

**Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2020**

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
Berliner Wasserbetriebe - BWB	10.07.2020	<p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</p> <p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die vorhandenen Versorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung.</p> <p>Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen, aber nur mit privaten Grundleitungen, vorgenommen werden. Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen am Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Legung von BWB-Trinkwasserleitungen außerhalb öffentlich gewidmeten Straßenlands nur bei eingeräumtem Leitungsrecht und entsprechender Sicherung möglich ist. Eine Berohrung erfolgt nur bei Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge).</p> <p>Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Die vorhandenen Mischwasserkanäle der BWB stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Bei dem Mischwasserkanal DN 240, welcher westlich der Englischen Straße auf dem Grundstück liegt, handelt es sich um eine Fremdleitung. Zu diesem Kanal können wir keine Auskunft geben.</p> <p>Der in der Englischen Straße liegende und zur Spree führende Schafgraben befindet sich im Eigentum der Senatsverwaltung. Auch zu ihm können wir keine Auskunft geben.</p> <p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p>Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Aufgrund der Lage im Mischwassereinzugsgebiet bekommt die Umsetzung dezentraler Maßnahmen im Zusammenhang mit dem durch den Beschluss des Abgeordnetenhauses im Jahr 2017 formulierten Ziel, die an die Mischwasserkanalisation angeschlossenen Flächen jährlich um 1% zu reduzieren, eine besondere Bedeutung.</p> <p>Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Zu Ihrer Information senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde.</p> <p>Im Rahmen des Bauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.                      Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens achtzehn Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.</li> <li>• Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.</li> <li>• Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.</li> <li>• Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.</li> </ul> <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe IV A	15.07.2020	<p>Die mit dem B-Planverfahren 4-60 beabsichtigte Entwicklung des Gebiets Englische Straße / Gutenbergstraße wird aus wirtschaftspolitischer Sicht grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten vom 16.04.2020 weist jedoch darauf hin, dass, verursacht durch die Mercedes Benz Niederlassung, die prognostizierten Beurteilungspegel und kurzzeitigen Geräuschspitzen bereits heute nachts um bis zu 5 dB über den zulässigen Werten liegen.</p> <p>Durch den Ausschluss von Wohnen per Textliche Festsetzungen Nr. 1. und Nr. 2. soll dem abgeholfen werden.</p> <p>Im Laufe des Verfahrens muss daher aus wirtschaftspolitischer Sicht gewährleistet werden, dass durch die Ziele des B-Planverfahrens 4-60 bestehende Betriebe im Umfeld in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.</p>
Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin – LAGetSi Referat I A	07.08.2020	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B	14.08.2020	<p>Aus übergeordneter verkehrsplanerischer Sicht werden im Rahmen des o. g. B-Planverfahrens folgende Hinweise und Anmerkungen gegeben:</p> <p>In Fußnote 1 (S. 6) wird das Verkehrsgutachten mit Stand 19.06.2020 zitiert. Das der Prüfung</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p>zugrundeliegende Gutachten ist hingegen vom Stand 19.05.2020.</p> <p>Abschnitt 2.6, vierter Absatz: Der DTVw sollte als „durchschnittlicher werktäglicher Verkehr“ oder „durchschnittlicher täglicher Verkehr werktags“ bezeichnet werden.</p> <p>Im Abschnitt 3.4 sind im Absatz StEP Verkehr Aussagen zur westlich gelegenen Franklinstraße sowie zur Einstufung der Straßen in der Prognose zu ergänzen.</p> <p>Gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin sind für die geplante Bebauung Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück sicherzustellen.</p> <p>Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung sind Maßnahmen im Knoten Bachstraße/ Wegelystraße zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung notwendig. Für den Knotenpunkt Straße des 17. Juni/ Salzufer wurden zudem Empfehlungen für die Anpassung der Signalisierung herausgearbeitet.</p> <p>Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt 3.6.1 genannte Deckenoberkante für die Tiefgarage (34,0 m ü. NHN) im Widerspruch zur Festlegung in der textlichen Festsetzung Nr. 12 (33,50 m ü. NHN) steht.