

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-67 VE

In der Zeit vom 24. August 2015 bis einschließlich 25. September 2015 wurde im Stadtplanungsamt Mitte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-67 VE vom 19. August 2015 für die Grundstücke Lehrter Straße 23, 25, 26A-B und 27-30 (teilweise) im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit, durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Ankündigung im Amtsblatt von Berlin am 14. August 2015 (ABl. S. 1749) ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurden am 20.08.2015 Annoncen in drei Tageszeitungen (Der Tagespiegel, Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung) veröffentlicht, in denen auf die Beteiligung hingewiesen wurde. Darüber hinaus wurde hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit über die Webseite des Bezirksamtes Mitte im Internet öffentlich informiert.

Neben dem Bebauungsplanentwurf wurde die Begründung mit Umweltbericht vom 19. August 2015 öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus waren der Entwurf zum Durchführungsvertrag nebst Vorhaben- und Erschließungsplan und 13 Anlagen, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Fachgutachten zu den Themen Fauna und Artenschutz, Flora und Biotoptypen, Immissionsschutz, Altlasten, Verkehr, Besonnung und Entwässerung Bestandteil der ausgelegten Unterlagen. Teile der Unterlagen (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung mit Umweltbericht, Fauna und Artenschutzgutachten und Besonnungsstudie) wurden auch über das Internet zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten.

Die Ankündigung im Amtsblatt wurde mit dem Hinweis über die zur Verfügung stehenden umweltbezogenen Informationen versehen. Es wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 21.8.2015 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Von zwei Stellen gingen aufgrund dieser Information Rückmeldungen ein. Diese können der nachfolgend aufgeführten Tabelle entnommen werden.

In die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Unterschriftenliste im Stadtplanungsamt haben sich sechs Personen eingetragen, die in die Planung Einsicht genommen haben.

Es wurde insgesamt 13 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht. Diese enthielten Ausführungen zu den aufgeführten Themenbereichen, zu denen nach Abwägung aller Belange im Folgenden Stellung genommen wird.

Im Rahmen einer außerhalb des Beteiligungsverfahrens durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung am 14.08.2015 wurden vier schriftliche Stellungnahmen eingereicht, die ebenfalls ausgewertet worden sind.

Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

Aus Gründen des Datenschutzes erfolgte bei Erforderlichkeit eine redaktionelle Überarbeitung der Stellungnahmen. So wurden z. B. Angaben überarbeitet, aus denen Rückschlüsse auf Namen und Wohnort der EinwenderInnen ersichtlich waren.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit fand aufgrund von modifizierten und ergänzten Festsetzungen eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB statt. Es wurden folgende, teils redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ zur öffentlichen Anbindung der geplanten Brücke über die Bahnanlagen im Bereich des Stadtplatzes.
- Geringfügige Änderungen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Grundlage der weiter konkretisierten Vorhabenplanung. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.
- Redaktionelle Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ohne Änderung der grundsätzlichen Schallschutzlösung auf Grundlage der Berechnungen eines nochmals aktualisierten Schallgutachtens und den Ergebnissen einer Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IIC (textliche Festsetzungen 13 bis 19).
- Aufnahme einer Ausnahmeregelung für eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch Fahrstühle (textliche Festsetzung Nr. 4).

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.08.2015 informiert. Die betroffenen Träger wurden zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen gebeten. Im Anschreiben wurde darauf hingewiesen, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs Stellungnahmen abgegeben werden können. Insgesamt wurden zehn Behörden angeschrieben, von denen sich neun mit Stellungnahmen rückgeäußert haben.

Schriftliche Stellungnahmen von Bürgern im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Bürger 1	24.08.2015	<p>Hiermit möchte ein Veto für die Bauvorhaben in der Lehrter Strasse einreichen in Bezug auf die Ausführung der Wohnanlagen in Richtung Osten, wo ja wieder nur glatte Außenfassaden entstehen sollen, ohne Balkone. Was in unseren Augen für zukünftige Bewohner sehr unschön und nicht gerade inspirierend ist, sowie auch nicht für durchreisende Touristen, es ist einfach nur stupide und nicht einladend. Man könnte doch Bitte auch dort für Menschen die das Flair der Stadt genießen möchten ein Teil der Wohnungen mit Balkone einrichten. Viel viel schöner für die zukünftigen Bewohner und viel viel schöner für Außenstehende, die täglich am Lehrter Bahnhof an und abreisen. Vielen vielen Dank, wenn sie diese Einsprüche berücksichtigen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Eine Ausbildung von Balkonen an den der Bahnanlagen zugewandten Fassaden ist überwiegend nicht vorgesehen. Dies begründet sich in den von den Bahnanlagen ausgehenden Schallpegeln, deren Höhe an den Fassaden zu Immissionspegeln von mehr als 70 dB(A) führen. Eine solche Belastung lässt eine Nutzung der Balkone ohne zusätzliche Schalldämmmaßnahmen, wie z.B. Verglasung, nicht zu. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, Balkone an ruhigen Fassadenseiten der Innenhöfen auszubilden, die eine bedeutend höhere Nutzungsqualität aufweisen und zudem ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen auskommen. Daher wurden zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Balkone wo immer möglich zu den Innenhöfen hin orientiert. Der stadtgestalterische Aspekt einer Fassadengliederung durch Balkone musste hier gegen den höherwertigen Belang zurückgestellt werden.</p>
2.	Bürger 2	24.08.2015	<p>Ich bin extrem enttäuscht davon, dass zur Ostseite, bei den Mietwohnungen, keine oder kaum Balkone vorgesehen sind. Das stellt eine Ungerechtigkeit gegenüber den Eigentumswohnungen dar, die mit Balkonen auf allen Seiten vorgesehen sind. Es wird der Eindruck vermittelt, als hätten nur einkommensstarke Interessenten einen Balkon verdient, besonders, wenn die Groth Gruppe mit dem unverbaubaren einzigartigen Blick wirbt. Außerdem stellen Balkone in meinen Augen private Naherholungsräume dar, die direkt von der Wohnung aus zugänglich sind. Und sie können als Orte für Begrünung genutzt werden, die zusätzliche Sauerstoffquellen für die Stadt darstellen. Zudem wird dadurch eher das Bild vermittelt, besonders für Reisende, die mit dem Zug</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Eine Ausbildung von Balkonen an den der Bahnanlagen zugewandten Fassaden ist überwiegend nicht vorgesehen. Dies begründet sich in den von den Bahnanlagen ausgehenden Schallpegeln, deren Höhe an den Fassaden zu Immissionspegeln von mehr als 70 dB(A) führen. Eine solche Belastung lässt eine Nutzung der Balkone ohne zusätzliche Schalldämmmaßnahmen, wie z.B. Verglasung, nicht zu. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, Balkone an ruhigen Fassadenseiten der Innenhöfen auszubilden, die eine bedeutend höhere Nutzungsqualität aufweisen und zudem ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen auskommen. Daher wur-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>ankommen, dass Berlin keine mieterfreundlich Stadt ist. Es erinnert eher an eine osteuropäische Plattenbausiedlung, wenn an Gebäuden keine außenliegenden Balkone angebracht sind. Die Begründung, wegen der Lärmbelastung ist es nicht möglich, dort Balkone anzubringen, ist eine mehr als unlogische klingende Erklärung, die eher vermittelt, dass die Planer davon ausgehen, dass die Leute regelmäßig auf dem Balkon schlafen. Besonders, wenn man davon ausgehen muss, dass in den Innenhöfen Kinder spielen werden, wo es heutzutage sogar so verrückte Menschen gibt, die wegen Kinderlärm Rasierklingen im Sand verstecken. Im Großen und Ganzen hoffe ich, dass die Gebäudefassaden (z.B. durch abgrenzende Sockelgestaltung mit Backsteinfassaden) ansprechend gestaltet werden, so wie die Umgebung (durch viel Begrünung). Außerdem sollte für genügend Sicherheit gesorgt werden, gerade nachts durch entsprechende Beleuchtung.</p>	<p>den zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Balkone wo immer möglich zu den Innenhöfen hin orientiert. Der stadtgestalterische Aspekt einer Fassadengliederung durch Balkone musste hier gegen den höherwertigen Belang zurückgestellt werden.</p> <p>Es besteht auch keine Ungleichbehandlung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen im Vorhabengebiet. Alle Wohnungen in den Obergeschossen weisen einen Balkon oder eine Loggia auf, wobei sich diese, wie bereits dargelegt, bei der bahnbegleitenden Bebauung aus Lärmschutzgründen überwiegend zu den Hofseiten orientieren.</p> <p>Vorgaben für die Gestaltung und Gliederung der Fassaden der geplanten Gebäude ergeben sich aus den Anlagen zum Durchführungsvertrag. Durch die unterschiedliche Fassadengestaltung soll ein gestalterisch ansprechendes und abwechslungsreiches Stadtquartier entstehen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der ausreichenden Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen. Er kann jedoch keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans darstellen, da hierfür keine Rechtsgrundlage besteht.</p>
3.	Bürger 3	14.09.2015	<p>Die KiTa sollte im Planungsgebiet untergebracht werden, da es groß genug dafür ist und der geplante Wohnanteil dies rechtfertigt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der an der Seydlitzstraße geplante Standort für die Kindertagesstätte befindet sich in fußläufiger Entfernung (zwischen 500 m und 1.000 m) vom Plangebiet und ist gut erreichbar. Aufgrund der Lage im Fritz-Schloss-Park ist dieser zudem besser mit ergänzenden öffentlichen Grün- und Spielflächen außerhalb des eigenen Grundstücks ausgestattet, als dies eine Kita im Vorhabengebiet sein könnte. Darüber hinaus ist beim Standort Seydlitzstraße ebenfalls zu berücksichtigen, dass die neu entstehenden Plätze zwar rechnerisch den entstehenden Zusatzbedarf aus dem Vorhaben abdecken, jedoch nicht für das Vorhaben reserviert</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die beabsichtigte Dichte und damit versiegelte Fläche ist im Verhältnis zum Grünanteil zu überprüfen. Ersatzpflanzungen, wie z.B. Straßenbäume, die den Charakter des Gebietes prägen, sind umfänglich anzuordnen, da sie mit am wirksamsten dringend notwendige Klimaanpassungsstrategien unterstützen.</p>	<p>sind und damit nicht nur dem Plangebiet sondern auch der Versorgung der Umgebung zur Verfügung stehen. Insofern ist der Standort Seydlitzstraße aus Sicht des Bezirksamtes die Vorzugsvariante. Sollte dieser jedoch aufgrund derzeit noch nicht absehbarer Umstände für eine Bebauung nicht in Frage kommen, verbleibt grundsätzlich die Möglichkeit der Realisierung der Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese Standortvariante wird jedoch derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass im Plangebiet bereits in Teilbereichen nicht unerhebliche Baurechte nach § 34 BauGB vorhanden sind, die sich aus der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung ableiten. Insgesamt orientiert sich die geplante bauliche Dichte des Vorhabens mit einer geplanten durchschnittlichen Dichte von GRZ 0,41 und GFZ 2,7 an der auf der östlichen Seite der Lehrter Straße vorhandenen Bebauung. Die im Plangebiet beabsichtigte Dichte der Bebauung ist, wie in der Begründung umfassend dargelegt wird (Kapitel II.3.2) u.a. im Hinblick auf folgende städtebauliche Gründe gerechtfertigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Lage des Plangebiets - nachhaltige Stadtentwicklung durch Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen - hoher Bedarf an innerstädtischem Wohnraum - Lärmschutz durch Schaffung ruhiger Gebäudeseiten - Schaffung eines Stadtplatzes - Berücksichtigung von geplanten Grünverbindungen. <p>Als ausgleichende Maßnahmen sind im Bebauungsplan neben einer partiellen Dachbegrünung von knapp 70 % der Dächer und Pflanzflächen in den Innenhöfen</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>vorgesehen. Diese werden durch den Durchführungsvertrag und das Freiflächenkonzept als Anlage zum Durchführungsvertrag weiter qualifiziert. Es sind u.a. die Pflanzung von Bäumen auf dem Stadtplatz, in den Vorgärten und in den Innenhöfen sowie eine über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Begrünung der Innenhöfe vorgesehen.</p> <p>Straßenbäume sind im Abschnitt der Lehrter Straße vor dem Vorhabengebiet bereits vorhanden und sollen bis auf 6 Bäume im Bereich von Einfahrten und dem Stadtplatz erhalten bleiben. Drei Straßenbäume sollen gemäß Freiflächenkonzept neu gepflanzt werden. Weitere Baumpflanzungen im Straßenbereich sind auf der Ostseite der Lehrter Straße im Bereich des Vorhabengebiets aus Platzgründen nicht möglich. Ausgleichfunktion für das Binnenklima können neben den dargelegten Baumpflanzungen darüber hinaus auch die festgesetzten Flächen zu Dach- und Hofbegrünung übernehmen.</p>
