

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplanentwurf IX-55-3

Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans IX-55-3 für die Grundstücke Forckenbeckstraße 86 / Mecklenburgische Straße 32 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf.

1. Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans IX-55-3 wurde in der Zeit vom 23. Mai 2022 bis einschließlich 24. Juni 2022 durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 08.30 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter der Rufnummer (030) 9029 – 15152 auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, den Entwurf des Bebauungsplans mit Erläuterungen sowie einer ergänzenden Projektbeschreibung im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin, 5. Stock, Zimmer 5102 nach vorheriger Anmeldung einzusehen. Die Unterlagen waren auch im Internet unter <http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de> oder <https://mein.berlin.de> einsehbar. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 20. Mai 2022 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ hingewiesen.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden zum Bebauungsplanentwurf IX-55-3 nachfolgend wiedergegebene Stellungnahmen vorgebracht, die nach erster Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden.

2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen abgegeben:

- Art der Nutzung (Wohnen/Gewerbe)
- Umwelt: Baudichte/Versiegelung, Begrünung, Baum- und Artenschutz, Klimaschutz/energetische Belange

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zu folgenden Änderungen der Festsetzungen geführt:

- Klarstellende Neufassung der textlichen Festsetzung 10 (Ausschluss bestimmter fossiler Brennstoffe)
- Klarstellende Neufassung der textlichen Festsetzung 12 (Dachbegrünung/Photovoltaik)
- Die Begründung wird ergänzt und fortgeschrieben.

Das Aufstellungsverfahren wird fortgesetzt.

Bebauungsplan IX-55-3

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand 16.02.2023

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	09.06.2022 (mein.berlin.de)	<p>(...)</p> <p>Bei diesem Projekt bitte ich zu prüfen, ob v.a. vor dem Hintergrund der Berlin/Brandenburger Wasserknappheit die Versiegelung des Bodens angemessen ist. Wird eine größere Fläche versiegelt, als vorher durch die Zigarettenfabrik? Ist die großflächige Versiegelung bei diesem Projekt zeitgemäß und kann/muss mehr Versickerungsfläche geschaffen werden? Begrünte Dächer reichen da möglicherweise nicht aus. Dachfarming sorgt zudem nicht für mehr Stadtnatur, Brutplätze für Vögel oder Lebensräume für Kriechtiere werden dadurch nicht geschaffen. Laut Bebauungsplan ist offenbar eine maximale Ausreizung der Fläche mit Gewerbeeinheiten geplant, Anpflanzungen von Bäumen, Grünflächen und Sträuchern sind dem Plan nicht zu entnehmen. Die Aufenthaltsqualität ist nicht gut, wenn es keine Bepflanzung und keine lichten Zwischenräume gibt.</p> <p>Laut Investor soll Platz für Co-Working, Ateliers, Studios, Arbeitsräume, ebenso Einkaufsmöglichkeiten/Cafés und Restaurants entstehen. Diese sind möglicherweise wenig attraktiv, wenn zu dicht bebaut wird.</p> <p>Hier besteht zudem die Chance, von Grund auf nachhaltige Gewerbe-konzepte umzusetzen. Dies sollte höchste Priorität haben. Mir fehlen bei der Projektbeschreibung auch Ansätze zur alternativen, fossilfreien Energiegewinnung, z.B. Nutzung von Solaranlagen. Aber gut, wenn wie in der Projektbeschreibung besprochen die anvisierte DGNB-Zertifizierung Gold/Platin erfüllt wird, sollte dies ja alles berücksichtigt werden.</p> <p>Viele Grüße (...)</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Angemessenheit der Versiegelung des Bodens wurde geprüft. Die geplante Versiegelung ist im vorliegenden Fall vertretbar. Gegenüber dem früheren Zustand und Planungsrecht kann gemäß den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan bezogen auf das gesamte Plangebiet weniger Fläche versiegelt werden als zuvor.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die zulässige GRZ für einzelne Teilflächen festgesetzt. Die Festsetzungen reichen von 0,1 bis 0,8. Gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO kann die festgesetzte GRZ für bestimmte bauliche Anlagen (Nebenanlagen, unterirdische Anlagen, etc.) überschritten werden. Im vorliegenden Fall werden die Überschreitungsmöglichkeiten in der textlichen Festsetzung 7 für die einzelnen Teilflächen konkret bestimmt. Während auf einzelnen Teilflächen eine vollständige Ausnutzung der Flächen ermöglicht wird, werden andere Teilflächen hinsichtlich der Ausnutzung stark begrenzt.</p> <p>Darüber hinaus ist gemäß der textlichen Festsetzung 7 auf den Teilflächen GE 12 und GE 13 ein Teil der zulässigen Versiegelung auf die Grundflächen von baulichen Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone beschränkt. Diese Anlagen dienen vor allem dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>Gemäß dem aktuellen Flächennachweis zum Projekt wird ohne Berücksichtigung von Rigolen die Kappungsgrenze von 0,8 bezogen auf die Gesamtfläche eingehalten. Unter Berücksichtigung dieser Anlagen ergibt sich bezogen auf die Gesamtfläche des Gewerbegebiets eine Überschreitung der Kappungsgrenze, die jedoch unterhalb der bislang vorhandenen und zulässigen Grundstücksausnutzung liegt. Da diese Anlagen vor allem dem Niederschlagswassermanagement im Plangebiet und somit dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen dienen, ist die Überschreitung auch unter Berücksichtigung weiterer Festsetzungen zur Dachbegrünung und der Anlage von Retentionsdächern vertretbar. Die übrigen Flächen können begrünt werden bzw. sind gärtnerisch anzulegen.</p>

