("Wohnen, Kindertagesstätte und wohnverträgliches Gewerbe") wird das Maß der baulichen Nutzung nun durch Baukörperausweisungen in Verbindung mit der max. zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Die GRZ entspricht hier einer 0,5. Betrachtet man darüber hinaus nur die Grundstücksteilflächen, die nicht der inneren Erschließung bzw. öffentlichen Durchwegung dienen (gemäß BVerwG 4 BN 5.11, OVG 2 A 15.09), wird bei einer Vorhabenfläche von 14.608 m² eine GRZ von 0,65 ermöglicht. Die GFZ entspricht analog zu den vorher genannten Be-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>rechnungsmethoden einer 1,99 bzw. einer 2,55. Im Vorhabenplan ist die Bindung an die BauNVO nicht gegeben, trotzdem soll die relativ hohe Baudichte begründet werden. Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser innerstädtischen, zivilen Konversionsfläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Die Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in zentraler Lage des Innenbereichs ist nur durch eine entsprechende Nutzungsintensität zu erreichen</p> <p>Mit der Bebauung soll eine nicht definierte städtebauliche Kante neu gebildet werden, die angepasst an die umgebende Bebauung den derzeitigen Zustand des Gebietes wesentlich verbessert. Weiterhin liegt das Plangebiet mit ca. 39 m über NHN ca. 7 m unterhalb des Niveaus der angrenzenden Straßenverkehrsflächen Monumentenstraße, Dudenstraße und den Flächen der Grundstücke Eylauer Straße (ca. 45 bis 46 m über NHN). Bei Anpassung der Traufhöhe (ca. 68 m über NHN) an die Bebauung der Umgebung ist deshalb eine höhere Geschossfläche durch das zusätzliche Sockelgeschoss erforderlich. Die Dächer der zukünftigen Sockelbebauung liegen dabei maximal auf einem Niveau der Oberkante der östlich angrenzenden Hofflächen der Bebauung Eylauer Straße. Die Riegelbebauung hat, betrachtet vom Bestand der Eylauer Straße somit ebenfalls eine max. Traufhöhe von ca. 22 m.</p> <p>Mit der sich aus den geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ergebenden GFZ von maximal 2,55 fügt sich das Vorhaben in das Umfeld des Geltungsbereiches ein.</p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		5.5	<b>Übergeordnete Grünverbindung/ Radwegeverbindung</b>	<p>Übergeordnete Grünverbindung Die übergeordnete Grünverbindung zwischen Gleisdreieck und Südgelände wird außerhalb des Geltungsbereiches westlich der Bahntrasse verlaufen und ist deshalb für den Geltungsbereich als Begründung relevant.</p> <p>Radverbindung Die angesprochene Radverbindung, wird aufgrund des Höhenversprungs mit Treppenanlage zur Dudenstraße zur Sackgasse und wahrscheinlich nicht genutzt werden, zumal auch keine Fortführung südlich der Dudenstraße vorhanden ist</p>	<p>Kompensiert wird die hohe Baudichte mit der Erschließung eines bisher nicht oder nur begrenzt öffentlich nutzbaren Gebietes, durch die im nordwestlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Parkanlage, die als direkte Anbindung an den nördlich geplanten Park am Gleisdreieck ein hohes Potenzial an Erholungsfläche in wohnungsnaher Lage bietet. Mit dem Bebauungsplan wird Planungsrecht geschaffen, das neben der Entwicklung einer derzeit unattraktiven innerstädtischen Gemengelage, eine teilweise bereits öffentliche Nutzung (Museumsbahnanlage) stärkt und eine öffentliche Durchwegung ermöglicht (<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.2 "Radwegeverbindung"</b>). Zusätzlich wird durch die Festsetzungen eine übergeordnete Grünverbindung aufgenommen, die durch die Anlage einer öffentlichen Parkanlage in Verbindung mit einem öffentlichen Geh- und Radfahrrecht der Allgemeinheit zu Gute kommt.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.2 "Radwegeverbindung"</b></p>
		5.6	<b>Auswirkungen auf die Umgebung</b>	<p>Nutzen für Schöneberg/Auswirkung für Kreuzberg Bebauung ist auf Schöneberger Grund, aber durch die Gleisanlage ist diese mehr eine Enklave. Praktisch hat Kreuzberg alle Auswirkungen zu tragen. Grenzbebauung Schöneberg wird aufgewertet/ Kreuzberg</p>	<p>Für die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist die Bezirksgrenze unerheblich. Das Gebiet könnte auch innerhalb eines Bezirks liegen und nicht direkt an der Grenze zum Nachbarbezirk. Hier existiert eine Stadtbrache, die einer städtebaulichen Entwicklung nicht entzogen</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		5.7	Beteiligung	<p>Grenze wird abgewertet, geplante Luxuswohnungen gefährden den alt gewachsenen Kiez (Milieuschutz)</p> <p>Die Einladung zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung ist unklar formuliert. Dort ist die Rede von "Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für eine städtebauliche Neuordnung eines zukünftigen Mischgebietes mit öffentlichen und privaten Grünflächen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen". Dadurch entsteht der Eindruck, dass eine parkähnliche Anlage entsteht. Der Bau einer geschlossenen Häuserfront mit einer Höhe von 20-30m Höhe wird so verschleiert.</p> <p>Sehr kurze Terminsetzung für Einspruch; schlechte Öffnungszeiten für Berufstätige.</p>	<p>werden kann, sondern im Zuge der Vermarktung der von der Bahn nicht mehr genutzten Flächen einen erheblichen Veränderungsdruck unterliegt.</p> <p>Die Festsetzung eines Mischgebietes impliziert immer auch die Möglichkeit einer Bebauung mit den Nutzungen, die in einem Mischgebiet gemäß BauNVO möglich sind. Die Formulierung zum „Ziel und Zweck“ der Planung ist eine planungsrechtlich übliche Formulierung, um die Ziele darzustellen. Es sagt aus, dass neben der Schaffung eines Mischgebietes auch neue, planungsrechtlich gesicherte private und öffentliche Grünflächen sowie deren Erschließung entstehen. Die Veröffentlichung diente dazu, eine Anstoßwirkung auszulösen, die weiteren Informationen wurden über die Möglichkeit sich im Stadtplanungsamt zu informieren, gegeben.</p> <p>Zwischenzeitlich sind die geplanten Nutzungen im Einzelnen benannt und das in der Stellungnahme aufgeführte Mischgebiet soll konkret als Fläche für "Wohnen, Kindertagesstätte und wohnverträgliches Gewerbe" festgesetzt werden.</p> <p>Weiterhin ist der bestehende Discountmarkt, vormals als Mischgebiet festgesetzt, nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Frist der Einsichtnahme"</b></p>
6	Bürger 6 mit Schreiben vom 7.7.2010	6.1	Erhöhtes Verkehrsaufkommen / Erhöhte Lärmbelastigung/ Verschlechterung Parkplatzsi-	<p>Als Anwohnerin der Eylauer Straße bin ich unmittelbar von der Planung betroffen. Ich lehne das Bauvorhaben aus folgenden Gründen ab:</p> <p>Bebauung nach Bebauungsplan 7-1 sieht Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner der neuen Wohnungen vor, jedoch keine Parkmöglichkeit für die geplanten Geschäfte. Somit werden die Besucher bzw. Kunden dieser Geschäfte Parkmöglichkeiten in den anliegenden Straßen suchen. Dadurch</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation" und 3.1 "Lärmsituaton"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		6.2	<b>Geschäftsräumen/ Bestehender Leerstand</b>	<p><b>tuation:</b></p> <p>wird sich die ohnehin schon schlechte Parkplatzsituation weiter verschärfen. Der Durchgangsverkehr in den anliegenden Straßen wird sich erhöhen und damit auch die Lärmbelastung.                      Unter anderem wurden aufgrund des bereits bestehenden Verkehrslärms die Monumentenstraße und Eylauer Str. zur 30-Zone umgewandelt.                      Das in der Begründung zum Bebauungsplan zitierte Lärmgutachten wurde vor 2004 erstellt und berücksichtigt nicht die aktuelle Situation. Der Bau des Lidl-Discounters in der Dudenstraße ließ den Lärm, z.B. durch den Anlieferverkehr, so ansteigen, dass Anwohnerklagen eingereicht wurden.                      Das erhöhte Verkehrsaufkommen gefährdet auch übergeordnete Velorouten (Wannseeroute und Südspange), die über Kreuzbergstraße und Monumentenbrücke verlaufen.</p> <p>Neuentstehung von Geschäftsräumen/Bestehender Leerstand von Geschäftsräumen in der Umgebung:                      Eine Neuanlage von Geschäftsräumen und Ladenlokaren, ist im Hinblick auf den Leerstand von Geschäftsräumen in der Umgebung Eylauer Str., Kreuzbergstraße, Katzbachstraße nicht gerechtfertigt.</p>	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 3.2 "Nutzung in der Umgebung"</b>
		6.3	<b>Umweltbelange</b>	<p>Umweltbelange                      Der geplante Gebäuderiegel hat vielfältigen Auswirkungen (Vegetations- und Artenverlust, Veränderung des Landschaftsbildes, Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche und Verschlechterung der bioklimatischen Situation durch Abschneiden von Belüftungsbahnen) deshalb ist bei dem Bauvorhaben von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.</p> <p>Bioklimatische Situation                      Gemäß Planungshinweise Stadtklima 2005 (Umweltatlas) handelt es sich bei der Bebauung an der Eylauer Straße um einen Bereich 4b: gekennzeichnet durch hohe bioklimatische Belastung und höchste Empfindlichkeit gegenüber Nut-</p>	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b> Die Weiterführung des Bebauungsplans 7-1 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient. Mit einer beabsichtigten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 9.499 m <sup>2</sup> wird der Schwellenwert von 20.000 m <sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten. In diesen Fall ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufs. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>zungsintensivierungen                      Planerische Maßgaben sind:                      Verbesserung des Luftaustausches mit Flächen des Bereichs 1a, Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller, auch kleiner Freiflächen, keine weitere Verdichtung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.</p> <p>Der Geltungsbereich B-Plan 7-1 (Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen) ist gemäß Planungshinweise Stadtklima 2005 (Umwelatlas) ein Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.                      Planerische Maßgaben sind:                      keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung.                      Der Nördliche Teil des Geltungsbereichs besitzt höchste Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Es bestehen unmittelbare Wechselwirkungen zu umgebenden Siedlungsräumen (Bereiche 4a/b).                      Maßgabe ist hier: Keine Reduzierung der jeweiligen Flächengröße, und Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen.</p> <p>Allgemein gilt im Geltungsbereich und angrenzend: Erhalt vorhandener Freiflächen, Vermeidung von Barrieren zu den bebauten Randbereichen und Erhöhung des Vegetationsanteils.</p> <p>Die Planungen des B-Plans widersprechen in der derzeitigen Form diesen Planungszielen.</p> <p>Vegetations- und Artenverlust                      Durch die Planungen des B-Plans geht der gesamte Vegetationsbestand der Fläche verloren.                      Arten und Biotope Bestand Geltungsbereich und Bebauung</p>	<p>oder zulässig. Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall zu anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen. Zu diesem Zweck wurden Gutachten zu den Fachthemen Klima, Verschattung, Artenschutz, Lärm und Verkehr beauftragt und erstellt. Die Bäume werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Fachbereich Natur und Umwelt begutachtet und gemäß Baumschutzverordnung bewertet. Der notwendige Ausgleich der Verordnung wird durch den genannten Fachbereich begleitet und sichergestellt. Bei Umsetzung der beabsichtigten Festsetzungen ist nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Im Zuge der Innenbereichsentwicklung können in einem seit der Aufgabe der Bahnnutzung gewerblich genutzten Gebiet dauerhaft Grünstrukturen gesichert werden und somit relevante Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms umgesetzt werden.</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Eylauer Straße:                      Gehölzstreifen mit Unterwuchs, älter als 25 Jahre, Arten Eichen, Robinien, Pappel unterschiedlicher Vitalität, Unterwuchs häufig Holunder, Acernegundo, Spontanaufwuchs der Ruderalfluren.</p> <p>Tiere: Singvögel, Raubvögel, Fledermäuse, Füchse besitzen hier Brut- oder Nahrungshabitate.</p> <p>Im Bereich der Bebauung Eylauer Straße befinden sich Nistbereiche von Mauerseglern und Quartiere von Fledermäusen, durch die Riegelbebauung und der Verlust von Vegetation gehen jedoch die Nahrungshabitate und die weiten offenen Flug- und Jagdbereiche verloren. Ebenso gehen Nahrungshabitate und Ansitzwarten für Greifvögel verloren.                      Die Brutgebiete für Singvögel, (Meisen, Finken, Zaunkönige, Amseln, Rotschwänzchen, Nachtigall) werden durch die Bebauung und Versiegelung und den Verlust von Vegetationsstrukturen verändert oder gehen gänzlich verloren.</p> <p>Veränderung des Landschaftsbildes                      Die unbedingte Notwendigkeit einer geschlossene Stadtkante durch einen monumentalen ungegliederten Gebäuderiegel ist als Begründung für die Bebauung nicht ausreichend, da eine grün gegliederte Stadtkante hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbildes eine ebensolche Berechtigung hat, da auch andere Bereiche entlang der Bahn-Trasse durch Grün geprägt sind und nicht den geschlossenen im B-Plan gewollten Charakter hat und gerade diese Abwechslung im Bereich der Stadtkante auch für Berlin typisch ist.</p> <p>Zusammenfassung zu erwartender Umweltauswirkungen:</p> <p>Menschen                      - Lärm und Luftschadstoffe: Zunahme der Immissionen</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.3</b>  <b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 3.1</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>durch Anwohnerverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unfallrisiken: Zunahme der Unfallrisiken durch Abbiegeverkehr ins Wohngebiet</li> <li>- Verschlechterung der Erholungsfunktion im privaten Bereich durch Abriegelung und Beschattung vorhandener Höfe, sowie kompletter Verlust jeglicher Sichtbeziehungen in den Stadtraum bzw. entlang der Bahntrasse für die Anwohner der Eylauer Straße</li> <li>- Verlust von Wohn- Aufenthalts- und Lebensqualität</li> <li>- Die bioklimatisch ungünstige Situation im Kerngebiet Eylauer Straße wird verschlechtert, durch den Verlust von Belüftungsbahnen. Im Bereich der Bebauung MI 1 wird die bioklimatische Situation durch Neuversiegelung und Vegetationsverlust ebenfalls verschlechtert.</li> </ul> <p>Tiere und Pflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompletter Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen, die als Lebensraum wirksam sind, durch Bebauung, Versiegelung und Nutzungsänderung</li> <li>- Beeinträchtigung und Verlust von Lebensräumen von Tieren (Füchse, Marder, Singvögel wie Zaunkönig, Nachtigall, Fink, Gartenrotschwanz, Haussperling, Eichelhäher, Greifvögel, Mauersegler, Fledermäuse) und Pflanzen.</li> </ul> <p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust bisher unversiegelter Flächen mit Bodenschluss mit Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts</li> </ul> <p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuversiegelung bisher unversiegelten Bodens mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</li> </ul> <p>Luft Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der gas- und staubförmigen Immissionen durch Kfz-Verkehr</li> <li>- Veränderungen des Kleinklimas durch Verbauung (Ge-</li> </ul>	

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		6.4	Überschreitung der GFZ	<p>bäudehöhen von 20-30, geschlossener Gebäuderiegel von Belüftungsbahnen, die dem Luftaustausch dienen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Komplette Versiegelung bisher unversiegelter Flächen</li> </ul> <p>Ortsbild/Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des bestehenden stark grün strukturierten Stadtbildes entlang der S-Bahntrasse durch geschlossene Gebäudefront</li> </ul> <p>Kultur- und Sachgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kultur und Sachgüter sind nicht gefährdet</li> </ul> <p>Überschreitung der GFZ Die eklatante Überschreitung der vorgeschriebenen GFZ von Mischgebieten ist nicht vertretbar bzw. durch die Schließung einer Stadtkante und Schaffung neuen Wohn- und Gewerberaums nicht ausreichend begründet.</p>	Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.4 "Baudichte"
		6.5	Übergeordnete Grünverbindung/ Radverbindung	<p>Übergeordnete Grünverbindung Die übergeordnete Grünverbindung zwischen Gleisdreieck und Südgelände wird außerhalb des Geltungsbereiches, westlich der Bahntrasse verlaufen und ist deshalb für den Geltungsbereich als Begründung relevant.</p> <p>Radverbindung Die angesprochene Radverbindung, wird aufgrund des Höhenversprungs mit Treppenanlage zur Dudenstraße zur Sackgasse und wahrscheinlich nicht genutzt werden, zumal auch keine Fortführung südlich der Dudenstraße vorhanden ist.</p>	Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.2 "Radwegverbindung"
		6.6	Auswirkungen auf die Umgebung	<p>Nutzen für Schöneberg/Auswirkung für Kreuzberg Bebauung ist auf Schöneberger Grund, aber durch die Gleisanlage ist diese mehr eine Enklave. Praktisch haben Kreuzberg und speziell- die Anwohner der Eylauer, Duden- und Monumentenstraße, alle Auswirkungen zu tragen. Uns trifft dabei der Verlust an Lebens- und Wohnqualität durch</p>	<p>Der Radverkehr soll über das Rampenbauwerk auf die Monumentenbrücke geführt werden und dann westlich der Bahntrasse nach Süden führen. Das Treppenbauwerk zur Dudenstraße dient der fußläufigen Verbindung.</p> <p>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.1 "Wohnsituation" Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte" Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Verschattung/Durchlüftung"</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		6.7	Beteiligung	<p>Verlust von Vegetation, Verlust sämtlicher vorhandener Sichtbeziehungen. Verschattung der nach Nordwesten ausgerichteten Höfe und Verlust vorhandener Durchlüftung der Kernbebauung besonders. Grenzbebauung Schöneberg wird aufgewertet/Kreuzberg Grenze wird abgewertet, geplante, Luxuswohnungen gefährden den alt gewachsenen Kiez (Milieuschutz).</p> <p>Kritik an der Informationspolitik in Tempelhof-Schöneberg Die Einladung zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung ist unklar formuliert. Dort ist die Rede von "Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für eine städtebauliche Neuordnung eines zukünftigen Mischgebietes mit öffentlichen und privaten Grünflächen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen". Dadurch entsteht der Eindruck, dass eine parkähnliche Anlage entsteht. Der Bau einer geschlossenen Häuserfront einer Höhe von 20-30 m Höhe wird so verschleiert.</p> <p>Sehr kurze Terminsetzung für Einspruch; schlechte Öffnungszeiten für Berufstätige. Ist ein verkürztes Verfahren ohne Umweltprüfung trotz geänderter Planinhalte des B-Plans machbar?</p> <p>Wir Anwohner würden den letzten Rest "Stadtnatur" vor unseren Fenstern ungern verlieren und bitten Sie um Ihren Rat</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.6 "Auswirkungen auf die Umgebung"</b> Für die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist die Bezirksgrenze unerheblich. Das Gebiet könnte auch innerhalb eines Bezirks liegen und nicht direkt an der Grenze zum Nachbarbezirk. Hier existiert eine Stadtbrache, die einer städtebaulichen Entwicklung nicht entzogen werden kann, sondern im Zuge der Vermarktung der von der Bahn nicht mehr genutzten Flächen einen erheblichen Veränderungsdruck unterliegt. Die Lage des Baukörpers wurde so gewählt, dass der Abstand möglichst nah an die auf dem Grundstück vorhandenen Depothallen heranrückt und damit einen bis zu ca. 40 m großen Abstand zu der vorhandenen Bebauung der Eylauer Straße gewährleistet. An der engsten Stelle beträgt der Abstand noch ca. 20 m in der Tiefe. Darüber hinaus kann mit dem Baurecht keine soziale Wohn- und Mietenpolitik durchgesetzt werden.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.7 "Beteiligung"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 2.1 "Frist der Einsichtnahme" und 23 "Kritik am Verfahren"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				und Ihre Unterstützung.	<p>Mit den beabsichtigten Festsetzungen werden in einem bisher gewerblich genutzten, stark versiegelten Gebiet Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe ermöglicht sowie dauerhaft Grünflächen gesichert. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ermöglicht die Schaffung einer großen, vom 'Park am Gleisdreieck' kommenden zusammenhängenden, dauerhaft gesicherten Grünfläche entlang der Bahntrasse. Sie dient zum einen der Kompensation der im Plangebiet beabsichtigten baulichen Nutzungsintensivierung, andererseits kann langfristig der Biotopverbund entlang der Bahntrasse verbessert und somit die Zielstellung des LaPro zur Schaffung eines übergeordneten Biotopverbundsystems unterstützt werden. Abgesehen von dieser überörtlichen Bedeutung sichert die beabsichtigte Festsetzung eine über die bauordnungsrechtliche Maßgabe zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen des § 8 BauO Bln hinausgehende Anlage zusammenhängender Vegetationsflächen im Plangebiet mit positiven Effekten für den Naturhaushalt. Insbesondere die kleinklimatische Wirksamkeit dieser Vegetationsflächen trägt zur Reduzierung der klimatisch negativen Auswirkungen durch Versiegelung (Aufwärmeeffekt) bei. Die im Landschaftsprogramm formulierten übergeordneten Entwicklungsziele werden somit im Rahmen der Planungsziele ausreichend berücksichtigt. Das Plangebiet hat aufgrund seiner großflächigen Versiegelung und gewerblichen Nutzung gesamtstädtisch keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.</p>
7	<b>Bürger 7</b> mit Schreiben vom 8.7.2010	7.1	<b>Rettungszuwegung</b>	Als Anwohnerin der Eylauer Straße bin ich unmittelbar von der Planung betroffen. Ich lehne das Bauvorhaben aus einem weiteren Grund ab: Durch das Vorhaben ist die Feuerwehrezufahrt zu den Hinterhäusern, z.B. Eylauer Straße 9, 7, 4, 3 nicht mehr gewährleistet. Ich bitte Sie, dies zu prüfen.	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Berliner Feuerwehr beteiligt. Die von der Berliner Feuerwehr wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Es ist davon auszugehen, dass alle erforderlichen Rettungszugänge für diesen Bereich vorhanden sind, zudem eine Hinterhaussituation in geschlossener Blockrandbebauung, wie hier angesprochen, in Berlins gründerzeitlicher Bebau-

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					ung durchaus üblich ist.
		7.2	Weitere Anmerkungen:	<p>Weitere Anmerkungen: Im B-Plan 7-1 sowie in der Begründung werden weder genaue Angaben zu GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten, noch zur Verortung und Anzahl der Stellplätze gemacht. Ich bitte um Informationen zu diesen Punkten.</p> <p>Wo sollen die Stellplätze nachgewiesen werden? Im Sockelgeschoss, was aber negative Auswirkungen auf die Westfassade hätte, oder in einer Tiefgarage? Hier wäre zu beachten, dass das Grundwasser in diesem Bereich nur einen Flurabstand zwischen 4-10 m hat.</p> <p>Grundsätzlich bitte ich um die Prüfung von Alternativstandorten für ein derart monumentales Vorhaben sowie um einen Nachweis des immensen Bedarfs an Wohn- und Gewerbe-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.4 "Baudichte"</b> Innerhalb der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Kapitel 3.3.1.2 'Überbaubare Flächen, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen' entsprechende Angaben gemacht. Die Planung wurde zwischenzeitlich modifiziert. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird die Begründung aktualisiert.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"</b> Die Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs aus dem Plangebiet erfolgt zum Großteil nicht über die geplante innere Erschließungsstraße. Die Bewohner der Neubauten erreichen ihre Stellplätze direkt über Tiefgaragenzufahrten in den Kopfgebäuden an der Monumenten- und Dudenstraße. In der Tiefgarage an der Monumentenstraße sind 32 und an der Dudenstraße 125 Stellplätze vorgesehen. Weitere 20 Stellplätze sind in der inneren Erschließungsstraße und innerhalb des zentralen Gebäuderiegels in der Sockelgeschossebene vorgesehen Der Grundwasserflurabstand beträgt lediglich in Bereichen des Mittelteils und der Bebauung an der Dudenstraße einen Flurabstand von 4-10 m. Laut nächst gelegenen Höhenpunkt liegt das Geländeniveau hier bei 38,9 m, wobei der Grundwasserpegel maximal bei 34,9 m in diesem Bereich liegt. Die Tiefgarage soll hier mit einer Oberkante von 46,0 m über NHN abschließen, so dass ca. 11 m über Grundwasser verbleiben. Der Grundwasserflurabstand im Bereich der Monumentenstraße beträgt 10-15 m.</p> <p>Bereits in früheren Untersuchungen wurden unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten geprüft, die eine Nutzung sowohl als Wohn- und auch Gewerbefläche vorsahen (An-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>einheiten in diesem Gebiet. Gibt es alternative Nutzungskonzepte, Bebauungskonzepte?</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere für an den Geltungsbereich angrenzende Gebiete wurden nicht berücksichtigt.</p>	<p>bauten an die Brandwände, Festsetzung von Gewerbeflächen). Zum einen ließen sie sich in der Form nicht realisieren zum anderen birgt die Realisierung von Gewerbefläche ein erheblich höheres Konfliktpotenzial (Verlärmung, höheres Verkehrsaufkommen von größeren LKW, Abwertung des Gebietes usw.) als die vorliegende Planung. Aus diesem Grund hat sich der Bezirk entschieden, dass die vorliegende Planung der innerstädtischen Lage Rechnung trägt und dem Umstand der weiteren erforderlichen Nutzbarmachung von Flächen für derzeit nachgefragten Wohnraum entgegenkommt.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p>
8	<p><b>Bürger 8</b> mit Schreiben vom 8.7.2010</p>	8.1	<p><b>Verkehr (Erhöhtes Verkehrsaufkommen / Erhöhte Lärmbelastigung/Verschlechterung Parkplatzsituation)</b></p>	<p>Erhöhte Lärmbelastigung/Verschlechterung Parkplatzsituation:</p> <p>Die Bebauung nach Bebauungsplan 7-1 sieht Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner der neuen Wohnungen vor, jedoch keine Parkmöglichkeit für die geplanten Geschäfte. Somit werden die Besucher bzw. Kunden dieser Geschäfte Parkmöglichkeiten in den anliegenden Straßen suchen. Hiervon ist die Eylauer Straße und ebenso die Monumenten- und Kreuzbergstraße unmittelbar betroffen. Dadurch wird sich die ohnehin schon schlechte Parkplatzsituation weiter verschärfen.</p> <p>Der Durchgangsverkehr in den anliegenden Straßen wird sich erhöhen. U.a. wurden aufgrund des jetzt schon bestehenden Verkehrslärms die Monumentenstraße und Eylauer Straße zur 30-Zone gemacht.</p> <p>Das Lärmgutachten, in dem sich auf die Bauplanung 7-1 bezieht, ist von vor 2006 und berücksichtigt nicht die gegebene Situation. Der Bau des Lidl in der Dudenstraße ließ den Lärm, z.B. durch den Anlieferverkehr, so ansteigen, dass Anwohnerklagen eingereicht wurden.</p> <p>Zusätzlich zur Lärmbelastigung erhöht sich auch die Abgas-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation" und 3.1 "Lärmsituaton"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		8.2	<b>Nutzung in der Umgebung</b>	<p>und somit Feinstaubmenge, womit der Wohn- und Erholungswert sinkt.</p> <p>Neuentstehung von Geschäftsräumen/ Bestehender Leerstand von Geschäftsräumen in der Umgebung:                      Eine Neuanlage von Geschäftsräumen und Ladenlokalen, ist im Hinblick auf den Leerstand von Geschäftsräumen in der Umgebung Eylauer Straße, Kreuzbergstraße, Katzbachstraße und Dudenstraße nicht gerechtfertigt.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 3.2 "Nutzung in der Umgebung"</b>                      Im näheren Umfeld dominiert das Wohnen. Um Konflikte mit der Umgebung zu verhindern soll das Vorhabengebiet überwiegend dem Wohnen dienen und Gewerbenutzungen, die das Wohnen stören nicht zulässig sein.                      Nutzungen die das Wohnen nicht stören, wie nicht störendes Gewerbe, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sollen zulässig sein. Diese Nutzungen erweitern das in innerstädtischen Wohngebieten übliche Nutzungsspektrum und entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung, so dass eine Einfügung des Neubauvorhabens in die Gebietsstruktur der Umgebung erreicht wird. Eine Belebung der Erdgeschosszonen ist gestalterisch und stadtstrukturell erwünscht.</p>
		8.3	<b>Umweltbelange (Auflagen des Umweltatlas)</b>	<p>Umweltbelange                      Der geplante Gebäuderiegel hat vielfältigen Auswirkungen (Vegetations- und Artenverlust, Veränderung des Landschaftsbildes, Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche und Verschlechterung der Bioklimatischen Situation durch Abschneiden von Belüftungsbahnen) deshalb ist bei dem Bauvorhaben von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.                      Bioklimatische Situation                      Gemäß Planungshinweise Stadtklima 2005 (Umweltatlas) handelt es sich bei der Bebauung an der Eylauer Straße um einen Bereich 4b: gekennzeichnet durch hohe bioklimatische Belastung und höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen,                      Planerische Maßgaben sind:                      Verbesserung des Luftaustausches mit Flächen des Be-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.3 (gleiche Äußerung)</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>reichs 1 a, Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller, auch kleiner Freiflächen, keine weitere Verdichtung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Entsiegelung und 991, Begrünung der Blockinnenhöfe.</p> <p>Der Geltungsbereich B-Plan 7-1 (Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen) ist gemäß Planungshinweise Stadtklima 2005 (Umweltatlas) ein Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.</p> <p>Planerische Maßgabe sind keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung.</p> <p>Der Nördliche Teil des Geltungsbereichs: besitzt höchste Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Es bestehen unmittelbare Wechselwirkungen zu umgebenden Siedlungsräumen (Bereiche 4a/b). Maßgabe ist hier: Keine Reduzierung der jeweiligen Flächengröße und Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen.</p> <p>Allgemein gilt im Geltungsbereich und angrenzend: Erhalt vorhandener Freiflächen, Vermeidung von Barrieren zu den bebauten Randbereichen und Erhöhung des Vegetationsanteils.</p> <p>Die Planungen des B-Plans widersprechen in der derzeitigen Form diesen Planungszielen</p> <p>Vegetations-und Artenverlust Durch die Planungen des B-Plans geht der gesamte Vegetationsbestand der Fläche verloren.</p> <p>Arten und Biotope Bestand Geltungsbereich und Bebauung Eylauer Straße: Gehölzstreifen mit Unterwuchs älter als 25 Jahre, Arten Eichen, Robinien, Pappel unterschiedlicher Vitalität, Unterwuchs häufig Holunder, Acernegundo, Spontanaufwuchs der Ruderalfluren.</p> <p>Tiere: Singvögel, Raubvögel, Fledermäuse, Füchse besitzen</p>	