4.	Bürger 4	25.09.2015	<p>Allgemeines Ich begrüße ausdrücklich, dass nun ein allgemeines Wohngebiet festgelegt wird, insbesondere für die bestehenden Wohngebäude, die bisher den sich daraus ableitenden Schutz nicht hatten. Allerdings wäre auch ein kleines eingegrenztes Mischgebiet möglich und vertretbar gewesen.</p> <p>Weiterhin begrüße ich, dass das Baurecht im Hof der Lehrter Straße 27-30 (Wiederherstellung der zweiten Remise aus Gründen des Denkmalschutzes) nicht mehr Gegenstand dieses B-Plans ist. Das hätte eine Verschlechterung der Wohnsituation (insbes. Belichtung) der dort Wohnenden zur Folge gehabt.</p> <p>Es ist nicht in Ordnung, dass der Durchführungsvertrag im Inhaltsverzeichnis aller Unterlagen aus den ausgelegten</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Durchführungsvertrag wurde zusammen mit den</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ordern nicht enthalten ist. Man könnte vermuten, dass die Öffentlichkeit ihn nicht finden soll.</p> <p>Auch wenn in Berlin insbesondere kleine preiswerte Wohnungen fehlen, ist bei diesem Vorhaben festzustellen, dass der Anteil an größeren familiengerechten Wohnungen zu gering ist.</p> <p>Der sogenannte Stadtplatz ist viel zu klein. Außerdem wird er durch die enge Gebäudestellung zusätzlich eingeengt und durch Winde unwirtlich belastet sein. Hier kann keine Aufenthaltsqualität entstehen.</p>	<p>zugehörigen Anlagen öffentlich ausgelegt. Die von der Einwenderin unterstellte Intention wird zurückgewiesen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Zunächst ist anzumerken, dass für eine Regelung des Wohnungsschlüssels in § 9 Abs. 1 BauGB, der die zulässigen Inhalte eines Bebauungsplans bestimmt, keine Rechtsgrundlage besteht. Auch für eine Regelung zu Gunsten großer Wohnungen im Durchführungsvertrag ist ein staatlicher Eingriff in die grundgesetzlichen Eigentumsrechte des Eigentümers durch eine Quotierung angesichts der derzeit geplanten Wohnungsschlüssel nicht gerechtfertigt. Derzeit beträgt die Anzahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen in Berlin 17,7 % (IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 28). Demgegenüber plant der Vorhabenträger einen Anteil von 47 % von Wohnungen mit 3, 4 und 5 Zimmern (25 %, 21 %, 1 %) an den Standardwohnungen (ohne besondere Wohnformen / Kleinstwohnungen). Selbst unter Hinzurechnung dieser Wohnungen, deren Anrechenbarkeit auf Grund des speziellen Nutzerkreises eigentlich nicht gerechtfertigt erscheint, liegt der Anteil noch bei knapp 34 %, was immer noch fast dem doppelten des entsprechenden Haushaltsanteils entspricht. Auf Grund des demografischen Wandels sind bis 2025 im Vergleich zu kleineren Haushaltsgrößen auch nur relativ geringe Steigerungsraten bei den Mehrpersonenhaushalten zu erwarten (IBB Wohnungsmarktbericht 2013, S. 24).</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Größe des geplanten Stadtplatzes ist vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung zu sehen. Mit der Schaffung eines Stadtplatzes gegenüber dem denkmalgeschützten</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bauliche Dichte Insgesamt ist die bauliche Dichte dieses Städtebaulichen Entwurfs zu hoch und schafft eine zu hohe Auslastung mit Bebauung zu Gunsten des Investors. Das ergibt sich schon daraus, dass nicht genügend Freiflächen und Spielflächen (private und öffentliche) für die neuen Einwohner innerhalb des Gebietes geschaffen werden können (s. Begründung Seiten 11, 12, 98, 99, 150).</p>	<p>Eingangsbereich des Poststadions soll die Aufweitung der Straße an dieser Stelle auch im Vorhabengebiet aufgenommen werden und mit der Ansiedlung von publikumswirksamen Nutzungen (Handel, Dienstleistungen etc.) der mittlere Abschnitt der Lehrter Straße mit der Steigerung der dadurch bedingten Attraktivität aufgewertet werden. Darüber hinaus bildet der Stadtplatz die zentrale Wegeverknüpfung für das bereits vorhandene und geplante umfassende Fuß- und Radwegesystem zur Vernetzung von Grün- und Freiflächen im zentralen Bereich und dem Südosten Moabits. Mit der geplanten Errichtung einer Brücke über die Bahnanlagen im Osten des Plangebiets wird der Stadtplatz zu einem Kreuzungspunkt der in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung verlaufenden Wege. Die städtebaulichen Zielsetzungen können mit der geplanten Größe von insgesamt ca. 2.400 m² und einer Öffnung mit einer Länge von 60,0 m entlang der Lehrter Straße erreicht werden, insofern besteht für einen größeren Stadtplatz keine Notwendigkeit. Der vermuteten Windbelastung kann nicht belegbar widersprochen werden. Es ist aber grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass platzartige Öffnungen in einer Bebauung solchen Einflüssen unabhängig von ihrer Größe und der Höhe der daran angrenzenden Bebauung ausgesetzt sind. Hinweise auf eine besondere Beeinträchtigung haben sich aber nicht ergeben.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die bauliche Dichte des Vorhabens orientiert sich mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,41 und einer GFZ von 2,7 an der auf der östlichen Seite der Lehrter Straße vorhandenen Bebauung. Die im Plangebiet beabsichtigte Dichte der Bebauung ist, wie in der Begründung umfassend dargelegt wird (Kapitel II.3.2) u.a. im Hinblick auf folgende städtebauliche Gründe gerecht-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>fertigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Lage des Plangebiets - nachhaltige Stadtentwicklung durch Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen - hoher Bedarf an innerstädtischem Wohnraum - Lärmschutz durch Schaffung ruhiger Gebäudeseiten - Schaffung eines Stadtplatzes - Berücksichtigung von geplanten Grünverbindungen. <p>Den zukünftigen Bewohnern stehen in den beiden großen Innenhöfen knapp 9.000 m² private Frei- und Spielflächen zur Verfügung, weitere Spielplatzflächen können im Bereich des zweigeschossigen Bestandsgebäudes angesiedelt werden, wenn die Kindertagesstätte – wie vorgesehen – außerhalb des Vorhabengebiets realisiert wird. Weitere Freiflächen, auch für die öffentliche Nutzung stehen im Plangebiet auf dem geplanten Stadtplatz zur Verfügung. Im näheren Umfeld stehen mit dem Sportpark Mitte und dem Fritz-Schloß-Park öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Bei Realisierung des bahnbegleitenden Grünzugs entstehen auf anderer Rechtsgrundlage (Planfeststellung) unmittelbar benachbart weitere 16.700 m² neue Grünflächen, die darüber hinaus durch ihre Vernetzung mit einem übergeordneten Fuß- und Radwegesystem weitere Grün- und Erholungsflächen abseits öffentlicher Straßen für die zukünftigen Bewohner erreichbar machen. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich entlang der Spree (ca. 1,2 km Entfernung) und im großen Tiergarten (ca. 1,8 km Entfernung). Von einer Realisierung weiterer öffentlicher Grünflächen im Vorhabengebiet wird daher insbesondere vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbedarfs zu Gunsten der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau abgesehen.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die Berechnung, der bereits jetzt zulässigen Bebauung auf- gegliedert in die Flächen B1, B2, B3, auf die sich die zulässige Dichte, aber auch die Ausgleichsmaßnahmen Natur- schutz beziehen, nach § 34 BauGB ist mir nicht nachvoll- ziehbar und dient meines Erachtens, ebenso wie die zwi- schen diesen Flächen willkürlich gezogenen Grenzen, dem Heraufsetzen der Dichte. Hier wird ein 50 Jahre altes Bau- recht, das für diese Fläche theoretisch besteht, herangezo- gen.</p> <p>Die beiden Tabellen zur Versiegelung auf S. 38 und 39 der Begründung zeigen den durch die Planung bedingten sehr hohen Versiegelungsgrad von mehr als 80 % (Gesamtfläche 45.900 m², versiegelte Fläche 38.415 m². Daraus ergibt sich ein sehr geringer Ausgleichsbedarf. Schaut man jedoch auf die Karte, dann erschließen sich mir nicht die Grenzen der 3 verschiedenen Flächen. Diese sind meines Erachtens nach vollkommen willkürlich gezogen. Bloß weil einige kleine histo- rische Gebäude bzw. gewerblich genutzte Bauten irgendwo auf einer großen Brachfläche stehen geblieben sind, wird zweimal eine GRZ von 0,6 und eine zulässige Versiegelung von 0,8 angenommen und in der Mitte nur eine GRZ von 0,3 und Versiegelung von 0,45. Die Richtigkeit dieser Annahme bezweifle ich ausdrücklich, denn sie hat bedeutenden Ein- fluss z.B. auf die Eingriffsregelung.</p> <p>Die Behauptung, dass „das Vorhaben ... überwiegend positi- ve Auswirkungen auf die Wohn- und Erholungsqualität der lokalen Bevölkerung hat“ (Begründung S. 73), halte ich für falsch. Denn erstens soll die Erweiterung bzw. Qualifizierung des vorhandenen Spielplatzes im Geschichtspark nur des- halb erfolgen, weil im Gebiet selbst nicht genügend Spielflä- chen zur Verfügung gestellt werden (zu hohe Dichte bzw. Ausnutzung). Zweitens ist der Geschichtspark bereits eine Ausgleichsfläche und kann meines Erachtens deshalb nicht</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Für den Bereich des Vorhabengebiets, das bis 2011 als planfestgestellte Eisenbahnfläche der kommunalen Planungshoheit entzogen war, bemisst sich das Bau- recht seit der Aufhebung der Planfeststellung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dies stellt aktuelles Baurecht dar und besteht nicht nur theoretisch, son- dern kann vom Grundstückseigentümer jederzeit auch ohne den Bebauungsplan in Anspruch genommen werden. Die Baurechte nach § 34 BauGB wurden nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB ermittelt. Sie erklären sich nicht nur aus dem im Vorhabengebiet vorhandenen Gebäuden, sondern leiten sich aus dem Bestand in der Umgebung des Plangebiets ab und sind daher im mittleren Bereich des Plangebiets deutlich niedriger, als direkt an den Altbaubestand angrenzend. Da diese Baurechte bereits bestehen, ist bei der Be- messung des durch die Festsetzungen des Bebau- ungsplans vorbereiteten Eingriffs in Natur- und Land- schaft nicht die reale – möglicherweise höherwertige – Situation zu Grunde zu legen, sondern es ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lediglich die Differenz zwi- schen bisher bereits zulässiger – aber nicht notwendi- gerweise ausgeschöpfter baulicher Dichte – und der zukünftig geplanten baulichen Dichte zu ermitteln und als Eingriff anzusetzen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Zur Reduzierung der baulichen Dichte Abwägung zur Überschrift „Bauliche Dichte“ dieser Stellungnahme. Richtig ist, dass die Realisierung der öffentlichen Spielplatzflächen nicht innerhalb des Plangebietes er- folgen kann. Nichts desto trotz kommt es zu einer Auf- wertung der Wohn- und Erholungsqualität zum einen durch die Schaffung von neuem Wohnraum sowie der Anlage privater Grünflächen sowie des öffentlichen</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>noch einmal zum Ausgleich irgendeines Defizits herangezogen werden. Drittens werden die notwendigen wohnungsnahen Freiflächen für die zukünftigen Bewohner durch bereits bestehende (Tiergarten, Fritz-Schloss-Park usw.) oder als Ausgleichsmaßnahme für einen anderen Eingriff (Grünzug) abgedeckt. Diese sind jedoch für die bereits dort wohnende Bevölkerung notwendig und von ihr ausgelastet, wie für den Klara-Franke-Spielplatz richtig erwähnt wird. Die Baudichte müsste deshalb herabgesetzt werden. Dazu könnte eine Reduzierung der Bahnseitigen Bebauung um ein Geschoss dienen, was schallschutztechnisch nur eine sehr geringe „Verschlechterung“ bedeuten würde.</p>	<p>Stadtplatzes. Darüber hinaus fordert das Kinderspielplatzgesetz nicht, dass die zu schaffenden öffentlichen Spielplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen sondern in angemessener Entfernung. Nördlich des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich bereits der Klara-Franke-Spielplatz. Da an diesem Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, wird die Lösung, einen anderen fußläufig erreichbaren bestehenden Spielplatz südlich des Plangebiets auf dem Gelände des Geschichtsparks zu erweitern und zu qualifizieren und damit einen attraktiven, großen Spielplatz mit mehr und abwechslungsreicheren Spielmöglichkeiten zu schaffen, bevorzugt. Andererseits ist bei der Standortwahl ebenfalls zu berücksichtigen, dass die neu entstehenden Plätze zwar rechnerisch den entstehenden Zusatzbedarf aus dem Vorhaben abdecken, jedoch nicht für das Vorhaben reserviert sind und damit nicht nur dem Plangebiet sondern, ebenso wie die neuen Kindertagesstätten- und Schulplätze, auch der Versorgung der Umgebung zur Verfügung stehen. Auch dies spricht eher dafür, einen bestehenden Standort zu erweitern, als einen neuen Standort zu schaffen. In Verbindung mit der Entwicklung des Döberitzer Grünzugs wird der Geschichtspark Moabit zukünftig stärker frequentiert werden, wodurch dieser Standort für eine entsprechende Weiterentwicklung besonders geeignet ist. Die Frage, ob der Geschichtspark bereits eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für eine andere Planung war, ist in diesem Zusammenhang nicht relevant, da es um die dortige Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen und nicht um den naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Bebauungsplan geht. Sollte die Einrichtung des Spielplatzes im Geschichtspark einen naturschutzrechtlichen Eingriff zur Folge haben, ist dieser selbstverständlich auszugleichen. Die hierzu erfolgten Darlegungen in der</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Eine GFZ von ca. 2,76 auf den 87.000 m² ist viel zu hoch, bei Einbeziehung der Balkone sogar 2,91 GFZ (Begründung S. 97/98). Ich bin der Meinung, dass eine Überschreitung der Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung nicht hingenommen werden darf und dass sie schon gar nicht „aus Lärmschutzgründen erforderlich“ ist (Begründung S. 99). Es ist nicht ersichtlich, wieviel Dezibel durch die höhere Bebauung abgeschirmt werden, es kann nur sehr wenig sein.</p> <p>Die Höhe der Bestandsgebäude soll im Anbaubereich nicht überschritten werden und nicht nur „nicht wesentlich überschritten werden“ wie es in der Begründung auf S. 103 heißt.</p>	<p>Begründung (S. 73) werden unter Einbeziehung der genannten Aspekte redaktionell mit dem Ziel überarbeitet, eine differenziertere Darstellung der Auswirkungen zu erreichen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. vgl. Abwägung zur Überschrift „Bauliche Dichte“ dieser Stellungnahme.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Für einen exakten Höhenabgleich zwischen den im Vorhabenbereich geplanten Gebäuden und den Gebäuden auf Nachbargrundstücken, an die angebaut werden soll, besteht kein städtebauliches Erfordernis. Die Höhe der Gebäude im Vorhabengebiet orientiert sich an den bestehenden Gebäuden im Verlauf der Lehrter Straße. Bei Betrachtung der Höhenentwicklung auf der östlichen Seite der Lehrter Straße ist deutlich zu erkennen, dass bereits im Bestand Gebäude mit unterschiedlichen Höhen aneinandergrenzen, so dass keine einheitliche Höhe vorherrscht. Daher sind die geringen Höhenunterschiede die durch den Bebauungsplan zulässig sind (zum Gebäude Nr. 26 A max. +0,6 m, zum Gebäude Nr. 22 kein Unterschied, zum rückwärtigen Gebäude auf dem Grundstück Nr. 17 sogar – 0,6m) städtebaulich ohne Belang, da sie in der Spanne der bereits an anderen Stellen vorhandenen Höhengsprünge zwischen Gebäuden liegen.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Verschiedene Anmerkungen zur Begründung</p> <p>S. 12, 2.5 Verkehrserschließung: hier wären die sich mittlerweile in Betrieb befindlichen Straßenbahnlinien zu ergänzen.</p> <p>S. 13, 2.7 Denkmalschutz: hier wären die Gebäude Lehrter Straße 60-61 Militärarrestanstalt und Gerichtsgebäude zu ergänzen. Das betrifft außerdem die S. 66/67, in denen die zusätzlichen denkmalgeschützten Gebäude unter 2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und 2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergänzt werden müssen.</p> <p>S. 14, 2.8 Infrastruktur Schulen: Hier ist festzuhalten, dass die erste Gemeinschaftsschule Mitte, Stephanstraße und die Theodor-Heuß-Oberschule, Quitzowstraße fusioniert sind.</p> <p>Dto., Kindertagesstätten: es befinden sich mehrere weitere Kitas im Einzugsbereich.</p> <p>Dto., Jugendfreizeiteinrichtungen: das Heinrich-Zille-Haus ist keine bezirkliche Einrichtung mehr, sondern das gesamte Haus wird vom freien Träger betrieben.</p> <p>S. 20, 3.5.2: Hier muss es heißen, dass mehrere Planungsprozesse mit intensiver Bürgerbeteiligung in einer „Zukunftswerkstatt“ begleitet wurden, denn diese Phase ist seit einigen Jahren leider zu Ende gegangen.</p> <p>S. 31, 3.12, Emissionen gewerblicher Nutzungen: die Öffnungszeiten des Netto-Supermarktes sind zur Zeit von 7 – 21 Uhr. Das betrifft ebenso S. 69, wo behauptet wird, dass</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell überarbeitet.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Eine Überarbeitung erfolgt nicht. Die weiteren Kindertagesstätten in der Umgebung sind ohne Relevanz, da der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf durch die Planung eines neuen Standorts gedeckt werden muss und kann.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell überarbeitet.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell überarbeitet.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell überarbeitet. Da sich die Öffnungszeiten auch weiterhin</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>zu Nachtzeiten keine Emissionen vorliegen. Das ist unrichtig, da die Belieferung des Marktes vor 7 Uhr stattfindet. Hier muss nach Festsetzung des Planes eingegriffen werden.</p> <p>S. 35, 4. Planungsüberlegungen: Sie schreiben, dass der vorliegende B-Plan-Entwurf „die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben schaffen sowie die bestehenden Nutzungen auf angrenzenden Grundstücken planungsrechtlich sichern und auf Grund der Verzahnung evtl. entstehende Konflikte bewältigen“ soll. Für die existierenden Wohnhäuser ist die Festlegung als allgemeines Wohngebiet ja positiv zu bewerten, aber die Herausnahme des Klara-Franke-Spielplatzes und der angrenzenden Freifläche aus dem B-Plan kritisiere ich erneut, da auch diese Flächen mit einem B-Plan hätten festgelegt und gesichert werden sollen.