Bebauungsplan IX-55-3

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand 16.02.2023

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Weiterhin sind Dachflächen mit Ausnahme von Flächen für technische Einrichtungen, Dachaufbauten, Belichtungsflächen und Terrassen auf den Teilflächen GE 1 bis GE 13 gemäß der textlichen Festsetzung 12 zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zudem hat sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag zur Errichtung, Pflege und dauerhaften Erhaltung von mindestens 15.000 m² intensiv begrünter Dachflächen mit einer durchwurzelten Schicht mit einer Aufbaustärke von ca. 60 cm verpflichtet.</p> <p>Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde die Dachgestaltung und der Dachaufbau geprüft und konkretisiert. Die Planung der Dachflächen sieht derzeit u.a. Biodiversitätsflächen sowie Gartenbaunutzung vor und leistet damit auch einen Beitrag für die Stadtnatur. Die vertraglich vereinbarte Aufbaustärke ermöglicht gemäß Stellungnahme der Landschaftsarchitekten eine Intensivbegrünung zur Schaffung von Biodiversitätsflächen, bietet aber auch ideale Bedingungen für den Anbau von Nutzpflanzen. Durch eine Gartenbaunutzung entsteht auch kein Widerspruch zur festgesetzten Retentionsdachverpflichtung.</p> <p>Gemäß dem vorläufigen Überflutungsnachweis für das Vorhaben ist eine vollständige Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken möglich.</p> <p>Die angestrebte Nachverdichtung auf der Fläche trägt zu einer nachhaltigen Innenentwicklung der wachsenden Stadt bei, indem bestehende Infrastruktur besser genutzt werden kann und aufwändige Neuentwicklungen auf der „Grünen Wiese“ vermieden werden. Die Teilfläche GE 14 wird ebenerdig weitgehend von Bebauung freigehalten und soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu einer attraktiven Freifläche mit Platz-, Wege- und Aufenthaltsflächen gestaltet werden. Die verbleibenden unversiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die konkrete Ausgestaltung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, sondern ist nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren vorbehalten. Die geplanten Festsetzungen stehen einer Be-</p>

Bebauungsplan IX-55-3

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand 16.02.2023

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>grünung der Freiflächen mit Sträuchern und Bäumen oder anderen Bepflanzungen nicht entgegen. Eine planungsrechtliche Sicherung von Grünflächen im Plangebiet ist für die Aufenthaltsqualität nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der energetischen Konzeption ist die textliche Festsetzung zu beachten, die zur Luftreinhaltung und Feinstaubreduzierung bestimmte Brennstoff-Mindestqualitäten im Bebauungsplan vorschreibt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird klarstellend neugefasst. Zudem müssen die künftig zu errichtenden Gebäude die fachgesetzlichen Vorschriften einhalten. Gemäß dem Berliner Solargesetz sind z.B. die Installation und der Betrieb von Photovoltaikanlagen für u.a. Neubauten mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmeter verpflichtend. Weitere Fachgesetze wie z.B. das Gebäudeenergiegesetz sind ebenfalls zu beachten, so dass keine Regelungen im Bebauungsplan erforderlich sind. Zudem hat sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag zur Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems verpflichtet.</p> <p>Die Planung auf der Vorhabenebene sieht zum derzeitigen Stand u.a. die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie die Errichtung eines Nahwärmenetzes vor.</p> <p>In dem bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag sind weitere Regelungen zur Wahrung von Umweltbelangen (u.a. Herrichten und Unterhalten von Gründachflächen, Bodenschutz/Altlastenbeseitigung, Vorbeugender Gewässerschutz, Baumschutz, Immissionsschutz) vereinbart worden.</p> <p>Mit den geplanten Festsetzungen sowie den im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Regelungen werden die in der Stellungnahme angesprochenen Umweltbelange angemessen berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen 10 (Ausschluss bestimmter fossiler Brennstoffe) und 12 (Dachbegrünung/Photovoltaik) werden klarstellend neu gefasst bzw. ergänzt. Weitere Festsetzungserfordernisse zur Versickerung werden auf Basis der Stellungnahmen der Behördenbeteiligung geprüft. Weitere Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Begründung wird ergänzt.</p>