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>hier Brut- oder Nahrungshabitate.                      Im Bereich der Bebauung Eylauer Straße befinden sich Nistbereiche von Mauerseglern und Fledermäusen, durch die Riegelbebauung und der Verlust von Vegetation gehen jedoch die Nahrungshabitate und die weiten offenen Flug- und Jagdbereiche verloren.                      Die Brutgebiete für Singvögel (Meisen, Finken, Zaunkönige, Amseln, Rotschwänzchen, Nachtigall) werden durch die Bebauung und Versiegelung und den Verlust von Vegetationsstrukturen verändert oder gehen gänzlich verloren.                      Veränderung das Landschaftsbildes                      Die unbedingte Notwendigkeit einer geschlossenen Stadtkante durch einen monumentalen ungegliederten Gebäuderiegel ist als Begründung für die Bebauung nicht ausreichend, da eine grün gegliederte Stadtkante hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbildes eine ebensolche Berechtigung hat, da auch andere Bereiche entlang der Bahntrasse durch Grün geprägt sind und nicht den geschlossenen im B-Plan gewollten Charakter hat und gerade diese Abwechslung im Bereich der Stadtkante auch für Berlin typisch ist.</p> <p>Zusammenfassung zu erwartender Umweltauswirkungen Menschen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm und Luftschadstoffe: Zunahme der Immissionen durch Anwohnerverkehr</li> <li>- Unfallrisiken: Zunahme der Unfallrisiken durch Abbiegeverkehr ins Wohngebiet</li> <li>- Verschlechterung der Erholungsfunktion Im privaten Bereich durch Abriegelung und Beschattung vorhandener Höfe. sowie kompletter Verlust jeglicher Sichtbeziehungen in den Stadtraum bzw. entlang der Bahntrasse für die Anwohner der Eylauer Straße</li> <li>- Verlust von Wohn-, Aufenthalts- und Lebensqualität</li> <li>- Die bioklimatisch ungünstige Situation im Kerngebiet Eylauer Straße wird verschlechtert, durch den Verlust von Belüftungsbahnen. Im Bereich der Bebauung MI 1 wird die bioklimatische Situation durch Neuversiegelung und</li> </ul>	

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		8.4	Überschreitung	<p>Vegetationsverlust ebenfalls verschlechtert.</p> <p>Tiere und Pflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompletter Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen, die als Lebensraum wirksam sind. durch Bebauung, Versiegelung und Nutzungsänderung</li> <li>- Beeinträchtigung und Verlust von Lebensräumen von Tieren (Füchse, Marder, Singvögel wie Zaunkönig, Nachtigall, Fink, Gartenrotschwanz, Haussperling, Eichelhäher, Greifvögel, Mauersegler, Fledermäuse) und Pflanzen</li> </ul> <p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust bisher unversiegelter Flächen mit Bodenschluss mit Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts</li> </ul> <p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuversiegelung bisher unversiegelten Bodens, mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</li> </ul> <p>Luft, Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der gas- und staubförmigen Immissionen durch Kfz-Verkehr</li> <li>- Veränderungen des Kleinklimas durch Verbauung (Gebäudehöhen von 20-30, geschlossener Gebäuderiegel) von Belüftungsbahnen, die dem Luftaustausch dienen.</li> <li>- Komplette Versiegelung bisher unversiegelter Flächen</li> </ul> <p>Ortsbild   Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des bestehenden stark grün strukturierten Stadtbildes entlang der S-Bahntrasse durch geschlossene Gebäudefront</li> </ul> <p>Kultur und Sachgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kultur und Sachgüter sind nicht gefährdet</li> </ul> <p>Überschreitung der GFZ</p>	Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.4 (gleiche Äuße-

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		8.5	der GFZ  <b>Übergeordnete Grünverbindung/ Radwegeverbindung</b>	<p>Die eklatante Überschreitung der vorgeschriebenen GFZ von Mischgebieten ist nicht vertretbar bzw. durch die Schließung einer Stadtkante und Schaffung neuen Wohn- und Gewerberaums nicht ausreichend begründet.</p> <p>Übergeordnete Grünverbindung Die übergeordnete Grünverbindung zwischen Gleisdreieck und Südgelände wird außerhalb des Geltungsbereiches westlich der Bahntrasse verlaufen und ist deshalb für den Geltungsbereich als Begründung relevant.</p> <p>Radverbindung Die angesprochene Radverbindung, wird aufgrund des Höhenversprungs mit Treppenanlage zur Dudenstraße zur Sackgasse und wahrscheinlich nicht genutzt werden, zumal auch keine Fortführung südlich der Dudenstraße vorhanden ist</p>	<p>lung)</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.5 (gleiche Äußerung)</b></p>
		8.6	<b>Auswirkungen auf die Umgebung</b>	<p>Nutzen für Schöneberg/Auswirkung für Kreuzberg Bebauung ist auf Schöneberger Grund, aber durch die Gleisanlage ist diese mehr eine Enklave. Praktisch hat Kreuzberg alle Auswirkungen zu tragen. Grenzbebauung Schöneberg wird aufgewertet/ Kreuzberg Grenze wird abgewertet, geplante Luxuswohnungen gefährden den alt gewachsenen Kiez (Milieuschutz)</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.6 (gleiche Äußerung)</b></p>
		8.7	<b>Beteiligung</b>	<p>Kritik Die Einladung zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung unklar formuliert. Dort ist die Rede von "Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für eine städtebauliche Neuordnung eines zukünftigen Mischgebietes mit öffentlichen und privaten Grünflächen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen". Dadurch entsteht der Eindruck, dass eine parkähnliche Anlage entsteht. Der Bau einer geschlossenen Häuserfront einer Höhe von 20-30m Höhe wird so verschleiert. Sehr kurze Terminsetzung für Einspruch; schlechte Öffnungszeiten für Berufstätige.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.7 (gleiche Äußerung)</b></p>



lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
9	<b>Bürger 9</b> mit Schreiben vom 5.7.2010			<p>Bezugnehmend auf das persönliche Gespräch am heutigen Tage teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Auf dem Grundstück Eylauer Str. 11 betreibe ich meine Kfz-Werkstatt. Der Zugang zu den von mir gemieteten Räumlichkeiten ist nur über die Monumentenstr. 15 möglich. Mein Vermieter ist auf der Grundlage des mit der Verwaltungsstelle des ehemaligen Reichsbahnvermögens geschlossenen Gestattungsvertrages berechtigt, die Zufahrt von der Monumentenstr. 15 zum Grundstück Eylauer Str. 11 zu nutzen. Ein entsprechender Passus ist in meinem Mietvertrag vermerkt.</p> <p>Wie ich Ihrem "Flugblatt" vom 10.06.2010 entnehme, sollen die Äußerungen der Anwohnerinnen und Anwohner sowie Gewerbebetreibenden nach Abwägung in die weitere Planung einfließen. Hierzu möchte ich folgendes bemerken: sollte mir die Zufahrt zur Eylauer Str. 11 über die Monumentenstr. 15 durch das Bauvorhaben nicht mehr möglich sein, wird mir jede Grundlage zur Existenz genommen.</p>	<p>Regelungen über privatrechtliche Vereinbarungen werden über den Bebauungsplan nicht getroffen. Zwischenzeitlich wurden entsprechende Regelungen zwischen Grundstückseigentümer und -nutzer aufgehoben. Durch den Bebauungsplanentwurf entstehen hinsichtlich der Zuwegungen und Erschließungen Dritter keine planungsschadensrechtlichen Auswirkungen.</p>
9a	<b>Bürger 9a</b> mit Schreiben vom 7.7.2010			<p>Wie bereits in meinem Schreiben erwähnt, mache ich nochmals darauf aufmerksam, dass (sollte mir die Zufahrt zur Eylauer Straße 11 über die Monumentenstraße 15) durch das Bauvorhaben nicht mehr möglich sein) mir jede Grundlagen zur Existenz genommen wird.</p>	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 9</b>
10	<b>Bürger 10</b> mit Schreiben vom 7.7.2010	10.1	<b>Bestehende gewerbliche Einrichtungen</b>	<p>In Bezug auf die Einsichtnahme in Ihrem Büro, Zimmer 3046, am 06.07.2010 legen wir hiermit Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben ein.</p> <p>Wie schon gestern erwähnt, haben wir einen Gewerbetreiber, der eine KFZ -Werkstatt betreibt und sein einziger Zufahrtsweg, auch für seine Kunden, ist die Monumentenstraße 15. Eine andere Möglichkeit für Zufahrtswege besteht nicht.</p>	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 9</b>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		10.2	Feuerwehruzufahrt	Ein weiteres Problem ist der Brandschutz für unser Wohngebäude. Bei einem Brand im Rückgebäude von unserem Objekt hat die Feuerwehr keinen ungehinderten Zugriff mehr. Das Vorderhaus bietet keine Durchfahrtsmöglichkeit.	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 7.1 "Rettungszugewegung"</b>
		10.3	Einschränkung der Attraktivität	Durch das geplante Bauvorhaben verliert auch unser Objekt an Attraktivität, was wir natürlich nicht als positiv ansehen können.	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 3.2 "Nutzung in der Umgebung" und 3.5 "Auswirkungen auf die Nachbarschaft"</b>
11	<b>Bürger 11</b> mit Schreiben vom 8.7.2010	11.1	Fristen	Ich übermittle Ihnen hiermit meine erheblichen Bedenken und Einwände gegen den Bebauungsplan 7-1 und seine Begründung, wie er mir mit Stand vom 24.6.2010 vorliegt.  1. Fristen Der Bebauungsplan ist seit 6. Juli online verfügbar, die Frist für Einwendungen läuft am 9. Juli ab. Das ist für alle Anwohner, die keine Zeit hatten, in den Dienststunden des Bezirksamts dort vorbeizukommen, eindeutig zu kurz. Der Verweis auf frühere Bürgerbeteiligungen im Jahr 2001 greift nicht, da sich seitdem Mieter, Hausverwaltungen und Hausbesitzer in größerem Umfang geändert haben. Das 2005 beschlossene Ergebnis der damaligen Bürgerbeteiligung ist heute für Betroffene nicht mehr einsehbar.	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Frist der Einsichtnahme"</b> Zusätzlich zu dem Internetangebot wurden zwei Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt. Weiterhin bestand auch die Möglichkeit einer telefonischen Vereinbarung über einen gesonderten Termin.
		11.2	Benachrichtigung	2. Benachrichtigung Es ist zu begrüßen, dass das Bezirksamt die Einwohner der Eylauer Straße, die in hohem Maße von der Planung betroffen sind, per Postwurf über den Bebauungsplan informiert hat. Aus der Benachrichtigung geht aber in keiner Weise hervor, in welchem dramatischem Umfang sich die bauliche Situation auf dem betroffenen Areal verändern soll. Viele Betroffenen wurden erst durch Nachbarn	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.7 "Beteiligung"</b> Die Benachrichtigung diente dazu, die Anwohner darüber zu informieren, dass die Unterlagen zur Planung im Bezirksamt zur Ansicht und Erläuterung ausliegen und sollte lediglich eine Anstoßwirkung erzielen. Es war nicht beabsichtigt das Infoblatt mit zu langen Texten zu überfrachten, da die ausführliche Begründung im Bezirk einsehbar ist.

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		11.3	Beteiligung, Ausmaß der Einschränkungen	<p>über den Inhalt der Planung informiert.</p> <p>3. Beteiligung                      Beim persönlichen Gespräch im Bezirksamt wurde deutlich, dass sich die Planung in keiner Weise mit den Menschen befasst hat, die in den Häusern in der Eylauer Straße wohnen. Wie es hieß, habe man über Mieter und Eigentümer keine Informationen. Eine Stadtplanung, die sich nur an optischen Kriterien (unattraktive Stadtkante") orientiert, missachtet fundamentale Grundsätze einer demokratischen Gesellschaft und einer Stadt, die sich ansonsten vielfältiger Modelle der Bürgerbeteiligung, des Milieuschutzes, der Nachhaltigkeit und der Umweltverträglichkeit rühmt.                      Ein so tiefer Eingriff in den Ist-Zustand, wie ihn der Bau einer kompletten neuen Häuserzeile darstellt, kann nicht über die Belange der bestehenden Anwohner hinweggehen. Viele von ihnen werden bei Verwirklichung des Bauvorhabens wegziehen - mit entsprechenden Einnahmeausfällen für die Vermieter.</p>	<p>Gemäß des hier stattfindenden Verfahrens nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten und ihr mitzuteilen, dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Die hier erfolgte Beteiligung stellt diese erste, "frühzeitige" Stufe der Beteiligung dar.                      Zusätzlich fand in diesem Rahmen eine öffentliche Versammlung statt.                      Die Anregungen und Hinweise der Bürger führten in Teilen Reduzierung der Gebäudehöhen, Reduzierung der Baugrenzen durch differenzierte Baukörperausweisung im Hofinnenbereich zur Nachbarbebauung Eylauer Straße und zu Gebäudeöffnungen im Sockel- bzw. Erdgeschossbereich des Gebäuderiegels zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Hofinnenbereich. Die Schaffung von Wohnraum in gut erschlossenen Gebieten ist jedoch kein optisches Kriterium, sondern elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge. Auch die Baufreiheit ist ein fundamentaler Bestandteil einer demokratischen Gesellschaft. Jeder Grundstückseigentümer hat das Recht zu bauen, wenn sein Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht, insbesondere dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht, entspricht.</p>
		11.4	Lärmsituation	<p>4. Inhaltliche Mängel                      In der Begründung des Bebauungsplans wird sich nicht auf die tatsächliche aktuelle Situation bezogen, sondern es wird mit veralteten und zum Teil falschen Angaben gearbeitet.                      So beruft sich die Begründung in Punkt 3.6 auf ein Gutachten aus dem Jahr 2004 über die Geräuschemissionen. Seither hat sich die Situation deutlich verändert, vor allem durch die Ansiedlung eines Discountmarktes an</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 3.1 "Lärmsituation"</b>                      In der vorliegenden Planung wird die "Gemengelage" zwischen Wohnen und Gewerbe beseitigt. In dem bisher gewerblich genutzten Gebiet wird mit der Festsetzung eines Gebietes für 'Wohnen, Kita und wohnverträgliches Gewerbe' die Ansiedlung von Wohnen und wohnaffinen Nutzungen ermöglicht und der Störgrad der zulässigen Gewerbe-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		11.5	Ausgleichsfläche	<p>der Dudenstraße. (Dazu ausführlich in den folgenden Punkten.)</p> <p>Die Begründung hebt außerdem hervor, dass zum Ausgleich für die beim Bau dieses Marktes gefälltten Bäume an der Dudenstraße - die einen guten Teil des Straßenlärms geschluckt hatten - eine Ausgleichsfläche von 1800 m<sup>2</sup> geschaffen und begrünt worden sei. Selbst ein flüchtiger Blick zeigt, dass diese Fläche unter dem Nordrand (!) des Marktes nur ein Bruchteil so groß ist.</p>	<p>betriebe von bisher "nicht erheblich belästigend" gemäß § 8 BauNVO auf "das Wohnen nicht wesentlich störend" gem. § 6 BauNVO bzw. 'wohnverträglich' herabgesetzt.</p> <p>Im ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf 7-1, der - vor Änderung der Eigentumsverhältnisse - im Geltungsbereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes und ein kleines Mischgebiet vorsah (Stand frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) waren insgesamt 1.925 m<sup>2</sup> private Grünflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ausgewiesen. Auf Grundlage dieser damaligen Flächenausweisungen wurde im Rahmen der Baugenehmigung des Discountmarktes an der Dudenstraße im Jahr 2006 eine 1.800 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche gärtnerisch angelegt. Diese bereits hergestellte Fläche soll aufgrund der nunmehr veränderten Planungsziele verlagert und innerhalb der nunmehr neu festgesetzten Fläche zum Anpflanzen wieder angelegt werden. Zugunsten der mit den beabsichtigten Festsetzungen ermöglichten stadträumlichen Aufwertung und Öffnung des innerstädtischen Plangebietes und der Schaffung einer qualitätsvollen Stadtkante zum offenen Stadtraum der Bahntrasse soll diese Verlagerung und Neuanlage der bereits angelegten Vegetationsfläche hingenommen werden. Die 2006 angelegte Grünfläche weist zudem aufgrund der geringen Ausstattungsqualität keinen besonderen Wert als Biotop auf.</p>
		11.6	Intentionen der Planung	<p>5. Fragwürdige bzw. nicht mehr anwendbare Intention Auf Seite 16 wird als Ziel der Planung "eine städtebauliche Aufwertung und Öffnung des Gebiets" genannt, sowie der Wunsch, "eine neue attraktive Stadtkante zum offenen Stadtraum der Bahnflächen geschaffen werden". Dieser Wunsch erhebt einen völlig abstrakten Wert zum Grundsatz. Es wird ja erwähnt, dass die Häuser überhaupt nur von wenigen Stellen aus (Verkehr auf der Dudenstr. und über die Monumentenbrücke) im Blickfeld sind.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges"</b> Alle Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges unterliegen einer subjektiven Wahrnehmung. So auch die Entwicklungen innerhalb des Plangebietes. Betrachtet man die an das Gebiet angrenzenden Wohnbauflächen, so haben sich zur Bahntrasse orientiert in der näheren Umgebung fast ausschließlich geschlossen Gebäuderiegel entwickelt. Die Intention der Planung ist hier eine Anpassung an diese Entwicklung mit dem Ziel, innerstädtische Flächen</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		11.7	Lärm	<p>Im gesamten übrigen von meiner Wohnung aus sichtbaren Gebiet gibt es eine solche klare Stadtkante nicht, vielmehr sieht man auf Gebrauchtgüterhändler, Fußballplätze, BSR-Höfe, Lagerhallen, Gleise - und immer noch erfreulich viel Grün. Im Übrigen ist eine "attraktive Stadtkante" doch eine Frage der Perspektive. Falls die Interessen der bestehenden Anwohnerschaft irgendeinen Wert haben: Für sie droht eine äußerst attraktive Stadtkante zugebaut zu werden. Jegliche gestalterische Absicht ist außerdem seit der Genehmigung des Lidl-Marktes mit seiner großen, auf einer Betonplattform errichteten Stellfläche und seiner in Billigbauweise errichteten grellbunten Fassade ad absurdum geführt. Sie dominiert das Gestaltungsbild entlang der Dudenstraße.</p> <p>6. Lärm Ich wohne seit April 2006 im Dachgeschoss des Eylauer Str. 10. Ich arbeite zum Teil von zuhause und kann daher auch die Situation während eines Werktages gut beschreiben. Das geplante Bauvorhaben erscheint mir - vor allem im südlichen Teil ab dem südlichen Ende der Hallen des Technikmuseums bis zur Dudenstraße - als we-</p>	<p>zu verdichten. Das Stadtgefüge unterliegt solchen Veränderungen und Entwicklungen, die nicht auszuschließen sind. Hier unterliegen z.B. ehemalige Bahnflächen, die anderen Nutzungen zugeführt werden können auch diesem Veränderungsdruck. Das Grundstück kann aufgrund seiner Größe und seiner noch bleibenden Museumsnutzung für eine Entwicklung bzgl. Verdichtung herangezogen werden. Da jedoch die Museumshallen (Lokdepot) erhalten werden sollen, diese auch weiterhin Bahnfläche bleiben und eine Erschließung dieser Nutzung erforderlich ist, die Fortführung des Fernradweges aus dem "Park am Gleisdreieck" und die damit in Verbindung stehende anzulegende öffentliche Grünfläche erstellt wird, verbleibt der östliche Bereich des Grundstücks für weitere Entwicklungen von Nutzungen, die hier vorgesehen sind. Jedoch ist der Abstand bei weitem größer als die in der Umgebung liegenden Abstände der Bestandsgebäude der Altbebauung. Die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Entwicklung, die sich auch aus der Einstufung aus § 34 BauGB ergeben würde, hätte bei der Gemengelage in Bezug auf das Wohnen der Nachbarschaft in der Eylauer Straße vor allem Nutzungskonflikte erzeugt, die bei einer Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus bieten die neuen Gebäude aufgrund der geplanten Höhenentwicklung einen Schutz sowohl gegenüber der Bahntrasse als auch gegenüber der Dudenstraße, so dass für die Gebäude an der Eylauer Straße eine Lärminderung einhergeht.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 3.1 "Lärmsituation"</b> Das im Rahmen des Verfahrens erstellte aktuelle schalltechnische Gutachten (Schalltechnisches Gutachten, AiR Ingenieurbüro GmbH, 01/2013) berücksichtigt sowohl den bestehenden Gewerbelärm und Verkehrslärm, sowie</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>nig durchdacht und realitätsfremd. Unter der in der Planung genannten Annahme, dass ein Bauträger hochwertige Wohnungen errichten will, ist dies ein ausgesprochen ungeeigneter Standort: Es erscheint wenig plausibel, dass die zu bauenden Wohnungen durch Schallschutzfenster gegen Lärm isoliert werden können und damit das Problem der Geräuschemissionen aus der Welt geräumt ist. Gerade im Sommer wird niemand, der sich für "hochwertiges Wohnen" entschieden hat, darauf verzichten wollen, Sonne und Luft in seine Wohnung hereinzulassen oder auf dem Balkon zu sitzen und die Abendsonne zu genießen.</p> <p>Dabei sind allerdings folgende Lärmquellen zu berücksichtigen, die in dem Gutachten von 2004 (vgl. Punkt 3.6., Immissionsschutz) nicht berücksichtigt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. die Bahnstrecke, die mit der Eröffnung des BBI deutlich stärker frequentiert werden wird. Vor allem die S-Bahn mit ihrem klappernden Fahrgeräusch ist in unseren Wohnungen jetzt schon laut zu hören.</li> <li>B. die stark befahrene Dudenstraße mit der Bushaltestelle an der Einmündung zum Loewenhardttdamm. Dort hält auch der Nachtbus 104, und vor allem fährt er wieder an, je nach Busmodell mit kernigem Dieselmotor-Dröhnen - alle zwanzig Minuten je einmal in jede Richtung, die ganze Nacht. Die Dudenstraße ist auch ein beliebter Parcours für nächtliche Beschleunigungswettkämpfe mit Motorrädern und PS-starken Sportwagen.</li> <li>C. der Lidl-Markt. Er wird nicht nur bis ein Uhr nachts grell beleuchtet und trotz mehrmaliger Intervention auch des Schöneberger Bezirksamts nachts von LKW angefahren, auch der Betrieb tagsüber bedeutet oft lang anhaltendes Gebell vor der Filiale angeleinter Hunde. Bedingt durch die Architektur des Gebäudes und des Parkplatzes wird dieser Lärm zu den Häusern reflektiert. Das in der Begründung des Bebauungsplans zitierte Lärmgutachten stammt aus der Zeit vor der Errichtung des Discounters</li> </ul>	<p>den durch das Vorhaben indizierten Mehrverkehr. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden (ggf. Schallschutzfenster, Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse zur lärmabgewandten Seite, schalldämmende Zuluftöffnungen) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet sind.</p> <p>Gemäß dem vorgenannten Gutachten wird die schalltechnische Belastung des betrachteten Gebietes hauptsächlich durch den Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufen. Weiterhin befinden sich ein Verbrauchermarkt und der Fuhrpark eines Recyclingunternehmens im Einflussbereich. Diese Schallemittingen sind im Gutachten mit aktuellen Werten berücksichtigt. Die westlich des Plangebietes befindlichen Sportanlagen stellen aus schalltechnischer Sicht keine relevante Belastung für das Plangebiet dar und werden daher nicht berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		11.8	Verkehr	<p>und ist somit überholt.</p> <p>D. Der Fußballplatz jenseits der S-Bahn wird abends nahezu täglich mit der diesem Sport eigenen Geräuschkulisse bespielt, wobei das Flutlicht bis in die Fenster der Dachgeschosse an der Eylauer Straße blendet.</p> <p>7. Verkehr Das Bauvorhaben wird ohne Zweifel zusätzlichen Verkehr anziehen, die katastrophale Parkraumsituation weiter verschärfen. Schon jetzt ist am Abend im gesamten Areal westlich der Katzbachstraße kein Parkplatz mehr zu finden, Autos stehen auf der Monumentenstraße im Parkverbot oder stellen die Einfahrt zur Eylauer Straße zu. Die Eylauer Straße hat sich trotz Kopfsteinpflaster und Tempo 30 jetzt schon zum ampelfreien NordSüd-Schleichweg für Taxis, Berufsfahrer und andere Ortskundige entwickelt, was auch an der fehlenden Absprache zwischen den Bezirken Kreuzberg und Schöneberg liegt. Da in Schöneberg alle Durchfahrten von der Monumentenstraße zur Dudenstraße gesperrt wurden, ist die Eylauer Straße die erste Querverbindung seit der Hauptstraße! Dies führt schon jetzt zu einem von den Anwohnern als unzumutbar empfundenen Lärmpegel. Eine Unterschriftenaktion im vergangenen Jahr und eine Protestkundgebung vor wenigen Wochen unterstreichen dies.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"</b></p>
		11.9	Baumschutz	<p>8. Umwelt Das Gutachten geht äußerst geringschätzig mit der im Planungsgebiet vorhandenen natürlichen Umwelt um. Was dort jetzt noch an Bäumen steht, ist wesentlich vitaler als die übliche Berliner Straßenvvegetation und bedarf obendrein selbst in trockenen Sommermonaten keinerlei städtischer Zuwendung. Die Bäume im nördlichen Teil sind fast so hoch wie die umgebenden Häuser und sorgen ebenso wie der verbliebene Bestand entlang der Dudenstraße für Schatten, Kühlung und die Neutralisie-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b> Die Bäume wurden im Rahmen des Verfahrens in Abstimmung mit dem Fachbereich Natur und Umwelt begutachtet und gemäß Baumschutzverordnung bewertet. Der notwendige Ausgleich entsprechend dieser Verordnung wird durch den genannten Fachbereich begleitet und sichergestellt.</p>