</p> <p>Verkehrsgutachten:  Mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten (Stand 19.05.2020) wird der Nachweis erbracht, dass die aus dem Vorhabengebiet „Spreestadt“ resultierenden zusätzlichen Verkehrsmengen im umliegenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden können. Dabei wurde sowohl die bestehende als auch die künftige Verkehrssituation betrachtet und die Leistungsfähigkeit für alle betroffenen Knotenpunkte untersucht. Die herausgearbeiteten Ergebnisse sind grundsätzlich nachvollziehbar. Nachfolgende Hinweise sind aber zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die in der verkehrlichen Untersuchung auf Seite 3 in Fußnote 4 erwähnte Abstufung der Straße des 17. Juni auf eine besondere örtliche Straßenverbindung trifft auch auf die Bachstraße zu. Ergänzend ist anzumerken, dass die Einordnung des Straßenzugs Franklinstraße/ Marchstraße sowohl für den Bestand als auch für die Prognose gilt.</li> <li>• In Kapitel 3 wird hinsichtlich des zukünftigen Verkehrsaufkommens auf die im Rahmen des Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2011 (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsgutachten Spreestadt für den Bebauungsplan VII-272bb   Berlin 2011) ermittelten Werte im verkehrlich ungünstigsten Nutzungsszenario 4 verwiesen. Eine weitergehende Dokumentation der Berechnungen ist in dem vorliegenden Verkehrsgutachten (Stand 19.05.2020) nicht mehr enthalten.</li> <li>• Ein Abgleich mit dem zuvor benannten Verkehrsgutachten (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsgutachten Spreestadt für den Bebauungsplan VII-272bb   Arbeitsexemplar   Berlin 19.09.2011) zeigt, dass dort die Verkehrsaufkommensberechnungen für die</li> </ul>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p>einzelnen Nutzungen (Büronutzung, Wohnen, Einzelhandel) und Flächen (P01 bis P09) lediglich für das Nutzungsszenario 1 als Anlage ausgewiesen wurden. Insofern ist auf der Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens (Stand 19.05.2020) und der zur Verfügung stehenden älteren Gutachtenstände eine Überprüfung und Beurteilung der Berechnungen und Ergebnisse des zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht möglich. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit sollten die Berechnungen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen für das der Bewertung zugrunde gelegte Nutzungsszenario 4 im Verkehrsgutachten ergänzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Aussage auf Seite 18 letzter Absatz erster Satz, wonach im Vergleich zum Bestand mit einem Anstieg der Verkehrsbelastung um bis zu 42 % zu rechnen ist, bezieht sich vermutlich noch auf einen älteren Berichtsstand und sollte entsprechend der in Abbildung 3-4 dargestellten Werte korrigiert werden.</li> <li>• In Kapitel 3.3.2 (Seite 20 letzter Absatz) wird auf Strombelastungspläne zu dem im Prognose-Planfall (nicht Bestand) ermittelten Verkehrsaufkommen verwiesen.</li> <li>• Im letzten Satz des ersten Absatzes auf Seite 25 ist der Bezug zur Anlage 25 falsch und zu korrigieren (Anlage 24). Anlage 25 ist identisch mit Anlage 19 und kann entfallen.</li> <li>• Am KP Straße des 17. Juni/ Salzufer ergab die gesonderte Bewertung für den Linksabbiegestrom im Bestand für die Spitzenstunde sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag die Qualitätsstufe C (Anlagen 19 und 26). Die Aussagen im Text (Seite 25 und 36) sind entsprechend anzupassen und die Farbzurordnung in den Abb. 4-2 und 4-3 zu prüfen.</li> <li>• In Kapitel 4.2.1 wird die leistungsfähige Abwicklung des Kfz-Verkehrs am KP Bachstraße/ Wegelystraße unter der Voraussetzung der Einrichtung einer Wartelinie vor der Einmündung Wegelystraße und unter Berücksichtigung der sich so ergebenden Zeitlücken beschrieben. Unter der Annahme, dass die Wartelinie für den Kfz-Verkehr, nicht aber für den in Nord-Süd-Richtung verkehrenden Radverkehr gilt, sind potenzielle Konfliktfälle zwischen von der Bachstraße in die Wegelystraße linksabbiegenden Kfz und von Norden die Einmündung Wegelystraße querenden Radfahrenden zu erwarten.</li> <li>• Für den KP Bachstraße / Wegelystraße wird gem. der Anlagen 35 und 40 ein Verkehrsablauf der Qualitätsstufen A bis D erreicht. Die Aussagen im Kapitel 4.2.1 sind entsprechend zu korrigieren.</li> <li>• Am KP Franklinstraße/ Gutenbergstraße werden im Prognose-Planfall den Bewertungsergebnissen (Anlagen 36 und 41) zufolge die Qualitätsstufen A und B erreicht. Die Aussagen in Kap. 4.2.2 sollten entsprechend korrigiert werden.</li> <li>• Die Verweise in Kapitel 4.2.4 auf Abbildung 2-1 (Seite 31, letzter Absatz sowie Seite 33, zweiter Absatz) sind falsch und sollte entsprechend (Abbildung 3.2) korrigiert werden.