</p> <p>S. 41, Fachplanungen: Der B-Plan widerspricht den Forderungen des Landschaftsprogramms, wie z.B. unnötige Bodenversiegelungen, Schaffung zusätzlicher Lebensräume, Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen. Das alles wird durch das Vorhaben nicht erreicht. Deshalb ist auch der Satz auf S. 42 „Die wesentlichen Ziele der Landschaftspläne finden sich im Bebauungsplan wieder“ nicht korrekt.</p>	<p>innerhalb des Tagzeitraums der TA-Lärm (06:00 – 22:00) bewegen, ergeben sich an der Bewertung in der Abwägung keine Veränderungen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Die angeführten Flächen befinden sich im Eigentum des Bezirksamts Mitte und sind bereits als öffentliche Grünflächen gewidmet. Für eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht somit kein Erfordernis.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Zu den Darstellungen des Landschaftsprogramms ist zunächst grundsätzlich anzumerken, dass das Plangebiet, obwohl es überwiegend unbebaut ist, in den Teilplänen Biotop- und Artenschutz, Naturhaushalt und Umweltschutz sowie Landschaftsbild als besiedelter Bereich gewertet wird („Innenstadtbereich“, „Siedlungsgebiet“) und sich die genannten Ziele daher auf Verbesserungsmaßnahmen in bereits stark verdichteten Bereichen beziehen. Als Ziele für den Artenschutz werden z.B. Hof-, Dach- und Wandbegrünung genannt; im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung und im Teilplan Landschaftsbild die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung. Daher ist eine Anwendung der Zielstellungen des Landschaftsprogramms auf eine bisher nur gering genutzte Fläche nur eingeschränkt möglich. Unbestritten ist, dass durch eine Bebauung bislang nur geringer genutzter Flächen nicht alle Ziele des Landschaftsprog-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>S. 60 Versiegelungsgrad: die Rechnung ist nicht nachvollziehbar und die tatsächlich bestehende Versiegelung viel zu hoch eingeschätzt.</p>	<p>gramms erreicht werden können. Im Bebauungsplan und bei der Realisierung des Vorhabens werden jedoch durch die Begrünung von Dach- und Hofflächen und Vorgartenzonen einschließlich von Baumpflanzungen, die Schaffung öffentlicher Freiräume (Stadtplatz) sowie die verbesserte Vernetzung von Grünbereichen (Verbindungen zum geplanten bahnbegleitenden Grünzug), die Altlastensanierung und die zukünftige Teilversickerung von Regenwasser durchaus wesentliche Teilziele berücksichtigt. Eine vollständige Berücksichtigung der Ziele kann vor dem Hintergrund der Abwägung <u>aller</u> Belange und städtebaulichen Zielstellungen zu Gunsten der innerstädtischen Siedlungsentwicklung und dem innerstädtischen Wohnungsbau nicht erfolgen.</p> <p>Der zitierte Satz auf S. 42 ist korrekt. Er bezieht sich nicht auf das <u>Landschaftsprogramm</u>, sondern auf die Entwicklungsziele der im Jahr 2011 durch das Bezirksamt eingestellten <u>Landschaftsplanverfahren</u> II-L-4 bis II-L-6.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die ermittelte im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts ermittelte Versiegelung ist korrekt. Sie gibt die zum maßgeblichen Zeitpunkt (Aufstellungsbeschluss) und lange darüber hinaus tatsächlich vorhandene Versiegelung vor der Beräumung des Geländes wieder. Die durch die Beräumung des Geländes eingetretenen Veränderungen sind für die Ermittlung des realen Eingriffs nicht zu betrachten, da sie nicht dem Ausgangszustand bei Beginn der Planungen entsprechen. Um die Nachvollziehbarkeit der Berechnung zu verbessern, wird im weiteren Verfahren eine redaktionelle Konkretisierung der Begründung geprüft.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschafts-/ Ortsbild und die Erholung Hier sehen Sie nur positive Effekte durch das Vorhaben (Begründung S. 94). Das kann ich so nicht nachvollziehen. Sowohl für die Erholung der Anwohnerinnen und Anwohner hat die Brachfläche eine nicht zu unterschätzende positive Wirkung ausgeübt. Erholung ohne Einschränkung der Nutzung. Noch mehr haben die heute schon lange nicht mehr existierenden Gärten der Eisenbahnerlandwirtschaft zur Erholung beigetragen und sind ein wichtiges „Kaltluftentstehungsgebiet“ mit „ausgeprägtem Luftaustausch“ (Begründung S. 15) und „Grün- und Freiflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung“ (Begründung S. 65) gewesen. Daher ist es umso bedauerlicher, dass diese nicht in die Planung mit einbezogen sondern zerstört wurden, zumal das Bebauungsgebiet im FNP als „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“ dargestellt ist. Auch wenn die Kleingärten nicht geschützt waren, ändert das nichts an ihrer tatsächlichen Funktion.</p> <p>Zudem stört das 18geschossige Hochhaus in unmittelbarer Nähe des in der Begründung unterschlagenen Denkmalgebäudes das Ortsbild erheblich, wie auch die Gestaltung des sogenannten Stadtplatzes darauf nicht wirklich Rücksicht nimmt.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens sind stark subjektiv geprägt (vgl. Abwägung zu nachfolgendem Punkt der Stellungnahme). Insofern kann die Beseitigung einer ungeordneten Brachfläche mit durch Schuppen und garagenartigen Gebäude geprägte kleingewerbliche Betriebe durchaus positive Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Erholung wird die Begründung an dieser Stelle redaktionell überarbeitet. Der Verlust der Gärten der Eisenbahnlandwirtschaft wirkt sich in jedem Fall negativ auf die Erholungsfunktion der Fläche aus. Der Verlust einer Brachfläche, die zwar von den Anwohnern genutzt wurde, die aber nicht offiziell als eine solche Fläche freigegeben war, wird im Hinblick auf die Erholung neutral bewertet. Insgesamt ist die Inanspruchnahme der Flächen jedoch in Abwägung aller Belange – insbesondere der Schaffung von Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen – gerechtfertigt, wie in der Begründung ausführlich dargelegt wird.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine Beeinträchtigung des Denkmals durch die Planungen im Geltungsbereich oder das geplante Hochhaus wird von den zuständigen Fachbehörden nicht gesehen. Sowohl das bezirkliche Denkmalschutzamt, als auch das Landesdenkmalamt haben im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert. Unabhängig davon ist eine Beurteilung der Frage, inwieweit sich eine bestimmte Bebauung in das Stadt- / Orts- / Landschaftsbild einfügt stark subjektiv geprägt, so dass hierzu in der Regel unterschiedliche Ansichten bestehen werden. Im Rahmen des den Planungen vorangegangenen Workshopverfahren für das Vorhabengebiet hat sich das aus Hochschulprofessorinnen,</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ziele StEP Wohnen – bzw. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Auf S. 18 der Begründung wird behauptet, dass der B-Plan den Zielen dieser Planungen durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und des Anteils an förderfähigen Mietwohnungen entspricht. Dem widerspreche ich auf das schärfste, denn der Anteil von 25 % preisreduzierter Wohnungen ist nicht erreicht. Das kann auch nicht dadurch erklärt werden, dass der Plan bei Inkrafttreten dieser Zahl schon weit fortgeschritten gewesen wäre. Bei diesem Anteil sind die Kleinstwohnungen sowieso schon herausgerechnet, so dass sich tatsächlich nur ein Anteil von 21 % (ohne Berücksichtigung der Kleinstwohnungen) und von ca. 16 % (mit Berücksichtigung) ergibt. Es ist dringend erforderlich, dass mindestens die Quote von 25 % des o.g. Modells eingehalten wird.</p>	<p>Fachleuten aus der bezirklichen und der Senatsverwaltung und Fachleuten des Vorhabenträgers besetzte Entscheidungsgremium mit großer Mehrheit dafür ausgesprochen, am Stadtplatz einen städtebaulichen Hochpunkt zu setzen, um die Platzsituation zu betonen und den an dieser Stelle entstehenden Knotenpunkt des gebietsübergreifenden Fuß- und Radwegnetzes weithin sichtbar zu markieren. Dieser städtebaulich nachvollziehbaren Empfehlung des Entscheidungsgremiums wurde im Rahmen der Entwicklung des Masterplans (Vorhabenplan) und damit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Die Abstimmung mit dem Vorhabenträger über die Anzahl von 158 mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Vorhabengebiet erfolgte bereits im Rahmen der Vorbereitung des Workshopverfahrens im Jahr 2013 und damit vor der Einführung eines 25%igen Regelanteils über das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Sommer 2014. Insofern genießt die Vereinbarung mit dem Vorhabenträger Vertrauensschutz. Eine Einbeziehung der Kleinstwohnungen in die Ermittlungsgrundlage für „bezahlbaren Wohnraum“ ist aus Sicht des Bezirks darüber hinaus unangemessen, da diese Wohnungen eine besondere Wohnform darstellen, die spezielle Zielgruppen anspricht (v. a. temporäres Wohnen). Sie sind daher nicht mit „normalen“ Wohnungen gleichsetzbar. Ungeachtet dessen ist das städtebauliche Ziel, gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil niedrigpreisiger Wohnungen sicherzustellen, erreicht. Die Wohnungsbauleitstelle hat als zuständige Fachverwaltung dieser Vorgehensweise zugestimmt.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Soziale Durchmischung innerhalb des Gebietes und innerhalb eines Hauses!</p> <p>Ich nehme nicht hin, dass es eine strikte Trennung von Eigentumswohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen, die zudem noch mit der rechtlich festgesetzten Baureihenfolge als Schallschutz für die Eigentumswohnungen dienen sollen (Textliche Festsetzungen 10 + 11, Begründung S. 83, 121), und den geförderten Wohnungen geben soll. Schallschutz von Mietwohnungen für Eigentumswohnungen ist geradezu zynisch. Die Behörde sollte nicht zulassen, dass der Investor eine Aufteilung von Wohnungen nach diesen Kriterien zulässt.</p> <p>Die soziale Mischung innerhalb eines Hauses ist in Berlin jahrhundertlang praktiziert worden und sollte weiter eine Forderung der Stadt an Investoren sein. Kein „Geringverdiener-Ghetto“ am Rande des Bauvorhabens! Wenn die Fördermittel bereits vor langer Zeit für eine bestimmte Anzahl von Wohnungen festgelegt wurden, dann hindert nichts, dass die Stadt vom Investor die Errichtung dieser preisreduzierten Wohnungen auch ohne Förderung verlangt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Vorhabenträger plant, den mietpreisgebundenen und geförderten Wohnungsbau durch die Vergabe der Flächen an eine oder mehrere städtische Wohnungsbaugesellschaften oder einen anderen „Dritten“ zu realisieren. Hierfür ist eine Konzentration der Wohnungen auf wenige Gebäude erforderlich, da eine Fremdvergabe bei über das Vorhabengebiet verteilten und „eingestreuten“ Wohnungen nicht praktikabel ist. Darüber hinaus ist eine „Einstreuung“ in die Gebäude auf Grund abweichender Größen- und Ausstattungsanforderungen schwer realisierbar und deshalb ebenfalls unpraktikabel, zumal sich dabei die Erstellungskosten für den preiswerten Wohnraum i.d.R. erhöhen. Daher soll von einer Verteilung der preisgünstigen Wohnungen über das Gebiet abgesehen werden.</p> <p>Das Schallschutzkonzept ist grundsätzlich unabhängig von der Frage des Wohneigentums bzw. Mietwohnungen. Die abschirmende Wirkung der bahnseitigen Bebauung ist zwar eine Voraussetzung für die Errichtung der straßenseitigen Bebauung. Letztere ist aber gleichzeitig notwendig, um ruhige Innenbereiche zu schaffen, von denen alle Bewohner unabhängig von der Frage des Wohnungseigentums oder Mietwohnungen profitieren. Die Argumentation, die preisgünstigen Wohnungen würden als Schallschutz für die Eigentumswohnungen genutzt ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist die Darlegung richtig, dass der Bebauungsplan aus Schallschutzgründen die Errichtung der bahnseitigen Bebauung vor der straßenseitigen Bebauung festsetzt, da diese die Restflächen des Vorhabengebiets vom Bahnlärm abschirmen und damit ruhige, schallgeschützte Bereiche schaffen. Dabei nehmen die Gebäude für preisgünstige Mietwohnungen nur einen geringen Anteil an der abschirmenden Bebauung ein. Zudem sind auch diese Wohnungen, wie alle anderen</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Entwicklung eines lebendigen und urbanen Wohnquartiers (Begründung S. 23) Es sind einige Anstrengungen unternommen, um dieses Ziel zu erreichen, wie z.B. der öffentliche Grünzug an der Bahn, der allerdings eine Ausgleichsmaßnahme eines anderen Bauvorhabens darstellt und von dem der Investor dieser Baumaßnahme jetzt profitiert (ebenso wie von dem mit öffentlichen Fördermitteln erneuerten SportPark Poststadion, das müsste in die Berechnung der Belastungen des Investors durch die öffentliche Hand mit eingerechnet werden). Jedoch widerspricht die Abschottung der Innenhöfe, der Ausschluss von Öffentlichkeit und Durchgängigkeit dort dem Ziel eines lebendigen und urbanen Quartiers. Diese erfüllen auch kaum den Zweck eines „gut belichteten“ Freiraum für die Bewohner, wie auf S. 24 der Begründung (letzter Absatz) behauptet. Um das zu erkennen muss man nur in die Bestimmungsstudie hinein schauen.</p>	<p>betroffenen Wohnungen, gemäß Vorhabenplanung ganz überwiegend als sogenannte „durchgesteckte“ Wohnungen, also mit Aufenthaltsräumen auch zur ruhigen lärmabgeschirmten Seite geplant, so dass eine Benachteiligung gegenüber anderen Wohnungen innerhalb des Vorhabengebiets insgesamt nicht erkennbar ist. Da die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für alle Wohnungen gelten und durch das städtebauliche Konzept auch umgesetzt werden, ist es nicht gerechtfertigt, dem Grundstückseigentümer durch einen staatlichen Eingriff in seine grundgesetzlichen Eigentumsrechte eine bestimmte Verteilung der Wohnungen innerhalb seines Vorhabens vorzuschreiben.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die genannten Aufwertungen durch den bahnbegleitenden Grünzug und die Erneuerung des Poststadiongeländes stehen nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben. Insofern besteht keine Rechtfertigung, den Vorhabenträger an diesen Kosten der öffentlichen Daseinsfürsorge zu beteiligen. Für die Öffentlichkeit nutzbare Flächen innerhalb des Quartiers werden über den Stadtplatz und die beiden zusätzlichen Wegeverbindungen zwischen Lehrter Straße und bahnbegleitendem Grünzug geschaffen. Zu einer Belebung des Quartiers wird auch die Ansiedlung von Geschäften, Gastronomie und/oder kleingewerblichen Einrichtungen beitragen. Eine Zugänglichkeit der Innenhöfe nur für die Bewohner widerspricht dieser Zielstellung nicht. Gerade ein von öffentlichen Flächen umgebenes lebendiges Quartier benötigt geschützte Freiräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner, um eine durchaus erforderliche Privatheit zu gewährleisten. Durch die Ausrichtung der Höfe in Nordwest-Südost-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Schallschutz und Sport (Begründung S. 34) Dass sich der B-Plan und die Gutachten so ausführlich mit dem Schallschutz der zukünftigen Bewohner auseinandersetzen und dabei in Bezug auf den Sportlärm zu abstrusen Vereinbarungen kommen (nachträgliche Schallschutzwand), kann ich als Bewohnerin, die dem entsprechenden Schall seit mehr als 30 Jahren ausgesetzt ist, nicht nachvollziehen. Für mich wären die Belichtungsverhältnisse wesentlich wichtiger, die leider sowohl auf dem öffentlichen Grünzug an der Bahn (Verschattung durch die 8geschossigen Häuser am Nachmittag) als auch in den Innenhöfen negativ zu beurteilen sind. Die Sportanlagen müssen weiterhin uneingeschränkt nutzbar bleiben. Es darf keine Einschränkungen des Spielbetriebs und der Nutzung der Anlagen geben (Begründung S. 134). Das betrifft ausdrücklich auch die Inline-Skater-Anlage. Eine Schallschutzwand dort ist völlig absurd, selbst wenn sie der Investor auf eigene Kosten errichtet.