lfd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>zung etlicher Tonnen klimaschädlicher Treibhausgase. Sie würden dem Bauvorhaben vollständig zum Opfer fallen.</p>	
12	<b>Bürger 12</b> mit Schreiben vom 9.7.2010	<p>12.1</p> <p>12.2</p>	<p><b>Fristen</b></p> <p><b>Beteiligung</b></p>	<p>In Ihrem Rundschreiben über die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10. Juni, verteilt in der Eylauer haben Sie sehr irreführend über das geplante Bauvorhaben im Bebauungsplan 7-1 hingewiesen. In dem Anschreiben ist nur von öffentlichen und privaten Grünflächen die Rede. Jedoch wird mit diesem Bebauungsplan ein erheblicher Eingriff in die Stadtkultur auf der Grenze zwischen Schöneberg und Kreuzberg durchgeführt. Ich übermittle Ihnen hiermit meine erheblichen Bedenken und Einwände gegen den Bebauungsplan 7-1 und seine Begründung, wie er mir mit Stand vom 24.06.2010 vorliegt.</p> <p>1. Fristen Der Bebauungsplan ist seit 6. Juli online verfügbar, die Frist für Einwendungen läuft am 9. Juli ab. Das ist für alle Anwohner, die keine Zeit hatten, in den Dienststunden des Bezirksamts dort vorbeizukommen, eindeutig zu kurz. Der Verweis auf frühere Bürgerbeteiligungen im Jahr 2001 greift nicht, da sich seitdem Mieter, Hausverwaltungen und Hausbesitzer in größerem Umfang geändert haben. Das 2005 beschlossene Ergebnis der damaligen Bürgerbeteiligung ist heute für Betroffene nicht mehr einsehbar.</p> <p>2. Beteiligung Beim persönlichen Gespräch im Bezirksamt wurde deutlich, dass sich die Planung in keiner Weise mit den Menschen befasst hat, die in den Häusern in der Eylauer Straße wohnen. Wie es hieß, habe man über Mieter und Eigentümer keine Informationen. Eine Stadtplanung, die sich nur an optischen Kriterien ("unattraktive Stadtkante") orientiert, missachtet fundamentale Grundsätze einer demokratischen Gesellschaft und einer Stadt, die sich ansonsten vielfältiger Modelle der Bürgerbeteiligung, des Milieuschutzes und der</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.7 "Beteiligung"</b> Das Zurverfügungstellen der Begründung und der Pläne über das Internet ist ein zusätzliches Angebot. Die eigentliche Beteiligung und Möglichkeit zur Einsichtnahme wird im Stadtplanungsamt garantiert. Sofern keine Möglichkeit besteht, die Unterlagen zu den angegebenen Zeiten einzusehen, ist immer eine telefonische Vereinbarung eines Termins auch außerhalb der Sprechzeiten möglich.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Frist der Einsichtnahme"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges" und 5.3 " Verlust von Wohn-, Aufenthalts- und Lebensqualität"</b></p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		12.3	Intentionen der Planung	<p>Umweltverträglichkeit rühmt. Ein so tiefer Eingriff in den Ist-Zustand, wie ihn der Bau einer kompletten neuen Häuserzeile darstellt, kann nicht über die Belange der bestehenden Anwohner hinweggehen. Viele werden bei Verwirklichung des Bauvorhabens wegziehen - mit entsprechende/n Einnahmeausfällen für die Vermieter.</p> <p>3. Fragwürdige bzw. nicht mehr anwendbare Intention Auf Seite 16 wird als Ziel der Planung "eine städtebauliche Aufwertung und Öffnung des Gebiets" genannt, sowie der Wunsch, "eine neue attraktive Stadtkante zum offenen Stadtraum der Bahnflächen geschaffen werden". Dieser Wunsch erhebt einen völlig abstrakten Wert zum Grundsatz. Es wird ja erwähnt, dass die Häuser überhaupt nur von wenigen Stellen aus (Verkehr der Dudenstr. und über die Monumentenbrücke) im Blickfeld sind. Im gesamten übrigen von meiner Wohnung aus sichtbaren Gebiet gibt es eine solche klare Stadtkante nicht, vielmehr sieht man auf Gebrauchwarenhändler, Fußballplätze, BSR-Höfe, Lagerhallen, Gleise - und immer noch erfreulich viel Grün. Im Übrigen ist eine "attraktive Stadtkante doch eine Frage der Perspektive. Falls die Interessen der bestehenden Anwohnerschaft irgendeinen Wert haben: Für sie droht eine äußerst attraktive Stadtkante zugebaut zu werden. Jegliche gestalterische Absicht ist außerdem seit der Genehmigung des Lidl-Marktes mit seiner großen, auf einer Betonplattform errichteten Stellfläche und seiner in Billigbauweise errichteten grellbunten Fassade ad absurdum geführt. Sie dominiert das Gestaltungsbild entlang der Dudenstraße.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.3 "Veränderung des Landschaftsbildes"</b>  <b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges"</b>  <b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 11.6 "Intention der Planung"</b></p>
		12.4	Benachrichtigung	<p>4. Benachrichtigung Es ist zu begrüßen, dass das Bezirksamt die Einwohner der Eylauer Straße, die in hohem Maße von der Planung betroffen sind, per Postwurf über den Bebauungsplan informiert hat. Aus der Benachrichtigung geht aber in keiner Weise hervor, in welchem dramatischem Umfang sich die bauliche Situation auf dem betroffenen Areal verändern soll. Viele Be-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.7 "Beteiligung"</b>  <b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Frist der Einsichtnahme"</b>  Die Hauswurfsendung soll Anstoßfunktion haben, damit besonders die Bürger im Umfeld des Plangebietes informiert sind, dass eine Neuplanung angestrebt wird. Weitere Inhalte sollen dann über die Information sowohl schriftlich</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		12.5	Lärm	<p>troffenen wurden erst durch Nachbarn über den Inhalt der Planung informiert.</p> <p>5. Lärm                      Ich wohne seit Juni 1998 im Dachgeschoss des Eylauer Str. 10. Ich arbeite zum Teil von zuhause und kann daher auch die Situation während eines Werktages gut beschreiben. Das geplante Bauvorhaben erscheint mir - vor allem im südlichen Teil ab dem südlichen Ende der Hallen des Technikmuseums bis zur Dudenstraße - als wenig durchdacht und realitätsfremd. Unter der in der Planung genannten Annahme, dass ein Bauträger hochwertige Wohnungen errichten will, ist dies ein ausgesprochen ungeeigneter Standort: Es erscheint wenig plausibel, dass die zu bauenden Wohnungen durch Schallschutzfenster gegen Lärm isoliert werden können und damit das Problem der Geräuschemissionen aus der Welt geräumt ist. Gerade im Sommer wird niemand darauf verzichten wollen, Sonne und Luft in seine Wohnung hereinzulassen oder auf dem Balkon zu sitzen und die Abendsonne zu genießen. Dabei sind allerdings folgende Lärmquellen zu berücksichtigen, die in dem Gutachten von 2004 (vgl. Punkt 3.6., Immissionsschutz) nicht berücksichtigt sind:                      A. die Bahnstrecke, die mit der Eröffnung des BBI deutlich stärker frequentiert werden wird. Vor allem die S-Bahn mit ihrem klappernden Fahrgeräusch ist in unseren Wohnungen jetzt schon laut zu hören.                      B. die stark befahrene Dudenstraße mit der Bushaltestelle an der Einmündung zum Loewenhardtdamm. Dort hält auch der Nachtbus 104, und vor allem fährt er wieder an, je nach Busmodell mit kernigem Dieselmotor-Dröhnen - alle zwanzig Minuten je einmal in jede Richtung, die ganze Nacht. Die Dudenstraße ist auch ein beliebter Parcours für nächtliche Beschleunigungswettkämpfe mit</p>	<p>als auch mündlich im Stadtplanungsamt eingeholt werden können.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 11.7</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		12.5	Lärm	<p>Motorrädern und PS-starken Sportwagen.</p> <p>C. der Lidl-Markt. Er wird nicht nur bis ein Uhr nachts grell beleuchtet und trotz mehrmaliger Intervention auch des Schöneberger Bezirksamts nachts von LKW angefahren, auch der Betrieb tagsüber bedeutet oft lang anhaltendes Gebell vor der Filiale angeleinter Hunde. Bedingt durch die Architektur des Gebäudes und des Parkplatzes wird dieser Lärm zu den Häusern reflektiert. Das in der Begründung des Bebauungsplans zitierte Lärmgutachten stammt aus der Zeit vor der Errichtung des Discounters und ist somit überholt.</p> <p>D. Der Fußballplatz jenseits der S-Bahn wird abends nahezu täglich mit der diesem Sport eigenen Geräuschkulisse bespielt, wobei das Flutlicht bis in die Fenster der Dachgeschosse an der Eylauer Straße blendet.</p>	s.o.
		12.6	Baumschutz	<p>5. Inhaltliche Mängel In der Begründung des Bebauungsplans wird sich nicht auf die tatsächliche aktuelle Situation bezogen, sondern es wird mit veralteten und zum Teil falschen Angaben gearbeitet. So beruft sich die Begründung in Punkt 3.6 auf ein Gutachten aus dem Jahr 2004 über die Geräuschemissionen. Seither hat sich die Situation deutlich verändert, vor allem durch die Ansiedlung eines Discountmarktes an der Dudenstraße. (Dazu ausführlich in den folgenden Punkten.)</p> <p>Die Begründung hebt außerdem hervor, dass zum Ausgleich für die beim Bau dieses Marktes gefälltten Bäume an der Dudenstraße - die einen guten Teil des Straßenlärms geschluckt hatten - eine Ausgleichsfläche von 1800 qm begrünt worden sei. Selbst ein flüchtiger Blick zeigt, dass diese Fläche unter dem Nordrand des Marktes(!) nur ein Bruchteil so groß ist.</p>	Siehe Abwägung der Stellungnahme 11.5 "Ausgleichsfläche"
		12.7	Verkehr	<p>6. Verkehr Das Bauvorhaben wird ohne Zweifel zusätzlichen Verkehr anziehen, die katastrophale Parkraumsituation weiter ver-</p>	Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		12.8	Umweltbelange	<p>schärfen. Schon jetzt ist am Abend im gesamten Areal westlich der Katzbachstraße kein Parkplatz mehr zu finden, Autos stehen auf der Monumentenstraße im Parkverbot oder stellen die Einfahrt zur Eylauer Straße zu. Die Eylauer Straße hat sich trotz Kopfsteinpflaster und Tempo 30 jetzt schon zum ampelfreien Nord-Süd-Schleichweg für Taxis, Berufsfahrer und Ortskundige entwickelt, was auch an der fehlenden Absprache zwischen den Bezirken Kreuzberg und Schöneberg liegt. Da in Schöneberg alle Durchfahrten von der Monumentenstraße zur Dudenstraße gesperrt wurden, ist die Eylauer Straße die erste Querverbindung seit der Hauptstraße!</p> <p>7. Umwelt Das Gutachten geht äußerst geringschätzig mit der im Planungsgebiet vorhandenen natürlichen Umwelt um. Was dort jetzt noch an Bäumen steht, ist wesentlich vitaler als die übliche Berliner Straßenvegetation und bedarf obendrein selbst in trockenen Sommermonaten keinerlei städtischer Zuwendung. Die Bäume im nördlichen Teil sind fast so hoch wie die umgebenden Häuser und sorgen für Schatten, Kühlung und die Neutralisierung etlicher Tonnen klimaschädlicher Treibhausgase. Sie würden dem Bauvorhaben vollständig zum Opfer fallen. Der Geltungsbereich B-Plan 7-1 (Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen) ist gemäß Planungshinweise Stadtklima 2005 (Umweltatlas) ein Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Planerische Maßgabe sind keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung. Der Nördliche Teil des Geltungsbereichs: besitzt höchste Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Es bestehen unmittelbare Wechselwirkungen zu umgebenden Siedlungsräumen (Bereiche 4a/b). Maßgabe ist hier: Keine Reduzierung der jeweiligen Flächengröße, und Vermeidung von Austauschbar-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>rieren gegenüber bebauten Randbereichen. Allgemein gilt im Geltungsbereich und angrenzend: Erhalt vorhandener Freiflächen, Vermeidung von Barrieren zu den bebauten Randbereichen und Erhöhung des Vegetationsanteils. Die Planungen des B-Plans widersprechen in der derzeitigen Form diesen Planungszielen.</p> <p>Vegetations-und Artenverlust                  Durch die Planungen des B-Plans geht der gesamte Vegetationsbestand der Fläche verloren. Arten und Biotope Bestand Geltungsbereich und Bebauung Eylauer Straße: Gehölzstreifen mit Unterwuchs, älter als 25 Jahre, Arten Eichen, Robinien, Pappel unterschiedlicher Vitalität, Unterwuchs häufig Holunder, Acer negundo, Spontanaufwuchs der Ruderalfluren Tiere: Singvögel, Raubvögel, Fledermäuse, Füchse besitzen hier Brut- oder Nahrungshabitate. Im Bereich der Bebauung Eylauer Straße befinden sich Nistbereiche von Mauerseglern und Quartiere von Fledermäusen, durch die Riegelbebauung und der Verlust von Vegetation gehen jedoch die Nahrungshabitate und die weiten offenen Flug- und Jagdbereiche verloren. Ebenso gehen Nahrungshabitate und Ansitzwarten für Greifvögel verloren. Die Brutgebiete für Singvögel (Meisen, Finken, Zaunkönige, Amseln, Rotschwänzchen, Nachtigall) werden durch die Bebauung und Versiegelung und den Verlust von Vegetationsstrukturen verändert oder gehen gänzlich verloren.</p> <p>Ich bitte Sie um sorgfältige Prüfung dieser aus unmittelbarer Erfahrung herrührenden Bedenken</p>	
13	<b>Bürger 13</b> mit Schreiben vom 8.7.2010			<p>Mit Erschüttern und Entsetzen habe ich von dem Bebauungsplan 7-1 vom 23. Juni 2010 erfahren.                  Ich bewohne das Dachgeschoss in der Eylauer Straße 11, mit Blicknach Westen, in die Freiheit. Schaue auf Berlin, diese Stadt. Der Grund, hier meinen Lebensraum, den Mittelpunkt, Ruhepunkt und mein soziales Umfeld zu errichten war eine gute Entscheidung.</p>	