</li> <li>• Der auf Seite 32 erster Absatz ausgewiesenen Wert der Kapazitätsreserve von ca. 30% kann unter Berücksichtigung der Angaben aus Anlage 39 nicht nachvollzogen werden.</li> <li>• In Kapitel 4.2.4 (S. 33, zweiter Absatz) wird zum Nachweis der Leistungsfähigkeit auch bei Ansatz eines höheren Verkehrsaufkommens in einer früheren Spitzenstunde am Vormittag auf Anlage 48 verwiesen. Diese enthält jedoch die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Spitzenstunde am Nachmittag. Die</li> </ul>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p>entsprechenden Leistungsfähigkeitsberechnungen der Spitzenstunde am Vormittag sollten im Anlagenband ergänzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Kapitel 4.3 ist der Vollständigkeit halber klarzustellen, ob die in den Abb. 4-10 und 4-11 dargestellten Ergebnisse der HBS-Bewertungen die veränderte räumliche Verteilung und das angepasste Signalisierungskonzept berücksichtigen.</li> <li>• Nachrichtlich wird erwähnt, dass sich die Entfernungen zwischen dem Entwicklungsgebiet und den ÖPNV-Zugangspunkten sowohl im westlichen Bereich (Bushaltestelle Marchbrücke) als auch im östlichen Bereich (S-Bhf. Tiergarten) am äußeren Rand des NVP-Erschließungsstandards bewegen, das Gebiet also überwiegend gut erschlossen ist. Die Einrichtung einer neuen Buslinie, wie in Kapitel 2.4.1 des Verkehrsgutachtens beschrieben, wäre deshalb unter dem Gesichtspunkt einer steigenden Nachfrage interessant.</li> <li>• Seiten SenUVK (VI B 3) bestehen keine Bedenken gegen die Anordnung einer Wartelinie in der Bachstraße vor der Wegelystraße aus Richtung Norden. Aufgrund der Zunahme der Verkehrsmengen in der Prognose und die damit verbundene erhöhte Gefährdung der Verkehrssicherheit beim Durchsetzen des vierstreifig geführten Gegenverkehrs sowie des Fuß- und Radverkehrs in der Straße des 17. Juni wird zudem eine Eigensignalisierung für den linksabbiegenden Kfz-Verkehr von der Straße des 17. Juni in das Salzufer empfohlen. Der Nachweis, dass der Knotenpunkt auch mit einer Eigensignalisierung leistungsfähig ist, wurde mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung erbracht.</li> <li>• Im Anlagenverzeichnis sind jeweils die Bezeichnungen für die Anlagen 34 und 45 bzw. 44 und 47 identisch.</li> </ul> <p>II. Aus Sicht des ÖPNV- Aufgabenträgers und der ÖPNV- Infrastrukturplanung wird folgender Hinweis gegeben:</p> <p>Angesichts der guten ÖPNV-Erschließung sowie der grundsätzlich anzustrebenden Stärkung des Umweltverbundes sollte die Kfz-Stellplatzzahl im Plangebiet möglichst streng reglementiert werden. Eine hohe Stellplatzzahl würde für die MIV-Nutzung unnötige Anreize schaffen und somit den Modal-Split-Anteil des Umweltverbundes reduzieren.</p> <p>III. Bezüglich der Belange der Obersten Luftfahrt- und Luftsicherheitsbehörde wird auf die Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren 4-62 hingewiesen.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen bei Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise und Anmerkungen im weiteren Verfahren keine grundsätzlichen Bedenken.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D44 und II D 27</p>	<p>20.07.2020</p>	<p>Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) und das Ref. II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) wie folgt Stellung:</p> <p>Für das gesamte Plangebiet liegen keine Unterlagen (Gutachten) vor, aus denen hervorgeht, dass die Niederschlagsentwässerung gesichert wäre.</p> <p>Lediglich für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Gutenbergsstraße 8 liegt eine "Technische Anlagenbeschreibung für die Regenentwässerung zur Genehmigungsplanung" des ibs Ingenieurbüros Skär vom 16.11.2018 vor, die geprüft wurde.</p> <p>Alle darin enthaltenen Maßnahmen wären bei entsprechender Einhaltung der technischen und rechtlichen Voraussetzungen, wie z.B. die Altlastenfreiheit von Versickerungsbereichen, ggf. mit entsprechendem Bodenaustausch, d. h. Einbau von Z 0 Böden (s. S. 7-8 der Begründung) und sofern die jeweils für die Umsetzung erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert sind, wasserrechtlich zulässig; Voraussetzung zu Versickerungsmaßnahmen ist eine zustimmende Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde.</p> <p>Unter den genannten Voraussetzungen muss ich daher feststellen, dass mit den im o.g. Gutachten beschriebenen Maßnahmen die Entwässerung für das Grundstück Gutenbergsstraße 8 als gesichert angesehen werden kann, nicht jedoch für die übrigen Grundstücke im Plangebiet.</p> <p>Ich empfehle auch für das übrige Plangebiet eine entsprechende Entwässerungskonzeption, die die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) erfüllt, erarbeiten zu lassen und mit der Wasserbehörde abzustimmen.</p>