Bebauungsplan IX-55-3

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand 16.02.2023

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	14.06.2022 (mein.berlin.de)	<p>Stellungnahme zum Bauungsplanentwurf IX-55-3, hier Immissionschutz/Klimaschutz, Ziffer 10 der textlichen Erläuterung: "Im Geltungsbereich des Bauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen." Zur Energieversorgung des Gebietes werden keine Festlegungen getroffen, stattdessen werden konventionelle nicht regenerative Energieträger zugelassen. Wenn einerseits eine starke Verdichtung mit zusätzlicher Überschreitung der GRZ von 0,8 vorgesehen ist, was auch durch die geplanten Retentionsflächen nicht ausgeglichen werden kann und dadurch weiterhin ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten sein wird, sollte hinsichtlich des Klimaschutzes zumindest an die Einrichtung eines Wärmenetzes gedacht werden, zumal das Gebiet in direkter Nachbarschaft des Kraftwerkes Wilmersdorf liegt. Eine gebündelte Energieversorgung ermöglicht gerade in einem hoch verdichteten Gebiet die allgemein gebotene CO₂-Einsparung und je nach Energiesystem darüber hinaus eine Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern. (korrigierte Fassung)</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung 10 beschränkt die Verwendung bestimmter <u>Brennstoffe</u> und knüpft dabei an die Eigenschaften bestimmter Brennstoffe an mit dem Ziel der Luftreinhaltung – dem Vorsorgeprinzip des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG (vorbeugenden Umweltschutz) entsprechend. Damit werden Mindestanforderungen an Brennstoffe definiert. Ziel der Festsetzung ist somit nicht die Bevorzugung von Erdgas oder Heizöl als Brennstoff gegenüber erneuerbaren Energien bzw. alternativen Formen der Wärme Gewinnung, sondern die Einschränkung von Emissionen und der damit verbundenen Feinstaubbelastung. Die Zulässigkeit anderer, z.B. erneuerbarer Energien bleibt von der Festsetzung unberührt. Die Festsetzungen des Bauungsplans stehen der Errichtung baulicher Anlagen zur Nutzung oder Erzeugung erneuerbarer Energien sowie der Errichtung eines Wärmenetzes im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften (z.B. Immissionsschutz) somit nicht entgegen.</p> <p>Die konkrete Planung der Energieversorgung ist nicht Gegenstand des Bauungsplanverfahrens, sondern erfolgt in nachfolgenden Planungsschritten auf der Vorhabenebene. Da das Gebiet weitgehend neu bebaut wird, ist sichergestellt, dass die künftigen Gebäude nach den aktuellen fachgesetzlichen Regelungen und dem aktuellen Stand der Technik errichtet und betrieben werden. Zudem hat sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag zur Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems verpflichtet.</p> <p>Die Planung auf der Vorhabenebene sieht zum derzeitigen Stand u.a. die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie die Errichtung eines Nahwärmenetzes vor und strebt eine Zertifizierung nach Nachhaltigkeitskriterien an.</p> <p>Die Einschätzung, dass die Überschreitung der GRZ von 0,8 durch die geplanten Retentionsdachflächen nicht ausgeglichen werden kann, wird nicht geteilt. Die Projektträgerin hat sich im städtebaulichen Vertrag zur Errichtung, Pflege und dauerhaften Erhaltung von mindestens 15.000 m² intensiv begrünten Dachflächen mit einer durchwurzelten Schicht mit einer Aufbaustärke von ca. 60 cm verpflichtet. Zur Errichtungsverpflichtung gehört neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflan-</p>