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Die nun zerstört werden soll. Ich fühle mich angegriffen, hintergangen und zu spät informiert! Und wundere mich, wie mit Bewohnern von Berlin umgegangen wird. Das wird mir und meinen Nachbarn und Freunden genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherheit - Wie kommt im Notfalle die Feuerwehr und Rettung zu uns?</li> <li>- Belüftung - des Hauses und der Wohnung?</li> <li>- Sicht - Warum stellt man hier eine Mauer vor unsere Köpfe?</li> </ul>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 7.1 "Rettungszugewegung"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b></p> <p>Die Planfläche liegt in einer innerstädtischen Lage, innerhalb dessen jeder, der sich für das Leben in einer Stadt entscheidet, mit Weiterentwicklungen auch von Bautätigkeiten rechnen muss. Um zu gewährleisten, dass durch bauliche Veränderungen und Entwicklungen innerhalb eines städtischen Gefüges die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert bleiben, wurden von Gesetzgeberseite entsprechende Regelungen geschaffen. Der Riegel schließt im Bereich der Duden- und Monumentenstraße an die bestehende Bebauung an. Der Verzicht auf die rückwärtigen Anbauten an die bestehenden Brandwände sichert einen ca. 250 m langen offenen Innenraum über die gesamte Länge von der Neubebauung der Duden- bis zur Monumentenstraße hin. Der Abstand von der rückwärtigen Fassade zu den bestehenden Fassaden der rückwärtigen Bebauung der Eylauer Straße gewährleistet somit eine Tiefe ca. 20 m an der schmalsten Stelle bis hin zu ca. 40 m an der tiefsten Stelle. Vergleichsweise dazu beträgt der Abstand zwischen der westlichen und östlichen Bebauung der Eylauer Straße ca. 18 m. Somit werden, trotz der Einschränkungen durch die Neubebauung, ausreichend Freifläche im neuen Blockinnenbereich erhalten, dass eine Privatsphäre erhalten bleibt, so wie es ein soziales Zusammenleben einer Innenstadt in Vielfacherweise darstellt.</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Historie - Hier standen noch nie Häuser</li> <li>- Kiezkultur - Warum soll etwas über Jahrzehnte Gewachsenes zerstört werden?</li> <li>- Umweltschutz - Tierwelt Nachtigall, Fuchs, Marder, Turmfalke, Fink, Sperling, Fledermaus, Wiedehopf etc. wird Lebensraum entzogen.</li> </ul> <p>Ich wehre mich, heute schriftlich gegen die Zerstörung meines Lebensraums! Verlange Mitspracherecht und Aufklärung!</p>	<p><b>s. o. und 11.6 "Intention der Planung"</b></p> <p><b>s. o. und 11.6 "Intention der Planung"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p>
14	<b>Bürger 14</b> mit Schreiben vom 8.7.2010			<p>Ich habe vor circa anderthalb Jahren die Dachgeschosswohnung in der Eylauer Str. bezogen. Vor allem wegen der freien Aussicht, des Lichts, der Luft und der Ruhe. Die Wohnung ist Ort des Rückzugs und wirkt als Ruhepol in dieser teilweise doch sehr stressigen Stadt.</p> <p>Nach Sichtung der Begründung und einem langen Gespräch mit Ihrer Vertretung am Mo., 5.7.2010, habe ich den traurigen Eindruck gewonnen, dass mit diesem Bauvorhaben hauptsächlich die wirtschaftlichen Interessen der Investoren des zu bebauenden Abschnitts bedient werden sollen.</p> <p>Aus dem Gespräch ging auch hervor, dass ein früheres, weniger drastisches Bauvorhaben, vor einigen Jahren; aus genau diesem Grund gescheitert ist. Es rechnete sich nicht. Der uns gegebene Lebensraum wird durch die Bezeichnung "unattraktive Fassade" diffamiert. In dem Gespräch wurde unser Kiez als "leicht heruntergekommenes", "kriminell behaftetes" Gebiet fehlinterpretiert und das vermeintliche Fehlen von Einzelhandel als Indiz für soziale Schwäche dargestellt.</p> <p>Auf der Eylauer Str. befindet sich eine Bar, zwei gut sortierte Kioske, ein Bio-Laden mit gut laufendem Cafe, ein Sanitärgeschäft, ein Blumenladen, ein Kulturverein, eine Eckkneipe, ein sehr gut besuchter Friseur und ein Restaurant. Der Bäcker ist gleich um die Ecke auf der Dudenstraße.</p>	<p>Bereits in früheren Untersuchungen wurden unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten geprüft, die eine Nutzung sowohl als Wohn- und auch Gewerbefläche vorsahen (Anbauten an die Brandwände, Festsetzung von Gewerbeflächen). Zum einen ließen sie sich in der Form nicht realisieren, was nicht damit zusammenhing, dass das Gebiet für Wohnen unattraktiv ist, sondern diese Wohnformen nicht nachgefragt wurden.</p> <p>Für das Vorhaben Gewerbeflächen zu entwickeln, gewann der Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Laufe der Zeit die Erkenntnis, dass diese Nutzung zu große wohnqualitätsmindernde Auswirkungen nach sich ziehen könnte, da bereits das vorhandene Gewerbe zu Beschwerden der Anwohner führte. Hier birgt die Realisierung von Gewerbefläche ein erheblich höheres Konfliktpotenzial (Verlärmung, höheres Verkehrsaufkommen von größeren LKW, Abwertung des Gebietes, usw.) als die vorliegende Planung. Aus diesem Grund und der Tatsache der Veränderung der Eigentümersituation hat sich der Bezirk entschieden, dass die vorliegende Planung der innerstädtischen Lage Rechnung trägt und das Gebiet entsprechend dem vorhandenen Wohnen in der Umgebung weiterentwickelt.</p> <p>Zusätzlich bieten die neuen Gebäude aufgrund der geplanten Höhenentwicklung einen Schutz sowohl gegenüber der</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		14.1	<b>Argumente, die gegen die Planung</b>	<p>Das einzig störende ist der enorme Durchgangsverkehr, der das Tempolimit 30 kaum einhält und die Parkplatzproblematik. Da die Verbindungsstraßen zwischen Duden- und Monumentenstr. nicht durchgängig befahrbar sind, nutzen sehr viele Autofahrer die, an sich verkehrsberuhigte, Kopfstein gepflasterte und sehr enge, Eylauer Str. als Durchfahrtsmöglichkeit.</p> <p>Von dem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Duden bzw. Katzbachstr. mal ganz abgesehen.</p> <p>Die "Gegend" soll durch den Bau aufgewertet werden und an "Attraktivität gewinnen" hieß es in dem Gespräch. Wie möchte der Bauherr seine neuen Wohneinheiten, die sich auf einer sehr schmalen Sackgasse befinden werden, denn anpreisen?</p> <p>"Nach vorne raus, ein herrlicher Blick durch die Schallschutzfenster auf das Teerpappe-Dach des Technikmuseums und die Bahngleise, auf denen die Züge Tag und Nacht vorbeibrausen.</p> <p>Nach hinten raus genießen Sie vor der Nachtruhe den Blick auf die "unattraktive Fassade" der Hinterhäuser der Eylauer Str. und halten ein durch gegebene Nähe ermöglichtes Schwätzchen mit deren Bewohnern."</p> <p>Zumal in der Umgebung einiges an Leerstand, insbesondere bei Gewerberäumen, gegeben ist.</p> <p>Hier nun einige Contras, Pros fallen mir leider keine ein!                      - Wohnungen/Häuser werden in den Schatten gestellt, schlecht belüftet somit entwertet</p>	<p>Bahntrasse als auch gegenüber der Dudenstraße, so dass für die Gebäude an der Eylauer Straße eine Lärminderung einhergeht.</p> <p>Der Neubau bietet neben der Lärminderung eine Vielzahl an Vorteilen, z. B. eine Entwicklung des Gebietes durch zusätzliche Nutzungen angepasst an das Wohnumfeld, eine derzeit nicht zugängliche innerstädtische Fläche wird öffentlich erschlossen und an eine neue übergeordnete Grünfläche angebunden, ein Museumsstandort wird erlebbarer gemacht, ein Kiez wird dadurch gestärkt und einer neuen Bedeutung innerhalb des städtischen Gefüges zugeführt.</p> <p>An der Monumentenstraße bietet die private Erschließungsstraße eine Breite von 10 m was auch innerhalb öffentlicher Straßenflächen eine übliche Breite ist und nicht zwangsläufig unattraktiv ist. Zusätzlich sollen die privaten Flächen so gestaltet werden, dass sie, zusammen mit den neu gestalteten Außenflächen des Museum, der neuen öffentlichen Grünfläche im Norden sowie der privaten Grünflächen im Süden den neuen Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Zur Rückseite hin sind die Abstandsflächen so dimensioniert, dass ausreichend Platz zur angrenzenden Nachbarschaft erhalten bleibt(zwischen 20 und 40 m), so dass damit die Belüftung und Belichtung gesichert bleibt. Die Neubauten schließen im Bereich der Duden- und Monumentenstraße an die bestehende Bebauung an. Der Verzicht auf die rückwärtigen Anbauten an die bestehenden Brandwände sichert einen ca. 250 m langen offenen Innenraum über die gesamte Länge von der Neubebauung der Duden- bis zur Monumentenstraße hin. Hierdurch ist eine von Norden nach Süden verlaufende Durchlüftung gesichert.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b></p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Feuerwehruzufahrt an die Hinterhäuser erschwert</li> <li>- Verkehrsaufkommen steigt</li> <li>- Parkplatzmangel wird verschärft</li> <li>- Tier- insbesondere Vogelwelt wird negativ beeinträchtigt</li> <li>- Vegetation wird negiert</li> <li>- Soziale Erosion durch Schaffung teurer Wohn- Gewerbeeinheiten provoziert.</li> </ul> <p>Ich appelliere an Ihre Vernunft und an Ihren Verstand und wünsche mir eine humane und menschenwürdige Herangehensweise, die vor allem das Wohlergehen der Bewohner berücksichtigt.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 7.1 "Rettungszugwegung"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges"</b></p>
15	<b>Bürger 15</b> mit Schreiben vom 11.7.2010	15.1	<b>Allgemeine Äußerungen zum Verkehr und sozialen Einrichtungen im Umfeld</b>	<p>Als Anwohner des Bergmannkiezes möchte ich mich eindeutig gegen die geplante Bebauung der Rückseite der Eylauer Str. aussprechen. Ich bin davon betroffen, da ich schon jetzt schwerwiegende Veränderungen in meinem Kiez bemerke.</p> <p>Seit der "Aufwertung" des Bergmannkiezes fallen mir verschiedene Phänomene auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Lieferverkehr in der Bergmannstr. bringt den Verkehr oftmals vollends zum Erliegen. Liefernde Autos parken z.T. in der dritten Reihe.</li> <li>- Der Verkehr auf dem Mehringdamm kommt schon ohne weitere Behinderungen durch Baustellen mehrmals täglich zum Stillstand.</li> <li>- Der Verkehr in der Katzbachstr. kommt i. d. R. etwa zweimal am Tag zum Erliegen.</li> <li>- Der Verkehr aus der Monumentenstr. in die Katzbachstr.</li> </ul>	<p><b>Die Äußerungen sind weitestgehend nicht Gegenstand dieses Verfahrens</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		15.2	Verkehr auf dem Plangebiet	<p>kann dann nicht abfließen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schleichwegfahrer benutzen jetzt schon die Strecke Eylauer Str - Monumentenstr. - Bautzener Str., um sich an dem Katzbachflaschenhals vorbeizubewegen. Dieses Verhalten verstopft, ebenfalls jetzt schon, die Eylauer Straße.</li> <li>- Die verkehrsberuhigte Monumentenstr. wird ebenso von Kraftfahrern aus und in Richtung Kreuzbergstr. genutzt.</li> <li>- Die Kreuzung Yorckstr. - Katzbachstr ist am Limit und in seiner Unüberschaubarkeit gefährlich.</li> <li>- Der Anschluss Eylauer Str. an die Dudenstr. ist wegen des ruhenden Verkehrs sehr unübersichtlich und ebenfalls gefährlich.</li> <li>- Durch den Lidl-Neubau auf der Dudenstr. ist diese Gefahr weiter gesteigert worden, da sie versetzt von der Kreuzung Löwenhardtdamm Verkehr in die Dudenstr. einbringt.</li> <li>- Kinderspielplätze, vor allem für Kleinkinder sind ortsnah nicht zu erreichen.</li> <li>- der Kreuzberg ist an seiner Belastungsgrenze durch Anwohner angelangt. Spiel- und Sportplätze sowie Freiflächen vertragen m.E. keine höhere Frequentierung durch Bürger. Pocketparks als "Lösung" sind als Form der Dessozialisierung von Stadtteilen konsequent abzulehnen.</li> <li>- Kindergärten, Kindertagesstätten sind im Umfeld in nicht ausreichender Menge vorhanden.</li> </ul> <p>Hier skizzenhaft eine Übersicht über die derzeitigen neuralgischen Verkehrspunkte (Es folgt eine Skizze)</p> <p>Kommt es zu einer Bebauung der Rückseite der Eylauer Str. wie im Bebauungsplan vorgesehen, sehe ich folgende neue Probleme:</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes wird ein öffentlicher Kinderspielplatz geschaffen, weitere Spielflächen entsprechend der Bauordnung sind im Gebiet anzulegen.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche stellt kein Pocketpark dar, da sie im Verbund mit der Nord-Süd-Grünzugplanung erstellt wird, über die der "Park am Gleisdreieck" angeschlossen und erreichbar ist.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wird eine Kindertagesstätte errichtet.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>15.3</p> <p>15.3</p>	<p>Mischnutzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- an der Kreuzung Monumentenstr. - Kreuzbergstr. würden privater und gewerblicher Verkehr einer 280 Meter langen 7 stöckigen Bebauung in dieses, kurz vor dem Kollaps befindliche Verkehrssystem eingebunden und es so über seine Kapazität hinaus zusätzlich belasten,</li> <li>- der ruhende Verkehr ist ebenso am Ende. Bereits jetzt gibt es bei weitem weniger öffentlichen Parkraum als eigentlich erforderlich. Die Parksituationen, die man täglich erleben kann, sind bereits jetzt als gefährlich zu bezeichnen. Die Gefährdung betrifft vor allem die Fahrradfahrer, da ihre Wege grob missachtet werden.</li> <li>- Gewerblicher Raum ist vollends überflüssig, da schon jetzt sehr viele Gewerbe- und Büroflächen in der Umgebung leer stehen. In den letzten Jahren haben diese Leerstände deutlich zu genommen.</li> <li>- Gaststätten sind in ausreichender Menge in jedem Fall vorhanden. Hierfür wäre auch weiterer Parkraum notwendig.</li> <li>- Eine lückenlos durch gebaute Häuserfront von 280 m ist gegenüber dem jetzigen Anblick mit Sicherheit keine städtebauliche Verschönerung. Jetzt stehen dort überwiegend Bäume und mit ein wenig Geschick ergäbe sich hier eine sehr "schöne Kante". (Es folgt ein Foto)</li> </ul> <p>Die weitere Verdichtung dieses Kiezes ist nicht im Sinne seiner Bewohner. In London, Paris etc. kann man sehr gut sehen, wie es einer Stadt ergeht, die man mit Macht bis zum letzten Quadratentimeter ausreizt. Ich appelliere hier, diese Fehler nicht zu wiederholen.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekt" und 3.2 "Nutzung in der Umgebung"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.3 "Veränderung des Landschaftsbildes"</b></p> <p>Das Stadtgefüge unterliegt Veränderungen und Entwicklungen, die nicht auszuschließen und nicht grundsätzlich auszuschließen sind. So unterliegen ehemalige Bahnflächen, die anderen Nutzungen zugeführt werden können, auch diesem Veränderungsdruck. Dabei ist nicht auszuschließen, dass auch Flächen für Gebäude entstehen können. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich in erster Linie um ein Wohnbauvorhaben in einer gut erschlossenen Innenstadtlage. Es ist ein übergeordnetes Planungsziel bei Flächeninanspruchnahmen zuerst gut erschlossene und untergenutzte Flächen wieder nutzbar zu machen.</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Ich stelle als Bürger die Fragen: In welcher Weise nützt eine solche Bebauung wirklich den Bürgern von Berlin?</p> <p>Wird das politische Interesse der Bürger tatsächlich von seinen gewählten Vertretern getragen? Welche Zusatzkosten kommen in Sachen Infrastruktur auf den Bezirke TempelhofSchöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg zu? Um dies zu ergünden, werde ich mit den Stadtverordneten in dieser Sache Kontakt aufnehmen. In jedem Fall muss Ihnen Herr Kalläne und Ihren Kollegen der Planung und Verwaltung zunehmend bewusst werden, dass sie gegen den erklärten Willen der Bürger Berlins handeln, wenn sie diese Vorhaben unterstützend bearbeiten.</p>	<p>Es besteht grundsätzlich Nachfrage an Wohnraum sowohl aus dem jetzigen Stadtgebiet als auch durch Zuzug von Neuberlinern. Die Bevölkerungsprognose rechnet mit einem Zuzug von ca. 250.000 Einwohnern bis zum Jahr 2030. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist dringend erforderlich und stadtentwicklungspolitisch gewollt.</p> <p><b>Die Äußerungen sind weitestgehend nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</b> Neben der Errichtung einer Kindertagesstätte, werden gemäß Bauordnung Berlin auch Spielplätze errichtet. Weiterhin wird im städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme des Spielplatzes auf der öffentlichen Grünfläche durch den Vorhabenträger geregelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage befriedigt.</p>
16	<p><b>Bürger 16</b> mit Schreiben vom 9.7.2010</p>		<p><b>Verschlechterung der Wohnsituation</b></p>	<p>Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan 7-1.</p> <p>Begründung: Da ein großer Teil meiner Erdgeschosswohnung in der Eylauer Straße in Richtung des Planungsgebietes weist, bin ich von dem Vorhaben unmittelbar betroffen. Durch die vorgesehene Bauhöhe befürchte ich eine drastische Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität in meiner Wohnung, u.a. wegen Verschattung, Wegfall des bisherigen Luftstroms, und nachteiliger Veränderung des Mikroklimas durch Verlust eines Großteils der bisherigen Vegetation. Der Anblick letzterer bietet nicht nur mir tagtäglich Freude und Entspannung sondern auch einer großen Anzahl von Tieren immer knapper werdenden Lebensraum. Des Weiteren empfinde ich das geplante Bauvorhaben als eine Verschandelung des gewachsenen Stadtbildes.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b> <b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				Sollte das Bauvorhaben wie geplant durchgeführt werden, werde ich mich dazu gezwungen sehen mir eine andere Wohnung zu suchen.	
17	<b>Bürger 17</b> mit Schreiben vom "ohne Datum" (Eingang 9.7.2010)		<b>Verschlechterung der Wohnsituation, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Verlust von Vegetation</b>	<p>Als Anwohnerin der Eylauer Str. erhebe ich Einspruch gegen das Bauvorhaben für das Gelände zwischen Monumentenstr. und Dudenstr., Bezirksgrenze Tempelhof Schöneberg. Es ist eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse durch die Verbauung der Lüftungsschneisen zu erwarten. Es ist eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung des Bodens zu erwarten.</p> <p>Für den Bau dieses Straßenzugs müssten viele Bäume gefällt werden, die älter als 30 bis 50 Jahre sind, der in Aussicht gestellte Ersatz durch eine Dachbegrünung ist nicht gleichwertig. Durch die Vernichtung der jetzt bestehenden Lebensräume: für Nachtigallen, Kleiber, Eichelhäher, Wildtauben, Haussperlinge, Rotschwänzchen, Mauersegler und Fledermäuse, um nur einige der Tiere aufzuzählen wird die Artenvielfalt weiter eingeschränkt und die vielleicht oberflächlich betrachtet geringen Auswirkungen auf das Mikroklima sind nicht zu unterschätzen.</p> <p>Außerdem wird sich der Geräuschpegel über das zulässige Maß erheben, durch das Anwachsen des Verkehrsaufkommens in der Monumenten und Eylauer Str., beides Zone 30. Die ursprünglich gewachsene charakteristische Form des Urstromtals wird verbaut und unkenntlich gemacht, was als Eingriff in die Landschaft abzulehnen ist.</p> <p>Außerdem bin ich als Selbstständige, die einen Teil ihrer Arbeitszeit zu Hause verbringt auf gute Lichtverhältnisse angewiesen. Diese werden sich wesentlich verschlechtern, da eine Verschattung durch den geplanten Neubau stattfindet. Diese Verschattung hat Auswirkungen auf die Vegetation, die Mauerqualität, Verfeuchtung und die Lebensqualität der Anwohner, denn es findet in Winter, wenn sowieso weniger Licht vorhanden ist eine Verschattung bis in die oberen Stockwerke statt.</p>	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 2.4 "Verschattung, Durchlüftung", 2.2 "Umweltaspekte", 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation" und 3.1 "Lärmsituaton "</b>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				Aus all diesen Gründen, denen sicher noch mehr Gründe hinzuzufügen sind erhebe ich Widerspruch gegen das Bauvorhaben.	
18	<b>Bürger 18</b> mit Schreiben vom "ohne Datum" (Eingang 9.7.2010)		<b>Verschlechterung der Wohnsituation, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Verlust von Vegetation</b>	<p>Heute habe ich erst vom "Bebauungsplan 7-1" durch meine Nachbarn gehört. Ich habe keine Hauswurfsendung von Ihnen erhalten! Dies hat mich als Rentnerin sehr getroffen und deshalb möchte ich auch gleich dagegen Einspruch erheben.</p> <p>Seit 11 Jahren wohne ich nun hier, ich fühle mich sehr Zuhause und möchte auch weiterhin hier wohnen, da ich hier viele soziale Kontakte habe. Wenn ich daran denke, in eine fremde Umgebung zu ziehen, bekomme ich Herzrasen. Wenn man älter ist, lernt man nicht mehr so schnell neue Leute kennen.</p> <p>Der Lärm und die Staubbelastungen, die dann auf mich zukommen würden, könnte ich nicht ertragen. Da meine Wohnung nach hinten, also direkt zum zukünftigen Baustellengelände gelegen ist, könnte ich diese nicht mehr unbeschadet belüften.</p> <p>Mit meiner Gehbehinderung und meiner kleinen Rente kann ich mir keinen Umzug leisten. Wahrscheinlich wäre ich gezwungen, hier zu bleiben. In diesem für mich, schlimmsten Falle, wäre ich genötigt, genau darauf zu achten, dass die Mittagsruhe und der Feierabend strengstens eingehalten werden. Darum werde ich mich bei der neu gegründeten Bürgerinitiative Eylauer-Straßen-Kiez erkundigen, wie die genauen Zeiten lauten, um dies bei Missachtung laufend anzuzeigen.</p> <p>Für den Bezirk Kreuzberg werden dadurch sicher hohe Kosten entstehen, deshalb werde ich dem Bezirksamt Kreuzberg eine Kopie meines Schreibens zukommen lassen.</p> <p>Wie viele Menschen mehr würden denn dann hier wohnen? Es gibt ja jetzt schon die große Parkplatznot. Wie würde sich</p>	<p>Das Stadtgefüge unterliegt Veränderungen und Entwicklungen, die nicht auszuschließen sind. So unterliegen ehemalige Bahnflächen, die anderen Nutzungen zugeführt werden können, auch diesem Veränderungsdruck. Dabei ist nicht auszuschließen, dass auch Flächen für Gebäude entstehen können.</p> <p>Dabei kann es natürlich auch vorübergehend zu Beeinträchtigungen aufgrund von Baulärm kommen. Hierzu gibt es jedoch Regelungen, die eingehalten werden müssen, um die Belastung der angrenzenden Bewohner zu minimieren. Diese Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Innerhalb des Vorhabengebietes sollen ca. 220 neue Wohneinheiten entstehen.</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				das auf die Infrastruktur auswirken?	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"</b>
19	<b>Bürger 19</b> mit Schreiben vom 9.7.2010 (Eingang 9.7.2010)		<b>Verschlechterung der Wohnsituation, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Verlust von Vegetation</b>	<p>Den "Bebauungsplan 7-1 vom 23.6.2010 lehne ich als zu erwartende unzumutbare Störung grundsätzlich ab.</p> <p>Vor 8 Jahren bezog ich, nach langer Suche, diese sehr helle Wohnung. Vom geplanten Neubau bin ich, was den Lichtmangel angeht mit am meisten betroffen, da der Neubau nur 13 m von meinen Fenstern entfernt ist. Als Hobbymalerin und Autorin bin ich sehr auf das Licht vor allem in den Wintermonaten mit nur wenigem Tageslicht angewiesen. In der lichtarmen Zeit leide ich häufig an Depressionen. Wenn der Neubau fertig erstellt sein sollte, würde ich das ganze Jahr unter der "Verschattung" leiden. Dies bedeutet konkret, dass meine gesunden Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet wären.</p> <p>Bei meinem Auskunftersuchen im Rathaus Schöneberg wurde betont, dass es dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg besonders wichtig ist mit dem Neubau eine Bildung einer klaren Kante für das Stadtbild zu erzeugen. Leider wird dabei nicht beachtet, dass die Bebauung unnötig dicht ist und wirkt somit wie eine Planung aus der Gründerzeit - nicht wie eine aus dem 21. Jahrhundert! Dies widerspricht der ursprünglichen Gestaltung unseres Straßenzuges, der über ein Jahrhundert von einer für Berlin typischen "Häuserkammgestaltung" geprägt war.</p> <p>Weiter beschäftigt mich die lebenswichtige Frage im Brandfall: wo und wie soll die Feuerwehr während der Bauarbeiten und nach der Fertigstellung des Neubaus an mein Hinterhaus gelangen? Die neu geplante Straße hinter dem Neubau ist auf eine riskante Enge reduziert.</p> <p>Des Weiteren möchte ich gern wissen, wie lange die Bauar-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges", 5.3 "Veränderung des Landschaftsbildes"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 7.1 "Rettungszuwegung"</b> Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden Rettungszuwegungen geprüft, damit es nicht zu einer Gefährdung der angrenzenden Wohn- und Arbeitsbevölkerung kommt.</p> <p>Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfah-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		19.1	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	<p>beiten sich hinziehen können, da aufgrund des Höhenunterschiedes von 7 m, einer geplanten Tiefgarage, kontaminierten Böden, etc. mit aufwändigen Aushubarbeiten zu rechnen ist.</p> <p>Ihre Formulierung:"Da aufgrund der historischen Nutzung im Zusammenhang mit der Anhalter/Dresdner Bahn Kampfmittelbelastungen im Plangebiet nicht auszuschließen sind, ist eine Überprüfung im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu empfehlen", erzeugt in mir starke Bedenken.</p> <p>Denn bei den Bauarbeiten, können sogenannte Blindgänger und Bombenfunde gemacht werden.</p> <p>Bei meiner Google Recherche zu den genannten Begriffen: Blindgänger, Bombenfunde, Berlin, bekommt man ungefähr 22.800 Ergebnisse. Ich empfinde meine Sorge deshalb als durchaus berechtigt.</p> <p>Was die Umweltproblematik angeht, möchte ich den Argumenten meiner Nachbarin, voll und ganz zustimmen. Daher habe ich diese hier noch einmal kopiert, da es mir aufgrund der kurzen Zeit der Beteiligung nicht möglich war, eigene zu ermitteln. Ich möchte aber betonen, dass mir dieser Bereich besonders wichtig ist.</p> <p>Umweltbelange Der geplante Gebäuderiegel hat vielfältigen Auswirkungen (Vegetations-und Artenverlust, Veränderung des Landschaftsbildes, Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche und Verschlechterung der Bioklimatischen Situation durch Abschneiden von Belüftungsbahnen), deshalb ist bei dem Bauvorhaben von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.</p> <p>Bioklimatische Situation Gemäß Planungshinweise Stadtklima 2005 (Umweltatlas ) handelt es sich bei der Bebauung an der Eylauer Straße um einen Bereich 4b: gekennzeichnet durch hohe bioklimatische</p>	<p>ren werden Untersuchungen bzgl. der Belastungen der Flächen mit Kampfmitteln im Vorfeld der Bauarbeiten durchgeführt, damit es nicht zu einer Gefährdung der angrenzenden Wohn- und Arbeitsbevölkerung kommt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Baumaßnahmen innerhalb von sechs Jahren nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 63 Abs. 3 BauO Bln fertig zu stellen.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b></p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Belastung und höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Planerische Maßgaben sind: Verbesserung des Luftaustausches mit Flächen des Bereichs la, Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller, auch kleiner Freiflächen, keine weitere Verdichtung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.</p> <p>Der Geltungsbereich B-Plan 7-1 (Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen) ist gemäß Planungshinweise Stadtklima 2005 (Umweltatlas) ein Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.</p> <p>Planerische Maßgabe sind keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung.</p> <p>Der Nördliche Teil des Geltungsbereichs besitzt höchste Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Es bestehen unmittelbare Wechselwirkungen zu umgebenden Siedlungsräumen (Bereiche 4a/b). Maßgabe ist hier: Keine Reduzierung der jeweiligen Flächengröße, und Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen.</p> <p>Allgemein gilt im Geltungsbereich und angrenzend: Erhalt vorhandener Freiflächen: Vermeidung von Barrieren zu den bebauten Randbereichen und Erhöhung des Vegetationsanteils.</p> <p>Die Planungen des B-Plans widersprechen in der derzeitigen Form diesen Planungszielen.</p> <p>Vegetations-und Artenverlust                      Durch die Planungen des B-Plans geht der gesamte Vegetationsbestand der Fläche verloren.                      Arten und Biotope Bestand Geltungsbereich und Bebauung Eylauer Straße:                      Gehölzstreifen mit Unterwuchs, älter als 25 Jahre, Arten Ei-</p>	