<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 31</p>	<p>18.08.2020</p>	<p>Hinweise zum Bebauungsplan 4-60 sind zur Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung entbehrlich.</p> <p>Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit folgende Hinweise zum anlagenbezogenen Lärmschutz zu berücksichtigen. Fragen dazu bitte ich direkt an Herrn Dr. Pischke (SenUVK I C 14) zu stellen, den Sie telefonisch unter 9025-2262 erreichen:</p> <p>Grundlage ist die Begründung zum B-Plan vom 25.06.2020 sowie das Schallgutachten zum Gewerbelärm der Fa. Acouplan Nr.: B2442_1 vom 16.04.2020 und die Stellungnahme zum Sportlärm vom 16.04.2020. Die Stellungnahme zum Sportlärm ist ausreichend begründet und plausibel.</p> <p>Die Betrachtung zum Gewerbelärm basiert auf Gutachten der Fa. Müller BBM und BesB. Diese haben Flächenquellen zur Beschreibung des Gewerbelärms verwendet, die womöglich für die zum Zeitpunkt der Gutachterstellung vorliegende Aufgabenstellung ausreichende Informationen generiert haben. Für die hier in Rede stehende Aufgabenstellung ist eine ausschließlich als pauschale Flächenquelle</p>



Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p>modellierte Emissionssituation aufgrund der geringen Abstände zu den Immissionsorten vollkommen unzureichend. Um eine realitätsnahe Untersuchung des Gewerbelärms vorzunehmen, ist eine detaillierte Betrachtung unumgänglich. Das Gutachten ist entsprechend zu überarbeiten.</p>
<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz V A A 2</p>	<p>03.08.2020</p>	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V A B 1      V C A      V D  V B A      V C B      V O S  V B B      V C C  V B C      V C D  V B D      V C E              V C F</p> <p>Von den Beteiligten V D, V B C und V B D gab es Einwendungen oder Hinweise, diese sind als Anlage beigefügt.</p>
<p>V B D</p>	<p>02.07.2020</p>	<p>Die Festlegungen gem. Bebauungsplan 4-60 (Entwurf vom 25.06.2020) greifen nicht für die neu zu bauende Uferbefestigung von SOW Linkes Ufer km 10.91 bis km 10.85 (etwa zwischen Achse Hannah-Karminski-Straße und Einfriedung des Flurstücks 40/7). Diese vorhandene Uferbefestigung wird als Unterhaltungsmaßnahme auf Basis des Berliner Wassergesetzes und des Bundeswasserstraßengesetzes neu errichtet, da die alte Uferbefestigung nicht mehr den Standsicherheitsanforderungen genügt.</p> <p>Insofern sind beim Umsetzen der baulichen Maßnahmen gem. B-Plan 4-60 folgende Anforderungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Flächengestaltung darf nicht das Versickern von Niederschlagswasser unmittelbar hinter der Uferbefestigung vorsehen. Auch das Entwässern über die Uferbefestigung ist nicht vorzusehen.</li> <li>• Die Herstellung von Bauwerken und der Flächenbefestigung ist mit SenUVK VBD abzustimmen. Dazu sollen Planungsunterlagen vorgelegt werden.</li> <li>• Lasten aus Bauwerken, Bäumen und Verkehrslasten im Abstand von bis zu 10 m von der Uferbefestigung sind mit VBD abzustimmen.</li> </ul> <p>Der vorliegende B-Plan 4-60 lässt den wasserseitigen Verkehr, insbesondere an- und abliegenden Schiffsverkehr außer Acht. Das „Verkehrsgutachten zum Bebauungsplanentwurf 4-60 und 4-62 in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf“ soll derartige Verkehre darstellen.</p> <p>Hinsichtlich der Bestrebungen des Bezirkes zur Flächenausbildung (vorhandene vs. neue Bastion), zur Absturzsicherung und vom Bezirk perspektivisch vorgesehenen Anlegern wird die Abstimmung mit SenUVK VBD empfohlen, um vom Bezirk auszuführenden Änderungsbedarf an der Uferbefestigung</p>



Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p>auszuschließen.</p> <p>Hinsichtlich der vorhandenen Uferbefestigung von SOW Linkes Ufer km 10.91 bis 11.13 sind die Vorgaben von SenUVK VBC zu berücksichtigen.</p>
V B C	31.07.2020	<p>Die Stellungnahme von V B C, Belange der Gewässer 1. Und 2. Ordnung betreffend, lautet in Ergänzung der Punkte aus der Stellungnahme von V B D wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im B-Plangebiet ist die Gewässerunterhaltung der SenUVK (V B C) betroffen, da die folgenden Anlagen im Plangebiet liegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verrohrter Schafgraben (Englische Straße) mit Auslauf in die Spree</li> <li>○ Uferwände der Grünanlage zur Spree</li> </ul> </li> <li>• Maßnahmen, die sich statisch und/oder konstruktiv auf die vorgenannten Bauwerke auswirken können oder die Arbeit der Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können, sind im Vorfeld mit SenUVK V B C abzustimmen. Hierbei ist die Unschädlichkeit der Maßnahmen (im Endzustand sowie bauzeitlich) für die Bauwerke nachzuweisen. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die volle Funktionsfähigkeit der Anlagen ist während Baumaßnahmen uneingeschränkt zu gewährleisten,</li> <li>○ Schäden an den Anlagen sind unverzüglich schriftlich anzuzeigen,</li> <li>○ Beginn und Ende von Baumaßnahmen sind schriftlich anzuzeigen,</li> <li>○ Vor Beginn und nach Ende von Baumaßnahmen sind die baulichen Anlagen der SenUVK V B C beweiszusichern.</li> </ul> </li> <li>• Wenn Grundstücke zur Spree übernommen oder angekauft werden und somit die Unterhaltungslast für die Uferwände auf die SenUVK übergeht, müssen diese Uferwände schadfrei und grün-geprüft standsicher sein. Das Nachweisverfahren hierzu ist im Vorfeld mit der SenUVK V B C abzustimmen. Sollten die Uferwände die geforderten Nachweise nicht erfüllen, sind sie durch den Maßnahmenträger in einen schadfreien und grün-geprüft standsicheren Zustand zu versetzen. Bei einem Neubau von Uferwänden ist die Grundstücksgrenze einzuhalten.</li> </ul>
V D	07.07.2020	<p>SenUVK, V D ist für Ingenieurbauwerke nach Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) i.V.m. dem Zuständigkeitskatalog (ZustKat AZG) Nr. 10 Abs. 6 zuständig.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Ingenieurbauwerke. Nach den Planungen des 4-60 sollen keine neuen entstehen.</p> <p>Nächstgelegenes Ingenieurbauwerk ist das Brückenbauwerk „Wullenwebersteg“. Aufgrund des Abstandes</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p>des Baufeldes zum „Wullenwebersteg“ von ca. 150 m werden selbst unter Berücksichtigung der geplanten Erstellung von Tiefgaragengeschossen unter Wasserhaltung keine Bedenken in Bezug auf die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit des Brückenbauwerks gesehen.</p>
<p>BA Charlottenburg-Wilmersdorf Abt. Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt Umwelt- und Naturschutzamt</p>	<p>25.09.2020</p>	<p>Landschaftsplanung und Naturschutz</p> <p>Kap. 3.3, S. 12: Nach dem Landschaftsprogramm besteht für den gesamten Spreeuferbereich das Ziel der Umwandlung, Neuschaffung, Renaturierung von Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund. Der Bereich hat eine besondere Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen der Spree. Dies sollte hier nochmal hervorgehoben werden.</p> <p>S. 48: Eine Erdüberdeckung von 0,8 m gewährleistet bei einem Klima der letzten drei Jahre eine qualifizierte Begrünung dieser Flächen nicht mehr, um regenarme Perioden zu überdauern. Es wird empfohlen, mindestens eine Substratstärke von 120 cm zu erreichen.</p> <p>S. 49: Textliche Festsetzung Nr. 19: Wichtiger als der Anteil begrünter Dachflächen ist, dass die Dachflächen intensiv begrünt werden (&gt;25 cm Substrat). In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass bei einem Bauvorhaben die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge sicher zu stellen ist. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde, bei einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation aber maximal in 10 l/s*ha. Insgesamt fehlen mir planerische Vorgaben, wie dies erreicht werden soll. Ist eine Versickerung auf dem Grundstück z. B. auf der Grünfläche aufgrund von Altlastenproblematik, hohem Grundwasserspiegel nicht möglich? Umso wichtiger wäre es, eine Intensivbegrünung mit einem Bewässerungssystem für Sommermonate (z. B. über Zisternen im Regenwasser) vorzugeben.</p> <p>S. 49: Der Uferbereich der Spree ist ein aus Naturschutzsicht äußerst sensibler Bereich (vgl. die Festsetzungen im Landschaftsprogramm). Der Böschungsbereich ist daher naturnah zu gestalten. Es sind dort flussauentypische Gehölze zu verwenden. In der gesamten geplanten öffentlichen Grünfläche sollte nur gebietseigenes Saat- und Pflanzgut verwendet werden.</p> <p>S. 57: Die Logik, dass durch eine Vollversiegelung ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden vermieden wird, erschließt sich mir nicht („Somit stellt die geplante Versiegelung keinen erheblichen Eingriff dar“). Eine Vollversiegelung mit Ausnahme der Grünfläche halte ich angesichts der klimatischen Belastung im Innenstadtbereich zumindest für bedenklich und sollte so weit wie möglich reduziert werden (Verminderung der GRZ, wasserdurchlässige Beläge, soweit möglich).</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p>u. a. S. 58: Es ist des Öfteren von einer „Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksteile“ die Rede. Steht dies nicht im Widerspruch zur erwähnten faktischen Vollversiegelung?</p> <p><u>Baumschutz</u></p> <p>Die dreistämmige Rot-Buche, StU ca. 300 cm, 220 cm und 150 cm, Standort: an der Grenze zum Straßenland auf dem Grundstück Gutenberg 6 stehend, soll aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung sowie ihres ortsprägenden Charakters und ihres Eigenwertes erhalten werden.