Bebauungsplan IX-55-3

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand 16.02.2023

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>zung) sowie die Fertigstellungs- und die sich daran anschließende Entwicklungspflege von 2 Jahren. Die Rigolenflächen, die bei der GRZ-Ermittlung anrechnungspflichtig sind, werden begrünt und sind an der Geländeoberfläche nicht versiegelt. Die teilräumlichen Überschreitungen der Kappungsgrenze werden in Summe durch die Festsetzung niedrigerer Grundflächenzahlen in anderen Teilräumen des Gewerbegebiets bezogen auf die Gesamtfläche weitgehend kompensiert. Darüber hinaus wird sich die festgesetzte bzw. vertraglich gesicherte Dachbegrünung dient auch dem Klimaschutz und trägt zur Verbesserung der CO₂-Bilanz bei. Zu dem Aspekt der hohen Versiegelung und dem Entwässerungskonzept siehe auch oben (Stellungnahme 1).</p> <p>Mit den geplanten Festsetzungen sowie den im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Regelungen werden die in der Stellungnahme angesprochenen Umweltbelange angemessen berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen 10 (Ausschluss bestimmter fossiler Brennstoffe) und 12 (Dachbegrünung/Photovoltaik) werden klarstellend neu gefasst bzw. ergänzt. Weitere Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Begründung wird ergänzt.</p>
3	17.06.2022 (mein.berlin.de)	Zeit wird es, dass diese brachliegende Zigarettenfabrik sachlich die Straßenkante der Mecklenburgischen Straße aufnimmt und die Stadtentwicklung vorangetrieben wird. Wir brauchen Innovation und moderne Arbeitsorte. Bitte fangt an.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
4	17.06.2022 und 24.6.2022 stadtplanung@charlottenburg.de und mein.berlin.de	Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes IX-55-3 vom 17. Mai 2022 gebe ich folgende Anregungen ab: An den alten übergeordneten Zielen, hier einen Gewerbestandort zu entwickeln wird ohne Reflexion festgehalten. Trotz der geltenden Bebauungspläne von 1963 und 1971 sollte hinsichtlich der geplanten Nutzungsart eine Abwägung stattfinden. Denn diese Planungsabsichten sind über 50 Jahre alt und sollten überprüft werden. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und der geringen Zahl an	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurden auch die Planungsziele überprüft und angepasst. Im Ergebnis der Prüfung wurde das Planungsziel Gewerbe im vorliegenden Fall bestätigt. Entsprechend dem bestehenden Planungsrecht sowie den gesamtstädtischen Planungen (FNP und StEP Wirtschaft 2030) soll die Fläche einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Bei der Erstellung der gesamtstädtischen Stadtentwicklungs-

Bebauungsplan IX-55-3

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand 16.02.2023

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>neugebauten Wohnungen in Berlin fehlt eine Abwägung zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen. Welche Bedarfsprognose gibt es für die geplante gewerbliche Nutzung? Warum wird an der gewerblichen Nutzung festgehalten? Sollten angesichts der etablierten Arbeit im Homeoffice nicht eher weniger Gewerbeflächen erforderlich sein? Was spricht gegen eine Wohnnutzung? Da das Plangebiet nur rund 600 Meter vom S- und U-Bahnhof Heidelberger Platz entfernt ist, wäre es ein idealer Wohnstandort.</p> <p>Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll sowohl einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Dies ist in den ausgelegten Planunterlagen nicht behandelt worden.</p> <p>Durch den geplanten Rückbau der ehemaligen A 104 stellt sich auch nicht das Problem von Verkehrslärm. Die auf Seite 10 der Erläuterungen benannten schalltechnischen Untersuchungen von 2014 und 2021 fehlen in den ausgelegten Planunterlagen, obwohl sie zu den umweltrelevanten Informationen gehören.</p> <p>Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, halte ich eine Behandlung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten für erforderlich. Insbesondere die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO bietet die Möglichkeit, die geplante gewerbliche Nutzung mit einer Wohnnutzung zu verbinden.</p> <p>Die Formulierung in den Erläuterungen auf Seite 8, 1. Absatz "Sicherung und Stärkung des bestehenden Gewerbe-, Produktions-, und Dienstleistungsstandorts" ist irreführend, da die maßgebliche gewerbliche Nutzung (Zigarettenfabrikation) bereits vor mehreren Jahren aufgegeben wurde.</p> <p>Diese Stellungnahme ergänzt meine E-Mail vom 17.06.2022, zu der ich keine Eingangsbestätigung erhalten habe.</p>	<p>pläne Wirtschaft, Wohnen, Zentren 2030, die allesamt vor wenigen Jahren aktualisiert und im Jahr 2016 beschlossen wurden, wurde auch die Verteilung von Flächen für die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe unter den Rahmenbedingungen einer wachsenden Stadt neu bewertet und bestimmt. Für Wohnnutzungen stehen aus gesamtstädtischer Sicht ausreichend Flächen an anderen Standorten, u.a. auch in Schmargendorf, zur Verfügung. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wurde die Sicherung als Gewerbefläche festgelegt und die Fläche als Schwerpunktbereich des „Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)“ dargestellt. Gemäß Punkt 5.5.2 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlins (AV FNP) vom 20.Juli 2021 sind die in der Stadtentwicklungsplanung als gewerbliche Bauflächen dargestellten Schwerpunktbereiche des „Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich“ in der jeweils gültigen Fassung grundsätzlich im Sinne des Vorrangs der produktionsgeprägten Nutzungen zu entwickeln.</p> <p>Die gute Anbindung ist sowohl für eine gewerbliche Entwicklung als auch für Wohnen ein wichtiger Standortfaktor. Neben der hohen Nachfrage nach Wohnraum (siehe StEP Wohnen 2030) geht der StEP Wirtschaft 2030 auch von einer hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen aus, die vor allem auch durch die Nachverdichtung bestehender Standorte gedeckt werden soll. Auch aktuelle Marktberichte deuten darauf hin, dass weiterhin eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde der gewerblichen Nutzung und damit den Belangen der Wirtschaft Vorrang eingeräumt, während an anderen Standorten im Umfeld die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt wurden (wie z.B. im etwas westlich gelegene Maximilians-Quartier). Eine gemischte Nutzung im Plangebiet (Mischgebiet oder Urbanes Gebiet) wurde aufgrund des besonderen EpB-Status der Fläche ebenfalls nicht angestrebt.</p> <p>Zur weiteren Konzeptfindung wurde ein Werkstattverfahren durchgeführt. Das daraus entstandene Konzept bildet eine weitere Grundlage für den Bebauungsplanentwurf und sieht eine Mischung verschiedener gewerblicher Nutzungen vor.</p>