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>chen, Robinien, Pappel unterschiedlicher Vitalität, Unterwuchs häufig Holunder, Acer negundo, Spontanaufwuchs der Ruderalfluren                      Tiere: Singvögel, Raubvögel, Fledermäuse, Füchse besitzen hier Brut- oder Nahrungshabitate.                      Im Bereich der Bebauung Eylauer Straße befinden sich Nistbereiche von Mauerseglern und Quartiere von Fledermäusen, durch die Riegelbebauung und der Verlust von Vegetation gehen jedoch die Nahrungshabitate und die weiten offenen Flug- und Jagdbereiche verloren.                      Ebenso gehen Nahrungshabitate und Ansitzwarten für Greifvögel verloren.                      Die Brutgebiete für Singvögel (Meisen, Finken, Zaunkönige, Amseln, Rotschwänzchen, Nachtigall) werden durch die Bebauung und Versiegelung und den Verlust von Vegetationsstrukturen verändert oder gehen gänzlich verloren.</p> <p>Veränderung des Landschaftsbildes                      Die unbedingte Notwendigkeit einer geschlossene Stadtkante durch einen monumentalen ungegliederten Gebäuderiegel ist als Begründung für die Bebauung nicht ausreichend, da eine grün gegliederte Stadtkante hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbildes eine ebensolche Berechtigung hat, da auch andere Bereiche entlang der Bahn-Trasse durch Grün geprägt sind und nicht den geschlossenen im B-Plan gewollten Charakter hat und gerade diese Abwechslung im Bereich der Stadtkante auch für Berlin typisch ist.</p> <p>Zusammenfassung zu erwartender Umweltauswirkungen</p> <p>Menschen                      - Lärm und Luftschadstoffe: Zunahme der Immissionen durch Anwohnerverkehr                      - Unfallrisiken: Zunahme der Unfallrisiken durch Abbiegeverkehr ins Wohngebiet                      - Verschlechterung der Erholungsfunktion im privaten Bereich durch Abriegelung und Beschattung vorhandener Höfe,</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.3 "Veränderung des Landschaftsbildes"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 2.2 "Umweltaspekte", Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation und Luftbelastung, Feinstaub" und 3.1 "Lärmsituaton"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>sowie kompletter Verlust jeglicher Sichtbeziehungen in den Stadtraum bzw. entlang der Bahntrasse für die Anwohner der Eylauer Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Wohn- Aufenthalts- und Lebensqualität</li> <li>- Die bioklimatisch ungünstige Situation im Kerngebiet Eylauer Straße wird verschlechtert, durch den Verlust von Belüftungsbahnen. Im Bereich der Bebauung MI 1 wird die bioklimatische Situation durch Neuversiegelung und Vegetationsverlust ebenfalls verschlechtert</li> </ul> <p>Tiere und Pflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompletter Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen, die als Lebensraum wirksam sind, durch Bebauung, Versiegelung und Nutzungsänderung</li> <li>- Beeinträchtigung und Verlust von Lebensräumen von Tieren (Füchse, Marder, Singvögel wie Zaunkönig, Nachtigall, Fink, Gartenrotschwanz, Haussperling, Eichelhäher, Greifvögel, Mauersegler, Fledermäuse) und Pflanzen</li> </ul> <p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust bisher unversiegelter Flächen mit Bodenanschluss mit Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts</li> </ul> <p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuversiegelung bisher unversiegelten Bodens, mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</li> </ul> <p>Luft, Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der gas- und staubförmigen Immissionen durch Kfz-Verkehr</li> <li>- Veränderungen des Kleinklimas durch Verbauung (Gebäudehöhen von 20-30, geschlossener Gebäuderiegel) von Belüftungsbahnen, die dem Luftaustausch dienen.</li> <li>- Komplette Versiegelung bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>	
				<p>Ortsbild   Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des bestehenden stark grün strukturierten.</li> </ul>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.3 "Veränderung des Landschaftsbildes"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Stadtbildes entlang der S-Bahntrasse durch geschlossene Gebäudefront</p> <p>Kultur- und Sachgüter - Kultur und Sachgüter sind nicht gefährdet</p>	
		<p>19.2</p> <p>19.3</p> <p>19.4</p>	<p><b>Überschreitung GFZ</b></p> <p><b>Übergeordnete Grünverbindung/Radwegeverbindung</b></p> <p><b>Auswirkung auf die Umgebung</b></p>	<p>Überschreitung der GFZ Die eklatante Überschreitung der vorgeschriebenen GFZ von Mischgebieten ist nicht vertretbar bzw. durch die Schließung einer Stadtkante und Schaffung neuen Wohn- und Gewerberaums nicht ausreichend begründet.</p> <p>Übergeordnete Grünverbindung Die übergeordnete Grünverbindung zwischen Gleisdreieck und Südgelände wird außerhalb des Geltungsbereiches westlich der Bahntrasse verlaufen und ist deshalb für den Geltungsbereich als Begründung relevant.</p> <p>Radverbindung Die angesprochene Radverbindung, wird aufgrund des Höhenversprungs mit Treppenanlage zur Dudenstraße zur Sackgasse und wahrscheinlich nicht genutzt werden, zumal auch keine Fortführung südlich der Dudenstraße vorhanden ist.</p> <p>Nutzen für Schöneberg/Auswirkung für Kreuzberg Bebauung ist auf Schöneberger Grund, aber durch die Gleisanlage ist diese mehr eine Enklave. Praktisch haben Kreuzberg und speziell- die Anwohner der Eylauer -, Duden- und Monumentenstraße -, alle Auswirkungen zu tragen. Uns trifft dabei der Verlust an Lebens- und Wohnqualität durch Verlust von Vegetation, Verlust sämtlicher vorhandener Sichtbeziehungen, Verschattung der nach Nord-Westen ausgerichteten Höfe und Verlust vorhandener Durchlüftung der Kernbebauung besonders. Grenzbebauung Schöneberg wird aufgewertet! Kreuzberg Grenze wird abgewertet, geplante Luxuswohnungen gefähr-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.4 "Baudichte"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.2 "Radwegeverbindung"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.6 "Auswirkungen auf die Umgebung"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>den den alt gewachsenen Kiez (Milieuschutz).</p> <p>Bei der Durchsicht der "Begründung zum Bebauungsplan 7-1" sind mir einige Begriffe aufgefallen, die unzureichend erklärt wurden. Da die Begründung zum besseren Verständnis für Betroffene erstellt wurde, bitte ich Sie mir alle hier genannten Begriffe zu erläutern.</p> <p>S. 9: BBK- Fläche</p> <p>MKW-Gehalt</p> <p>PAK-Gehalt</p> <p>LAGA Zuordnungsklasse Z 0</p> <p>ALVF</p> <p>S.10 GOK</p> <p>"neuen Berliner Liste"</p>	<p>BBK- Fläche: BODENBELASTUNGSKATASTER In diesem Kataster werden altlastenverdächtige Flächen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Flächen, auf denen das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung zu besorgen ist, geführt.</p> <p>MKW-Gehalt: Unter Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) versteht man ein Gemisch von chemisch ähnlichen aliphatischen und cycloaliphatischen Kohlenwasserstoffen.</p> <p>PAK-Gehalt: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe.</p> <p>LAGA Zuordnungsklasse Z 0: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall, Einstufung von Recyclingmaterial in die verschiedenen Zuordnungsklassen (Z 0 bis. Z 2).</p> <p>ALVF: Altlastenverdachtsflächen.</p> <p>GOK: Geländeoberkante</p> <p>"Berliner Liste": Als Arbeitshilfe für Fälle, in denen Grundwasserverunreinigungen eine Rolle spielen, werden in Berlin zusätzlich zu (...) die Bewertungskriterien für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin (Berliner Liste 2005) herangezogen.</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>BEP Innenstadt, Quelle?</p> <p>S.27 GFZ</p> <p>Der vorgeschlagene Bebauungsplan schafft in den meisten Punkten, die als Argument für diese Bebauung dienen, in der Tat bei genauer Betrachtung eine Verschlechterung. Welchen wirklich nachhaltigen Vorteil hat eine solche Bebauung für den Bürger dieser Stadt?</p>	<p>Bereichsentwicklungsplanung in Berlin, BEP Innenstadt, Quelle: Bereichsentwicklungsplan Innenstadt</p> <p>GFZ: Geschossflächenzahl, die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 1.1 "Wohnsituation"</b> Das Vorhaben sichert über den Gebäuderiegel hinaus auch die Errichtung einer Kindertagesstätte, eines Kinderspielplatzes und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche zur Vervollständigung des geplanten Nord-Süd-Grünzuges. So kann bezüglich des Nutzungsangebotes im Plangebiet auch von einer positiven Ausstrahlung auf die angrenzende Nachbarschaft ausgegangen werden.</p>
20	<p><b>Bürger 20</b> mit Schreiben vom 9.7.2010</p>		<p><b>Verschlechterung der Wohnsituation, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Verlust von Vegetation</b></p>	<p>Da ich als Anwohnerin direkt von dem Bauvorhaben 7-1 betroffen bin, nehme ich dazu wie folgt Stellung. Aus Ihrem Informationsschreiben von Ende Juni entstand bei mir der Eindruck, es sei eine Parkanlage geplant. Nach Besuch im Rathaus erfuhr ich dann von dem "abschließenden" Bauriegel. Ich sehe darin eine enorme Verschlechterung meiner Wohnsituation, da ich im 1. Stock wohne und der geplante Neubau meine Wohnung komplett verschatten würde. Darüber hinaus würde sich die Luftzirkulation deutlich verschlechtern, da der Neubau praktisch von der Eylauerstr. aus gesehen einen 2. Hinterhof schafft. Wo wird so noch in Berlin gebaut?</p> <p>Das Gebiet in seiner jetzt bestehenden Form mit wildgewachsenen Bäumen und Sträuchern (die sich selbst gut erhalten können) wird von vielen Spaziergängern als kleineres parkähnliches Biotop gerne angenommen. Durch eine Bebauung würde dieses kleine "Naherholungsgebiet" ver-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 5.7 "Beteiligung", 2.4 "Verschattung, Durchlüftung", 2.2 "Umweltaspekte"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>schwinden.                      Dies gilt auch unter ökologischen Aspekten:                      Das Gebiet beheimatet verschiedene Tierarten (u.a. Nachtigall, Fledermäuse), deren Lebensraum dadurch zerstört würde.                      Unter dem Gesichtspunkt der Luftreinerhaltung (CO2 Austausch) lässt sich die gesamte Blattfläche der jetzigen Bäume durch keine Ausgleichsmaßnahme ersetzen. So viele Bäumchen, Sträucher etc. kann man in dem Gebiet (7-1) nach einer Bebauung gar nicht pflanzen, um diesen Verlust auszugleichen.                      Aus den o.g. Gründen bin ich klar gegen eine Bebauung mit Häusern. Eine Aufwertung der Bezirksgrenze kann ich in dem Bebauungsplan leider nicht erkennen.                      Vielleicht wäre an einer Bezirksgrenze eine reine Parkanlage in dieser eh schon dicht bevölkerten Stadt eine echte Aufwertung - statt einer Häuserfront.</p>	
21	<p><b>Bürger 21</b>                      mit Schreiben vom                      9.7.2010</p>	21.1	<p><b>Verschlechterung der Wohnsituation</b></p>	<p>Als Anwohner in der Monumentenstr. haben wir folgende Bedenken:</p> <p>1. Wir befürchten eine nachhaltige Schädigung des Wohnumfeldes durch den geplanten Wohnblock. Der geplante neue Häuserzug schlängelt sich über fast 300m Länge, am Ende in sieben oder mehr Geschossen, entlang einer Anliegerstraße. Der Block ist direkt dem Bahnlärm ausgeliefert, am "toten" Ende der Straße befindet sich die äußerst fragwürdige Fläche unter dem Lidl-Markt. Wir können uns nicht vorstellen, dass in dieser Situation hochwertiger Wohnungsbau möglich ist.</p> <p>Unsere Befürchtung ist, dass, wenn nach ein paar Jahren der Reiz des Neuen verflogen ist, eine Art neues Kottbusser Tor entstanden sein wird (ebenfalls hoch lärmbelastet, hohe relativ homogene sich durch die Landschaft schlängelnde Bebauung). Das Konzept dieser Superstruktur scheint uns kein nachhaltiger Städtebau zu sein.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.3 " Verlust von Wohn-, Aufenthalts- und Lebensqualität"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		21.2	<b>Planung und deren Auswirkung</b>	<p>2. Wir halten das Schließen des Blocks Monumenten-Eylauer-Dudenstraße städtebaulich-historisch für falsch. Schon immer gehörte das Gebiet des Bebauungsplan 7-1 zu Schöneberg und zurecht: dort waren historisch immer Bahn- nutzungen untergebracht; anders zum Beispiel als der danebenliegende (komplett zu Kreuzberg gehörende) Block Monumenten-Kreuzberg-Katzbachstraße Auf dem Gebiet 7-1 fehlte immer der Raum und verboten es die Höhenlagen, einen sinnvollen Blockabschluss zur Bahnseite vorzunehmen.</p> <p>Auch die vorliegende Planung löst das Problem nicht. Unter dem Vorwand, den Block zu schließen, entsteht eine willkürlich zackelnde Form, die mehrere Knicke benötigt, um überhaupt auf der anderen Seite anzukommen. Dazu kommt, dass die Idee des geschlossenen Blocks, ihn auch umfahren bzw. umgehen, dass heißt erleben zu können, scheitert. Die Anliegerstraße fällt ab und endet in einem Wendehammer. Das ist kein geschlossener Block im Berliner Sinne, sondern ein merkwürdiger irritierender Sonderling. Unser Vorschlag wäre daher zu respektieren, dass das Gebiet 7-1 als Stück Schönebergs Teil "der anderen Bahnseite" ist, und sich deshalb anders verhält als die Kreuzbergseite. Wir hielten es für angemessen, die neuen Gebäude an die bestehenden Hallen anzupassen, also 2-geschossige villenartige Bebauung. Diese Gebäude ließen sich auch in den bestehenden großartigen Baumbestand integrieren, der in der jetzigen Planung komplett ignoriert wird. Eine solche villenartige Bebauung ließe sich durchaus als hochwertiger Wohnungsbau realisieren und löst so das Problem der möglichen Verslumung (siehe Punkt 1), außerdem scheint die Nachfrage eher gedeckt als in der vorliegenden Superstruktur.</p> <p>Ein weiterer Vorteil einer kleinteiligeren Bebauung wäre, dass nicht die komplette Anliegerstraße verlegt werden müsste, mit all den anfallenden Erdbewegungen / Anschüttungen (siehe Punkt 3). Zudem käme es nicht zu den massiven Verschattungen für die angrenzenden, bereits bestehenden Häuser in der Eylauer- wie Monumentenstraße, die</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.3 "Veränderung des Landschaftsbildes", 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b></p> <p>Innerhalb des Plangebietes liegt die interne Erschließungsstraße (Fläche a), die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt wird, so dass der zukünftig entstehende geschlossene Block durchaus umgangen bzw. umfahren werden kann. Die interne Erschließungsstraße wird vor allem für Fußgänger aber auch für Radfahrer über eine Treppenanlage zur Dudenstraße hochgeführt.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 1.1 "Wohnsituation"</b></p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				die jetzige Superstruktur mit sich brächte.	
		21.3	Zugang zum Gelände	3. Wir halten es für nicht zulässig, die Anliegerstraße zu verlegen. Die Straße - auch wenn in privater Hand - ist Teil des Stadtraums und als solcher bekannt (und zum Beispiel durch die Veranstaltungen im Technikmuseum hoch durch Besucher frequentiert). Diese Straße sollte nicht einfach verlegt werden, nur um ein paar Meter Bauland zu gewinnen. Die Kreuzungssituation Kreuzberg-Monumenten- Anliegerstraße wird dadurch schwieriger, außerdem ist ein unverhältnismäßig großer Eingriff in die Stadtlandschaft notwendig, um das entsprechende Gelände für die neue Straße anzuschütten.	Durch die Verschiebung der internen Erschließung (Fläche a) nach Westen wird die Anbindung des Technikmuseums nicht verschlechtert, sondern führt direkt an den Museumshallen entlang, so dass diese noch besser angebunden werden. Die Fläche a, wird mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, so dass sie Teil des Stadtraums bleibt. Die technische Ausführung der Neuanlage der internen Erschließung ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Dies wird in einem Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.
		21.4	Verkehr	4. Als ganz konkrete Bitte an jeglichen Bebauungsplan (so wie er vorliegt oder in abgewandelter Form): Uns ist es wichtig, das Bild der Monumentenstraße. zu respektieren. Die Straße ist in diesem Bereich 30-Zone, hat nur vereinzelt Gewerbe im EG und ansonsten ausschließlich Wohnen. Wir bitten daher um eine textliche Festsetzung, die klarstellt, dass das an der Monumentenstraße geplante Gebäude, zumindest ab dem 1. OG ein reines Wohnhaus wird. Für uns wäre nicht hinnehmbar, wenn - ermöglicht durch das Mischgebiet - fünf Etagen Gewerbe in diese ruhige Wohnstraße gestellt werden.	Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein konkretes Bauvorhaben zugrunde. In diesem konkreten Projekt ist in dem Kopfgebäude an der Monumentenstraße ein überwiegender Wohnanteil vorgesehen. Deshalb wurde der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Die Mischgebietsbebauung wird nicht weiter verfolgt und das Vorhabengrundstück als Gebiet für "Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe" festgesetzt.
22	Bürger 22 mit Schreiben vom 9.7.2010 Eingang 13.7.2010			Gegen den vorstehenden Bebauungsplan 7-1 legen wir Widerspruch ein. Im Hinblick auf die Kürze der Zeit, die zur Prüfung des Bebauungsplanes zur Verfügung steht, wird zu einem späteren Zeitpunkt hierzu nochmals Stellung bezogen. Jedoch bestehen hier Bedenken über die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens und der unzureichenden Information der anliegenden Grundstückseigentümer.	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Frist der Einsichtnahme"</b> <b>Siehe Abwägung der Stellungnahme Nr. 23 "Kritik am Verfahren"</b>
23	BLN Berliner Lan-			Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU	

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p><b>desarbeitsgemein-schaft Naturschutz e.V.</b>                      Berlin, 12.7.10                      Eingang: 14.7.2010?</p>			<p>(LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände:                      Nach Einsichtnahme in die uns übersandten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Kritik an den Inhalten der Planung</b>                      Wir haben uns mit einer Stellungnahme vom 24.04.2001 im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit einer Stellungnahme im Verfahren geäußert, die auch heute noch Gültigkeit hat und die wir aufrecht erhalten:                      (Zitat der BLN-Stellungnahme v. 24.04.2001) "Die Naturschutzverbände sprechen sich gegen eine zusätzliche Bebauung in diesem Gebiet aus, insbesondere gegen eine Ausweitung der Gebäude entlang der Eylauer Straße in das Gelände hinein. Vielmehr sollte das Gelände gemäß FNP als Nord-Süd-Grünverbindung entwickelt werden. Nördlich und südlich des Gebietes schließen sich Flächen aus der Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms an (im Süden der Nord-Südgrünzug "Flaschenhals" und im Norden der Nord-Südgrünzug Kreuzbergstr. / südl. Yorckstr.). Um diesen zu vervollständigen, sollte die Fläche des B-Plans unbedingt als Grünfläche und der Eingang dazu offensichtlich gestaltet werden. Eine Bebauung im Norden und Süden des Geländes lässt nicht unbedingt eine Weiterführung des Grünzuges vermuten. Die Hangkante sollte als landschaftsprägender Bestandteil in diesem Gebiet erfahrbar bleiben."</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.2 "Radwegeverbindung" und 5.3 "Veränderung des Landschaftsbildes"</b></p> <p>Mit den beabsichtigten Festsetzungen werden in einer stark versiegelten bisherigen Bahnfläche mit gewerblichem Charakter Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe ermöglicht sowie dauerhaft Grünflächen gesichert. Der Nord-Süd-Grünzug vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden zum 'Natur-Park Südgelände' soll bis zur Monumentenstraße (Ausgang Monumentenstraße/Ecke Kreuzbergstraße) auf der östlichen Seite der Bahntrassen geführt werden. Weiterführend soll die Wegeverbindung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Monumentenbrücke auf die westliche Seite der Bahntrasse verschwenkt werden. Dieses Teilstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, wird aber in der Begründung beschrieben.</p> <p>Um auf die Monumentenstraße zu gelangen, soll die öffentliche Durchwegung vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden unter der Monumentenbrücke auf das Plangebiet geführt werden und über ein Rampenbauwerk Richtung Monumentenstraße verlaufen. Diese Verbindung liegt in der öffentlichen Grünfläche, so dass eine Darstellung im B-Plan nicht erforderlich ist. Zusätzlich führt eine als Geh- und Radfahrrecht festzusetzende Fläche über das Plangebiet in Richtung Süden zur Dudenstraße. Hier soll die An-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Wir fordern den Verzicht auf die vorgelegte Planung und den Erhalt des zusammenhängenden Landschaftsraumes. Die Festsetzung von Bebauungsplänen, wie sie gegenwärtig im Verfahren sind, würde zu einer Zerstörung des wertvollen Landschaftsraumes führen.</p> <p>Wir fordern Sie auf, die Besonderheiten des Landschaftsraumes wie bspw. die Hangkanten, die besondere klimatische Bedeutung und die übergeordneten Aussagen des Landschaftsprogramms zu berücksichtigen und diesen Bebauungsplan wie auch die anderen dieses Gebiet berührenden und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne entsprechend zu ändern.</p> <p><b>Kritik am Verfahren</b></p> <p>Wir kritisieren, dass das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Absatz 1 ohne Umweltprüfung durchgeführt wird, und fordern Sie auf, ein Bau-</p>	<p>bindung auf die Dudenstraße über eine Treppenanlage erfolgen und somit den Niveauunterschied überwinden.</p> <p>Abgesehen von dieser überörtlichen Bedeutung sichert die beabsichtigte Festsetzung eine über die bauordnungsrechtliche Maßgabe zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen des § 8 BauO Bln hinausgehende Anlage zusammenhängender Vegetationsflächen im Plangebiet mit positiven Effekten für den Naturhaushalt. Insbesondere die kleinklimatische Wirksamkeit dieser Vegetationsflächen trägt zur Reduzierung der klimatisch negativen Auswirkungen durch Versiegelung (Aufwärmeeffekt) bei. Die im Landschaftsprogramm formulierten übergeordneten Entwicklungsziele werden somit im Rahmen der Planungsziele ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet hat aufgrund seiner großflächigen Versiegelung und gewerblichen Nutzung gesamtstädtisch keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p> <p>Ein Bebauungsplan kann nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im be-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>ungsplanverfahren im normalen Verfahren mit Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes durchzuführen.</p> <p>Die Größe des Plangebietes von 35.660 m<sup>2</sup> ließe nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 Ziffer 2 dieses zwar zu, allerdings nur dann, wenn "voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen" zu erwarten sind.</p> <p>Aus der Kenntnis des Geländes, uns vorliegenden Informationen und der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes gewonnene Informationen lassen vermuten, dass das geplante Bauvorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist:</p> <p>Das Vorkommen von diversen Einzelbäumen, Baumreihen, Gebüsch, Vogelbeständen, klimatische Auswirkungen, Auswirkungen auf die Anwohner, all dies sind Sachverhalte, die nicht ausreichend untersucht worden sind.</p> <p>Beim Durchsehen der Unterlagen ist uns aufgefallen, dass unter Punkt 2.2.3.4. Arten und Biotope keine Arten oder Bereiche mit Gefährdungen oder naturschutzrechtlicher Schutzwürdigkeit aufgeführt wurden. Es wurden wahrscheinlich keine entsprechenden Gutachten über das Gebiet erstellt, sonst wären zumindest einige Gebäudebrüter (wie Mauersegler) oder auch Arten der Brachflächen als schutzwürdig aufgeführt worden.</p> <p>Alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme unserer Haus- taube) sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Bei Vernichtung von Niststätten muss Ersatz geleistet werden. Auch alle Fledermausarten sind (sogar europaweit) geschützt.</p>	<p>schleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit einer beabsichtigten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 9.499 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten. In diesen Fall ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall zu anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, art-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen.</p> <p>Zu diesem Zweck wurden Gutachten zu den Fachthemen Klima, Verschattung, Artenschutz, Lärm und Verkehr beauftragt und erstellt. Die Bäume werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Fachbereich Natur und Umwelt begutachtet und gemäß Baumschutzverordnung bewertet. Der notwendige Ausgleich der Verordnung wird durch den genannten Fachbereich begleitet und sichergestellt. Bei Umsetzung der beabsichtigten Festsetzungen ist nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.</p> <p>Zudem ist in der Begründung zum Regierungsentwurf zum BauGB 2007 (RegE, BTDrucks. 16/2496) ausgeführt, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dieser Belang ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, da aus den o. g. Gründen die beabsichtigten Festsetzungen der Erneuerung und Fortentwicklung des Blocks zwischen Monumentenstraße, Eylauer Straße, Dudenstraße und Nord-Süd-Bahn dienen. Die gutachterliche Stellungnahme zum Thema "Klima" wird während der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit vor-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Außerdem finden wir die Ausführungen zum Klima sehr dürftig. Zwar wird aufgeführt, dass die westlichen Bahnflächen als Luftaustauschbahn für das Plangebiet günstig wirken, aber dass die Bebauung dann als Riegel fungiert wird nicht weiter problematisiert.</p> <p>Um die Auswirkungen auf die Umwelt näher zu untersuchen, muss ein Umweltweltbericht erstellt werden.</p> <p><b>Offene Fragen</b></p> <p>Wir bitten Sie, uns folgende offenen Fragen zu beantworten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Warum wurde bei dem in der Nähe befindlichen Bebauungsplan 7-8, der das Autohaus König betrifft, ein ordentliches und kein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren durchgeführt, hier jedoch nicht? Handelt es sich nicht um vergleichbare Flächen?</li> <li>- Ist die gesamte Fläche des Bebauungsplanes aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung entlassen worden? In Kap. IV. Verfahren, Abs. 2 der Begründung wird auf die Entlassung von Teilflächenflächen hingewiesen. Nach der im Amtsblatt Nr. 15 v. 01.04.2006 abgedruckten Karte ist die südwestliche Ecke nicht entlassen worden. Wir bitten hier um Auskunft zum Stand des eisenbahnrechtlichen Verfahrens zur Entlassung der fraglichen Teilfläche.</li> <li>- Handelt es sich bei den Flächen des Bebauungsplanes nicht um Außenbereich nach § 35 BauGB?</li> </ul>	<p>gestellt.  <b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 2.2 "Umweltaspekte" und 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b></p> <p>Das Durchführung des B-Planverfahren 7-8 wurde noch vor der Novellierung des BauGB (Änderungen 2007 vor allem das beschleunigte Verfahren § 13a BauGB betreffend) beschlossen.</p> <p>Die Flächen auf denen sich die Depothallen befinden sind in privatem Eigentum, jedoch gewidmete Flächen zur eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung (Landesbahn) und zwischenzeitlich nicht mehr Teil des Geltungsbereiches. Alle weiteren Flächen des Plangebietes sind aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung entlassen worden.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei der Beurteilung, ob ein Grundstück in einem Bebauungszusammenhang liegt, ist maßgebend, ob eine tatsächlich aufeinander folgende Bebauung besteht. Eine unbebaute Fläche muss als Teil des Bebauungszusammenhangs bewertet werden, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt ist, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der Bebauung erscheint. Im Westen grenzen die Depothallen und kleinere Gebäude an das</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					Vorhabengrundstück an, zur Bebauung im Sinne des § 34 BauGB gehören aber in der Regel nur solche bauliche Anlagen, die geeignet sind, dem Gebiet ein bestimmtes Gepräge zu verleihen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Maßgeblich geprägt wird das Vorhabengrundstück durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung der Eylauer Straße.
24	<b>Bürger 24</b> mit Schreiben vom 8.7.2010			<p>Hiermit lege ich als betroffener Anwohner Widerspruch gegen den Bebauungsplan 7-1 ein. Durch die geplante Bebauung mit nur wenigen Metern Abstand zu sämtlichen Fenstern der durch mich bewohnten Mietwohnung befürchte ich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine massive Verschattung,</li> <li>- eine drastisch verschlechterte Belüftung und</li> <li>- eine erhöhte Lärmbelästigung.</li> </ul> <p>Außerdem sehe ich durch die Planung die Klimafunktion des Areals, gefährdet eine finanzielle Belastung für die Eigentümer - die letztendlich an mich als Mieter weitergegeben wird - und nach dem Bau der Lidl-Filiale einen weiteren Raubbau an einer schützenswerten Tier- und Pflanzenoase. Als Radfahrer befürchte ich zudem ein verstärktes Verkehrsaufkommen auf den Velorouten der Eylauer Straße und der Monumentenstraße.</p> <p>Wegen der sehr kurzfristig erfolgten Online-Veröffentlichung und der für mich unmöglich zu nutzenden Öffnungszeiten zum Einsehen der Pläne kann ich Ihnen hiermit nur einen Ausschnitt meiner Gründe für den Widerspruch darlegen. Eine ausführliche Begründung werde ich nach Einsicht aller Unterlagen nachreichen. Bei Fragen stehe ich gern zur Verfügung und hoffe auf weitere Informationen und ausreichende Fristen zur Äußerung.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 2.2 "Umweltaspekte", 2.4 "Verschattung, Durchlüftung" und 3.1 "Lärmsituaton"</b></p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dass die Gesamtlärmsituation im Plangebiet bewertet. Es wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Frist der Einsichtnahme"</b></p>
25	<b>Bürger 25</b> mit Schreiben vom	<b>25.1</b>		Sie bieten bis zum 9. Juli 2010 die Möglichkeit der Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung	

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	9.7.2010	25.2		<p>zu o. g. Geschäftszeichen im beschleunigten Verfahren durch schriftliche Äußerung. Hiervon macht meine Mandantin vorliegend Gebrauch. Namens und im Auftrage meiner Mandantin erlaube ich mir zum Bebauungsplan 7-1 die folgenden Hinweise.</p> <p>I. Einwendungen gegen das beschleunigte Verfahren dem Grunde nach Die Durchführung des Bebauungsplans als beschleunigtes Verfahren ist nicht zulässig, da trotz gegenteiliger Behauptungen in der Begründung zum Bebauungsplan 7-1 vom 23. Juni 2010 die gesetzlichen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nicht gegeben sind. Es liegt ein Verstoß gegen § 13 Abs. 1 BauGB vor. Im Gesetz heißt es: Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, kann die Gemeinde gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn weitere Voraussetzungen gegeben sind, auf die es hier jedoch nicht weiter ankommt.</p> <p>Unter der Ziffer II.1.1 der Begründung Bebauungsplanentwurf wird die Historie der Planungsüberlegungen und -entwicklungen dargestellt. Nicht nur aus den Verweisen auf die bereits im Jahre 2001 erfolgte, frühzeitige Bürgerbeteiligung ergibt sich, dass das Bezirksamt offensichtlich davon ausgeht, dass der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf lediglich eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans aus dem Jahre 2001 darstellt, der die Grundzüge der damaligen Planung nicht wesentlich verändert. Diese Erkenntnis wird dadurch bestätigt, dass auf Seite 31</p>	<p>Der Bebauungsplan wird nach beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB (und nicht nach vereinfachtem Verfahren nach § 13 BauGB) durchgeführt. Nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Zusätzlich unterschreitet die beabsichtigte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 9.499 m<sup>2</sup> deutlich den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Zudem ist in der Begründung zum Regierungsentwurf zum BauGB 2007 (RegE, BTDrucks. 16/2496) ausgeführt, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dieser Belang ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, da aus den o.g. Gründen die beabsichtigten Festsetzungen der Erneuerung und Fortentwicklung des Blocks zwischen Monumentenstraße, Eylauer Straße, Dudenstraße und Nord-Süd-Bahn dienen.</p> <p>Innerhalb eines B-Planverfahrens ist es erforderlich, alle bisher durchgeführten Schritte darzustellen. Dabei ist es unerheblich, ob sich die Inhalte eines Verfahrens ändern, was durchaus möglich ist, v. a. wenn sich ein Verfahren über mehrere Jahre erstreckt. Es entspricht nicht der Tatsache, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht abschließend ausgewertet wurde, vielmehr wurde das Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (aF) in der Sitzung der BVV am 1. März 2005 beschlossen. Verzichtet wurde auf die Auswertung</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		25.4		<p>der Begründung oben unter der Ziffer IV.1 der Bebauungsplan des Jahres 2001 als der für die nunmehrige Planung maßgebliche benannt wird.</p> <p>Dass maßgebliche Änderungen in der Planung vorgenommen wurden, ergibt sich einerseits aus Ziffer IV.4 auf derselben Seite der Begründung. Dort heißt es nämlich ausdrücklich, dass aufgrund der durch den Eigentümerwechsel zwischenzeitlich geänderten Planungsziele darauf verzichtet wurde, die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung abschließend auszuwerten.</p> <p>Vereinfacht gesagt: Die Änderungen sind so gravierend, dass eine weitere Beschäftigung mit dem damaligen Bürgerbekunden sinnlos ist!</p> <p>Andererseits ergibt sich die Maßgeblichkeit der Änderungen daraus, dass zuvor ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet geplant wurden, wohingegen aktuell nur noch ein Mischgebiet geplant wird.</p> <p>Offenbar meint die planende Behörde, dass die Planung eines Mischgebiets gegenüber der eines Gewerbegebiets ein Minus, also ein Weniger an Belastungen für alle betroffenen Bereiche und Rechtsgüter darstellt. Tatsächlich handelt es sich aber um ein Aljud, also etwas völlig Anderes. Ich werde später darauf ausführlicher eingehen, inwieweit die bereits vorhandene, an das Planungsgebiet grenzende und sehr dichte Besiedelung die Planungen des Jahres 2010 eine viel stärkere Belastung der Umgebung bedeuten als diejenigen des Jahres 2001.</p> <p>II. Einwendungen gegen den konkreten Bebauungsplanentwurf</p> <p>Das gesamte Planungsvorhaben leidet darunter, dass das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg sich ausschließlich Gedanken um die Bewohner und Belange seines Bezirks macht und sämtliche schutzwürdigen Interessen der Anwohner des angrenzenden Bezirkes unbeachtet lässt.</p>	<p>der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (nF) aufgrund der durch den Eigentümerwechsel zwischenzeitlich geänderten Planungsziele.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.6 "Auswirkungen auf die Umgebung"</b></p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		25.5		<p>1. Feuerwehruzufahrt</p> <p>Durch den geplanten Bau im Mischgebiet MI 1 entsteht eine Blockbebauung in dritter Reihe, die dazu führt, dass das Haus meiner Mandantin nicht mehr von der Feuerwehr erreicht werden kann. Es ist unfassbar, dass sich das Bezirksamt keinerlei Gedanken dazu gemacht hat!</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 7.1 "Rettungszugewegung"</b></p> <p>Werden bei Baugrundsondierungen, Baumaßnahmen, Ausschachtungen o. ä. Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserunreinigungen festgestellt und ist somit vom Vorhandensein wasergefährdender Stoffe im Boden und weiterer Bodenbelastungen auszugehen, so ist der Bauherr nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz verpflichtet, das Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter oder der Unternehmer (§ 9 Abs. 2 Satz 3 und § 21 Abs. 1 BBodSchG i. V. mit § 6 BlnBodSchG).</p> <p>Zusätzlich sind auch nach § 53 Bauordnung für Berlin bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen der Bauherr und die im Rahmen ihres Wirkungskreises am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Die Sicherung dieser Forderungen wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p>
		25.6		<p>2. Altlasten</p> <p>Keine Überlegungen gibt es dazu, welche Vorkehrungen für die Kreuzberger Anwohner zu treffen sind, wenn die teilweise bereits erwiesenen Altlasten gehoben werden. Es besteht die Gefahr, dass tödliches Quecksilber sich durch den Staub des Abraums der Atemluft der Anwohner der Eylauer Straße mitteilt. Nach hiesiger Überzeugung muss es erst eine Bodensanierung geben, bevor mit den geplanten Baumaßnahmen überhaupt begonnen werden könnte.</p>	
		25.7		<p>3. Klima</p> <p>Auf Seite 12 der Begründung wird zwar unter der Ziffer 2.2.3.3 erwähnt, dass die neuen Anwohner auf Seiten Tempelhof-Schönebergs sich auf ein günstiges Luftaustausch-</p>	