</p>	<p>Richtung ist eine Belichtung der unterschiedlichen Hofräume zu unterschiedlichen Tageszeiten - in den Sommermonaten - gewährleistet. Die Begründung wird daher auf S. 24 diesbezüglich klarstellend angepasst.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Auch wenn das subjektive Empfinden der vortragenden Person ein Anderes sein mag, kommt die vorliegende schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass bestimmte – eher unwahrscheinliche – Nutzungsszenarien der Sportanlagen im geplanten allgemeinen Wohngebiet zu Überschreitungen der Richtwerte der für Sportlärm maßgeblichen 18. Bundesimmissionschutzverordnung führen können.</p> <p>Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets im Vorhabengebiet führen, wie auf den Seiten 33/34 der Begründung beschrieben, nur zu geringfügigen Einschränkungen des Sportbetriebs im Sportpark Mitte. „[...] Es ist festzustellen, dass prinzipiell sämtliche Sportveranstaltungen durchführbar sind. Für einzelne Szenarien kann jedoch eine Beschränkung auf insgesamt 18 Ereignisse im Jahr notwendig werden, Großereignisse (als seltenes Ereignis) sind zudem auf die Tagzeiten der 18. BImSchV beschränkt. Der Bedarf für eine Inanspruchnahme der Regelungen zum „seltenen Ereignis“ kann allerdings durch ein Platz- bzw. Zeitmanagement hinsichtlich der Veranstaltungen insbesondere in Bezug auf den Freiplatz Nr. 5 minimiert werden. Dies kann einerseits durch eine Verschiebung von Spielzeiten, die eine Überschreitung der Richtwerte vermuten lassen auf weiter entfernt gelegene Plätze oder die Verschiebung der Termine auf Zeiträume außerhalb der Ruhezeiten erreicht werden. [...]“ Diese mit der zuständigen Sportverwaltung abgestimmten Maßnahmen, deren langfristige Notwendig-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>keit bereits durch das Planungsziel einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan angedeutet wurde, sind vor dem Hintergrund des angespannten Berliner Wohnungsmarkts vertretbar, da sie die Schaffung von einer großen Anzahl Wohneinheiten im Plangebiet ermöglichen. Des Weiteren stellen die in der schalltechnischen Untersuchung zum Sportlärm dargestellten Ergebnisse z.T. „worst-case“ Betrachtungen dar, deren Eintrittswahrscheinlichkeit zumindest hinsichtlich der Großveranstaltungen im Poststadion eher gering ist, da das Stadion für einen fiktiv anzunehmenden Betrieb in höheren Fußballligen (3. Bundesliga) noch baulich zu qualifizieren wäre (Rasenheizung, Flutlicht etc.) um den Anforderungen gerecht zu werden.</p> <p>Inwieweit für die Skaterhalle eine Lärmschutzwand erforderlich ist, soll durch Schallpegelmessungen während laufender Sportveranstaltungen noch geprüft werden. Eine Lärmschutzwand wird nur errichtet, wenn während des Monitorings Richtwertüberschreitungen dokumentiert werden. Für diesen Fall ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Gewährleistung eines uneingeschränkten Sportbetriebs gerechtfertigt. Sie stellt auf Grund der geplanten Konstruktion keine Beeinträchtigung für die sportliche Nutzung dar und ermöglicht andererseits die Entwicklung von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage.</p> <p>Um eine nachmittägliche Besonnung des bahnbegleitenden Grünzugs zu ermöglichen, müssten große Teile des im Vorhabengebiet geplanten Bauvolumens entfallen. Dies entspricht weder den übergeordneten Zielstellungen, noch den städtebaulichen Zielstellungen des Bezirks für diesen Bereich. Gerade im Hinblick auf die dringend erforderliche Schaffung von innerstädtischem Wohnraum kann auf eine Inanspruchnahme gut erschlossener Brachflächen nicht verzichtet werden.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Naturschutzrechtlicher Ausgleich – grünordnerische Festsetzung Ich halte es nicht für ausreichend die Dachflächen extensiv zu begrünen und damit den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu behaupten. Es gehen insgesamt 24.685 m² Biotopfläche der mittleren Wertstufe verloren, wovon 20% wieder hergestellt werden, wobei hier (Begründung S. 74) nicht ersichtlich ist, ob sämtliche über Tiefgaragen liegenden Flächen hier mit eingerechnet werden.</p> <p>Dafür sollen als Ausgleich 8.300 m² Dachfläche begrünt werden. Ich begrüße zwar ausdrücklich den relativ hohen Anteil (69 %) von extensiver Dachbegrünung (textliche Festsetzung 22), die für Insekten auch einen hohen Wert darstellt. Jedoch zu behaupten, dass damit funktional alle Biotopverluste ausgeglichen seien, ist vollkommen falsch (Begründung S. 137 Grünordnerische Festsetzung), vgl. in diesem Zusammenhang auch S. 86, wo eindeutig darauf hingewiesen wird, dass der Ausgleich „funktional nicht gleichartig und gleichwertig zu erzielen ist“. Auch auf S. 144 wird behauptet, dass die Dachbegrünung einen multifunktionalen Ausgleich darstellen würde. Dem ist nicht so, denn hier werden keine Lebensräume und kein Unterschlupf für Vögel geschaffen (S. 137), für wärmeliebende Insektenarten mag das ja zutreffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Wert von 20 % in der Tabelle auf Seite 74 der Begründung bezieht sich auf den Flächenanteil auf den gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO von den dort aufgeführten Anlagen freizuhalten sind. Die begrüneten Teile der Tiefgaragen sind von diesem Wert ebenso wenig erfasst, wie die geplante Dachbegrünung.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist § 1a Abs. 3 BauGB maßgeblich. Gemäß Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall. Im Vorhabengebiet, das bis 2011 als planfestgestellte Eisenbahnfläche der kommunalen Planungshoheit entzogen war, bemisst sich das Baurecht zunächst unabhängig vom Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans seit der Aufhebung der Planfeststellung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Auf Grund der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung, die gemäß § 34 den Rahmen für die Zulässigkeit eines Vorhabens bildet, ist bereits ohne den Bebauungsplan, wie in der Begründung umfassend dargelegt, S. 11, 38 f., 85 und 87) eine Bebauung des Vorhabengebiets in erheblichem Umfang zulässig. Unter Berücksichtigung von § 1a Abs. 3 Satz 5 ist als Eingriff – unabhängig von der tatsächlichen Ausschöpfung des bestehenden Planungsrechts – nur die Differenz zwischen dem bereits zulässigen Eingriff und dem</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bereits im vergangenen Jahr wurden der Pappelaufwuchs und das Sanddorngebüsch, in dem viele Vogelarten bisher gebrütet haben gerodet. In diesem Frühjahr/Sommer brüteten 3 Amselpärchen auf Balkonen in der Lehrter Straße 18/19. Das zeigt eindeutig, dass Lebensräume bereits verloren gegangen sind.</p> <p>Deshalb rege ich an, zusätzlich zu der extensiven Dachbegrünung festzusetzen, dass in den Flächen mit Pflanzbindung vorrangig Gehölze für den Vogelschutz angepflanzt werden. Außerdem sollte festgelegt werden, dass Nistkästen z. B. für Mauersegler und andere Vögel an den Häusern angebracht werden.</p>	<p>durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff zu betrachten. Dieser Eingriff in Höhe von 5.445 m² soll durch eine extensive Dachbegrünung mit einer Fläche von 8.300 m² ausgeglichen werden. Wie auf Seite 86 dargelegt, werden durch die geplante extensive Dachbegrünung multifunktional naturhaushaltswirksame Flächen geschaffen. Die Ausgleichswirkung stellt sich jedoch hinsichtlich der einzelnen Schutzgutfunktionen differenziert dar. Die Beeinträchtigung der Schutzgutfunktionen für Tiere/Pflanzen und Klima/Luft wird mit einem quantitativen Überschuss kompensiert, während für die Schutzgüter Boden und Wasser, bedingt durch den fehlenden Anschluss zum natürlich anstehenden Boden, ein nur annähernd gleichwertiger Ausgleich erzielt werden kann.</p> <p>Die Ausführungen auf S. 144 der Begründung werden mit dem Ziel einer differenzierteren Aussage redaktionell überarbeitet.</p> <p>Kenntnisnahme. Die angeführten Rodungen sind unter Begleitung eines Artenschutzgutachters außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgt, um die in öffentlichem Interesse stehende Altlastensanierungsarbeiten auf dem Gelände durchzuführen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Im Ergebnis wurden im Durchführungsvertrag die Vermeidungsmaßnahmen V1 (Fledermausschutz) und V2 (Vogelschutz) als verbindliche Regelung aufgenommen. Für die außerhalb dieser Regelungen durch Rodungen möglicherweise betroffenen Arten kann davon ausge-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Zusätzlich möchte ich folgende Anregung für die Gestaltung des außerhalb des Gebietes liegenden Grünstreifens geben und Sie bitten, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen: Anpflanzen von einer Baumallee und von vielen verschiedenen Gehölzen, die dem Vogelschutz dienen, sowie Vegetation, die Lebensräume für Insekten bietet. Dazu sollte es auch wieder eine Bürgerbeteiligung geben.</p> <p>Kitaplätze In der Begründung schreiben Sie auf S. 14, dass „eine wohnortnahe Versorgung“ mit Kindertagesstätten angestrebt wird. Doch der Bezirk will alles dafür tun, dass der Investor die angeblich notwendigen 85 Kitaplätze in der Seydlitzstraße 11 errichtet. Demgegenüber halte ich es für besser, wenn die Kitaplätze wohnortnah zur Verfügung gestellt werden. Der Standort in der Seydlitzstraße ist zusätzlich vorzuhalten, da alle vorhandenen Kitaplätze in Moabit zu 100 % ausgelastet sind und Wartelisten bestehen. Wie ist die Äußerung auf S. 143 der Begründung zu verstehen, dass „der Vorhabenträger die Kita errichten und betreiben wird“? Diese Aussage widerspricht der Antwort von Frau Smentek auf ein Schreiben des Betroffenenrats Lehrter Straße, dass Kitaträger keine Kita übernehmen könnten, deren Mietkosten zu hoch seien.</p>	<p>gangen werden, dass nach der Durchführung des Vorhabens in den neu gestalteten und bepflanzten Freiflächen eine Wiederansiedlung erfolgen kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Anregung kann nicht gefolgt werden, der bahnbegleitende Grünzug ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens 1-67 VE, sondern ist als Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme im Rahmen der Verkehrsanlagen im zentralen Bereich (B96) mit Hilfe eines Planfeststellungsverfahrens planungsrechtlich gesichert worden. Daher kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Einfluss auf die zukünftige Gestaltung des Grünzugs genommen werden.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Der an der Seydlitzstraße geplante Standort befindet sich in fußläufiger Entfernung (zwischen 500 m und 1.000 m) vom Plangebiet entfernt und ist gut erreichbar. Der Standort direkt am Fritz-Schloss-Park ist zudem besser mit ergänzenden öffentlichen Grün- und Spielflächen außerhalb des eigenen Grundstücks ausgestattet, als dies eine Kita im Vorhabengebiet sein könnte. Darüber hinaus ist beim Standort ebenfalls zu berücksichtigen, dass die neu entstehenden Plätze zwar rechnerisch den entstehenden Zusatzbedarf aus dem Vorhaben abdecken, jedoch nicht für das Vorhaben reserviert sind und damit nicht nur dem Plangebiet sondern auch der Versorgung der Umgebung zur Verfügung stehen. Eine Realisierung der Kindertagesstätte innerhalb des Vorhabengebiets ist daher nicht erforderlich. Der aktualisierte Durchführungsvertrag trifft zur Kita in der Seydlitzstraße folgende Regelungen: Das Grundstück der Kita verbleibt im Eigentum des Bezirks. Der Vorhabenträger kann ein Erbbaurecht erwerben. Nach Fertigstellung der Kindertagesstätte</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bei der Berechnung der Kitaplätze dürfen meiner Meinung nach nicht die Kleinstwohnungen, die 1-Zimmer-Wohnungen und auch noch alle 2-Zimmer-Eigentumswohnungen herausgerechnet werden und dann auch noch nur eine Quote von 70 oder 75 % (die exakte Zahl habe ich mir leider nicht gemerkt) angerechnet werden, wie im Durchführungsvertrag festgelegt. Das führt in der Konsequenz dazu, dass rechnerisch in die neuen 1.053 Wohnungen nur 1.036 Einwohner einziehen. Dieses Rechenkunststück ist völlig absurd. Es gibt in Berlin viele Alleinerziehende, so dass die Wahrscheinlichkeit, dass in einer 2-Zimmer-Wohnung ein Kind lebt, recht hoch ist. Auf gar keinen Fall darf von der Berechnung nach dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung abgewichen werden. Das gleiche gilt auch für Schulplätze.</p>	<p>kann dieser das Gebäude an einen freien Kita-Träger vermieten und mit Zustimmung des Bezirks auch das Erbbaurecht an den freien Träger übertragen. Für die Bestimmung des Kita-Trägers ist das Einvernehmen mit dem Bezirk herzustellen, wodurch auch eine angemessene Miethöhe gewährleistet werden kann.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Bedarfsermittlung wird nach den Bestimmungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt.</p> <p>Auf dieser Grundlage ergibt sich folgender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW 6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder 75 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 75 /100): 74,07, aufgerundet 75 Kinder bzw. Plätze.</p> <p>Es ergibt sich darüber hinaus folgender Bedarf an Grundschulplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW 6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder 90 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 90 /100): 88,88, aufgerundet 89 Kinder bzw. Plätze.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Fehlende Spielflächen Es fehlen sowohl private als auch öffentliche Spielflächen. Wie bereits erwähnt ist eine Ausgleichsfläche wie der Geschichtspark dafür nicht zu nutzen. Diese fehlenden Spielflächen jetzt auch noch dafür herzunehmen, die Kita außerhalb des Gebietes zu verorten ist absurd. Denn die fehlenden Spielflächen zeigen ja gerade die zu hohe Dichte an, die durch eine Auslagerung der Kitaflächen noch gesteigert werden kann.</p> <p>Verkehr Es ist entgegen der Behauptung im B-Plan-Entwurf nicht davon auszugehen, dass die zusätzlichen 2.600 KFZ täglich problemlos zu bewältigen sind. Mal abgesehen davon, dass in der Begründung auf eine Verkehrsstudie von 2005 (!! vor der Eröffnung des Hauptbahnhofs, Begründung S. 70) verwiesen wird, kann davon ausgegangen werden, dass eine hohe Belastung der Lehrter Straße bleibt, auch wenn die Baumaßnahme an der Heidestraße beendet sein wird, die zur Zeit nicht unwesentlich zu dem täglichen Verkehrsstau beiträgt. Dennoch werden die Verkehre Hauptbahnhof – Beusselbrücke weiterhin die Lehrter Straße erheblich belasten. Das ist auch durch die doppelten Abbiegespuren von der Beussel- in die Erna-Samuel-Straße vorprogrammiert.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Ein Defizit an öffentlichen und privaten Spielflächen im Bestand kann nicht dem Vorhabenträger angelastet werden. Der durch das Vorhaben entstehende Neubedarf an privaten Spielflächen wird unter der Voraussetzung der Realisierung des Kitastandorts in der Seydlitzstraße innerhalb des Vorhabengebiets abgedeckt. Öffentliche Spielflächen werden vom Vorhabenträger im erforderlichen Umfang finanziert. Für die Entscheidung, die Kindertagesstätte vorzugsweise in der Seydlitzstraße anzusiedeln, waren im Übrigen andere Gründe maßgeblich (vgl. Abwägung zum Punkt „Kitaplätze“ dieser Stellungnahme). Es wird auch auf die Abwägung zur Überschrift „Bauliche Dichte“ dieser Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die mit dem Verweis auf Seite 70 der Begründung (Umweltbericht) getroffene Darstellung, dass dem Verkehrsgutachten Zahlen von 2005 zu Grunde liegen, ist unrichtig. Im Umweltbericht wurde zur Bewertung der Auswirkungen durch Luftschadstoffe auf S. 70 der Begründung wie üblich die zur Beurteilung zur Verfügung stehenden relevanten Daten und Informationen zu diesem Sachverhalt aus dem <u>Umweltatlas Berlin</u> zu Grunde gelegt. Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Erstellung stammten die aktuellsten verfügbaren Daten aus dem Jahr 2005. Diese wurden bei der weiteren Bearbeitung nicht mehr überprüft. Zwischenzeitlich sind aktuellere Daten aus dem Jahr 2009 verfügbar. Die Aussage wird daher hinsichtlich der Quelle aktualisiert. Inhaltlich stimmen die Aussagen zur Verkehrs- und Schadstoffsituation von 2005 und 2009 insofern überein, dass für die Lehrter Straße keine detaillierte Angabe verfügbar sind, weil die Verkehrsbelastung relativ gering ist. Eine stichprobenartige Überprüfung der Verkehrsbelastung</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>im Rahmen des für den Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachtens hat Ende 2013 eine zu den Zahlen der Verkehrszählung 2009 vergleichbare tendenziell sogar leicht geringere Verkehrsbelastung ergeben. Die Aussagen im Umweltbericht sind folglich auch unter Heranziehung aktueller Zahlen weiterhin zutreffend.</p> <p>Die derzeit höhere Verkehrsbelastung der Lehrter Straße wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII, als baustellenbedingte Verkehre durch die laufenden Baumaßnahmen in der Invalidenstraße sowie in der Heidestraße eingeschätzt. Als für die Bewertung des Verkehrsablaufs „maßgebender Fall“ wurde daher entsprechend der Netzfunktion der Lehrter Straße der letzte „ungestörte“ Zustand der Lehrter Straße, d. h. der von SHP dargestellte Zustand im Jahr 2010 zzgl. dem aus dem Vorhaben, aus den Entwicklungen im Einzugsbereich der Lehrter Straße sowie aus den Entwicklungen im weiteren Gebiet resultierenden Neuverkehr, definiert. Es wird erwartet, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Lehrter Straße spätestens mit Fertigstellung des leistungsfähigen Endzustands der parallel verlaufenden Heidestraße (Kategorie StEP II, übergeordnete Straßenverbindung) wieder auf das Maß von 2010 (+ Neuverkehr) einpendeln wird. Sofern dies nicht geschieht und die Lehrter Straße ihrer politisch definierten Netzfunktion nicht gerecht wird, sind die in der Verkehrsuntersuchung von SHP aufgezeigten Instrumente zur Verkehrsberuhigung weiter zu qualifizieren und gegebenenfalls anzuwenden. Das Verkehrsgutachten weist nach, dass die anliegenden Knotenpunkte der Hauptverkehrsstraßen den zusätzlichen Verkehr in der Lehrter Straße bewältigen können.</p> <p>Die Bewertung des Verkehrsablaufs in der Lehrter Straße für den definierten „maßgebenden Fall“ erfolgte</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Heranbauen an die Grundstücksgrenze zu Lehrter Straße 26A</p> <p>Das Heranbauen an die Grundstücksgrenze im Norden bin ich nicht bereit hinzunehmen. Für die Menschen, die dort bereits wohnen, verschlechtert sich die Belichtungssituation gravierend (Begründung S. 105). Im Süden des Gebietes macht das Heranbauen an die Grundstücksgrenzen Sinn, da es sich hier um Brandwände handelt. Auch kann und sollte an die Brandwand der Lehrter Straße 26A herangebaut werden (da es ja leider eine aussichtslose Forderung wäre, diese Wohnungen durch Durchbrüche und den Anbau von Balkonen aufwerten zu wollen), doch der Riegel, der sich hinter den Hof der Lehrter Straße 26A bis 30 legt und der ebenfalls bis an die Grundstücksgrenze reicht, kann so nicht realisiert werden. Einerseits ist er zu dicht herangebaut, andererseits ist er zu hoch und sollte mindestens ein besser noch zwei Stockwerke niedriger ausfallen.</p> <p>Erstaunlich ist, dass die Belichtung der bereits existierenden Wohnhäuser im Besonnungsgutachten noch nicht einmal untersucht wurde, als ob Licht, Luft und Sonne nur für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner eine Rolle spielen würde.</p>	<p>anhand des Standardverfahrens im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) für nichtsignalisierte Einmündungen. Demnach kann für die zur Erschließung des Vorhabens geplanten Einmündungen die Qualitätsstufe „B“ erreicht werden. Damit werden die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeuge vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst, die dabei entstehenden Wartezeiten sind jedoch gering. Für den Verkehrsablauf in den angrenzenden Knotenpunkten Perleberger Straße und Invalidenstraße wurde in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII ebenfalls der Nachweis erbracht, dass die Leistungsfähigkeit jeweils gegeben ist.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf dem Grundstück Lehrter Straße 26 A/B ist die Bebauung grenzständig errichtet. Hieraus ergibt sich, dass auch auf dem Nachbargrundstück eine grenzständige Bebauung zulässig ist und zwar unabhängig von einem Anbau an bestehende Gebäude.</p> <p>Die Belichtungssituation nach der Errichtung des geplanten Baukörpers ist durch eine Ergänzung der Belichtungs- / Besonnungsstudie untersucht worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Bereich der Bestandsbebauung in den Bereichen, die nicht durch Eigenverschattung betroffen sind, am 21.03/21.09. in den frühen Morgenstunden eine zusätzliche Verschattung auftritt. Je nach Gebäudeteil und Geschoss ergibt sich eine zusätzliche Verschattungszeit von ca. 30 Minuten bis zu 2,5 h. Für einige wenige Fassadenbereiche im Hof des Gebäudes Lehrter Straße 27-30 hat dies zur Folge, dass im Zusammenhang mit der in dem relativ engen Hof sehr früh auftretenden Eigenverschattung keine Besonnung mehr erfolgt.</p> <p>Demgegenüber ist anzuführen, dass die neu geplante</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Dieses Gutachten ist dringend nachzureichen. So kann die Bebauung nicht akzeptiert werden.	Bebauung im Vorhabengebiet die Abstandsflächenvorschriften aus § 6 der Berliner Bauordnung gegenüber der bestehenden Bebauung nicht nur einhält, sondern sogar einen um gut 50 % größeren Abstand einhält. Auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Novellierung der Berliner Bauordnung verringerten Abstandsflächenmaße ist davon auszugehen, dass die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften nach wie vor im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse darauf abzielen, jedenfalls eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Daher kann im vorliegenden Fall auch im Hinblick auf die Verringerung der Besonnungsdauer davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Bestandsgebäude auch weiterhin gesichert sind. Damit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der geplanten Bebauung im Vorhabengebiet schwerwiegende Gründe entgegenstehen und die Entwicklung hinzu nehmen ist.
5.	Bürger 5	27.09.2015	Die jetzt in der Lehrter Straße bestehende Mischkultur, die in hervorragender Weise ein Miteinander und eine Integration von Menschen aus unterschiedlichen sozialen und kulturellen Hintergründen ermöglicht, wird im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt. Weiterhin wird nicht die Kultur der kleinen Inhaber geführten Läden und Cafés berücksichtigt. Auch dies ist ein wichtiger Standbein der herrschenden Mischkultur. Stattdessen favorisiert der Bebauungsplan weitere Discounter und größere, anonymere Geschäfte.	Der Einwand wird zurückgewiesen. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets die angeführten Aspekte nicht berücksichtigen würde. Die Festsetzung eines Wohngebiets ist neutral zu werten, denn sie nimmt keinen unmittelbaren Einfluss auf die soziale und kulturelle Entwicklung eines Standorts, sondern entspricht im Gegenteil der im nördlichen Umfeld vorhandenen Wohnnutzung. Darüber hinaus ist auch durch die Verpflichtung des Vorhabenträgers über den Durchführungsvertrag gewährleistet, dass innerhalb des geplanten Wohngebiets eine vielfältige Mischung von Wohnformen entsteht. Neben einem Anteil an Wohnungen zu günstigen Mietpreisen (158) wird über

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>die geplante Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen und ein Angebot an temporären Wohnformen im geplanten Hochhaus ein sehr vielfältiger und großer Nutzerkreis angesprochen und eine einseitige Bevölkerungsentwicklung ausgeschlossen. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets unterstützt auch die Kleinteiligkeit der Versorgungsinfrastruktur, denn innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets sind nur der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig, deren Verkaufsfläche auf maximal 800 m² begrenzt ist. Gemäß Vorhabenplanung sollen im Bereich des Stadtplatzes 6 Gewerbe-/ Ladeneinheiten mit 70-75 m² und eine große Ladeneinheit entstehen und damit auch Angebote für Inhabergeführte Läden und Betriebe geschaffen werden.</p>
6.	Bürger 6	28.09.2015	<p>Die hier im B-Planentwurf enthaltenen Ergebnisse des Architekturworkshops werden der großartigen Aufgabe dies Gebiet städtebaulich vernünftig zu entwickeln nicht gerecht, sondern entsprechen dem Geschäftsmodell der Investoren. Die Vorgaben wurden vom Investor definiert. Soziale, kulturelle und ökologische Kriterien sowie historisch gewachsene Strukturen wurden nicht berücksichtigt.</p> <p>Allen beteiligten Architekten wurden Planungsaufträge in Aussicht gestellt bei der anschließenden Realisierung. Ein Architekturbüro das von den Vorgaben des Investors im Sinne der vorab beteiligten Bürger (1. B-Planentwurf Vivico) abwich, lief Gefahr von der weiteren Auftragsvergabe ausgeschlossen zu werden.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Auslobung zum im Jahr 2013 durchgeführten Workshopverfahren wurde in enger Abstimmung mit dem BA Mitte erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen des BA Mitte für die Entwicklung des Mittelbereichs der Lehrter Straße in Einklang gebracht. Darüber hinaus war das BA Mitte in das Workshopverfahren eingebunden. Es war sowohl direkt im Entscheidungsgremium vertreten, als auch durch Fachleute aus den jeweils betroffenen Ämtern (z. B. Umweltamt, Naturschutzamt etc.) an der Entscheidungsfindung beteiligt.</p> <p>Eine Inaussichtstellung einer späteren Beauftragung der Beteiligten Architekturbüros in einem solchen Workshopverfahren ist übliche Praxis. Es ist auch nicht zu erkennen, warum ein von den Vorgaben abweichender Entwurf unmittelbar zu einer Nichtberücksichtigung im weiteren Verfahren führen sollte, da im weiteren Verfahren Entwürfe für den Hochbau zu vergeben waren, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Außer einiger Restmeter der historischen Ziegelmauer finden sich keine Wünsche, die von den Anwohnern im Forderungskatalog formuliert wurden (archiviert im B-Laden und mehrfach veröffentlicht) berücksichtigt.</p> <p>Der Fortbestand des vorhandenen Kleingewerbes wurde vollständig fallen gelassen, obwohl dies noch von einem Vertreter der Grothgruppe, Herrn Unger, Senior, auf der Bauausschusssitzung im Frühjahr 2013 verkündet wurde. Das bedeutet nicht nur ein Verlust der urbanen Vielfalt, sondern auch eine die Existenz bedrohende Härte für die gekündigten Gewerbe. Ein Fortbestand von Antike Bauelemente wird bedauerlicherweise ausgeschlossen.</p>	<p>der präferierten städtebaulichen Lösung stehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Forderungen der Anwohner, die in verschiedenen offenen Briefen u. ä. gestellt wurden und die im Wesentlichen auch Gegenstand der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im August/ September 2015 waren sind in die Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander eingestellt worden. Das Ergebnis dieses Abwägungsvorgangs kann dem vorliegenden Dokument entnommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans führen nicht zu einem Ausschluss der auf dem Gelände ehemals vorhandenen gewerblichen Nutzungen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Die ehemals vorhandenen Betriebe, u.a. auch die Fa. Antike Bauelemente, würden überwiegend die Kriterien für einen Weiterbetrieb auch in einem allgemeinen Wohngebiet erfüllen, in dem der Vorhabenträger im Bereich des geplanten Stadtplatzes und im WA 1.3 entsprechende gewerblich nutzbare Flächen in den Erdgeschoss vorsieht. Der Bebauungsplan ist jedoch nicht geeignet, den Fortbestand der privatrechtlichen Mietverhältnisse zwischen ehemaligen Nutzern und dem Grundstückseigentümer zu sichern, da hierfür keine gesetzliche Grundlage besteht. Insofern unterliegt die Fortführung der Miet- oder Pachtverhältnisse der Vertragsfreiheit des Grundstückseigentümers/ Vorhabenträgers.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Da es sich um eine "städtebauliche Maßnahme" handelt, werde ich prüfen auf Ausgleich zu klagen.</p> <p>Der Ansatz im B-Planentwurf der Vivico, ein Mischgebiet zu erhalten, wurde vom neuen Investor verworfen; er hatte zwischenzeitlich festgestellt, dass seine Mietvorstellungen für wohnverträgliches Kleingewerbe unerfüllbar seien. Auch Gewerbe braucht innerstädtisch bezahlbare Mieten!</p> <p>Der Durchführungsvertrag stellt die Bebauungsdichte nicht in Frage und nimmt auch keinen Bezug auf die veröffentlichten und sorgsam ausgearbeiteten Bürgerbegehren, siehe den bereits erwähnten Forderungskatalog.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Entscheidung des Bezirks Mitte das Konzept der Groth Gruppe zur Entwicklung eines innerstädtischen Wohnstandortes mitzutragen. Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets kommt es nicht zu einem grundsätzlichen Ausschluss gewerblicher Nutzungen. Darüber hinaus müssen die Belange der gewerblichen Wirtschaft mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander abgewogen werden. Im konkreten Fall wird der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in dieser innerstädtischen Lage ein Vorrang eingeräumt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass mit der Umstellung der zulässigen Art der Nutzung von Mischgebiet auf allgemeines Wohngebiet einer in der ersten Bürgerbeteiligung von vielen Bürgern vorgebrachten Anregung gefolgt wurde, die in Stellungnahmen der vorliegenden Öffentlichkeitsbeteiligung erneut positiv bestätigt wird.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Forderungen der Anwohner, die in verschiedenen offenen Briefen u. ä. gestellt wurden und die im Wesentlichen auch Gegenstand der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im August / September 2015 waren sind in die Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander eingestellt worden. Das Ergebnis dieses Abwägungsvorgangs kann dem vorliegenden Dokument entnommen werden. Zur Bebauungsdichte vgl. Abwägung zu nachfolgenden Punkten dieser Stellungnahme.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Der durchschnittliche Bodenpreis betrug im Jahr 2009 110,- Euro pro qm (Angabe CA IMMO); der bebaubare qm wird nun auf 2.450,-Euro getaxt (laut TAZ-Recherche). Angesichts dieser Wertsteigerung wurde ungenügend und nicht im Interesse der Gemeinde verhandelt.</p> <p>Der B-Laden konnte der Aufgabe der Bürgerbeteiligung nicht mehr genügen: die ständige Anwesenheit zweier Mitarbeiter der Grothgruppe an den regelmäßigen Sitzungen irritierte; auch ist die Miete ohne Zuschussbewilligung unseres Baustadtrates nicht finanzierbar.</p> <p>Es wurden die vorbereiteten Maßnahmen dem Investor vertrauensvoll aber leichtsinnig überlassen. Daher ist auch die Qualität der vom Investor bestellten Gutachten zweifelhaft.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Der Vorhabenträger wird gemäß dem Berliner Modell zur kooperativen Wohnbaulandentwicklung in angemessenem Umfang an den Folgekosten der technischen (Erschließung) und sozialen Infrastrukturen (Kindertagesstätten, Schulplätze, öffentliche Grün- und Spielplatzflächen) beteiligt, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sind. Entsprechend den hierzu durchgeführten Berechnungen sind die Kosten angemessen.