</p> <p>Da der Neubau mehrerer Gebäude geplant ist, gebe ich folgende Hinweise: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wachsen mindestens 26 nach der BaumSchVO Bln geschützte Bäume mit einem entsprechenden Stammumfang. Sollten im Zuge eines Abrisses oder Neubaus, genehmigungspflichtige Schnitt- oder Fällarbeiten an geschützten Bäumen erforderlich werden, sind diese beim Umwelt- und Naturschutzamt zu beantragen.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Grundsätzlich gilt das Fäll- und Rodungsverbot zwischen dem 1. März und dem 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Ob eine Legalausnahme von dem Verbot in Anspruch genommen werden kann, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht entschieden werden.</p> <p>Es ist ferner nicht auszuschließen, dass in den vorhandenen Gehölzen im B-Plan-Gebiet jetzt oder zukünftig, frei- und/oder höhlenbrütende geschützte Vogelarten sowie ggf. Igel leben. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.</p> <p>Im weiteren Planverfahren sind zudem genauere artenschutzrechtliche Untersuchungen der betroffenen Gebäude erforderlich. Am Gebäude Gutenbergstr. 6 wurden Niststätten von besonders geschützten gebäudebrütenden Arten festgestellt.</p> <p>Die Gutenbergstraße und die Englische Straße verfügen über Straßenbäume und nördlich grenzt ein Baumbestand am Spreeufer an. Das Thema Vogelschlag muss daher berücksichtigt werden. Beim Neubau von Gebäuden sind Fassaden und Brüstungen so zu planen, dass eine Durchsicht und oder Spiegelung vermieden wird, welche dazu führt, dass Vögel an Glas verunglücken. Die Vögel vermuten hinter der transparenten Scheibe ein Ziel, welches sie anfliegen wollen, oder eines, das sich in der reflektierenden Scheibe spiegelt. Die Größe des Problems hängt von der Dimension der Durchsichten und Spiegelungen ab, aber auch von der direkten Umgebung, insbesondere von Vegetationsbeständen. Denn diese werden im Jahresverlauf von einer großen Zahl Vögel genutzt. Beleuchtung kann das Problem unter Umständen verstärken. Wird das Kollisionsrisiko für Vögel deutlich erhöht, müssen diese Gefahrenstellen entschärft werden, weil das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst wird. Das verwendete Glas muss so beschaffen sein, dass die o.g. Effekte ausgeschlossen werden können.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p><u>Immissionsschutz – Lärmschutz</u></p> <p>Pkt. 2.10 S. 9 Abs. 2 Satz 1 und 2 bitte berichtigen:            „Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm betragen für Kerngebiete tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und für Urbane Gebiete tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A).“ „Die Immissionsrichtwerte werden ... um bis zu 5 dB(A) überschritten.“</p> <p>Pkt. 2.10 S. 9 Abs. 3 Satz 4 bitte berichtigen und ergänzen:            „Die Orientierungswerte betragen tags 60 dB für Kerngebiete und für Urbane Gebiete sowie nachts 45 dB für beide Gebiete. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 findet das Urbane Gebiet keine Berücksichtigung, da dieser Gebietstyp erst nach Erscheinen der Norm eingeführt wurde. Es wurden die Orientierungswerte für Mischgebiete zur Beurteilung herangezogen.“</p> <p>Pkt. 3.51 Verkehrslärm S. 45            In welcher Untersuchung wurden aktive Schallschutzmaßnahmen und Tempo 30 geprüft?</p> <p>Pkt. 3.51 Gewerbe S. 45 Abs. 2            Diese Aussage ist fragwürdig. Die Planung einer Wohnbebauung, die an emittierendes Gewerbe heranrückt und an der die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden, ist ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen oder passive Lärmschutzmaßnahmen durch „architektonische Selbsthilfe“ oder Regelungen zum Lärmschutz am Gewerbe (z. B. durch städtebaulichen Vertrag) unzulässig.</p> <p>Zum Schalltechnischen Gutachten – Geräusche von Gewerbe und Industrie B2442_1 der acouplan GmbH vom 16.04.2020 muss geklärt werden, warum nicht die aktuellen Gutachten der BeSB GmbH vom 10.10.2018 und der Müller BBM GmbH vom 01.09.2017 (siehe Pkt. 7 Quellennachweis /3/ und /4/) als Grundlage verwendet wurden und ob das einen Einfluss auf das Ergebnis hat.</p> <p><u>Energie</u></p> <p>Das Berliner Energiewendegesetz gibt ambitionierte Klimaschutzziele vor; die bisher verfolgten Maßnahmen zur Zielerreichung sind allerdings ungenügend. Das Ziel einer 40%igen Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 wird voraussichtlich verfehlt und es ist nicht zu erkennen, wie mit den bisher verfolgten Maßnahmen die weit höheren Emissionsminderungen gem. § 3 EWG Bln bis 2030 erreicht werden könnten. Insofern ist es notwendig, Bauvorhaben nicht nur in Maßnahmen der Klimaanpassung, sondern auch des Klimaschutzes (der Emissionsminderung) einzubinden. Eine Beschränkung auf die Nutzung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff trägt nicht ausreichend zur Zielerreichung bei.