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		25.8		<p>verhältnis des Plangebiets freuen können. Dass meiner Mandantin und ihren Nachbarn erhebliche klimatische Nachteile drohen und, dass ein riesiger Gebäudekomplex ohne jeden Luftaustausch entstehen wird, ist dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg keine Überlegung wert.</p> <p>4. Landschaftsbild, Erfordernis der Bebauung Unter der Ziffer 2.2.3.5 auf Seite 13 entlarvt sich das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, warum es eine Planungsbeurteilung vorlegt, die eher einer Investorenreklame ähnelt als einer tunlichen Auseinandersetzung mit sämtlichen Folgen der geplanten Bebauung, also auch denen für die Anwohner der Eylauer Straße und die gesamte Nachbarschaft. Die "nicht sehr attraktive Stadtkante" soll endlich verschwinden. Dabei wird geleugnet, dass die Eylauer Straße eine so hohe Aufenthaltsqualität besitzt, dass der gesamte an das Plangebiet grenzende Straßenzug bewohnt ist. Demgegenüber gibt es keinerlei Erhebungen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg oder des Investors darüber, ob das Bauvorhaben des Mischgebiets MI 1 nicht lediglich weitere gewerbliche Leerstandsflächen produzieren wird, wie sie Berlin bereits zur Genüge hat.</p>	<p>Bei der zitierten Ziffer 2.2.3.5 wird lediglich das Landschaftsbild des Plangebietes beschrieben. Hier soll der Istzustand des Plangebietes wiedergegeben werden, weshalb es unter der Gliederungsüberschrift "2. Plangebiet, 2.2 Bestand" in die Begründung eingearbeitet wurde.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 3.2 "Nutzung in der Umgebung"</b> Zwischenzeitlich wurde die Planung dahingehend geändert, dass der Vorhabenplan nunmehr ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe" festsetzt.</p>
		25.9		<p>5. Erschließung, Verkehrsaufkommen Selbst wenn es für jede Wohneinheit der Neubebauung einen Tiefgaragenstellplatz geben sollte, so macht sich das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg keine Gedanken darüber, was mit dem Publikum der Gewerbeeinheiten geschehen soll. Dieses wird die ohnehin schon katastrophale Parkplatzsituation des Bereichs Duden-/Monumentenstraße weiter verschärfen.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"</b> Die bislang als Mischgebiet MI 2 ausgewiesene Fläche ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, da dieser auf ein vorhabenbezogenes Verfahren umgestellt wurde und das Mischgebiet nicht unmittelbar mit dem Vorhaben im Zusammenhang steht. Die Auswirkungen des Einzelhandelsstandorts auf den Verkehr wurden mit Genehmigung des Discountmarktes bereits untersucht. Eine über die derzeitige Nutzung hinaus gehende Planung bezüglich des herausgenommenen Gebietes besteht zurzeit nicht.</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		25.10		<p>Eine Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV prüft das Bezirksamt TempelhofSchöneberg in seiner Begründung nicht einmal. Sämtliche Verkehrsprobleme des Planungsvorhabens werden ohnehin nur Kreuzberg betreffen. Was schert uns das? schreit aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg!</p> <p>6. Unverträgliche Nutzung Sämtliche Anwohner der Eylauer Straße im Bereich des Bauvorhabens werden, sofern sie im Erdgeschoss und in der ersten Etage wohnen, an zehn Monaten im Jahr die Sonne nicht mehr sehen Die Begründung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg macht sich zwar Gedanken über die Immissionsbelastung der Bewohner des Plangebiets. Es wird sogar fürsorglich darauf hingewiesen, dass jede neue Mietpartei einen Aufenthaltsraum fern von den Bahngleisen haben werde, so dass dort Schlafräume eingerichtet werden können. Tatsächlich aber wird die Neubebauung einen Lärmtrichter erzeugen, der auch aufgrund der viel zu geringen Abstandsflächen dafür sorgen wird, dass Neu- und Altanwohner sich gegenseitig in einem unverträglichen Maß selbst bei rück-sichtsvoller Nutzung beschallen werden. Die Schallwellen werden einen mehrmaligen Echoeffekt erzeugen. Wenn ein Neugeborenes Hunger bekommt, kann der ganze Block Milch warmmachen. Es werden sowieso alle wach sein. Soweit denkt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg natür-lich nicht nach. Schallschutzfenster werden nicht themati-siert.</p>	<p>Die ÖPNV-Anbindung wird in dem zwischenzeitlich erstell-ten Verkehrsgutachten bewertet. Insgesamt wird die An-bindung an den ÖPNV bezogen auf die Zentrums-lage als gut bezeichnet, jedoch ist sie aufgrund der größeren Ent-fernung zu den U-Bahnhöfen insgesamt nicht optimal. Die ÖPNV-Anbindung wird entsprechend in der Begrün-dung ergänzt.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Verschat-tung, Durchlüftung"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 3.1 "Lärmsituati-on"</b></p> <p>Der städtebaulich-architektonische Entwurf innerhalb des Plangebietes wurde seit Durchführung des Beteiligungs-verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB modifiziert. Überlage-rungen der Abstandsflächen der Hauptgebäude werden vermieden.</p>
		25.12		<p>7. Maß der baulichen Nutzung a. Grundflächenzahl (GRZ) Auf den Seiten 20 und 21 erkennt meine Mandantin einen</p>	<p>Es ist richtig, dass der bestehende Discounter Bestand-schutz hat. Die in der Planzeichnung dargestellte überbaubare Fläche</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Trick, wenn nicht gar einen Täuschungsversuch hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg.</p> <p>Man erkennt unter der im Internet abrufbaren Zeichnung des Bebauungsplans, dass der Parkplatz des Discounters dort nicht in dem Umfang erscheint wie er sich heute präsentiert. Die Zeichnung ist abrufbar unter <a href="http://www.berlin.de/imperia/md/content/batempelhofschoeneberg/abtgesstadtqm/plangendenk/planen/b_plan7_1_B_plan_zeichnung_2010_06_24.pdf?start&amp;ts=1278388818&amp;file=b_plan_7_1_b_plan_zeichnung_2010_06_24.pdf">http://www.berlin.de/imperia/md/content/batempelhofschoeneberg/abtgesstadtqm/plangendenk/planen/b_plan7_1_B_plan_zeichnung_2010_06_24.pdf?start&amp;ts=1278388818&amp;file=b_plan_7_1_b_plan_zeichnung_2010_06_24.pdf</a></p> <p>Die in der Begründung genannte GRZ von 0,56 fußt darauf, dass der Discounter um einen verheimlichten Teil seine Parkfläche rückbauen soll, damit diese als entsiegelt in die Berechnungen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg einfließen können. Warum der Discounter trotz Bestandschutz dies tun sollte, bleibt das Geheimnis des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, das daher lieber diesen Rückbau in der Begründung gleich ganz verheimlicht.</p> <p>b. Geschossflächenzahl (GFZ) Hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) geht das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wenigstens ehrlich damit um, dass der hier zulässige Wert mehr als deutlich überschritten wird. Dabei versäumt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg jedoch, die GFZ nicht nur isoliert des Plangebiets, sondern des gesamten neu entstehenden Wohnblocks in dreireihiger Bebauung zu betrachten. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg tut so als würde das Plangebiet an Brachland grenzen. Das ist gegenüber dem Nachbarbezirk schon ignorant.</p>	<p>und GRZ-Ausweisung bezieht sich nicht auf den Ist-Zustand (Discounter mit Stellplatzanlage), sondern auf eine gewünschte städtebauliche Entwicklung, sollte der Discounter einmal rückgebaut werden. Dies wurde in der Begründung auf S. 22 ausreichend beschrieben ("...Entlang der Dudenstraße soll sich langfristig eine Riegelbebauung entwickeln. Deshalb soll zusätzlich ein Baufenster durch eine Baugrenze festgesetzt werden. Die Tiefe von 20 m ermöglicht eine flexible architektonische Gestaltung des zukünftigen Gebäudes, um hier, angepasst an die geplante Bebauung entlang der Grundstücke Eylauer Straße, eine hochwertige Nutzungsstruktur zu ermöglichen..."). Zu dieser Entwicklung gibt es derzeit keine Planungen und wird auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht diskutiert. Zwischenzeitlich wurde die Planung dahingehend geändert, dass der Vorhabenplan nunmehr ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe" festsetzt. Die bislang als Mischgebiet MI 2 ausgewiesene Fläche ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, da dieser auf ein vorhabenbezogenes Verfahren umgestellt wurde und das Mischgebiet nicht unmittelbar mit dem Vorhaben im Zusammenhang steht.</p> <p>Die Ermittlung der GFZ muss grundstücksbezogen auf die innerhalb des Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgen und kann nicht auf den gesamten Block bezogen berechnet werden. Hierbei ist es unerheblich, ob der Geltungsbereich eines Bebauungsplans an bebaute oder unbebaute Flächen angrenzt. <b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.4 "Baudichte"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		25.13		<p>Tatsächlich aber kommt man bei Berechnung der zweireihig an das Plangebiet grenzenden Bebauung zuzüglich der Neubebauung auf eine GFZ, die man sonst wohl nur noch in der Gropiusstadt vorfinden dürfte!</p> <p>Diese GFZ ist mit nichts zu rechtfertigen. Sie ist schon gar nicht schön zu reden mit der geplanten Grünfläche. Wenn hier so eine "Erholungs-oase" entstehen sollte wie die jetzt schon neben dem Discounter bestehende verdorrte Wiese, wird nicht nur der Erholungswert gleich Null sein.</p> <p>Im Gegenteil ist aufgrund der Lage und der totalen Konzeptlosigkeit des Bebauungsplanentwurfs zu diesem Punkt ein neuer Drogenumschlagplatz oder Hundeauslauf wahrscheinlicher.</p> <p>Vielleicht weiß das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nicht, dass auch Grünflächen geplant werden können.</p> <p>Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg spricht in der Begründung selbst an, wie desaströs sich die bisherige Grünfläche präsentiert. Aber selbst diese Erkenntnis führt nicht zu planerischen Vorgaben für die neue Grünfläche.</p> <p>8. Ergebnis</p> <p>Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat keinerlei Vorstellung davon, dass hier aufgrund der Planung ein monströser Wohnblock in dreireihiger Bebauung entstehen würde, dessen Bewohner auf keinerlei angemessene Infrastruktur zurückgreifen könnten. Es gibt keine U- oder S-Bahnstationen innerhalb von weniger als einem Kilometer, um nur ein Beispiel zu nennen.</p> <p>Das Bezirksamt hat nur bis zur Bezirksgrenze gedacht und geplant.</p> <p>Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf darf niemals beschlossen werden.</p>	<p>Der Bezirk wird die geplante öffentliche Grünfläche herstellen. Entsprechende Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West stehen zur Verfügung.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.3 "Veränderung des Landschaftsbildes"</b></p>
26	<b>Bürger 26</b> mit Schreiben vom 9.7.2010			<p>Am 25. Juni wurde ich durch Postwurfsendung über die o.g. Bauleitplanung informiert. Ich hatte dieser Information zunächst wenig Bedeutung zugemessen, da ich bedingt durch</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 5.7 "Beteiligung", 2.2 "Umweltaspekte", 2.4 "Verschattung, Durchlüftung" und 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städ-</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>die "geschickte verbale Darstellung" zunächst einmal angenommen habe, dass es sich lediglich um die Neugestaltung der vorhandenen Bestandsgrünanlagen handelt und auf dem dargestellten Planauszug keinerlei Neubebauung dargestellt ist.</p> <p>Nach Gesprächen mit meinen Nachbarn, die sich die bereits bestehende Bauplanung bei Ihnen angesehen haben, war ich vom Ausmaß der Bauleitplanung und deren Auswirkungen überrascht und die verharmlosende Darstellung im Postwurf empfinde ich als Täuschungsversuch.</p> <p>Ich bin davon überzeugt, dass die massive Neubebauung in Form einer 27 m hohen "Wohnwand" zwischen der Monumentenstraße und der Dudenstraße zu einer hohen Verdichtung führt, die den Wohnwert der rückseitigen vorhandenen Bebauung der Eylauer Straße erheblich negativ beeinflussen wird. Die vorhandene Bebauung wird verschattet, der Luftaustausch in den Innenhöfen wird reduziert. D.h. städtebauliche Erkenntnisse, die in der Sanierung der Kreuzberger Blockbauweise in den 1980er Jahren gemacht wurden, finden keinerlei Beachtung. Darüber hinaus werden vorhandene Grünanlagen und die darin lebenden Tiere zerstört.</p> <p>Aus meiner Sicht, wird die Bebauung dazu führen dass die rückseitigen Wohnungen der Eylauer Straße eine dramatische Wohnwertminderung erfahren, und zu einer Änderung der stabilen sozialen Struktur. Die langjährige Mieterschaft wird das Quartier verlassen und die Wohnungen werden wegen der dann schlechten Lage als kurzfristige Zwischenwohnstation benutzt. Die negativen Auswirkungen einer solchen Entwicklung sind bekannt.</p> <p>Ich hoffe auf Einsicht und Abwendung der negativen Entwicklung.</p>	<p><b>tischen Gefüges"</b></p>
27 a	<p>Bürger 27 20.7.2010 Eingang 3.8.2010</p>			<p>Wie Stellungnahme Nr. 22</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 22</b></p>
27 b	<p><b>Bürger 27</b> mit Schreiben vom</p>			<p>Hiermit lege ich als direkt betroffener Anwohner auf Kreuzberger Seite zur Wahrung der Frist Widerspruch ein gegen den Bebauungsplan 7-1. Auch wegen der Kürze der Zeit seit</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Frist der Einsichtnahme"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	6.7.2010 / 30.7.2010			<p>Online-Stellung der Pläne erst am 2010-07-06 folgt meine Begründung demnächst.                      Begründung mit Schreiben vom 30.7.2010:                      Als seit 1978 in der Eylauer Straße und seit 1984 im Gartenhaus 4. OG lebender direkt Betroffener mit weitem Blick nach Südwest wäre ich von der Realisierung des o.g. Bebauungsplanes in meiner Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Nicht nur, weil die Sichtverbindung weitestgehend verbaut würde und eine Durchlüftung der entstehenden Innenhöfe nur sehr begrenzt möglich wäre, wende ich mich gegen dieses Vorhaben.                      Dieses Projekt führt zu einer weiteren de facto-Wohnraumverdichtung - auch wenn es auf Schöneberger Grund direkt hinter den Brandwänden der Westbebauung Eylauer Straße (auf Kreuzberger Grund) erfolgt - durch neue hochpreisige Wohnungen zulasten der oft noch relativ günstigen Alt-Wohnungen. Völlig offen ist für mich die Frage der Feuerwehr-Zufahrt im Bedarfsfall für meine Wohnung!                      Eine weitere Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen ist unvermeidlich, wahrscheinlich auch eine Verschlechterung der ohnehin schwierigen Parkplatzsituation. Durch die Bebauung wird der bisher bereits hohe Versiegelungsgrad weiter erhöht, ebenso muss eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Luftaustauschbahn befürchtet werden.                      Auch eine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Flora und Fauna ist zu erwarten. Der aktuelle Baum- und Buschbestand ist im Gegensatz zu geplanten Begrünungsmaßnahmen nicht auf anhaltende Pflege (für die es keine Gelder geben dürfte!) angewiesen. Der Wegfall der Umweltverträglichkeit (Umweltprüfung) ist nicht nachvollziehbar. Ich habe starke Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a.                      Insgesamt halte ich das Vorhaben unter Abwägung von möglichen Vorteilen und realen Nachteilen nicht für akzeptabel.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation und Luftbelastung, Feinstaub" und 3.1 "Lärmsituaton" 2.4 "Verschattung, Durchlüftung", 7.1 "Rettungszuwegung", 2.2 "Umweltaspekte", 25.1 "Verfahren"</b></p>
28	Bürger 28			Wie Stellungnahme 21	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 21</b>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	9.7.2010 Eingang 12.7.2010				
29	<b>Bürger 29</b> mit Schreiben vom 7.7.2010	29.1	<b>Bebauung</b>	<p>Als direkte Anwohnerin möchte ich Stellung nehmen zum Bebauungsplan 7-1 vom 23. Juni. Prinzipiell meine ich, handelt es sich hier um ein dicht besiedeltes Gebiet, das durch die zusätzliche Mischbebauung eine noch höhere Bevölkerungsdichte erhält. Das Bebauungsgebiet liegt eingeeengt zwischen den Schuppen des Museums für Verkehr und Technik und der bestehenden Bebauung, wo doch jetzt durch die Bebauungsflächen des ehemaligen Tempelhofer Flughafen in gar nicht weiter Distanz großzügiger geplant werden kann.</p> <p>Würde der Bebauungsplan 7-1 so verwirklicht, hätte das erhebliche Einbußen für die bisherigen Anwohner: - Die offene Gestaltung der Hinterhöfe der Eylauer Straße würde zu einer mietskasernenähnlichen mutieren. Der freie Blick ins Grüne würde verschwinden, bestimmte Wohnungen hätten weniger Lichteinfall. Dies gilt auch für das gegenüberliegende Gebäude Monumentenstr./Ecke Kreuzbergstraße.</p> <p>Es wird die geschlossene Front der Bebauung zu den Gleisen hin als positiver Aspekt dargestellt. Als Zugfahrer empfinde ich es aber gar nicht als so schön, durch diese Schluchten zu fahren, sondern wesentlich interessanter, in die Hinterhöfe einzublicken, die typische Berliner Hinterhofstruktur zu erfahren. Und sehr viel mehr Leute als die Zugfahrer werden dieser Bebauung auch nicht ansichtig.</p> <p>Wenn ich es richtig verstehe, können diese Häuser auf Grund des abfallenden Geländes ja auch eine größere Höhe haben (um die Traufhöhe zu erreichen), was im Größenverhältnis zu der kleinen Straße dann wiederum nicht stimmig ist.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.1 "Wohnsituation", 2.4 "Verschattung, Durchlüftung", 3.5 "Auswirkungen auf die Nachbarschaft" und 5.4 "städtebauliche Dichte"</b></p>
		29.2	<b>Verkehr</b>	<p>- Die Stichstraße müsste weiter ausgebaut werden, um die Häuser versorgen zu können. Der Verkehr der Mo-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"</b></p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		29.3	Grünfläche	<p>numentenstraße würde dadurch erheblich zunehmen. Eine direkte Einleitung des Verkehrs in die Dudenstraße als Hauptverkehrsstrasse wäre ja wegen des Höhenunterschiedes nicht möglich?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die jetzt schon nicht ausreichende Parkplatzsituation würde noch prekärer werden.</li> </ul> <p>Erfreut war ich zunächst über die Grünanlage. Die Größe erscheint mir aber so gering, dadurch dass sie ja ein starkes Gefälle auszugleichen hat, dass es letztendlich nicht viel mehr als eine begrünte Fahrradrampe sein kann. Ich versteh auch noch nicht ganz wie eine Fahrradrampe zur Dudenstraße aussehen soll.</p>	<p>Die Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs aus dem Plangebiet erfolgt zum Großteil nicht über die geplante innere Erschließungsstraße. Die Bewohner der Neubauten erreichen ihre Stellplätze direkt über Tiefgaragenzufahrten in den Kopfgebäuden an der Monumenten- und Dudenstraße.</p> <p>Der Nord-Süd-Grünzug vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden zum 'Natur-Park Südgelände' soll bis zur Monumentenstraße (Ausgang Monumentenstraße/Ecke Kreuzbergstraße) auf der östlichen Seite der Bahntrassen geführt werden. Weiterführend soll die Wegeverbindung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Monumentenbrücke auf die westliche Seite der Bahntrasse verschwenkt werden. Dieses Teilstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, wird aber in der Begründung beschrieben. Um auf die Monumentenstraße zu gelangen, soll die öffentliche Durchwegung vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden unter der Monumentenbrücke auf das Plangebiet (öffentliche Grünfläche) geführt werden und über ein Rampenbauwerk Richtung Monumentenstraße verlaufen. Die Planung ist Gegenstand einer überörtlichen Radwegeplanung, die außerhalb des vorliegenden B-Planverfahrens abgestimmt wurde und hier für einen Teilbereich gesichert wird. Die Planungen im Rahmen des Bebauungsplans sind mit den örtlichen Planungen abgestimmt. Zusätzlich führt eine mit einem Geh- und Radfahrrecht festzusetzende Fläche (Fläche a) über das Plangebiet in Richtung Süden zur Dudenstraße. Hier soll die Anbindung auf die Dudenstraße über eine Treppenanlage erfolgen und somit den Niveauunterschied überwinden. Die Treppenanlage ist eine untergeordnete Wegeführung, um eine fußläufige Verbindung zur Dudenstraße herzustellen</p> <p>Der Bezirk wird die geplante öffentliche Grünfläche herstellen. Entsprechende Mittel aus dem Städtebauförderungs-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		29.4		<p>Auf jeden Fall kommt mir dieses Gelände bis zum letzten Zipfel funktionsverplant vor, ohne Freiräume, und außer der Fahrradweganbindung ohne einen Vorteil für die bisherigen Anwohner, sondern mit Nachteilen behaftet. Leider hatte ich so kurzfristig nicht genügend Zeit, mich intensiver mit dem Plan auseinanderzusetzen, aber ich würde mich freuen, wenn Sie mich weiter informieren würden.</p>	<p>programm Stadttumbau West stehen zur Verfügung.</p> <p>Das gesamte Plangebiet ist derzeit im Privateigentum und kann durch die Öffentlichkeit nicht genutzt werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie für die Anlieger (Museumsnutzer) geschaffen und somit öffentlich nutzbar. Diese Festsetzungen haben einen erheblichen Nutzen für die Öffentlichkeit.</p> <p>Das Gesamtvorhaben sichert außerdem die Errichtung einer Kindertagesstätte eines öffentlich zugänglichen Kinderspielplatz und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche zur Vervollständigung des geplanten Nord-Süd-Grünzuges. So kann bezüglich des Nutzungsangebotes im Plangebiet auch von einer positiven Ausstrahlung auf die angrenzende Nachbarschaft ausgegangen werden.</p>
30	<p><b>Bürger 30</b> mit Schreiben vom 8.7.2010</p>			<p>Als Hauseigentümer des Grundstücks Eylauer Str. 3, sind wir gegen eine Bebauung des oben genannten Areals.</p> <p>Begründung: Wenn vor unserem Haus das Gelände bebaut wird, ist es aus mit der freien Sicht. Die Abendsonne wird dann für unsere Mieter nicht mehr scheinen. Im Sanierungsgebiet Kreuzberg wurden die bebauten Flächen entkernt und hier wollen Sie wieder alles zubauen. Statt Emissionsminderung steigt die Emissionsbelastung. Mit der Luftreinhaltung ist es dann vorbei. Für dieses Projekt, ca. 250 Wohnungen, gibt es eine Menge Baulärm und Dreck, unsere Mieter werden darauf mit Mietminderung antworten oder ausziehen. Unsere Immobilie verliert an Wert. Diese ca. 250 Wohnungen, bringen auch 250 Pkw mit. Die Monumenten- und Eylauer Straße sind schon jetzt vollgeparkt. Unsere Gewerbeeinfahrt. ist ständig zugeparkt. Nachdem die Hohenfriedbergstraße keine Durchgangsstraße mehr ist, wurde der Verkehr in die Eylauer Straße verlagert.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 2.4 "Verschattung, Durchlüftung, 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation und Luftbelastung, Feinstaub", 3.1 "Lärmsituaton" 3.5 "Auswirkungen auf die Nachbarschaft" und 5.4 "städtebauliche Dichte"</b></p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dass die Gesamtlärmsituation im Plangebiet bewertet. Es wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt.</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Nun sollen noch mehr Kraftfahrzeuge durchgeschleust werden.                      Es ist wohl nicht nötig auf diesem kleinen Gelände so viele Wohnungen zu bauen. Zumal der Verkehrslärm der S- Bahn und der Fernbahn nicht unerheblich sind. Für eine aufgelockerte Bebauung würde sich der ehemalige Flugplatz Tempelhof besser eignen. In Berlin haben wir schon 100.000 leere Wohnungen.                      Wir appellieren an Sie, die Bebauung fallen zulassen.</p>	
31	<p><b>Bürger 31</b>                      mit Schreiben vom 8.7.2010</p>			<p>Hiermit mache ich fristgerecht von meinem Bürgerbeteiligungsrecht bezüglich des o.g. Bebauungsplans 7-1 Gebrauch.                      Da ich erst am Abend des 6. Juli 2010 von Anwohnern über die geplante Baumaßnahme und der entsprechenden Bauleitplanung in Kenntnis gesetzt wurde und schon am 7. Juli 2010 in Urlaub gefahren bin, ist es mir nicht möglich, bis zum 9. Juli 2010 über die Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung mich intensiv und sach-/fachgerecht auseinanderzusetzen. Dazu bedarf es auch in die betreffenden Planungsunterlagen, Gutachten etc. Einsicht zu nehmen bzw. mir vor meiner schriftlichen Äußerung von Ihnen erläutern zu lassen. Das Schreiben an die Anwohnerschaft vom 10.6.2010 ist weder in meinen Briefkasten gelangt noch ist es im Hausflur an unser "Schwarzes Brett für Mitteilungen an die Hausbewohner" angeheftet worden.                      Daher bitte ich Sie, dass ich nach meinem Urlaub Einblick in die o.g. Planungsunterlagen nehmen kann.                      Sollte in meinem Briefkasten keine Eingangsbestätigung und entsprechendes Terminangebot zwecks Einsichtnahme in die Planungsunterlagen vorfinden, gehe ich von Ihrem Einverständnis aus, dass ich am Montag, den 26. Juli 2010 zwischen 7. -15.00 Uhr im Zimmer 3046 vorstellig werden kann.                      Außerdem erwarte ich, dass Sie meiner Bitte nachkommen, dass ich meine schriftliche Äußerung zum Bebauungsplan 7-1 nach erfolgter Einsichtnahme von Ihnen gewährten Nachfrist noch nachreichen kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Frist der Einsichtnahme"</b></p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		31.3a		<p>Welche (zusätzlichen) verkehrlichen Auswirkungen bzw. Belastungen hat die neue Entlastungsstraße vom Südkreuz bis zur Einmündung in die Monumentenstraße</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. für die Anwohner (Lärm, Abgase etc.)</li> <li>2. für den ruhenden Verkehr (z.B. Stellplätze und das Ausmaß von Verkehrsflächen und Tiefgaragen),</li> <li>3. für die bereits existierende innerstädtische Veloroute (Monumentenstraße in Richtung U-Bahnhof Südsterne und City-West)?</li> </ol> <p>II. Ausmaß der Verdichtung von Wohnbauflächen für das gesamte innerstädtische Gebiet Hier stellt sich für mich die Frage, ob die Nachteile der Wohnflächenverdichtung der Neubebauung durch die "Grüntangente" ausreichend kompensiert werden. Diese Frage sollte auch gelten für den Punkt I. Hierzu wie in Punkt I. wurden bisher keine prognostizistischen Erhebungen vorgenommen.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.4 "Baudichte"</b> Der Nord-Süd-Grünzug hat seinen größten Bereich im "Park am Gleisdreieck" und dem direkt angrenzenden Flaschenhals (B-Plan 7.21 sowie B-Plan 7-26 gegenüberliegend). Die geplante Größenordnung dieser Tangente kompensiert die geplante Dichte der Wohnbebauung.</p>
		31.4a	<p>III. Stichwort "Tiefgaragen" Hier ergeben sich folgende Fragestellungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Warum ist dies bisher im Bebauungsplan 7-1 nicht ausgewiesen, obwohl dieser Punkt in der Legende erwähnt wird? Ist dies vielleicht aus bau-/planungstaktischen Gründen geschehen (Stichwort Wohndichte als Manövriermasse)?</li> <li>2. Welche Auswirkungen haben die Tiefgaragen abhängig wie auch unabhängig bezüglich der Gesamtzahl der Stellplätze. Das besondere Augenmerk gilt dabei neben dem baulichen Umfang insbesondere der Frage: Spielen Höhenunterschiede zwischen Duden- und Monumentenstraße sowie Bodenbeschaffenheit eine wichtige Rolle bei der Planung dieser Tiefgaragen? Konkret gesagt: Müssen einzelne Hauseigentümer der angrenzenden Gebäude ein Mehr an Feuchte billigend in Kauf nehmen?</li> </ol>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"</b> Unterhalb von Baukörpern, die über Baugrenzen festgesetzt werden, ist die Darstellung einer Tiefgarage nicht vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze ist über die Projektpläne (als Anhang zum Durchführungsvertrag) und über den Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren werden Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, die das Thema Bodenbeschaffenheit in Bezug zum jeweiligen Bauprojekt beurteilen und bewältigen.</p>	