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Möglichkeit zur Übertragung der Ausarbeitung städtebaulicher Planungskonzepte, des Bebauungsplans einschließlich des Umweltberichts und auch die Erstellung der erforderlichen Gutachten ist ausdrücklich in § 11 BauGB als Regelungsgegenstand städtebaulicher Verträge genannt und gilt ebenso für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Über die Qualität der Gutachten muss sich der Bezirk vergewissern. Dieser hat nach § 2 Abs. 1 BauGB die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Gutachten wurden von den entsprechenden Fachbehörden des Bezirks und teilweise auch den Senatsverwaltungen (z.B. Schallgutachten, Verkehrsgutachten) fachlich und inhaltlich geprüft und im Endergebnis nicht beanstandet. Insofern ist die Qualität der Gutachten aus Sicht des Bezirks nicht zweifelhaft.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die Bebauungsdichte ist zu hoch.</p> <p>Die Lehrter Straße wurde 1986 verengt (ökol. Stadtumbau) und würde völlig überlastet.</p> <p>Die Versiegelung des Bodens kann nicht kompensiert werden; Flora und Fauna , seit 70 Jahren gewachsen, ist zu erhalten, weil für das Stadtklima unverzichtbar und die Ausgleichsmaßnahmen lächerlich sind.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die bauliche Dichte des Vorhabens orientiert sich mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,41 und einer GFZ von 2,7 an der auf der östlichen Seite der Lehrter Straße vorhandenen Bebauung. Die im Plangebiet beabsichtigte Dichte der Bebauung ist, wie in der Begründung umfassend dargelegt wird (Kapitel II.3.2) u.a. im Hinblick auf folgende städtebauliche Gründe gerechtfertigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Lage des Plangebiets, - nachhaltige Stadtentwicklung durch Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen, - hoher Bedarf an innerstädtischem Wohnraum, - Lärmschutz durch Schaffung ruhiger Gebäudeseiten, - Schaffung eines Stadtplatzes, - Berücksichtigung von geplanten Grünverbindungen. <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Verkehrsgutachten weist nach, dass die zusätzlichen Verkehre sowohl von der Lehrter Straße, als auch von den Knoten an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Perleberger Straße und Invalidenstraße) bewältigt werden können.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Im Vorhabengebiet, das bis 2011 als planfestgestellte Eisenbahnfläche der kommunalen Planungshoheit entzogen war, bemisst sich das Baurecht zunächst unabhängig vom Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans seit der Aufhebung der Planfeststellung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Auf Grund der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung, die gemäß § 34 den Rahmen für die Zulässigkeit eines Vorhabens bildet, ist bereits ohne den Bebauungsplan,</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>wie in der Begründung umfassend dargelegt (S. 11, 38f., 85 und 87), eine Bebauung des Vorhabengebiets in erheblichem Umfang zulässig. Mit der Realisierung von Bauvorhaben auf dieser Rechtsgrundlage würden Flora und Fauna ebenfalls beeinträchtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs § 1a Abs. 3 BauGB maßgeblich. Gemäß Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Unter Berücksichtigung von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist als Eingriff – unabhängig von der tatsächlichen Ausschöpfung des bestehenden Planungsrechts – nur die Differenz zwischen dem bereits zulässigen Eingriff und dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff zu betrachten. Dieser Eingriff in Höhe von 5.445 m² soll durch eine extensive Dachbegrünung mit einer Fläche von 8.300 m² ausgeglichen werden. Wie auf Seite 86 der Begründung dargelegt, werden durch die geplante extensive Dachbegrünung multifunktional naturhaushaltswirksame Flächen geschaffen. Die Ausgleichswirkung stellt sich jedoch hinsichtlich der einzelnen Schutzgutfunktionen differenziert dar. Die Beeinträchtigung der Schutzgutfunktionen für Tiere/Pflanzen und Klima/Luft wird mit einem quantitativen Überschuss kompensiert, während für die Schutzgüter Boden und Wasser, bedingt durch den fehlenden Anschluss zum natürlich anstehenden Boden, ein nur annähernd gleichwertiger Ausgleich erzielt werden kann. Die Folgen des verbleibenden geringen funktionalen Defizite werden in der Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander vor dem Hintergrund der Schaffung dringend benötigten innerstädtischen Wohnraums und der Konversion ehemaliger Bahnflächen im innerstädtischen Bereich geringer bewertet, als die Vorteile der geplanten Entwicklung. Die-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Schallreflexionen der zukünftigen Baukörper/Heidestraße sind zu berücksichtigen;</p> <p>In dieser exponierten Lage ist nach neuesten ökologischen Erkenntnissen zu bauen!</p>	<p>se stützt im Übrigen durch die Vermeidung von Verkehr im Vergleich zu Entwicklungen außerhalb der Innenstadt ebenfalls die Klimaziele.</p> <p>Der Einwand ist bereits berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt in ihrem Berechnungsmodell die Reflexionen der in der Heidestraße geplanten Bebauung (vgl. Schallgutachten S. 54, letzter Absatz) und Anhang A, Seiten 3+4).</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Für die Errichtung von Gebäuden bestehen über die rechtlichen Grundlagen des Energiefachrechts (EnEV, EEWärmeG etc.) bereits umfangreiche Vorschriften, die sich auch dynamisch weiterentwickeln. Darüber hinaus werden durch die geplante Festsetzung zur Dachbegrünung, zum Verbrennungsverbot und den durch den Vorhabenträger bevorzugt vorgesehenen Anschluss an die Fernwärmeversorgung oder alternativ die Errichtung eines BHKW (Kraft-Wärme-Kopplung) im Vorhabengebiet weitere Anforderungen insbesondere aus dem Klimaschutz bereits berücksichtigt. Für die Realisierung weiterer über diese Maßnahmen hinausgehender Regelungen soll insbesondere vor dem Hintergrund einer damit verbundenen Erhöhung der Baukosten und damit auch der Kostenmieten für die zukünftigen Bewohner abgesehen werden.</p>
7.	Bürger 7	27.09.2015	<p>Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist positiv.</p> <p>Die bauliche Dichte ist insgesamt zu hoch, deshalb werden bei diesem Städtebaulichen Entwurf/B-Plan nicht genug Freiflächen und Spielflächen (private und öffentliche) für die neuen Einwohner geschaffen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die bauliche Dichte des Vorhabens orientiert sich mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,41 und einer GFZ von 2,7 an der auf der östlichen Seite der Lehrter Stra-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>ße vorhandenen Bebauung. Die im Plangebiet beabsichtigte Dichte der Bebauung ist, wie in der Begründung umfassend dargelegt wird (Kapitel II.3.2) u.a. im Hinblick auf folgende städtebauliche Gründe gerechtfertigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Lage des Plangebiets, - nachhaltige Stadtentwicklung durch Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen, - hoher Bedarf an innerstädtischem Wohnraum, - Lärmschutz durch Schaffung ruhiger Gebäudeseiten, - Schaffung eines Stadtplatzes, - Berücksichtigung von geplanten Grünverbindungen. <p>Den zukünftigen Bewohnern stehen in den beiden großen Innenhöfen knapp 9.000 m² private Frei- und Spielflächen zur Verfügung, weitere Spielplatzflächen sollen im Bereich des zweigeschossigen Bestandsgebäudes angesiedelt werden, sofern die Kindertagesstätte außerhalb des Vorhabengebiets realisiert wird. Weitere Freiflächen, auch für die öffentliche Nutzung stehen im Plangebiet auf dem geplanten Stadtplatz zur Verfügung. Im näheren Umfeld stehen mit dem Sportpark Mitte und dem Fritz-Schloß-Park öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Bei Realisierung des bahnbegleitenden Grünzugs entstehen auf anderer Rechtsgrundlage (Planfeststellung) unmittelbar benachbart weitere 16.700 m² neue Grünflächen, die darüber hinaus durch ihre Vernetzung mit einem übergeordneten Fuß- und Radwegesystem weitere Grün- und Erholungsflächen abseits öffentlicher Straßen für die zukünftigen Bewohner erreichbar machen. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich entlang der Spree (ca. 1,2 km Entfernung) und im großen Tiergarten (ca. 1,8 km Entfernung). Von einer Realisierung weiterer öffentlicher Grünflächen im Vorhabengebiet wird daher</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die notwendigen öffentlichen Spielflächen sollten nicht außerhalb des Gebietes liegen, denn der Spielplatz im Zellengefängnispark ist bereits eine Ausgleichsmaßnahme – wie auch der bahnbegleitende Döberitzer Grünzug – und kann deshalb nicht zum Ausgleich herangezogen werden, auch wenn er aufgewertet wird.</p>	<p>insbesondere vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbedarfs zu Gunsten der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau abgesehen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes für den durch das Vorhaben entstehenden Zusatzbedarf von 1.646 m² Nettospielplatzflächen innerhalb des Vorhabengebiets erscheint wenig sinnvoll. Einerseits befindet sich nördlich des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft bereits der Klara-Franke-Spielplatz, so dass ein zusätzlicher, solitärer und eher kleiner Spielplatz, in unmittelbarer Nähe wenig attraktiv wäre. Da am Standort des Klara-Franke-Spielplatzes auch keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, wird die Lösung, einen anderen fußläufig erreichbaren bestehenden Spielplatz südlich des Plangebiets auf dem Gelände des Geschichtsparks zu erweitern und zu qualifizieren und damit einen attraktiven, großen Spielplatz mit mehr und abwechslungsreicheren Spielmöglichkeiten zu schaffen, bevorzugt. Andererseits ist bei der Standortwahl ebenfalls zu berücksichtigen, dass die neu entstehenden Plätze zwar rechnerisch den entstehenden Zusatzbedarf aus dem Vorhaben abdecken, jedoch nicht für das Vorhaben reserviert sind und damit nicht nur dem Plangebiet sondern auch der Versorgung der Umgebung zur Verfügung stehen. Auch dies spricht eher dafür, einen bestehenden Standort zu erweitern, als einen neuen Standort zu schaffen. Die Frage, ob der Geschichtspark bereits eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für eine andere Planung war, ist in diesem Zusammenhang nicht relevant, da es um die dortige Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen und nicht um den naturschutzrechtlichen Ausgleich geht. Sollte die Einrichtung des Spielplatzes im Geschichtspark dort naturschutzrechtliche Eingriffe zur</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum Sie in der Begründung behaupten, dass die naturschutzrechtlichen Eingriffe durch die Dachbegrünung vollständig ausgeglichen werden. (S. 74, 77, 144)</p> <p>Hier wird ein 50 Jahre altes Baurecht, das für die Fläche theoretisch besteht, herangezogen, obwohl schon vor 50 Jahren andere Nutzungen wie z.B. die Eisenbahnerlandwirtschaft einen höheren Wert geschaffen haben, sowohl naturschutzrechtlich (als Kaltluftentstehungsgebiet), als auch für die Erholung (Schutzgut Mensch). Dass diese Bereiche nicht als Kleingärten geschützt waren, ändert nichts an ihrer tatsächlichen Funktion. (S. 15, 39, 60, 65, 86)</p>	<p>Folge haben, sind diese selbstverständlich auszugleichen.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist § 1a Abs. 3 BauGB maßgeblich. Gemäß Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall. Im Vorhabengebiet, das bis 2011 als planfestgestellte Eisenbahnfläche der kommunalen Planungshoheit entzogen war, bemisst sich das Baurecht zunächst unabhängig vom Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans seit der Aufhebung der Planfeststellung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Auf Grund der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung, die gemäß § 34 BauGB den Rahmen für die Zulässigkeit eines Vorhabens bildet, ist bereits ohne den Bebauungsplan, wie in der Begründung umfassend dargelegt (S. 11, 38 f., 85 und 87), eine Bebauung des Vorhabengebiets in erheblichem Umfang zulässig.</p> <p>Unter Berücksichtigung von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist als Eingriff – unabhängig von der tatsächlichen Ausschöpfung des bestehenden Planungsrechts – nur die Differenz zwischen dem bereits zulässigen Eingriff und dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff zu betrachten. Dieser Eingriff in Höhe von 5.445 m² soll durch eine extensive Dachbegrünung mit einer Fläche von 8.300 m² ausgeglichen werden. Wie auf Seite 86 der Begründung dargelegt, werden durch die geplante extensive Dachbegrünung multifunktional naturhaus-haltswirksame Flächen geschaffen. Die Ausgleichswirkung stellt sich jedoch hinsichtlich der einzelnen Schutzgutfunktionen differenziert dar. Die Beeinträchtigung der Schutzgutfunktionen für Tiere/Pflanzen und Klima/Luft wird mit einem quantitativen Überschuss</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ich halte es für sinnvoll und notwendig, dass die Kita innerhalb des Gebietes entsteht.</p> <p>Ich bin nicht damit einverstanden, dass bei der Berechnung der Zahl der zu erwartenden Kinder, nicht nur die Studentenwohnungen, sondern auch die 1- und 2-Zimmer-Eigentumswohnungen, herausgerechnet werden, so dass tatsächlich unverständlicherweise weniger neue Einwohner als neue Wohnungen herauskommen. Auf diese wird dann der Versorgungsschlüssel von 75% angerechnet.</p>	<p>kompensiert, während für die Schutzgüter Boden und Wasser, bedingt durch den fehlenden Anschluss zum natürlich anstehenden Boden, ein nur annähernd gleichwertiger Ausgleich erzielt werden kann. Die Ausführungen auf S. 144 der Begründung werden mit dem Ziel einer differenzierteren Aussage redaktionell überarbeitet.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Der an der Seydlitzstraße geplante Standort befindet sich in fußläufiger Entfernung (zwischen 500 m und 1.000 m vom Plangebiet entfernt) und ist gut erreichbar. Der Standort direkt am Fritz-Schloss-Park ist zudem besser mit ergänzenden öffentlichen Grün- und Spielflächen außerhalb des eigenen Grundstücks ausgestattet, als dies eine Kita im Vorhabengebiet sein könnte. Aufgrund dessen ist der Kita-Standort in der Seydlitzstraße der Vorzugsstandort aus bezirklicher Sicht. Darüber hinaus ist beim Standort ebenfalls zu berücksichtigen, dass die neu entstehenden Plätze zwar rechnerisch den entstehenden Zusatzbedarf aus dem Vorhaben abdecken, jedoch nicht für das Vorhaben reserviert sind und damit nicht nur dem Plangebiet, sondern auch der Versorgung der Umgebung zur Verfügung stehen. Eine Realisierung der Kindertagesstätte innerhalb des Vorhabengebiets ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Bedarfsermittlung für notwendige Kita- und Grundschulplätze wird nach den Bestimmungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Im städtebaulichen Vertrag sollte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mindestens die Quote des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung von 25 % preisgünstiger Wohnungen eingehalten werden, die im B-Plan unterschritten wird. (S. 18) 2. Aufgrund der aktuellen Lage mit der rasant steigenden Zuwanderung durch die Flüchtlinge, sollte auch an dieser Stelle darauf mit dem städtebaulichen Vertrag reagiert werden. Mindestens 35 % preisgünstigere Wohnungen sollten auf dem Areal entstehen. 	<p>Auf dieser Grundlage ergibt sich folgender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW 6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder 75 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 75 /100): 74,07, aufgerundet 75 Kinder bzw. Plätze.