Bebauungsplan IX-55-3

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand 16.02.2023

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Ich bitte Sie um Prüfung meiner Stellungnahme und um Mitteilung des Ergebnisses. Vielen Dank.</p>	<p>Die benannten schalltechnischen Gutachten wurden teilweise aufgrund des Planungsfortschritts fortgeschrieben und werden am weiteren Verfahren teilnehmen. Die bislang vorliegenden Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Da die Formulierung auf der Seite 8 scheinbar irreführend ist, wird der Satz klarer formuliert. Es sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass der Standort auch nach Aufgabe der Zigarettenfabrikation weiterhin für Gewerbe, Produktion und Dienstleistung gesichert werden soll.</p> <p>Die Begründung wird um die Abwägungsgründe ergänzt. Die irreführende Formulierung auf der Seite 8 der Begründung wird klarer formuliert. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>
5	<p>Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V</p> <p>22.06.2022</p>	<p>Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt dazu Stellung: Wir begrüßen die Wiederbelebung des Standorts und Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen statt einer Neuversiegelung.</p> <p>Dennoch möchten wir auf folgendes hinweisen: Auch wenn das B-Plan-Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt wird, darf der Artenschutz nicht vernachlässigt werden. Vor Abriss vorhandener Gebäude ist eine Kartierung sowie aktuelle Kontrolle auf Niststätten durch fachkundige Personen durchzuführen. Die im Baubereich vorhandenen, ungeschützten Haufwerke können ebenfalls von Vögeln, Reptilien, Amphibien und Insekten bzw. Kleinsäugetern besiedelt sein. Dies begründet sich aufgrund dessen, dass westlich des B-Plans Gärten vorhanden sind, in denen diese Tiere vorkommen können. Ein Vorkommen ist vor Beseitigung zu prüfen bzw. durch Kartierung auszuschließen, um keine Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG zu erfüllen. Aus diesem Grund ist auch der Baubereich gegen Einwanderung der genannten Tierarten mittels Schutzzaun abzugrenzen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Das Begrüßen der Wiederbelebung des Standortes und Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen statt Neuversiegelung wird zur Kenntnis genommen. Der Artenschutz darf nicht vernachlässigt werden. Im Zuge der Vorhabenplanung wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt und bei den bauvorbereitenden Maßnahmen berücksichtigt. Untersucht wurden die Habitatstrukturen an Gebäuden und Bäumen, die Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Die Projektträgerin hat sich im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen und durchzuführen. Die Einhaltung artenschutzfachlicher Belange während der Bauphase obliegt der Projektträgerin. Dazu gehört auch der weitere Umgang mit Haufwerken oder Schutzmaßnahmen gegen Einwanderung.</p> <p>Die bereits vorgenommenen Baumfällungen erfolgten gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und wurden gemäß den Regelungen der Baumschutzverordnung ausgeglichen. Weiterhin hat sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag zu verschiedenen baumschützenden Regelungen verpflichtet, u.a. zu Straßenbäumen und dazu, dass bei Ausnahmeanträgen nach der BaumSchVO, wie Fassadenrückschnitt oder Fällbegehren, eine schriftliche gebührenpflichtige Genehmigung durch die Projektträgerin oder deren rechtlichen Vertreter (Vollmacht) beim Fachbereich Grünflächen, eingeholt werden muss,</p>