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Ich möchte mich auf diese Einwände und Fragen beschränken im Vertrauen darauf, dass andere Mitbürger/Anwohner mit anderen Blickwinkeln andere wesentliche Fragen zum Bauungsplan 7-1 beisteuern werden. Aus diesem Grund erwarte ich von Ihnen bzw. von den Bezirkspolitikern wegen der vielen noch ungeklärten Fragen, dass Sie zu einer öffentlichen Anhörung im Rahmen der (baulichen) Bürgerbeteiligung einladen und transparent mit allen Betroffenen eine konsensuale Lösung suchen werden.</p> <p>Schluss: Bedenken Sie bei Ihren Planungen den Grundsatz, der spätestens seit den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts als Leitgedanke bei jeder städtebaulichen Planung und Gestaltung gilt bzw. gelten sollte: "Demokratie als Bauherr".</p>	<p>Es wurden 2 Bürgerveranstaltungen zu dem Vorhaben durchgeführt. Die Anregungen und Hinweise wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die öffentliche Auslegung wird im ersten Drittel des Jahres 2013 durchgeführt.</p>
32	<b>Bürger 32</b> mit Schreiben vom 8.7.2010			<p>Als bevollmächtigter Verwalter des Grundstücks - Eylauer Straße 8 - erhebe ich hiermit Einspruch gegen die mit o.g. Plan vorgesehene Bebauung des Geländes zwischen der Eylauer Straße und der S-Bahn-Trasse.</p> <p>Es ist eine starke Beeinträchtigung der nach Westen gerichteten Wohnungen der Eylauer Straße durch Fortfall des freien Blicks auf die Natur, sowie durch Lärm- und Staubbelastung während der Bauzeit. Die verminderte Wohnungsqualität führt zwangsläufig zu einer schweren Vermietbarkeit und damit auch zu einer Wertminderung der Objekte.</p> <p>Ich fordere daher im Namen der Eigentümerin von dem geplanten Bauvorhaben in der vorgesehen Größe und Höhe Abstand zu nehmen und eine für die Betroffenen erträgliche Variante zu finden.</p> <p>Weitere Informationen bitte ich, an meine Anschrift zu senden.</p>	<p>Das Stadtgefüge unterliegt Veränderungen und Entwicklungen, die nicht auszuschließen sind. So unterliegen ehemalige Bahnflächen, die anderen Nutzungen zugeführt werden können, auch diesem Veränderungsdruck. Dabei ist nicht auszuschließen, dass auch Flächen für Gebäude entstehen können.</p> <p>Während der Bauphase kann es natürlich vorübergehend zu Beeinträchtigungen aufgrund von Baulärm und Staub kommen. Hierzu gibt es jedoch Regelungen, die eingehalten werden müssen, um die Belastung der angrenzenden Bewohner zu minimieren. Diese Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bauungsplanverfahrens.</p> <p><b>s. a. Abwägung der Stellungnahme 1.1 "Wohnsituation"</b></p>
33	<b>Bürger 33</b> mit Schreiben vom 9.7.2010	<b>33.1</b>		<p>Da ich als Bewohnerin des Hinterhauses der Eylauer Straße 10 unmittelbar von dem Bauvorhaben 7-1 betroffen und in meiner Wohn- und Lebensqualität eingeschränkt werde, erhebe ich mit diesem Schreiben Widerspruch gegen den Be-</p>	<p>Das Stadtgefüge unterliegt Veränderungen und Entwicklungen, die nicht auszuschließen sind. So unterliegen ehemalige Bahnflächen, die anderen Nutzungen zugeführt werden können, auch diesem Veränderungsdruck. Dabei</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>33.2</p> <p>33.3</p> <p>33.4</p>	<p><b>Umweltbelange</b></p> <p><b>Sonstige Äußerungen</b></p>	<p>bauungsplan 7-1.</p> <p>Nach meinen Informationen wird in wenigen Metern Abstand zu unserer Wohnung und den Fenstern Richtung Westen ein mehrstöckiges Gebäude geplant. Für mich als Bewohner bedeutet das</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine erhöhte Lärmbelastung während der sicher mehrmonatigen Bauarbeiten</li> <li>- eine erhöhte Belastung durch Staub und Schmutz während der Bauarbeiten</li> <li>- langfristig eine massive Verschattung</li> <li>- langfristig eine verschlechterte Belüftung</li> <li>- sowie durch den geringen Abstand zum geplanten Nachbarhaus einen extreme Einschnitt in meine Privatsphäre und damit insgesamt eine Verschlechterung meiner Wohn- und Lebensqualität.</li> </ul> <p>Darüber hinaus werden sowohl die Baumaßnahmen als auch das geplante Gebäude selbst die Klimafunktion des gesamten Areals um die Nord-Süd-Bahnschneise gefährden. Außerdem befürchte ich, dass die Vegetation des Areals sowie zahlreiche Tiere (Füchse, Singvögel, Höhlenbrüter, Fledermäuse) weitgehend verdrängt werden.</p> <p>Das größere Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge und neue Anwohner wird mich selbst als Radfahrer, aber auch alle anderen Anwohner insbesondere der Vorderhäuser in der Eylauer Straße beeinträchtigen und gefährden. Außerdem kommt durch die Planung auch eine finanzielle Belastung auf die Eigentümer vorhandener Häuser zu - die letztendlich an mich als Mieter weitergegeben wird. Dazu kommt eventuell eine allgemeine Anhebung der Mietpreise durch den Einfluss der neuen Wohnungen auf den Mietspiegel der Region, was alle Bewohner der näheren Umgebung zu spüren bekommen werden.</p> <p>Leider konnte ich mich wegen der sehr kurzfristig erfolgten Online-Veröffentlichung und der eingeschränkten Öffnungs-</p>	<p>ist nicht auszuschließen, dass auch Flächen für Gebäude entstehen können.</p> <p>Während der Bauphase kann es natürlich vorübergehend zu Beeinträchtigungen aufgrund von Baulärm und Staub kommen. Hierzu gibt es jedoch Regelungen, die eingehalten werden müssen, um die Belastung der angrenzenden Bewohner zu minimieren. Diese Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.1 "Frist der Einsichtnahme"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>zeiten zum Einsehen der Pläne nicht ausreichend über das geplante Bauvorhaben informieren. Aus diesem Grunde kann ich in diesem Schreiben nicht alle meine Bedenken und Gründe für den Widerspruch darlegen. Nach der Einsicht aller Unterlagen werde ich eine ausführliche Begründung darlegen.</p> <p>Bei Fragen können Sie sich gern an mich wenden.</p>	
34	<p><b>Bürger 34</b> mit Schreiben vom 9.7.2010</p>	<p><b>34.1</b></p> <p><b>34.2</b></p>		<p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan erheben wir für unsere Mandantin die folgenden Einwendungen, die im Hinblick auf die Kürze der Zeit, die zur Prüfung des Bebauungsplanes zur Verfügung steht, keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.</p> <p>1. Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB</p> <p>Es bestehen Bedenken gegen die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB. Der Schwellenwert von 20.000 qm des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist entgegen den Ausführungen auf den Seiten 16/17 der Begründung überschritten und nicht unterschritten.</p> <p>Die Grundflächen der vorgesehenen Tiefgaragen sind nach § 19 Absatz 4 BauNVO iVm § 14 BauNVO bei der Ermittlung des Schwellenwerts hinzuzurechnen (so BerlKom/Spannowsky BauGB § 13 a Rz. 19 unter Hinweis auf die §§ 3 b ff UVPG).</p> <p>2. Erschließung der Eylauer Straße 10</p> <p>Wie auf Seite 13 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zutreffend festgestellt, dient die private Erschließungsstraße auch der rückwärtigen Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Eylauer Straße 6, 9, 10, 11, und 12. Im Folgenden geht die Begründung allerdings von unzutreffenden Tatsachen aus. Die Behauptung, "alle bisher bestehenden privatrechtlichen Gestat-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 23 "Kritik am Verfahren"</b></p> <p>Die Grundflächen wurden gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO iVm § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche berücksichtigt. Alle Tiefgaragen liegen innerhalb der Baugrenzen, weshalb sie bei der Berechnung per se berücksichtigt wurden.</p> <p>Durch den Bebauungsplanentwurf entstehen hinsichtlich der Zuwegungen und Erschließungen Dritter keine planungsschadensrechtlicher Auswirkungen.</p> <p>Die Genehmigung der Zufahrt über das Plangebiet für die beiden in der Stellungnahme angesprochenen Gewerbebetriebe der Grundstücke Eylauer Straße sind zwischenzeitlich nachbarschaftliche Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Nutzungsnehmerin privat-</p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		34.3		<p>tungsverträge" seien im Zuge des Grundstückskaufvertrages aufgehoben worden, ist unzutreffend. Der mit der Rechtsvorgängerin unserer Mandantin geschlossene Gestattungsvertrag ist weder aufgehoben noch gekündigt. Er besteht weiter.</p> <p>Die Interessen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sind unzureichend berücksichtigt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde dazu führen, dass der hintere -Teil des Grundstücks Eylauer Straße 10 nicht mehr an das öffentliche Straßennetz angebunden ist. Dies ist für unsere Mandantin unzumutbar. An der Grundstücksgrenze befindet sich ein eigenständiges Gebäude mit einer Nutzfläche von 340 m² (Keller und EG). Dieses Gebäude ist mit einem langjährigen Mietvertrag vermietet. Der Mieter hätte bei einer Umsetzung der Baupläne keinen Zugang mehr zu den Mieträumlichkeiten und könnte die Mieträumlichkeiten weder in angemessener Weise zu Fuß noch mit dem Pkw erreichen, was bei einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks aber notwendig ist. Der Zugang zu dem vermieteten Gebäude erfolgt bisher über die Stichstraße. Es hat keinen Zugang von der Eylauer Straße aus. Insoweit kann unsere Mandantin ein Notwegerecht gegenüber dem Eigentümer des angrenzenden Nachbargrundstücks beanspruchen. Die Zuwegung bzw. das Notwegerecht sind auch bei einer Kündigung des Gestattungsvertrages in der Zukunft zu berücksichtigen. Zur Verdeutlichung der örtlichen Situation fügen wir zwei Farbfotografien als Anlagen 1 und 2 bei.</p> <p>3. Brandschutzrechtliche Gesichtspunkte Bei einer Verwirklichung der Baupläne ist das auf der Grenze stehende Gebäude und auch das Hinterhaus des Grundstücks Eylauer Straße 10 für die Löschfahrzeuge der Berliner Feuerwehr nicht mehr zu erreichen. Es ist nicht ersichtlich, dass diese brandschutzrechtlichen Gesichtspunkte in die Planung eingeflossen sind.</p>	<p>rechtlich getroffen worden. Privatrechtliche Regelungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 7.1 "Rettungszuwegung"</b></p>
		34.4		<p>4. Verkehrsbelastung und Parkplätze</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Ver-</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		34.5		<p>Die Parkplatzsituation im Plangebiet und in der Dudenstraße der Eylauer Straße und der Monumentenstraße ist außerordentlich angespannt. Schon jetzt sind nicht genügend Parkplätze für die Anwohner vorhanden. Hinzu kommt, dass die im rückwärtigen Teil der Grundstücke in der Eylauer Straße zum Teil vorhandenen Tiefgaragenplätze nach den Informationen unserer Mandantin ohne Ausnahme nicht weiter genutzt werden können.</p> <p>Im vorgesehenen Mischgebiet ist mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Sowohl die Besucher der Wohnungsmieter als auch die Kunden der Gewerbetreibenden werden keine Park- und Stellflächen vorfinden. Die dadurch entstehende Situation und Verkehrsbelastung sowie die Veränderung der gewachsenen Strukturen im Plangebiet bzw. um das Plangebiet herum sind den Mietern und Eigentümern der angrenzenden Häuser nicht zuzumuten. Jedenfalls fehlt jede Abwägung über diese negativen Folgen für das neue Quartier und die erheblichen Belastungen durch ein zu erwartendes hohes Verkehrsaufkommen in einem bisher durch Wohnungsnutzung und Grünflächen geprägten innerstädtischen Gebiet.</p> <p>Die in der Begründung zitierten Lärmgutachten wurden vor 2006 erstellt. Sie sind keine ausreichende Beurteilungsgrundlage mehr, weil sich die Verhältnisse, u.a. durch den Bau des Discounters Lidl und den damit verbundenen Verkehr und Lärm. grundlegend geändert haben.</p> <p>Festzuhalten ist, dass die Immissionen und die Lärmbelastung erheblich zunehmen werden.</p> <p>5. Überbaubare Flächen, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen</p> <p>a) Mischgebiet MI 1 Unsere Mandantin bezweifelt, dass die Flächen innerhalb der Baulinien und Baugrenzen im Mischgebiet MI 1 tatsäch-</p>	<p><b>kehr/Stellplatzsituation"</b></p> <p>Im Rahmen des Verfahrens ist das schalltechnische Gutachten aktualisiert worden. <b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 " Luftbelastung, Feinstaub" und 3.1 "Lärmsituaton"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.4 "Baudichte"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>lich lediglich eine Größe von ca. 11.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Die tatsächlichen Flächen dürften weit über diesen Wert liegen. Eine nachvollziehbare Flächenberechnung ist nicht vorhanden.</p> <p>Entscheidend ist aber, dass die zulässige GFZ von 1,2 mit einem Wert von 2,17 weit überschritten wird. Es sollen hier unter Ausnutzung des tiefer liegenden Niveaus des Plangebietes Häuser errichtet werden, die offensichtlich eine Traufhöhe von ca. 29 m aufweisen. Es entstehen dadurch eine Reihe von lückenlosen Hochhäusern, die als geschlossene und für die Umgebung untypische Wand wahrgenommen werden dürften.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine zulässige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht gegeben. Es existieren keine städtebaulichen Gründe, die die Überschreitung ausgleichen. Hier wird in der Begründung im Wesentlichen darauf abgestellt, dass eine derzeit ungenutzte Fläche in einem verkehrlich gut erschlossenen Gebiet neu strukturiert und entwickelt wird. Eine solche Neuentwicklung ist aber auch und gerade bei einer weniger verdichteten Bebauung möglich. Auch das Argument, es werde eine neue städtebauliche Kante geschaffen, überzeugt nicht. Die neue städtebauliche Kante setzt nicht voraus, dass das Maß der baulichen Nutzung weit überschritten wird. Eine Reduktion der vorgesehenen Gebäude auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung trägt hier zu einer vernünftigen Entwicklung einer städtischen Struktur und zur Erhaltung der gewachsenen Strukturen bei als die massive und für dieses Baugebiet völlig untypische Ansammlung der hohen und verdichteten Bebauung.</p> <p>Auch die Behauptung, die Überschreitung der GFZ würde durch eine vorgesehene öffentliche Parkanlage kompensiert, ist bei näherer Betrachtung nicht haltbar. Die Parkanlage soll auf einer stark belasteten Fläche entstehen. Es ist schon zweifelhaft, ob die Voraussetzungen für die Herstellung ei-</p>	<p>Im ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf 7-1, der - vor Änderung der Eigentumsverhältnisse - im Geltungsbereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes und ein kleines Mischgebiet vorsah (Stand frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) waren insgesamt 1.925 m<sup>2</sup> pri-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>ner Parkanlage im Hinblick auf die Belastung der Flächen mit Altlasten überhaupt realistisch sind. Entscheidend ist aber, dass an anderer Stelle des Plangebietes einer Grünfläche mit einer Größe von 1.800 m<sup>2</sup>, die im Jahre 2006 als Ausgleichfläche errichtet wurde, entfallen, also überbaut werden soll. Es werden also effektiv in der Bilanz -lediglich rund 750 m<sup>2</sup> neue Grünfläche geschaffen, Dies stellt nicht ansatzweise einen angemessenen Ausgleich für die hohe Verdichtung dar. Die Grünfläche hat hier bestenfalls Alibi charakter.</p>	<p>vate Grünflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ausgewiesen. Auf Grundlage dieser damaligen Flächenausweisungen wurde im Rahmen der Baugenehmigung des Discountmarktes an der Dudenstraße im Jahr 2006 eine 1.800 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche gärtnerisch angelegt. Diese bereits hergestellte Ausgleichsfläche soll aufgrund der nunmehr veränderten Planungsziele verlagert und innerhalb der nunmehr neu ausgewiesenen ca. 1.900 m<sup>2</sup> großen Fläche zum Anpflanzen wieder angelegt werden. Zugunsten der mit den beabsichtigten Festsetzungen ermöglichten stadträumlichen Aufwertung und Öffnung des innerstädtischen Plangebiets und der Schaffung einer qualitativ vollen Stadtkante zum offenen Stadtraum der Bahntrasse soll diese Verlagerung und Neuanlage der bereits angelegten Vegetationsfläche hingenommen werden. Die 2006 angelegte Grünfläche weist zudem aufgrund der geringen Ausstattungsqualität keinen besonderen Wert als Biotop auf. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit Maßnahmen zur Gestaltung der Grünfläche in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können.</p> <p>Der Nord-Süd-Grünzug vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden zum 'Natur-Park Südgelände' soll bis zur Monumentenstraße (Ausgang Monumentenstraße/Ecke Kreuzbergstraße) auf der östlichen Seite der Bahntrassen geführt werden. Weiterführend soll die Wegeverbindung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Monumentenbrücke auf die westliche Seite der Bahntrasse verschwenkt werden. Dieses Teilstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, wird aber in der Begründung beschrieben. Um auf die Monumentenstraße zu gelangen, soll die öffentliche Durchwegung vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden unter der Monumentenbrücke auf das Plangebiet ("öffentliche Grünfläche") geführt werden und über ein Rampenbauwerk Richtung Monumentenstraße verlaufen. Die Planung ist Gegenstand einer überörtlichen Radwege-</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		34.6		<p>b) Mischgebiet MI 2</p> <p>Auch hier gilt, dass für die vorgesehene Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung besondere städtebauliche Gründe nicht vorliegen.</p> <p>6. Immissionsschutz Hier ist zu rügen, dass die Abwägung auf einer veralteten Tatsachengrundlage erfolgt ist. Das offensichtlich vorliegende Gutachten vom Dezember 2004 über die zu erwartende Lärmbelastung im Mischgebiet ist nicht aktualisiert worden. Auch wurde hier, nur ein kleinerer Teilbereich des Plangebietes untersucht. Da der Bahnverkehr seit 2004 zugenommen haben dürfte, kann auf die Untersuchungsergebnisse aus dem Jahre 2004 nicht mehr zurückgegriffen werden. Die Behauptung, die Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 könne an den Westfassaden in den Nachtstunden durch einfache bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude kompensiert werden, ist nicht durch Tatsachen belegt. Die Gerichte haben im anderen Zusammenhang wiederholt ausgesprochen, dass die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 heute nicht mehr den aktuellen Schallschutzanforderungen genügen und unzureichend sind. Der Verweis auf diese DIN reicht deshalb nicht aus, um Bedenken gegen eine zu hohe Lärmbelastung der Nutzer der Gebäude auszuräumen.</p>	<p>planung, die außerhalb des vorliegenden B-Planverfahrens abgestimmt wurde und hier für einen Teilbereich gesichert wird. Die Planungen im Rahmen des Bebauungsplans sind mit den örtlichen Planungen abgestimmt.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 5.4 "Baudichte"</b> Die bislang als Mischgebiet MI2 ausgewiesene Fläche des Discountmarktes ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, da dieser auf ein vorhabenbezogenes Verfahren umgestellt wurde und diese Fläche nicht unmittelbar mit dem Vorhaben im Zusammenhang steht.</p> <p><b>s.o.</b></p>
		34.7		<p>7. Grünfestsetzungen Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht, dass im Plangebiet eine Vielzahl von Bäumen vorhanden ist. Es handelt sich un-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.2 "Umweltaspekte"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		34.8		<p>ter anderem um mehr als 25 Jahre alte Eichen, Rubinen, Pappeln und Götterbäume. Diese Bäume müssen bei der Umsetzung der Baupläne gefällt werden. Der Biotop- und Artenschutz ist damit nicht ausreichend berücksichtigt. Die jetzt schon vorhandenen Vegetationsflächen werden zerstört. Die Festsetzung einer kleineren öffentlichen Grünfläche schafft dafür keinen ausreichenden Ersatz. Soweit die Begründung davon ausgeht, im Plangebiet gäbe es "bisher fast vollständig versiegelte Gewerbeflächen" stimmt diese Feststellung mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht überein.</p> <p>8. Umweltbelange                      Der Bebauungsplan ermöglicht einen gravierenden Eingriff in Natur und Landschaft. Die bioklimatische Situation wird sich erheblich verschlechtern, Die planerischen Vorgaben aus dem Umweltatlas (Planungshinweise Stadtklima 2006) werden nicht beachtet, sondern konterkariert, indem die vorhandenen Freiflächen zugebaut, der Vegetationsanteil reduziert und die Durchlüftung durch den vorgesehenen massiven Gebäuderiegel verschlechtert wird.                      Der Bebauungsplan berücksichtigt auch nicht, dass das Plangebiet zahlreichen Tieren (u.a. Singvögel, Raubvögel, Fledermäuse und Füchse) als Brut- und Nahrungsstätte dient. Durch die vorgesehene übermäßige Verdichtung verlieren diese Tiere ihr Quartier.                      Die Begründung des Plans in diesen hier nur skizzierten Gründen und die Abwägung der Auswirkungen der verdichteten Bebauung auf die Umwelt ist unzureichend.                      Sollte der Bebauungsplan in der vorliegenden Form beschlossen werden, wird unsere Mandantin rechtliche Schritte ergreifen. Bei unserer Mandantin ist der Eindruck entstanden, dass hier einem Investor möglicherweise aus politischen Gründen die Bebauung eines innerstädtischen Gebietes ermöglicht werden soll, die keine Rücksicht auf die gesetzlichen Vorgaben nimmt und bei der die Überschreitungen der zulässigen baulichen Nutzung in einem völlig unge-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 2.2 "Umweltaspekte" und 5.4 "Baudichte"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				wöhnlichen Ausmaß gestattet werden, ohne dass die nach dem Gesetz erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe für diese Ausnahmeregelungen vorliegen.	
35	<b>Bürger 35</b> 9.7.2010			Wie Stellungnahme 23	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 23</b>
36	<b>Bürger 36</b> mit Schreiben vom 7.7.2010			<p>Seit 1982 lebe ich in einer Wohnung der 3.Etage des Gartenhauses Eylauer Straße 11. Es gab des Öfteren Überlegungen umzuziehen, aber ein unverbauter, weitläufiger Ausblick (keine Beschattung) überredete mich stets zum Bleiben. (Nebenbei bemerkt, liebte ich es von Anfang an einen Blick aus dem Fenster, hinüber zu Ihrem Amtssitz, auf die Turmuhr zu werfen, um die Zeit zu erfahren. Inzwischen muss ich eine Sehhilfe bemühen. Das Panorama und die unvergleichlichen Sonnenuntergänge werden aber weiterhin genossen.) Er stellt für mich und viele Anwohner in diesem Haus und in dieser Straße eine verbesserte Lebensqualität dar, in dieser ansonsten weniger attraktiven Lage. Umso mehr entsetzte mich die Nachricht von dem beabsichtigten Bebauungsplan.</p> <p>Es bestehen viele Gründe einen berechtigten Einspruch gegen den Bebauungsplan 7-1 vorzutragen. Hier nur einige:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Beschattung der Wohnungen in den Hinterhöfen der Eylauer Straße</li> <li>- Keine Berücksichtigung bekannter Baurichtlinien. Eine Querbelüftung der Hinterhöfe wird durch das Bauvorhaben stark behindert, wenn nicht sogar verhindert.</li> <li>- Laut Umweltatlas Berlin ist unser Kiez Bereich 1a, d.h. das Bauvorhaben verstößt gegen diesen im Absatz Klimafunktion.</li> <li>- Zerstörung von Flora und Fauna.</li> <li>- Erhöhter Durchgangsverkehr in der 30-Zone Eylauer und Monumentenstraße sowie die damit verbundene erhöhte Lärmbelästigung durch ein gesteigertes Verkehrsaufkommen.</li> <li>- Als Autofahrerin muss ich natürlich auch noch auf die er-</li> </ul>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 2.4 "Verschattung, Durchlüftung", 2.2 "Umweltaspekte" und 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation und Luftbelastung, Feinstaub"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>hebliche Verschlechterung der Parksituation hinweisen, die ohnehin bereits einem Gewinnspiel gleicht. Abhängig von der Tageszeit kann es bis zu einer Stunde dauern, einen ersehnten Parkplatz zu bekommen. Oft müssen längere Fußwege in Kauf genommen werden. (Besonders nach einem anstrengenden Arbeitstag kann dann so ein Sonnenuntergang wieder etwas milder stimmen!!!)</p> <p>Dies wird einer von hoffentlich zahlreichen Einsprüchen sein. Viele Fragen sind noch offen! Wer z.B. sind die geheimnisvollen Investoren?</p>	Die Grundstückseigentümerin der Flächen innerhalb des Vorhabenplanes und Vorhabenträgerin ist die UTB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Columbiadamm 25, 10965 Berlin
37	<b>Bürger 37</b> mit Schreiben vom 26.7.2010			<p>Diese Bebauung lehne ich ab und lege dagegen Widerspruch ein.</p> <p>Eine weitere bauliche Erschließung des Umfeldes der Eylauer Straße würde zu einer erheblichen Belastung des Bezirks führen.</p> <p>Durch die gewerbliche Erschließung in der benachbarten Kreuzbergstraße ist schon jetzt eine nicht zu tolerierende Lärmbelästigung entstanden. Die Eylauer Straße wird als "Schleichweg" genutzt, da die Verkehrsführung über die Katzbachstraße ein Linksabbiegen nicht ermöglicht.</p> <p>Im Falle der Bebauung der Monumentenstraße 15 käme durch die Zu- und Abfahrt künftiger Anwohner eine weitere Verkehrsnutzung der Eylauer Straße hinzu, was zwangsläufig zu einer weiteren Verkehrslärmbelastung und Luftverschmutzung durch Abgase führt.</p> <p>Die Eylauer Straße ist mit Kopfsteinpflaster belegt, ist schmal und bildet dadurch einen engen Korridor. Die bestehende Grünfläche dient somit als Filter für die Umweltbelastung und ist notwendig für das Klima.</p> <p>In einer großen Metropole wie Berlin ist es wichtig, Freiflächen zu erhalten, um den Bürgern und Touristen ein gewisses Lebensgefühl zu ermöglichen. Jeder zweite Berlinbesucher ist begeistert von der "grünen Stadt", was nicht zuletzt an dem noch zur Verfügung stehenden Luft- und Schad-</p>	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation und Luftbelastung, Feinstaub" und 3.1 "Lärmsituaton" und 2.2 "Umweltaspekte"</b>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				stoffaustausch durch Grünflächen liegt. Berlin sollte seine Zukunft im Auge behalten und die vorhandenen Ressourcen wie einen Schatz hüten.	
38	<b>Bürger 38</b> mit Schreiben vom 8.7.2010			<p>Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan 7-1 für das Gelände zwischen Monumentenstraße, Bezirksgrenze Dudenstraße und der Fernbahnanlage einlege.</p> <p>Seit 22 Jahren lebe ich im Haus Eylauer Str. 7 und im hinteren Bereich meiner Wohnung habe ich einen Blick auf das Gleisgelände mit einem großen Grünanteil. Die große Qualität des Wohnens hier ergibt sich einerseits aus diesem Ausblick, andererseits aus der Tatsache, dass ich einen Teil meiner Wohnung dadurch auch als Atelier nutzen kann. Drittens aber lebt im Vorderhaus eine Gemeinschaft von Nachbarn und Nachbarinnen, die durch Sanierungs- und Umsetzungsmaßnahmen hier zusammengezogen sind und deren Kinder zwar inzwischen erwachsen, aber immer noch befreundet sind, und die sich gegenseitig schätzen und unterstützen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan ist diese Wohnqualität gefährdet, denn zu erwartender Baulärm und schlechtere Sicht- und Lichtverhältnisse würden einer Verschlechterung der Lebensverhältnisse führen.</p>	<p>Das Stadtgefüge unterliegt Veränderungen und Entwicklungen, die nicht auszuschließen sind. So unterliegen ehemalige Bahnflächen, die anderen Nutzungen zugeführt werden können, auch diesem Veränderungsdruck. Dabei ist nicht auszuschließen, dass auch Flächen für Gebäude entstehen können.</p> <p>Dabei kann es natürlich auch vorübergehend zu Beeinträchtigungen aufgrund von Baulärm kommen. Hierzu gibt es jedoch Regelungen, die eingehalten werden müssen, um die Belastung der angrenzenden Bewohner zu minimieren. Diese Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges", 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b></p>
39	<b>Bürger 39</b> Mit Schreiben vom 8.7.2010			Stellungnahme siehe Nr. 4	<b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 4</b>
40	<b>Bürger 40</b> mit Schreiben vom 13.7.2010			<p>Ich möchte hiermit folgende Anmerkungen zum Bebauungsplanentwurf machen:</p> <p>Unter 2.3.6 Sonstige Planungen wird auf das städtebaulich-landschaftsplanerische Gutachten von den Büros Eichstädt, Fugmann/Janotta und VIA Bezug genommen, das in der Vorzugsvariante die nördliche Grünverbindung vom Naturpark Gleisdreieck in Richtung Süden zum Naturpark Südgelände bis zur Monumentenstraße auf der östlichen Seite der</p>	<p>Bereits in früheren Untersuchungen wurden unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten geprüft, die eine Nutzung sowohl als Wohn- und auch Gewerbefläche vorsahen (Anbauten an die Brandwände, Festsetzung von Gewerbeflächen). Zum einen ließen sie sich in der Form nicht realisieren zum anderen birgt die Realisierung von Gewerbefläche</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Bahntrasse zu führen. Weiter wird unter 1.1 Geltungsbereich und Planverfahren auf die Zielsetzung des neuen privaten Eigentümers und dessen Architekten hingewiesen, wobei eine städtebauliche Aufwertung und Öffnung des Gebietes aufgriffen wird. Das sind an sich interessante Ansätze, die jedoch im Bebauungsplanentwurf noch nicht deutlich genug berücksichtigt sind:</p> <p>Zum einen benötigt die Fortsetzung des Grünzugs nach Süden genügend Raum, um spürbar zu sein, d.h. das gesamte Areal müsste begrünt bzw. parkähnlich gestaltet werden. Dies schließt eine durchgehende Bebauung, auch Sockelbauten, grundsätzlich aus.</p> <p>Eine Bebauung aus scheibenartigen Einzelbauten angrenzend an den Brandwänden der Grundstücksgrenze, ohne breite Sockel würde am besten ein parkähnliches Raumgefüge entstehen lassen, die Durchquerung des Grundstücks zu eine interessanten Erlebnis machen und käme nicht zuletzt den Bewohnern in der angrenzenden Bebauung zu Gute.</p> <p>Eine Gewerbenutzung sollte nur innerhalb des Umrisses der Einzelhochbauten möglich sein, um damit eine Beeinträchtigung der Landschaftsidee zu vermeiden, wie bereits mit dem Lidl geschehen.</p>	<p>ein erheblich höheres Konfliktpotenzial (Verlärmung, höheres Verkehrsaufkommen von größeren LKW, Abwertung des Gebietes usw.) als die vorliegende Planung. Aus diesem Grund hat sich der Bezirk entschieden, dass die vorliegende Planung der innerstädtischen Lage Rechnung trägt und das Gebiet aufwertet.</p> <p><b>Siehe auch Abwägung der Stellungnahmen 1.2 "Radwegeverbindung" und 5.3 "Veränderung des Landschaftsbildes"</b></p> <p>Der Nord-Süd-Grünzug vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden zum 'Natur-Park Südgelände' soll bis zur Monumentenstraße (Ausgang Monumentenstraße/Ecke Kreuzbergstraße) auf der östlichen Seite der Bahntrassen geführt werden. Weiterführend soll die Wegeverbindung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Monumentenbrücke auf die westliche Seite der Bahntrasse verschwenkt werden. Dieses Teilstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, wird aber in der Begründung beschrieben. Um auf die Monumentenstraße zu gelangen, soll die öffentliche Durchwegung vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden unter der Monumentenbrücke auf das Plangebiet (öffentliche Grünfläche) geführt werden und über ein Rampenbauwerk Richtung Monumentenstraße verlaufen. Die Planung ist Gegenstand einer überörtlichen Radwegeplanung, die außerhalb des vorliegenden B-Planverfahrens abgestimmt wurde und hier für einen Teilbereich gesichert wird. Die Planungen im Rahmen des Bebauungsplans sind mit den örtlichen Planungen abgestimmt.</p> <p>Zusätzlich führt eine mit einem Geh- und Radfahrrecht festzusetzende Fläche (Fläche a) über das Plangebiet in Richtung Süden zur Dudenstraße. Hier soll die Anbindung auf die Dudenstraße über eine Treppenanlage erfolgen und somit den Niveauunterschied überwinden. Die Treppenanlage ist eine untergeordnete Wegeföhrung, um eine</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>fußläufige Verbindung zur Dudenstraße herzustellen. Die bislang als Mischgebiet MI 2 ausgewiesene Fläche ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, da dieser auf ein vorhabenbezogenes Verfahren umgestellt wurde und das Mischgebiet nicht unmittelbar mit dem Vorhaben im Zusammenhang steht. Die Auswirkungen des Einzelhandelsstandorts auf den Verkehr wurden mit Genehmigung des Discountmarktes bereits untersucht. Eine über die derzeitige Nutzung hinaus gehende Planung bezüglich des herausgenommenen Gebietes besteht zurzeit nicht. Dies führte zu einer drastischen Reduzierung der Gewerbeflächen.</p>
41	<p><b>Bürger 41</b> mit Schreiben vom 15.7.2010</p>			<p>Der B-Plan-Entwurf weicht in für die anwohnenden Menschen wichtigen Teilen erheblich vom Entwurf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ab. Deshalb ist die Umstellung auf ein verkürztes Verfahren zu überdenken. Die vorgesehene Wohnungsbebauung ist nicht mit Ihrem Abwägungsergebnis von 2005 kompatibel. Dort schreiben Sie auf die Einwendung Nr. 20 des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg: "Im Vorfeld der Planung wurde eine Abdeckung der angesprochenen Brandgiebel durch Kopfbauten in Erwägung gezogen. Wegen der nahegelegenen Bahntrasse und den hiervon ausgehenden Emissionen sowie der fraglichen Wirtschaftlichkeit dieser kleinteiligen Bauten wurde hierauf verzichtet." Da die geplante Bebauung wesentlich näher an der Bahntrasse liegt, trifft dieser Grund verstärkt zu. Deshalb sollte die nun gefundene Ausweisung überdacht werden, (siehe hierzu Punkt 3.).</p> <p>In der Begründung vom 23.6.2010 unter Punkt 2.3.6 Sonstige Planungen wird auf das städtebaulich-landschaftsplanerische Gutachten von den Büros Eichstädt, Fugmann/Janotta und VIA Bezug genommen, das in der Vorzugsvariante die nördliche Grünverbindung vom Naturpark Gleisdreieck in Richtung Süden zum Naturpark Südgelände</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 1.1 "Wohnsituation", 3.5 "Auswirkungen auf die Nachbarschaft", 5.3 "Innenentwicklung/Landschaftsbild" und 5.4 "Baudichte"</b></p> <p>Bereits in früheren Untersuchungen wurden unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten geprüft, die eine Nutzung sowohl als Wohn- und auch Gewerbefläche vorsahen (Anbauten an die Brandwände, Festsetzung von Gewerbeflächen). Zum einen ließen sie sich in der Form nicht realisieren zum anderen birgt die Realisierung von Gewerbefläche</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>bis zur Monumentenstraße auf der östlichen Seite der Bahntrasse zu führen. Weiter, wird unter 1.1 Geltungsbereich und Planverfahren auf die Zielsetzung des neuen privaten Eigentümers und dessen Architekten hingewiesen, wobei eine städtebauliche Aufwertung und Öffnung des Gebietes aufgriffen wird. Das sind an sich interessante Ansätze, die jedoch im Bebauungsplanentwurf noch nicht deutlich genug berücksichtigt sind:</p> <p>zum einen benötigt die Fortsetzung des Grünzugs nach Süden genügend Raum, um spürbar zu sein, d.h. das gesamte Areal müsste begrünt bzw. parkähnlich gestaltet werden. Dies schließt eine durchgehende Bebauung, auch Sockelbauten grundsätzlich aus. Eine Bebauung aus scheibenartige Einzelbauten angrenzend an den Brandwänden der Grundstücksgrenze, ohne breite Sockel würde am besten ein parkähnliches Raumgefüge entstehen lassen, die Durchquerung des Grundstücks zu einem interessanten Erlebnis machen und käme nicht zuletzt den Bewohnern in der angrenzenden Bebauung zu Gute.</p> <p>Eine Gewerbenutzung sollte nur innerhalb des Umrisses der Einzelhochbauten möglich sein, um damit eine Beeinträchtigung der Landschaftsidee zu vermeiden, wie bereits mit dem Lidl geschehen.</p>	<p>ein erheblich höheres Konfliktpotenzial (Verlärmung, höheres Verkehrsaufkommen von größeren LKW, Abwertung des Gebietes usw.) als die vorliegende Planung. Aus diesem Grund hat sich der Bezirk entschieden, dass die vorliegende Planung der innerstädtischen Lage Rechnung trägt und das Gebiet aufwertet.</p> <p><b>Siehe auch Abwägung der Stellungnahmen 1.2 "Radwegeverbindung" und 5.3 "Veränderung des Landschaftsbildes"</b></p>
42	<b>Bürger 42</b> mit Schreiben ohne Datum, Eingang am 22.07.2010	<b>42.1</b>		<p>Hiermit lege ich als betroffener Anwohner Widerspruch gegen den Bebauungsplan 22-6124/7-1 ein.</p> <p>Ende Juni 2010 erhielt ich ein Infoschreiben des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, in dem ich über die geplante Bebauung zwischen Monumentenstraße und Dudenstraße informiert wurde: "Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für eine städtebauliche Neuordnung eines zukünftigen Mischgebietes mit öffentlichen und privaten Grünflächen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen. " Dass es sich bei dieser Umschreibung um ein siebenstöckiges und 280 m langes Bauwerk handelt, hat mich nach Gesprächen mit der Nachbarschaft sehr über-</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 2.1 "Frist der Einsichtnahme" und 5.7 "Beteiligung"</b></p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		42.2		<p>rascht. Diese verharmlosende Darstellung empfinde ich als einen arglistigen Täuschungsversuch. Die Bürger werden für dumm verkauft. Auch dass die Planungsunterlagen nur in der kurzen Zeit vom 28. Juni bis 9. Juli eingesehen werden konnten und dies mitten in der Urlaubszeit liegt, erweckt in mir den Eindruck, dass das Bauvorhaben ohne Erregung großen Aufsehens durchgedrückt werden soll.</p> <p>Ich bin seit 2005 Mieter in der Eylauer Str. 10 und bewohne eine EG Wohnung im Hinterhaus. Der ausschlaggebende Grund für die Wahl der Wohnung waren für mich die freie Sicht und die hellen Lichtverhältnisse. Durch das geplante Bauvorhaben bin ich unmittelbar betroffen. Meine sonnige Wohnung wird in Zukunft durch eine dunkle Hinterhauswohnung mit schlechten Lichtverhältnissen, hässlichem Ausblick und schlechten klimatischen Bedingungen ersetzt. Das ist eine erhebliche Verschlechterung meiner Wohn- und Lebensqualität und betrifft alle anderen Hinterhausbewohner ebenso.</p> <p>Das ausgewogene soziale Gefüge im "Eylauer Straßen Kiez" wird durch die Bebauung Schaden nehmen, da viele Mieter den Kiez verlassen würden.</p> <p>Die Parkplatzsituation würde sich noch mehr verschlechtern und das Verkehrsaufkommen würde weiter zunehmen. Bereits heute wird die Eylauer Straße als Umfahrung der Katzbachstraße genutzt und die Einfahrten und Kreuzungsbereiche werden zugeparkt.</p> <p>Durch das Vorhaben ist die Natur beeinträchtigt, die sich die Bereiche nach jahrzehntelanger industrieller bzw. gewerblicher Nutzung mühevoll zurückerobert hat.</p> <p>Zahlreichen Tieren würde der Lebensraum entzogen werden.</p> <p>Auf dem Gelände ist mit Altlasten zu rechnen. Die Anwohner können im Zuge der Aushubarbeiten dadurch beeinträchtigt werden.</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges" und 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 2.3 "Verkehr/Stellplatzsituation", 2.2 "Umweltaspekte" und 25.6 "Altlasten"</b></p> <p>Der Nord-Süd-Grünzug vom 'Park am Gleisdreieck' in</p>