</p> <p>Es ergibt sich darüber hinaus folgender Bedarf an Grundschulplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW 6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder 90 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 90 /100): 88,88, aufgerundet 89 Kinder bzw. Plätze.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Die Abstimmung mit dem Vorhabenträger über die Anzahl von 158 mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Vorhabengebiet erfolgte bereits im Rahmen der Vorbereitung des Workshopverfahrens im Jahr 2013 und damit vor der Einführung eines 25 %igen Regelanteils über das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Sommer 2014. Insofern genießt die Vereinbarung mit dem Vorhabenträger Vertrauensschutz. Eine Einbeziehung der Kleinstwohnungen in die Ermittlungsgrundlage für „bezahlbaren Wohnraum“ ist unangemessen, da diese Wohnungen eine besondere Wohnform darstellen, die spezielle Zielgruppen anspricht (v. a. temporäres</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>3. eine soziale Durchmischung über das gesamte Gebiet festgelegt werden, anstatt ein soziales „Geringverdiener-Ghetto“ innerhalb des Gebietes rechtlich festzulegen und zudem die Mietwohnungen auch noch ausdrücklich als Schallschutz für die Eigentumswohnungen durch die festgelegte Baureihenfolge zu missbrauchen. (S. 83, 121, Textliche Festsetzung 10+11)</p>	<p>Wohnen). Sie sind daher nicht mit „normalen“ Wohnungen gleichsetzbar. Ungeachtet dessen ist das städtebauliche Ziel, gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil niedrigpreisiger Wohnungen sicherzustellen, erreicht. Die Wohnungsbauleitstelle hat als zuständige Fachbehörde dieser Vorgehensweise zugestimmt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt und z.T. zurückgewiesen. Der Vorhabenträger plant, den mietpreisgebundenen und geförderten Wohnungsbau durch die Vergabe der Flächen an eine oder mehrere städtische Wohnungsgesellschaften oder einen anderen „Dritten“ zu realisieren. Hierfür ist eine Konzentration der Wohnungen auf wenige Gebäude erforderlich, da eine Fremdvergabe bei über das Vorhabengebiet verteilten und „eingestreuten“ Wohnungen nicht praktikabel ist. Darüber hinaus ist eine „Einstreuung“ in die Gebäude auf Grund abweichender Größen- und Ausstattungsanforderungen schwer realisierbar und deshalb ebenfalls unpraktikabel, zumal sich dabei die Erstellungskosten für den preiswerten Wohnraum i.d.R. erhöhen. Daher soll von einer Verteilung der preisgünstigen Wohnungen über das Gebiet abgesehen werden.</p> <p>Das Schallschutzkonzept ist grundsätzlich unabhängig von der Frage des Wohneigentums bzw. Mietwohnungen. Die abschirmende Wirkung der bahnseitigen Bebauung ist zwar eine Voraussetzung für die Errichtung der straßenseitigen Bebauung. Letztere ist aber gleichzeitig notwendig, um ruhige Innenbereiche zu schaffen, von denen alle Bewohner unabhängig von der Frage des Wohnungseigentums oder Mietwohnungen profitieren.</p> <p>Die Argumentation, die preisgünstigen Wohnungen würden als Schallschutz für die Eigentumswohnungen genutzt, ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist die</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Der Anteil an familiengerechten größeren Wohnungen ist zu gering.</p>	<p>Darlegung richtig, dass der Bebauungsplan aus Schallschutzgründen die Errichtung der bahnseitigen Bebauung vor der straßenseitigen Bebauung festsetzt, da diese die Restflächen des Vorhabengebiets vom Bahnlärm abschirmen und damit ruhige, schallgeschützte Bereiche schaffen. Dabei nehmen die Gebäude für preisgünstige Mietwohnungen nur einen geringen Anteil an der abschirmenden Bebauung ein. Zudem sind auch diese Wohnungen, wie alle anderen betroffenen Wohnungen, gemäß Vorhabenplanung ganz überwiegend als sogenannte „durchgesteckte“ Wohnungen, also mit Aufenthaltsräumen auch zur ruhigen lärmabgeschirmten Seite geplant, so dass eine Benachteiligung gegenüber anderen Wohnungen innerhalb des Vorhabengebiets insgesamt nicht erkennbar ist. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass auch die straßenseitige Bebauung, wenn auch in geringerem Ausmaß, durch Verkehrslärm von der Lehrter Straße betroffen ist. Angesichts dieser Tatsachen wäre es keinesfalls gerechtfertigt, dem Grundstückseigentümer durch einen staatlichen Eingriff in seine grundgesetzlichen Eigentumsrechte eine bestimmte Verteilung der Wohnungen innerhalb seines Vorhabens vorzuschreiben.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zunächst ist anzumerken, dass für eine Regelung des Wohnungsschlüssels in § 9 Abs. 1 BauGB, der die zulässigen Inhalte eines Bebauungsplans bestimmt, keine Rechtsgrundlage besteht. Auch für eine Regelung zu Gunsten großer Wohnungen im Durchführungsvertrag ist ein staatlicher Eingriff in die grundgesetzlichen Eigentumsrechte des Eigentümers durch eine Quotierung angesichts der derzeit geplanten Wohnungsschlüssel nicht gerechtfertigt. Derzeit beträgt die Anzahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen in Berlin 17,7 % (IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 28).</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Das Heranbauen des hinteren Riegels im Norden des Gebietes bis an die Grundstücksgrenze Lehrter Straße 26a-30 nehme ich nicht hin, da für die bereits dort Wohnenden sich die Belichtungssituation verschlechtert. (S. 105) Nicht einmal im Besonnungsgutachten wird die Situation der existierenden Nachbarschaft behandelt.</p>	<p>Demgegenüber plant der Vorhabenträger einen Anteil von 47 % von Wohnungen mit 3, 4 und 5 Zimmern (25 %, 21 %, 1 %) an den Standardwohnungen (ohne besondere Wohnformen / Kleinstwohnungen). Selbst unter Hinzurechnung dieser Wohnungen, deren Anrechenbarkeit auf Grund des speziellen Nutzerkreises eigentlich nicht gerechtfertigt erscheint, liegt der Anteil noch bei knapp 34 %, was immer noch fast dem doppelten des entsprechenden Haushaltsanteils entspricht. Auf Grund des demografischen Wandels sind bis 2025 im Vergleich zu kleineren Haushaltsgrößen auch nur relativ geringe Steigerungsraten bei den Mehrpersonenhaushalten zu erwarten (IBB Wohnungsmarktbericht 2013, S. 24).</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf dem Grundstück Lehrter Straße 26 A/B ist die Bebauung grenzständig errichtet. Hieraus ergibt sich, dass auch auf dem Nachbargrundstück eine grenzständige Bebauung zulässig ist und zwar unabhängig von einem Anbau an bestehende Gebäude.</p> <p>Die Belichtungssituation nach der Errichtung des geplanten Baukörpers ist durch eine Ergänzung der Belichtungs- / Besonnungsstudie untersucht worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Bereich der Bestandsbebauung in den Bereichen, die nicht durch Eigenverschattung betroffen sind, am 21.03/21.09. in den frühen Morgenstunden eine zusätzliche Verschattung auftritt. Je nach Gebäudeteil und Geschoss ergibt sich eine zusätzliche Verschattungszeit von ca. 30 Minuten bis zu 2,5 h. Für einige wenige Fassadenbereiche im Hof des Gebäudes Lehrter Straße 27-30 hat dies zur Folge, dass im Zusammenhang mit der in dem relativ engen Hof sehr früh auftretenden Eigenverschattung keine Besonnung mehr erfolgt.</p> <p>Demgegenüber ist anzuführen, dass die neu geplante</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Der sog. Stadtplatz ist viel zu klein und zusätzlich von Winden durch das Hochhaus belastet.</p>	<p>Bebauung im Vorhabengebiet die Abstandsflächenvorschriften aus § 6 der Berliner Bauordnung gegenüber der bestehenden Bebauung nicht nur einhält, sondern sogar einen um gut 50 % größeren Abstand einhält. Auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Novellierung der Berliner Bauordnung verringerten Abstandsflächenmaße ist davon auszugehen, dass die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften nach wie vor im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse darauf abzielen, jedenfalls eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Daher kann im vorliegenden Fall auch im Hinblick auf die Verringerung der Besonnungsdauer davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Bestandsgebäude auch weiterhin gesichert sind. Damit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der geplanten Bebauung im Vorhabengebiet schwerwiegende Gründe entgegenstehen und die Entwicklung ist hinzunehmen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Größe des geplanten Stadtplatzes ist nicht von der baulichen Dichte beeinflusst, sondern ist vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielstellungen zu sehen. Mit der Schaffung eines Stadtplatzes gegenüber dem denkmalgeschützten Eingangsbereich des Poststadions soll die Aufweitung der Straße an dieser Stelle auch im Vorhabengebiet aufgenommen werden und mit der Ansiedlung von publikumswirksamen Nutzungen (Handel, Dienstleistungen etc.) der mittlere Abschnitt der Lehrter Straße mit der Steigerung der dadurch bedingten Attraktivität aufgewertet werden. Darüber hinaus bildet der Stadtplatz die zentrale Wegeverknüpfung für das bereits vorhandene</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die Behauptung, dass das 18stöckige Hochhaus sich in das Stadtbild (Landschaftsbild) einfügen würde, kann ich nicht nachvollziehen. (66,67)</p>	<p>und geplante umfassende Fuß- und Radwegesystem zur Vernetzung von Grün- und Freiflächen im zentralen Bereich und dem Südosten Moabits sein. Mit der geplanten Errichtung einer Brücke über die Bahnanlagen im Osten des Plangebiets wird der Stadtplatz zu einem Kreuzungspunkt der in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung verlaufenden Wege. Die städtebaulichen Zielstellungen können mit der geplanten Größe von insgesamt ca. 2.400 m² und einer Öffnung mit einer Länge von 60,0 m entlang der Lehrter Straße erreicht werden, insofern besteht für einen größeren Stadtplatz keine Notwendigkeit. Der vermuteten Windbelastung kann nicht belegbar widersprochen werden. Es ist aber grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass platzartige Öffnungen in einer Bebauung solchen Einflüssen unabhängig von ihrer Größe und der Höhe der daran angrenzenden Bebauung ausgesetzt sind. Hinweise auf eine besondere Beeinträchtigung haben sich aber nicht ergeben.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Auf den angeführten Seiten in der Begründung (hier Umweltbericht) wird der der Abwägung zu Grunde zu legende Bestand zu den Schutzgütern Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter dargestellt. Zum geplanten Hochhaus werden an dieser Stelle keine Aussagen getroffen, insbesondere wird die unterstellte Behauptung nicht gemacht. Unabhängig davon ist eine Beurteilung der Frage, inwieweit sich eine bestimmte Bebauung in das Stadt- / Orts- / Landschaftsbild einfügt stark subjektiv geprägt, so dass hierzu in der Regel unterschiedliche Ansichten bestehen werden. Im Rahmen des den Planungen vorangegangenen Workshopverfahren für das Vorhabengebiet hat sich das aus Hochschulprofessorinnen, Fachleuten aus der bezirklichen und der Senatsverwaltung und</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum in der Begründung eine Verkehrszählung von 2005 (vor Eröffnung des Hauptbahnhofs! herangezogen wird! (S. 70)</p>	<p>Fachleuten des Vorhabenträgers besetzte Entscheidungsgremium mit großer Mehrheit dafür ausgesprochen, am Stadtplatz einen städtebaulichen Hochpunkt zu setzen, um die Platzsituation zu betonen und den an dieser Stelle entstehenden Knotenpunkt des gebietsübergreifenden Fuß- und Radwegnetzes weithin sichtbar zu markieren. Dieser städtebaulich nachvollziehbaren Empfehlung des Entscheidungsgremiums wurde im Rahmen der Entwicklung des Masterplans (Vorhabenplan) und damit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im Umweltbericht wurde zur Bewertung der Auswirkungen durch Luftschadstoffe auf S. 70 der Begründung wie üblich die zur Beurteilung zur Verfügung stehenden relevanten Daten und Informationen zu diesem Sachverhalt aus dem <u>Umweltatlas Berlin</u> zu Grunde gelegt. Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Erstellung stammten die aktuellsten verfügbaren Daten aus dem Jahr 2005. Diese wurden bei der weiteren Bearbeitung nicht mehr überprüft. Zwischenzeitlich sind aktuellere Daten aus dem Jahr 2009 verfügbar. Die Aussage wird daher hinsichtlich der Quelle aktualisiert. Inhaltlich stimmen die Aussagen zur Verkehrs- und Schadstoffsituation von 2005 und 2009 insofern überein, dass für die Lehrter Straße keine detaillierten Angabe verfügbar sind, weil die Verkehrsbelastung relativ gering ist. Eine stichprobenartige Überprüfung der Verkehrsbelastung im Rahmen des für den Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachtens hat Ende 2013 eine zu den Zahlen der Verkehrszählung 2009 vergleichbare tendenziell sogar leicht geringere Verkehrsbelastung ergeben. Die Aussagen im Umweltbericht sind folglich auch unter Heranziehung aktueller Zahlen weiterhin zutreffend.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
8.	Bürger 8	24.09.2015	<p>Wegfall des Rechts zur zusätzlichen Bebauung auf dem Hof des Grundstücks Lehrter Straße 27 – 30 Ich begrüße ausdrücklich, dass die im Bebauungsplanentwurf 1-67 vom 26.4.2012 enthaltene Möglichkeit, eine ehemals vorhandene Remise auf dem Hof des Grundstücks wieder neu zu errichten im jetzigen Entwurf des Bebauungsplans 1-67VE nicht mehr enthalten ist. Ein derartiger Remisenneubau hätte lediglich zur historischen Wiederherstellung ungesunder Wohn- und Lebensverhältnisse als Denkmal geführt (s. meine Stellungnahme zum damaligen Entwurf).</p> <p>Städtebauliches Konzept Beschreibung der städtebaulichen Situation Bei der Benennung der städtebaulichen Situation ist die Beschreibung des in der nahen Umgebung des Bebauungsplangebiets vorhandenen Gebäude Lehrter Straße 60 – 61 mangelbehaftet. Sie werden beschrieben als Backstein-/Klinkergebäude des Amtsgerichts Tiergarten und Gebäude des Justizvollzugs, deren Nutzung teilweise aufgegeben wurde. Tatsächlich ist die Nutzung dieser Gebäude – bis auf zwischenzeitliche Vermietungen für Filmproduktionen – aufgegeben worden.</p> <p>Masterplan als Grundlage des neuen städtebaulichen Konzepts Das städtebauliche Konzept für die Neubebauung im B-Plan Gebiet weist verschiedene Mängel auf.</p> <p>Art und Maß der baulichen Nutzung Ich begrüße ausdrücklich die gegenüber dem Bebauungsplanentwurf von 2012 veränderte Ausweisung (bei veränder-</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen Das vorliegende städtebauliche Konzept, das die Grundlage des Bebauungsplans bildet, setzt den Masterplan um, der als Ergebnis des vorlaufenden Workshopverfahrens im Jahr 2013 entwickelt wurde. Mit dieser Verfahrensweise ist aus Sicht des Bezirksamts eine hohe städtebauliche Qualität gesichert.</p> <p>Kenntnisnahme. Auch in einem allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>tem Geltungsbereich) der baulichen Nutzung als Wohngebiet statt als Mischgebiet, wenngleich ich mir einen Teil des Neubereiches des B-Plan-Gebiets als Mischgebiet hätte vorstellen können, in dem mit Wohnen verträgliche Gewerbe hätten untergebracht werden können.</p> <p>Als Bewohner des Hauses Lehrter Straße 27 – 30 begrüße ich, dass die Bestandshäuser Lehrter Straße 26a – 30 Bestandteil des allgemeinen Wohngebiet werden sollen.</p> <p>Die vorgesehene bauliche Dichte der Neubauten im B-Plan ist insgesamt zu hoch, dies wirkt sich nachteilig auf verschiedene städtebauliche Teilaspekte einer städtebaulichen Betrachtung des B-Plan Entwurfs aus: So ist der sogenannte »Stadtplatz« ist viel zu klein und kann den von Namen suggerierten Anspruch an Qualitäten eines Stadtplatzes nicht erfüllen. Zusätzlich wird er von zusätzlichen Winden durch das geplante Hochhaus belastet.