Bebauungsplan IX-55-3

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand 16.02.2023

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>auf das EuGH-Urteil vom 04.03.2021, Rs. C 473/19 und 474/19, gemäß dem die Verbotstatbestände des §44 BnatSchG für sämtliche Arten gelten, egal welchem Schutzstatus sie unterliegen oder wie deren Erhaltungszustand ist. Das betrifft demzufolge auch sog. Allerweltsarten, wie Igel, Blau- und Kohlmeise, etc..</p> <p>Leider wurde bereits ein Großteil des ehemals vorhandenen Altbaumbestands beseitigt. Wir gehen jedoch davon aus, dass dieser vollständig erfasst wurde und dessen Ausgleich in das Bebauungsplanverfahren einfließt. Ebenso gehen wir davon aus, dass die Bäume vorab auf geschützte Strukturen, wie Höhlen, Spalten, etc. untersucht wurden und diese, soweit vorhanden waren, ebenfalls im Bplan-Verfahren ausgeglichen werden.</p> <p>Dennoch sind an der westlichen Grenze noch einige Altbäume vorhanden, die es zu erhalten gilt. In Zeiten des Klimawandels, schwindender Arten, steigender Temperaturen und zunehmender Trockenheit ist jeder lange Zeit gewachsene Baum wertvoll. Sie spenden nicht nur Schatten, sondern tragen essenziell zur Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse bei, indem sie CO₂ und Feinstaub binden, durch Verdunstung und Schattenwurf die Umgebung kühlen sowie Sauerstoff produzieren, vom Angebot an Lebensräumen für Tiere ganz zu schweigen. Sie sind einfach für die menschliche Gesundheit enorm wichtig und Neupflanzungen benötigen mehrere Jahrzehnte, um deren Leistung zu ersetzen.</p>	<p>soweit nicht die Bauaufsichtsbehörde zugleich mit der Baugenehmigung über die Genehmigung einer Ausnahme entscheidet. Dem Fällantrag ist eine schlüssige Begründung und die Prüfung von Alternativen beizufügen.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich Aussagen zum Baum- und Artenschutz ergänzt.</p>
		<p>Lt. Unterlagen sind Tiefgaragen (TG) geplant. Wenn diese nicht vollständig durch Gebäude überbaut sind, können deren Dächer ebenfalls begrünt werden. Wenn deren Mindestdeckung 0,8 m beträgt, können sogar Sträucher und kleine Bäume darauf gepflanzt werden.</p> <p>Wir begrüßen die Festsetzung von intensiven Dachbegrünungen und hoffen, dass diese so ausgeführt werden, dass neben der Bepflanzung auch Totholz, feuchte Senken und Sandarien, welche entscheidend für die Schaffung von Lebensräumen auf Dächern sind, ausgebracht bzw. angelegt werden (Biodiversitätsdach). Dies könnte in der Textlichen</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung begrüßt wird.</p> <p>Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde die Dachgestaltung und der Dachaufbau geprüft und konkretisiert. Laut fachlicher Stellungnahme der das Bauvorhaben begleitenden Landschaftsarchitektin ermöglicht diese Aufbaustärke u.a. auch eine Intensivbegrünung zur Schaffung von Biodiversitätsflächen. Die Planung der Dachflächen sieht derzeit u.a. Biodiversitätsflächen sowie Gartenbaunutzung vor.</p>