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				Ich bin für den Ausbau einer Grünanlage, von der jeder Bewohner etwas hat.	Richtung Süden zum 'Natur-Park Südgelände' soll bis zur Monumentenstraße (Ausgang Monumentenstraße/Ecke Kreuzbergstraße) auf der östlichen Seite der Bahntrassen geführt werden. Weiterführend soll die Wegeverbindung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Monumentenbrücke auf die westliche Seite der Bahntrasse verschwenkt werden. Dieses Teilstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, wird aber in der Begründung beschrieben. Um auf die Monumentenstraße zu gelangen, soll die öffentliche Durchwegung vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden unter der Monumentenbrücke auf das Plangebiet (öffentliche Grünfläche) geführt werden und über ein Rampenbauwerk Richtung Monumentenstraße verlaufen. Die Planung ist Gegenstand einer überörtlichen Radwegplanung, die außerhalb des vorliegenden B-Planverfahrens abgestimmt wurde und hier für einen Teilbereich gesichert wird. Die Planungen im Rahmen des Bebauungsplans sind mit den örtlichen Planungen abgestimmt. Zusätzlich führt eine mit einem Geh- und Radfahrrecht festzusetzende Fläche (Fläche a) über das Plangebiet in Richtung Süden zur Dudenstraße. Hier soll die Anbindung auf die Dudenstraße über eine Treppenanlage erfolgen und somit den Niveauunterschied überwinden. Die Treppenanlage ist eine untergeordnete Wegeführung, um eine fußläufige Verbindung zur Dudenstraße herzustellen.
43	<b>Bürger 43</b> mit Schreiben ohne Datum, Eingang am 23.08.2010			Aufgrund urlaubsbedingter Abwesenheit erhielt ich erst vor einigen Tagen Kenntnis darüber, dass ein Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Monumentenstraße und Dudenstraße existiert, der die Errichtung eines 7-stöckigen Gebäudekomplexes in 280 Metern Länge vorsieht. Ich bin schockiert und fassungslos über diese Planung! Niemals hätte ich es für möglich gehalten, dass ausgerechnet dieses Areal - welches dicht an den Bahngleisen gelegen ist - für ein solches Bauvorhaben in Betracht gezogen wird!	

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		43.1		<p>Vielmehr bin ich davon ausgegangen, dass ihrerseits eine Neugestaltung der an der Bahnstrecke liegenden Gebiete geplant wird, in Hinblick auf eine Aufwertung des "Grüngürtels" entlang der Bahnstrecke Yorckstraße - Monumentenstraße-Dudenstraße.</p> <p>Dieses Bauprojekt wirft für mich einige Fragen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Warum wird eine Neubebauung auf einem Gelände geplant, welches einerseits sehr dicht an den Bahngleisen liegt und andererseits eine sehr hohe Verdichtung zu den bereits vorhandenen Bebauungen der Eylauer Straße erzeugt? In Berlin herrscht derzeit keine Wohnungsnot, warum wird für die Errichtung eines Neubaukomplexes nicht ein Areal gewählt, welches den Bedürfnissen der zukünftigen Mieter nach Lebensqualität gerecht wird?</li> </ul>	<p>Der Eigentümer des Großteils der Flächen (Vorhabengebiet) möchte das Plangebiet zu einem Projekt mit überwiegender Wohnnutzung entwickeln. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens sowie einer öffentlichen Parkanlage (Teil einer überörtlichen Wegeverbindung), ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Es besteht grundsätzlich Nachfrage an Wohnraum sowohl aus dem jetzigen Stadtgebiet als auch durch Zuzug von Neuberlinern. Die Bevölkerungsprognose rechnet mit einem Zuzug von ca. 250.000 Einwohnern bis zum Jahr 2030. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist dringend erforderlich und stadtentwicklungspolitisch gewollt.</p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahme 3.1 "Lärmsituation"</b></p> <p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 2.2 "Umweltaspekte", 2.4 "Verschattung, Durchlüftung und 5.4 "Baudichte"</b></p>
		43.2		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wer bezieht eine Neubauwohnung, die so nahe an der Bahnstrecke gelegen ist? Ist nach der Fertigstellung - gesetzt den Fall, Sie halten an der Bauplanung fest - nicht mit einem enormen Leerstand dieser Neubauten zu rechnen?</li> </ul>	
		43.3		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ist eine dermaßen dichte Bebauung - wie es ihre Planung offensichtlich vorsieht - eigentlich gesetzlich zulässig und zeitgemäß?</li> <li>- Wurde bei der Planung bedacht, dass bei einer Umsetzung des Bebauungsplans damit zu rechnen ist, dass sich die Wohn- und Lebensbedingungen der jetzt lebenden Menschen drastisch negativ verändern? Ist Ihnen bewusst, dass die schutzwürdigen essentiellen Bedürfnisse der AnwohnerInnen nach Ruhe, Erholungsphasen, frischer Luft, Sonne, Licht und ausreichenden CO2 Austausch definitiv gefährdet werden?</li> </ul>	

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		43.4		<p>Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan 7-1, da sich aus meiner Sicht bei meiner Umsetzung ihrer Planung erhebliche Nachteile und negative Auswirkungen in vielerlei Hinsicht ergäben - sowohl für die jetzigen AnwohnerInnen der rückseitigen Bebauung der Eylauerstraße, als auch für die - vielleicht zukünftigen MieterInnen des Neubaukomplexes!</p> <p>Im folgenden seien einige Aspekte benannt:                  Durch den massiven Neubaukomplex würde eine hohe Wand entstehen, die Wohnungen verdunkelt, verschattet, jegliche Sicht wäre eingeschränkt. Die Luftzirkulation würde sich wegen der dichten Bebauung drastisch verschlechtern; zudem würde sich wegen des geringen Abstands der gegenüberliegenden Wohneinheiten die Lärmbelastung extrem erhöhen!</p> <p>Darüber hinaus werden bei einer Neubebauung sehr vitale Grünflächen zerstört, die durch Neu/ Ausgleichsbepflanzungen nicht zu ersetzen sind! Das sich selbst erhaltende grüne Areal mit den wildbewachsenen Sträuchern und Bäumen bietet wichtige Rückzugsgebiete für wild lebende Tiere und Pflanzenarten; schützenswerte Tiere und eine artenreiche Vegetation werden vernichtet.</p> <p>Zudem würde die wichtige Klimafunktion dieses Grüngürtels entfallen; angesichts des Klimawandels muss die Erhaltung von Grünflächen, die als Frischluftschneisen wirken, an Bedeutung gewinnen!</p> <p>Als Anwohnerin des Gartenhauses wäre ich unmittelbar von den negativen Auswirkungen einer dichten Neubebauung betroffen!</p> <p>Vor sechs Jahren bezog ich die Mietwohnung des Gartenhauses der Eylauerstraße. Obwohl die Lärmbelastung seit meinem Einzug enorm gestiegen ist - insbesondere seit der Inbetriebnahme der Bahnhöfe Südkreuz und Hauptbahnhof ist die Bahnstrecke bedeutend höher frequentiert - blieb ich dort wohnen. Der weite Ausblick, der Blick ins Grüne, die</p>	<p><b>Siehe Abwägung der Stellungnahmen 1.1 "Veränderungen innerhalb eines städtischen Gefüges", 2.2 "Umweltaspekte" und 2.4 "Verschattung, Durchlüftung"</b></p> <p>Das Stadtgefüge unterliegt Veränderungen und Entwicklungen, die nicht auszuschließen sind. So unterliegen ehemalige Bahnflächen, die anderen Nutzungen zugeführt werden können, auch diesem Veränderungsdruck. Dabei ist nicht auszuschließen, dass auch Flächen für Gebäude entstehen können.</p> <p>Dabei kann es natürlich auch vorübergehend zu Beeinträchtigungen aufgrund von Baulärm kommen. Hierzu gibt es jedoch Regelungen, die eingehalten werden müssen, um die Belastung der angrenzenden Bewohner zu minimieren. Diese Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Weiterführung des Bebauungsplans 7-1 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient. Mit einer beabsichtigten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 9.499 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten. In diesen Fall ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall zu anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen. Zu diesem Zweck wurden</p>



Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>lichtdurchflutete sonnige Wohnung sind die Hauptkriterien, den erhöhten Lärm in Kauf zu nehmen.                      Nun befürchte ich eine drastische Minderung der Wohnqualität und vor allem einen Verlust der Erholungsfunktion im privaten Bereich! Da ich in einer Einrichtung des Berliner Notdienstsystems im Schichtdienst arbeite, ist ein ausreichender, erholsamer Schlaf - insbesondere nach Nachtdiensten - dringend erforderlich, um meine Arbeitsfähigkeit und meine Gesundheit zu erhalten!                      Sollte der Bauplan umgesetzt werden, befürchte ich eine gravierende negative Beeinträchtigung meines Lebens - zumal sicherlich mit einer Bauphase von zwei bis drei Jahren zu rechnen ist, und die damit einhergehende zusätzliche Belastung durch Baulärm und Staubbelastung die Grenze des erträglichen Maßes an Zumutbarkeit erheblich überschreiten würde.                      Unter diesen Umständen wäre ein weiterer Verbleib in meiner jetzigen Wohnung unzumutbar!                      Ich hoffe nun sehr, dass nach einer sorgfältigen Überprüfung des Bauprojektes seitens des Fachbereichs Planens die vielschichtige negative Entwicklung abgewendet wird!</p>	<p>Gutachten zu den Fachthemen Klima, Verschattung, Artenschutz, Lärm und Verkehr beauftragt und erstellt. Die Bäume werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Fachbereich Natur und Umwelt begutachtet und gemäß Baumschutzverordnung bewertet. Der notwendige Ausgleich der Verordnung wird durch den genannten Fachbereich begleitet und sichergestellt. Bei Umsetzung der beabsichtigten Festsetzungen ist nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Im Zuge der Innenbereichsentwicklung können in einem seit der Aufgabe der Bahnnutzung gewerblich genutzten Gebiet dauerhaft Grünstrukturen gesichert werden und somit relevante Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms umgesetzt werden.</p>