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p>Eine besondere Dringlichkeit für entsprechende Festsetzungen im B-Plan ergibt sich aus der am 01.01.2021 beginnenden Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen nach dem Brennstoffemissionshandels-gesetz (BEHG) vom 12. Dez. 2019. Die Preise beginnen mit 25€/t in 2021 und steigen auf 55€/t in 2025; ein deutlicher weiterer Anstieg der CO<sub>2</sub>-Preise nach dem BEHG ist zu erwarten, für 2026 ist bereits ein Preis in der Spanne von 55-65€/t im Gesetz festgelegt. Die Festsetzung von Maßnahmen zur dezentralen Erzeugung erneuerbarer Energien oder Nutzung vor Ort anliegender Fernwärme ist danach auch erforderlich, um den Anstieg der Wohnnebenkosten aufgrund der CO<sub>2</sub>-Bepreisung fossiler Treibhausgasemissionen zu dämpfen und Ziele einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 BauGB) erreichen zu können.</p> <p>a) Solarpflicht Daher sollte eine Pflicht zur Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt werden. Eine geeignete Formulierung lautet „Auf mindestens 30% der nicht intensiv begrünter Dachfläche sind bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.“</p> <p>Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB</p> <p>b) Abstellplätze für Lastenfahrräder</p> <p>Lastenfahrräder sind für viele Transportaufgaben eines innenstädtisch gelegenen Haushalts eine in mehreren Belangen besser geeignete Alternative zum Pkw (z.B. CO<sub>2</sub>-, Lärm- und Feinstaub-Emissionen), die zunehmend auch aus Kostengründen als Transportmittel gewählt werden. Sie bedürfen allerdings besonderer Abstellplätze, da ihr Platzbedarf und Wenderadius die Nutzung normaler Fahrradabstellanlagen und -plätze i.d.R. ausschließt.</p> <p>Um Bewohnern die Nutzung des emissionsfreien und kostengünstigen Transportmittels Lastenfahrrad zu ermöglichen, wird für den B-Plan die Festsetzung vorgeschlagen, dass mindestens 10% der notwendigen Fahrradstellplätze für Lastenfahrräder anzulegen sind. Dies kann auch in Tiefgaragen geschehen.</p> <p>Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, AV Stellplätze (AV zu §49 BauO Berlin) in der Fassung vom 14.08.2020</p>
BA Charlottenburg-Wilmersdorf Abt. Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt	17.07.2020	Die Vorgaben gem. TOP 8.3 der Amtsleitersitzung SenBauWohn vom 12.08.1992 wurden berücksichtigt.  1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
FB Bauaufsicht		<p>Das Maß der baulichen Nutzung soll in dem Urbanen Gebiet und in dem Kerngebiet MK 2 über die Festsetzung der Höhenentwicklung über Traufkante und Oberkante und einer Baukörperausweisung in Kombination mit der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) im Sinne von § 20 BauNVO bestimmt werden. In dem Kerngebiet MK 1 soll die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 BauNVO sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 BauNVO zusammen mit den Baugrenzen erfolgen.</p> <p>Im Plangebiet sollen Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungsarten aneinandergrenzen. Angrenzend zum Urbanen Gebiet sind Kerngebiete vorgesehen. Die Verträglichkeit der Kerngebietsnutzung und dem angrenzenden Urbanen Gebiet kann grundsätzlich gewährleistet werden. Gegebenenfalls können im Baugenehmigungsverfahren spezifische Maßnahmen zur Sicherung der Wohnqualität festgelegt werden. Im angrenzend geplanten MK 2 wurden bereits Büronutzungen realisiert.</p> <p>2. Erschließung Die geplanten Grundstücke sind grundbuchrechtlich zu bilden.</p> <p>Bei der erforderlichen Grundstücksbildung ist die Erschließung aller Baukörper vom öffentlichen Straßenland aus zu gewährleisten und dauerhaft zu belassen. Eine Erschließung über die öffentliche Parkanlage ist nicht möglich.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich drei Vorhabengrundstücke. Sofern diese nicht grundbuchrechtlich vereinigt werden, ist zu beachten, dass hinsichtlich einer Über/Unterbauung der Grundstücke eine Vereinigungsbaulast einzutragen ist. Laut derzeitigem Planungsstand ist eine innere Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht geplant.</p> <p>Gem. § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO Bln sind bei Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Sofern diese über andere Grundstücke erfolgen, ist eine entsprechende Baulast für die Zufahrt für die Feuerwehr einzutragen.