Bebauungsplan IX-55-3

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand 16.02.2023

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Festsetzung Nr. 12 ergänzt werden, wie es bereits in anderen B-Plänen erfolgt ist (s. B-Plan 7-98VE und 11-118VE). Um die Lage vor Ort für die zukünftigen Nutzer weiter zeitnah zu verbessern, sind Grünfestsetzungen in Form von Fassadenbegrünungen und TG-Deckungen im B-Plan gemäß §9 (1) Nr. 25 BauGB sinnvoll. Dies kann gewachsene Bäume zwar nicht vollständig ersetzen, aber innerhalb eines kurzen Zeitraums die Arbeits- und Lebensbedingungen vor Ort weiter verbessern. Zudem dämmen und schützen sie Gebäude gegen äußere Witterungseinflüsse und verbessern so die CO₂-Bilanz des Bauvorhabens. Eine solche Bilanzierung ist gemäß §13 (1) des Bundes Klimaschutzgesetzes (KSG) als Nachweis der Anpassung der Planung an den Klimawandel bzw. die Klimaschutzziele, welche seit 2019 gelten, zu erstellen und somit nachzuweisen, dass das Bauvorhaben klimaverträglich ist.</p>	<p>Die Projektträgerin hat sich zudem im städtebaulichen Vertrag zur Errichtung, Pflege und dauerhaften Erhaltung von mindestens 15.000 m² intensiv begrünter Dachflächen mit einer durchwurzelten Schicht mit einer Aufbaustärke von ca. 60 cm verpflichtet. Zur Errichtungsverpflichtung gehört neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungs- und die sich daran anschließende Entwicklungspflege von 2 Jahren. Es ist zudem geregelt, dass bei der Begrünung von Freiflächen inklusive Dachflächen auf gebietseigenes Saatgut und Gehölze zurückgegriffen wird. Auf geeignete Pflanzen sowie die Einhaltung einschlägiger DIN-Normen wird verwiesen. Die geplante Tiefgarage mit dem integrierten Ver- und Entsorgungszentrum liegt weitgehend unter den geplanten Hochbauten und unter der Teilfläche GE 14, die der ebenerdigen Erschließung der geplanten Gebäude dienen soll. Teile der Frei- und Hofflächen sollen zusätzlich auch als Retentionsflächen genutzt werden. Auf eine Festsetzung zur Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage wurde deshalb zugunsten der Festsetzung zur Dachbegrünung i.V. mit den Regelungen im städtebaulichen Vertrag (siehe auch Stellungnahme 2) verzichtet. Gemäß dem planerischen Konzept und vertraglichen Regelungen sind ein Teil der Freiflächen im GE 14 öffentlich zugänglich zu machen und die Projektträgerin hat sich verpflichtet, das Flurstück 214 zum Teil als Verbindungsweg zwischen Forckenbeckstraße und Mecklenburgischer Straße auf ihre Kosten so baulich herzustellen und zu befestigen, dass die Fläche als 6,0 m breite Durchwegung für den allgemeinen Fuß- und Fahrradverkehr geeignet und zweckmäßig ist. Die konkrete Gestaltung ist in einem Freiflächenplan darzustellen und mit dem Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Tiefbau, abzustimmen. Der Verbindungsweg darf nicht überbaut und nicht eingefriedet werden, auch nicht teilweise. Außerdem darf auf der Fläche nichts gelagert werden, ausgenommen sind Straßenbegleitgrün und Stadtmobiliar. Eine Fassadenbegrünung sowie die Anlage von Biodiversitätsdächern sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Von einer verpflichtenden Festsetzung von Biodiversitätsdächern sowie weiteren Regelungen zur Fassadenbegrünung wird jedoch abgesehen, da die Festsetzung zur Dachbe-</p>

Bebauungsplan IX-55-3

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand 16.02.2023

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>grünung als ausreichend erachtet wird und weitere Festsetzungen nicht erforderlich sind. Dabei werden auch die privaten Belange nach Flexibilität in der weiteren Ausgestaltung des Vorhabens berücksichtigt. Die festgesetzte Dachbegrünung trägt zur Verbesserung der CO₂-Bilanz bei.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen eine kompakte, flächeneffiziente und somit auch klimaschonende Nachverdichtung an einem bestehenden Gewerbestandort. Die geplanten Neubauten werden nach dem Stand der Technik errichtet, so dass energetische Aspekte gemäß den fachgesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen sind. Zudem hat sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag zur Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems verpflichtet.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung 12 wird darüber hinaus die Verwendung bestimmter fossiler Brennstoffe ausgeschlossen. Auch unter Mobilitätsaspekten ist der innerstädtische Standort mit seinen kurzen Wegen insgesamt als günstig im Sinne des Klimaschutzes einzustufen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.</p> <p>Die verkehrliche Untersuchung geht von einem vorhabenbezogenen Modal-Split aller Wege aus. Der erwartete, verbleibende Kfz-Verkehr soll fast vollständig unterirdisch abgewickelt werden, um die ebenerdigen Flächen von motorisiertem Verkehr freizuhalten. Vorgesehen ist neben einer Tiefgarage auch ein unterirdisches Ver- und Entsorgungszentrum für den Lieferverkehr. Die Projektträgerin hat sich darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag verpflichtet mindestens 10% - soweit versorgungstechnisch möglich mindestens 20% - der Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos zu versehen, wodurch zur Vermeidung von Emissionen durch den Pkw-Verkehr beigetragen werden kann.</p> <p>Mit den benannten Regelungen und Gegebenheiten werden die Klimaschutzbelange im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt.</p>
		<p>Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor schädlichen Lichtimmissionen können im B-Plan gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Die Gesundheitsgefährdung durch schlechte, zu</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Da die fachgesetzliche Regelung im BNatSchG noch nicht in Kraft getreten ist, wird die Begründung um einen Hinweis zu neu zu errichtenden Beleuchtungen ergänzt.</p>