</p> <p>Für den westlichen Abschnitt des nördlichen Solitärs (Wohngebäude) an der Hannah-Kaminski-Straße ist aufgrund der "Sackgassensituation" ein Wendekreis für die Berliner Feuerwehr vorzusehen.</p> <p>Detailliertere Informationen gibt auch das Merkblatt Flächen für die Feuerwehr: <a href="https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/">https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/</a> Dokument Merkblatt Flächen für die Feuerwehr</p> <p>Im MK2 liegt für das Flurstück 442 die öffentlich- rechtliche Sicherung der Erschließung und</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p>Feuerwehrezufahrt vor.</p> <p>3. Abstandsfläche der Gebäude  Hinsichtlich der bauordnungsrechtlich. erforderlichen Abstandsflächen gilt, aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Gebäudehöhe oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen, § 6 Abs. 8 BauO Bln.</p> <p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden als gewahrt angesehen.</p> <p>Eine Überdeckung der Abstandsflächen liegt gemäß Begründung ausschließlich für einen westlichen Abschnitt des nördlichen Solitärs (Wohngebäude) vor. Die Besonnungsverhältnisse für die von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Aufenthaltsräume wurden durch eine Besonnungsstudie überprüft. Diese ergibt eine Besonnungsdauer von mindestens 2 Stunden auf die Fassadenfläche des Wohngebäudes, in Anlehnung an die DIN 5034-1 "Tageslicht in Innenräumen" von 2011, an allen untersuchten Fassaden. Aufgrund seiner sonst freigestellten Lage und der günstigen Ausrichtung des Gebäudes werden daher gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gewahrt angesehen. Die Möglichkeit einer Unterschreitung/ Reduzierung der Abstandsflächen ist damit geben, da hinsichtlich der Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume keine negativen Auswirkungen erfolgen</p> <p>4. Anordnung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke  Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen nach § 8 Abs. 2 BauO Bin ist ein Kinderspielplatz anzulegen. Pro Wohnung sollen mind. 4 m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche vorhanden sein. Bei mehr als 75 Wohneinheiten ist ein Spielplatz, der für ältere Kinder geeignet ist, anzulegen. Die Vorgaben der AV Kinderspielplätze sind zu beachten. Angesichts der hohen Dichtewerte und dem Ziel auch einen Öffentlichen Spielplatz anzulegen, ist darauf zu achten, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Spielflächen ebenfalls angelegt werden können.</p> <p>5. Anordnung der Stellplätze für Gehbehinderte / Fahrradabstellmöglichkeiten  Es ist eine ausreichende Zahl an Fahrradstellplätze gem. AV Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten. Derzeit ist eine Novelle der AV in Bearbeitung. Hier wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Fahrräder an die Wohnungsgröße angepasst. Zudem werden Vorgaben zu bestimmten größeren Fahrradstellplätze für etwa Lastenräder formuliert. Ggf. steigt der Bedarf an Fahrrädern gegenüber der derzeit weiterhin anzuwendenden AV daher an. Dies ist spätestens im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Geplant sind folgende Richtzahlen:  1 je Wohnung mit bis zu 50 m<sup>2</sup>  2 je Wohnung mit bis zu 75 m<sup>2</sup>  3 je Wohnung mit bis zu 100 m<sup>2</sup></p>



Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme
		<p>4 je Wohnung mit bis zu 125 m<sup>2</sup></p> <p>Für die gewerblichen Nutzungen werden 1 je 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche, bei Gebäuden &gt; 4.000 m<sup>2</sup> 1 je 200 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Gebietsausweisung kann es sich um eine öffentlich zugänglich bauliche Anlage handeln, für die in erforderlicher Zahl Behindertenstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.</p> <p>Sofern die geplanten Tiefgaragen eine Fläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> haben, handelt es sich gemäß Muster Garagenverordnung um eine Großgarage, für die getrennte Zu- und Abfahrten erforderlich sind.</p> <p>Die erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis für die Errichtung einer Tiefgarage kann nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden. Die Beurteilung liegt nicht im Baurecht, sondern im Fachrecht/Wasserrecht (kein aufgedrängtes Fachrecht)</p> <p>7. Schallschutz Bei der Planung von Gebäuden ist zumindest die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und ggf. die VDI 3726 (Schallschutz bei Gaststätten) zu beachten. Insbesondere ist der Schallschutz für Räume mit besonderer Schutzbedürftigkeit (z.B. Wohnungen) und Räume in denen erhebliche Geräusche entstehen werden (z. B. Gaststätten oder Werkhallen) sicher zu stellen.</p>