Bebauungsplan IX-55-3

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung
 Stand 16.02.2023

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>intensive Beleuchtung ist in vielen Studien bereits sowohl für Menschen, aber auch für Tiere und sogar für Pflanzen belegt. Dass Maßnahmen dagegen zu ergreifen sind, zeigt auch die von der Bundesregierung vorgegebene Ergänzung des BNatSchG um §41a, festgelegt im Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18.08.2021, wonach „Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, ...“ Die Parameter für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind einfach umsetz- und einhaltbar: Ablendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 – 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse. Wir fordern die Erstellung eines Lichtkonzepts, vor allem unter dem Gesichtspunkt der Lage des Baugebiets an Gärten.</p>	<p>Sich daraus ggf. ergebende zusätzliche Regelungserfordernisse für den Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren auf Basis der Stellungnahmen der Behördenbeteiligung geprüft.</p>
		<p>Es bedarf zudem an Festsetzungen bzgl. Regenwasserableitung/-versickerung, um das für Berlin klar definierte Ziel der Schwammstadt umzusetzen. Wir gehen davon aus, dass ein entsprechendes Konzept erstellt wird.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung werden im Sinne der „Schwammstadt“ Retentionsdächer festgesetzt (TF Nr. 12). Gemäß dem Entwässerungskonzept für das Vorhaben ist eine vollständige Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken möglich. Weitere Festsetzungserfordernisse zur Versickerung werden auf Basis der Stellungnahmen der Behördenbeteiligung geprüft.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die genannten Punkte sind allein deshalb abzarbeiten, weil das Bauvorhaben eine DGNB-Zertifizierung im ökologischen Level DGNB Gold oder Platin anstrebt (s. gowest-Projektbeschreibung).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Nach Aussage der Projektträgerin wird eine DGNB-Zertifizierung angestrebt. Diese Zertifizierung erfolgt separat und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
6	15.06.2022 (mein.berlin.de)	<p>Ich halte es für angemessener, Festsetzungen zur Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern zu treffen anstelle des hohen Maßes an Dachbegrünung. Die positiv im Erläuterungsbericht beschriebenen Wirkungen der Dachbegrünungen sind pauschal und werden der räuml. Situation in der Umgebung nicht gerecht: dort sind Kleingärten, die die Funktionen der Dachbegrünung in unmittelbarer Nähe hinreichend erfüllen.</p> <p>Zudem wird bei der positiven Bewertung der Dachbegrünung außer Acht gelassen, dass diese mit einem erheblichen Einsatz von Kunststoffen zur Abdichtung verbunden ist, was die evtl. in Ansatz gebrachten Ökosystemdienstleistungen schmälert.</p> <p>Dem Bedarf an mehr Lebensraum für Flora/Fauna, Staubbindung und Retention an diesem konkreten Ort des B-Plangebietes steht ein sehr viel größeres öffentliches Interesse / Wohl der Allgemeinheit am Ausbau erneuerbarer Energien in der Stadt gegenüber. Die Abwägung ist zu überprüfen und insoweit zu korrigieren. Die Richtlinien der Regierungspolitik streben an, dass bei Neubauten Photovoltaik installiert werden soll. Der B-Plan ist dafür das geeignete Instrument, diese Vorgaben um/festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt Die Dachbegrünung dient als Ausgleich für die festgesetzte Baudichte und die Verpflichtung zur Errichtung von Retentionsdächern dem Regenwassermanagement im Plangebiet. Zudem entspricht die Festsetzung der Intention der Projektträgerin, deren Vorhabenplanung eine entsprechende Dachlandschaft vorsieht. Die Aussagen in der Begründung zu den Umweltbelangen werden fortgeschrieben. Die konkrete Ausgestaltung des Dachaufbaus sowie die Auswahl der Baustoffe ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern erfolgt in nachfolgenden Planverfahren. Ein Einsatz von Kunststoffen ist beim Dachaufbau technisch nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 12 zur Dachbegrünung steht der Errichtung von Photovoltaikanlagen nicht entgegen, da eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen grundsätzlich möglich ist. Eine Kombination mit intensiver Dachbegrünung ist jedoch gegebenenfalls nicht für alle Anlagentypen geeignet. Die textliche Festsetzung Nr. 12 wird klarstellend dahingehend ergänzt, dass Photovoltaikanlagen zulässig sind.</p> <p>Die konkrete Planung der Energieversorgung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern erfolgt in nachfolgenden Planungsschritten auf der Vorhabenebene. Da das Gebiet weitgehend neu bebaut wird, ist sichergestellt, dass die künftigen Gebäude nach den aktuellen fachgesetzlichen Regelungen und dem aktuellen Stand der Technik errichtet und betrieben werden. Zudem hat sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag zur Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems verpflichtet.</p>