</p>	<p>regelmäßig und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Eine Ansiedlung entsprechender Betriebe am Stadtplatz ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Größe des geplanten Stadtplatzes ist nicht von der baulichen Dichte beeinflusst, sondern ist vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielstellungen zu sehen. Mit der Schaffung eines Stadtplatzes gegenüber dem denkmalgeschützten Eingangsbereich des Poststadions soll die Aufweitung der Straße an dieser Stelle auch im Vorhabengebiet aufgenommen werden und mit der Ansiedlung von publikumswirksamen Nutzungen (Handel, Dienstleistungen etc.) der mittlere Abschnitt der Lehrter Straße aufgewertet werden. Darüber hinaus bildet der Stadtplatz die zentrale Wegeverknüpfung für das bereits vorhandene und geplante umfassende Fuß- und Radwegesystem zur Vernetzung von Grün- und Freiflächen im zentralen Bereich und dem Südosten Moabits sein. Mit der geplanten Errichtung einer Brücke über die Bahnanlagen im Osten des Plangebiets wird der Stadtplatz zu einem Kreuzungspunkt der in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung verlaufenden Wege. Die städtebaulichen Zielstellungen können mit der geplanten Größe von insgesamt ca. 2.400 m² und einer Öffnung mit einer</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Dieses fügt sich auch nicht in das Landschaftsbild der Lehrter Straße hin ein, die [Anmerkung: Text der Originalst- ellungnahme bricht an dieser Stelle ab]</p> <p>Öffentliche Grünflächen und Spielflächen, Grünverbin- dung Die bauliche Dichte der Neubauten ist zu hoch, deshalb wer- den mit dem dem B-Plan zugrundeliegendem</p>	<p>Länge von 60,0 m entlang der Lehrter Straße erreicht werden, insofern besteht für einen größeren Stadtplatz keine Notwendigkeit. Der vermuteten Windbelastung kann nicht belegbar widersprochen werden. Es ist aber grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass platzartige Öffnungen in einer Bebauung solchen Einflüssen unab- hängig von ihrer Größe und der Höhe der daran an- grenzenden Bebauung ausgesetzt sind. Hinweise auf eine besondere Beeinträchtigung haben sich aber nicht ergeben.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Eine Beurteilung der Frage, inwieweit sich eine be- stimmte Bebauung in das Stadt- / Orts- / Landschafts- bild einfügt stark subjektiv geprägt, so dass hierzu in der Regel unterschiedliche Ansichten bestehen wer- den. Im Rahmen des den Planungen vorangegan- genen Workshopverfahren für das Vorhabengebiet hat sich das aus Hochschulprofessorinnen, Fachleuten aus der bezirklichen und der Senatsverwaltung und Fach- leuten des Vorhabenträgers besetzte Entschei- dungs- gremium mit großer Mehrheit dafür ausgesprochen, am Stadtplatz einen städtebaulichen Hochpunkt zu setzen, um die Platzsituation zu betonen und den an dieser Stelle entstehenden Knotenpunkt des gebietsübergrei- fenden Fuß- und Radwegnetzes weithin sichtbar zu markieren. Dieser städtebaulich nachvollziehbaren Empfehlung des Entscheidungsgremiums wurde im Rahmen der Entwicklung des Masterplans (Vorha- benplan) und damit im vorhabenbezogenen Bebau- ungsplan gefolgt.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die bauliche Dichte des Vorhabens orientiert sich mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,41 und einer GFZ von 2,7 an der auf der östlichen Seite der Lehrter Stra-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>städtebaulichen Entwurf nicht genug Freiflächen und Spielflächen (private und öffentliche) für die neuen Einwohner geschaffen (Begründung S. 11, 12, 98, 99, 150).</p>	<p>ße vorhandenen Bebauung. Die im Plangebiet beabsichtigte Dichte der Bebauung ist, wie in der Begründung umfassend dargelegt wird (Kapitel II.3.2) u.a. im Hinblick auf folgende städtebauliche Gründe gerechtfertigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Lage des Plangebiets - nachhaltige Stadtentwicklung durch Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen - hoher Bedarf an innerstädtischem Wohnraum - Lärmschutz durch Schaffung ruhiger Gebäudeseiten - Schaffung eines Stadtplatzes - Berücksichtigung von geplanten Grünverbindungen. <p>Den zukünftigen Bewohnern stehen in den beiden großen Innenhöfen knapp 9.000 m² private Frei- und Spielflächen zur Verfügung, weitere Spielplatzflächen sollen im Bereich des zweigeschossigen Bestandsgebäudes angesiedelt werden, sofern die Kindertagesstätte außerhalb des Vorhabengebiets realisiert wird. Weitere Freiflächen, auch für die öffentliche Nutzung stehen im Plangebiet auf dem geplanten Stadtplatz zur Verfügung. Im näheren Umfeld stehen mit dem Sportpark Mitte und dem Fritz-Schloß-Park öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Bei Realisierung des bahnbegleitenden Grünzugs entstehen auf anderer Rechtsgrundlage (Planfeststellung) unmittelbar benachbart weitere 16.700 m² neue Grünflächen, die darüber hinaus durch ihre Vernetzung mit einem übergeordneten Fuß- und Radwegesystem weitere Grün- und Erholungsflächen abseits öffentlicher Straßen für die zukünftigen Bewohner erreichbar machen. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich entlang der Spree (ca. 1,2 km Entfernung) und im großen Tiergarten (ca. 1,8 km Entfernung). Von einer Realisierung weiterer öffentlicher Grünflächen im Vorhabengebiet wird daher</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die aufgrund der zusätzlichen Einwohner aufgrund der Neubauten notwendigen Flächen sollten vollständig innerhalb dieses Gebiets liegen, die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Geschichtsparks Zellengefängnis (Begründung S. 73) für eine Umnutzung zur Spielfläche kann auch schon deshalb nicht zum Ausgleich herangezogen werden, weil diese (ebenso wie der beabsichtigte bahnbegleitende Grünzug) bereits als Ausgleichsmaßnahme hergerichtet wurde.</p>	<p>insbesondere vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbedarfs zu Gunsten der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau abgesehen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der für die Kindertagesstätte in der Seydlitzstraße geplante Standort befindet sich in fußläufiger Entfernung (zwischen 500 m und 1.000 m) vom Plangebiet entfernt und ist gut erreichbar. Dieser Standort direkt am Fritz-Schloss-Park ist zudem besser mit ergänzenden öffentlichen Grün- und Spielflächen außerhalb des eigenen Grundstücks ausgestattet, als dies eine Kita im Vorhabengebiet sein könnte. Darüber hinaus ist beim Standort ebenfalls zu berücksichtigen, dass die neu entstehenden Plätze zwar rechnerisch den entstehenden Zusatzbedarf aus dem Vorhaben abdecken, jedoch nicht für das Vorhaben reserviert sind und damit nicht nur dem Plangebiet sondern auch der Versorgung der Umgebung zur Verfügung stehen. Eine Realisierung der Kindertagesstätte innerhalb des Vorhabengebiets ist daher aus Sicht des Bezirks derzeit nicht die Vorzugsvariante.</p> <p>Die Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes für den durch das Vorhaben entstehenden Zusatzbedarf von 1.646 m² Nettospielplatzflächen innerhalb des Vorhabengebiets erscheint wenig sinnvoll. Einerseits befindet sich nördlich des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft bereits der Klara-Franke-Spielplatz, so dass ein zusätzlicher, solitärer und eher kleiner Spielplatz, in unmittelbarer Nähe wenig attraktiv wäre. Da am Standort des Klara-Franke-Spielplatzes auch keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, wird die Lösung, einen anderen fußläufig erreichbaren bestehenden Spielplatz südlich des Plangebiets auf dem Gelände des Geschichtsparks zu erweitern und zu qualifizieren und damit einen attraktiven, großen Spielplatz mit mehr</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die im B-Planentwurf als »Alternativer Kitastandort« dargestellte Festlegung weist nur die Qualität einer Notlösung auf, sie ist nicht an einer guten städtebaulichen wie an für eine gute bauliche Lösung für eine Kita adäquaten Maßstäben orientiert. Dies trifft insbesondere für den im Teilgebiet WA 1.3 vorgesehenen Standort des kleineren der auf zwei Standorte aufgeteilten »alternativen Kitaplanung«.</p>	<p>und abwechslungsreicheren Spielmöglichkeiten zu schaffen, bevorzugt. Andererseits ist bei der Standortwahl ebenfalls zu berücksichtigen, dass die neu entstehenden Plätze zwar rechnerisch den entstehenden Zusatzbedarf aus dem Vorhaben abdecken, jedoch nicht für das Vorhaben reserviert sind und damit nicht nur dem Plangebiet sondern auch der Versorgung der Umgebung zur Verfügung stehen. Auch dies spricht eher dafür, einen bestehenden Standort zu erweitern, als einen neuen Standort zu schaffen. Darüber hinaus wird der Bereich des Geschichtsparks in Verbindung mit der Entwicklung des Döberitzer Grünzugs und der Anbindung an die Bebauung entlang der Heidestraße zukünftig eine wichtige Erholungsfunktion übernehmen. Auch daher ist eine Aufwertung bzw. Erweiterung von öffentlichen Spielplatzflächen in diesem Bereich sinnvoll.</p> <p>Die Frage, ob der Geschichtspark bereits eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für eine andere Planung war, ist in diesem Zusammenhang nicht relevant, da es um die dortige Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen und nicht um den naturschutzrechtlichen Ausgleich geht. Sollte die Einrichtung des Spielplatzes im Geschichtspark dort naturschutzrechtliche Eingriffe zur Folge haben, sind diese selbstverständlich auszugleichen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die in den Vorhabenplänen dargestellte Lösung für eine alternative Ansiedlung der Kindertagesstätte innerhalb des Vorhabengebiets nicht die präferierte Lösung darstellt. Sowohl das BA Mitte, als auch der Vorhabenträger beabsichtigen, den für die Einrichtung einer Kindertagesstätte gut geeigneten Standort an der Seydlitzstraße zu nutzen (vgl. Abwägung zu nachfolgendem Punkt der</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Soziale Infrastruktureinrichtungen Kitastandort Der in der Begründung als Vorzugsstandort für eine Kita Seydlitzstraße 11 (Begründung S. 131) liegt außerhalb des Gebiets. Wenn auch rechtlich nicht vorgeschrieben wäre es angesichts der sowieso angespannten Lage der Versorgung mit Kitaplätzen in Moabit Ost angemessen, nicht auf einen außerhalb der Baumaßnahme liegenden Standort</p>	<p>Stellungnahme). Die geplante Ersatzlösung käme gemäß geplanter verbindlicher Regelung im Durchführungsvertrag nur zum Tragen, wenn das erforderliche Grundstück am Standort Seydlitzstraße nicht bis Ende 2016 zur Verfügung steht. Ungeachtet dessen ist die Alternativplanung für die Kindertagesstätte tragfähig. Die Aufteilung auf einen kleinen und einen großen Standort (65 / 20 Plätze) soll auf Grund der Gegebenheiten des im Rahmen eines Workshopverfahrens ausgesuchten und durch den Bebauungsplan umgesetzten schallrobusten städtebaulichen Konzepts erfolgen. Eine Ausrichtung der Kindertagesstätte zur Bahnanlage ist auf Grund der hohen Lärmbelastung der vorgelagerten Freiflächen nicht möglich. Eine Unterbringung der Freiflächen im Bereich der ruhigen Gebäudeseiten (Höfe), die zum Ausgleich der insgesamt hohen Schallbelastung benötigt werden, kommt ebenfalls nicht in Betracht. Daher verbleibt zur Realisierung der alternativen Kindertagesstättenstandorte nur die straßenseitig geplante Bebauung und die Aufteilung auf zwei Standorte. Dabei stellt die kleine Kita mit einer Kapazität von 20 Plätzen und ohne eigene Freiflächen eine in der dicht besiedelten Innenstadt durchaus übliche Lösung dar, zumal sich mit dem Klara-Franke-Spielplatz und den Grünflächen im Sportpark Mitte bzw. dem Fritz-Schloß-Park nutzbare Freiflächen in geringer Entfernung befinden.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Der derzeit an der Seydlitzstraße geplante Standort befindet sich in fußläufiger Entfernung (zwischen 500 m und 1.000 m) vom Plangebiet entfernt und ist gut erreichbar. Der Standort direkt am Fritz-Schloss-Park ist zudem besser mit ergänzenden öffentlichen Grün- und Spielflächen außerhalb des eigenen Grundstücks ausgestattet, als dies eine Kita im Vorhabengebiet sein</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>auszuweichen, sondern den Standort Seydlitzstraße für den insgesamt wachsenden Bedarf an Kitaplätzen als Kitastandort bereit zu stellen. Zum »Alternativstandort« für die Kita verweise ich auf die Ausführung im Abschnitt zum städtebaulichen Konzept – Art und Maß der Nutzung.</p> <p>Berechnungsgrundlage für Kita und Schulversorgung Die Berechnungsgrundlage für die Anzahl der Kita- und Schulplätze, die der Investor über eine Regelung im Durchführungsvertrag finanzieren soll, erfolgt auf einer nicht nachvollziehbaren und auch dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht entsprechenden Berechnungsgrundlage, die die Zahl der einzurichtenden Kita- und Schulplätze kleinrechnet. Als Ergebnis der im ausliegenden Entwurf des Durchführungsvertrages (dieser war bei der Auslegung nicht im Inhaltsverzeichnis des Inhalts aller ausgelegten Aktenordner aufgeführt) dargestellten Berechnung ergibt sich als bei der Gesamtzahl aller Wohnungen (inkl. »temporärer«) 1.053 WE eine zu berücksichtigende Gesamteinwohnerzahl von 1.036 Einwohnern und damit eine Zahl, die sogar kleiner ist als die Anzahl an Wohnungen. Bei der Berechnung wurde für alle EinZimmer-Appartements für temporäres Wohnen, Einzimmerwohnungen und Zwei-Zimmer Eigentumswohnungen keine Kinder als Berechnungsgrundlage unterstellt. Auf die fiktive Bewohnerzahl von 1.036 Einwohnern wird ein Versorgungsgrad von 70 % angewendet, woraus bei 6 Jahrgängen im Kita-Alter und je Jahrgang 2 % 85 Kitaplätze errechnet werden. Die Berechnung des Bedarf an Schulplätzen erfolgt auf ähnliche Weise und ergibt 82 Plätze. Die angewandte Art der Berechnungen ist offenkundig nicht sachgerecht durchgeführt, sondern stellt eine – möglicher-</p>	<p>könnte. Darüber hinaus ist beim Standort ebenfalls zu berücksichtigen, dass die neu entstehenden Plätze zwar rechnerisch den entstehenden Zusatzbedarf aus dem Vorhaben abdecken, jedoch nicht für das Vorhaben reserviert sind und damit nicht nur dem Plangebiet sondern auch der Versorgung der Umgebung zur Verfügung stehen. Eine Realisierung der Kindertagesstätte innerhalb des Vorhabengebiets stellt aus bezirklicher Sicht daher nicht die Vorzugsvariante dar.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Bedarfsermittlung wird nach den Bestimmungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt.</p> <p>Auf dieser Grundlage ergibt sich folgender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW 6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder 75 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 75 /100): 74,07, aufgerundet 75 Kinder bzw. Plätze.</p> <p>Es ergibt sich darüber hinaus folgender Bedarf an Grundschulplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW 6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder 90 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 90 /100): 88,88, aufgerundet 89 Kinder bzw. Plätze.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>weise politisch gewollte – finanzielle Begünstigung des Investors im Durchführungsvertrag dar.</p> <p>Soziale Durchmischung Die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung benannte Quote von 25 % preisgünstiger Wohnungen (ggf. mit Landesförderung) sollte als Mindestwert eingehalten werden, diese wird mit den Festsetzungen im B-Plan bzw. Durchführungsvertrag jedoch unterschritten (Begründung S. 18).</p> <p>Darüber hinaus sollte im Durchführungsvertrag eine soziale Mischung über das gesamte Gebiet festgelegt werden, anstatt ein soziales »Geringeinkommen-Ghetto« innerhalb des Gebietes rechtlich festzulegen und zudem die Mietwohnungen auch noch ausdrücklich als Schallschutz für die Eigentumswohnungen durch die festgelegte Baureihenfolge zu missbrauchen (Begründung S. 83, 121, Textliche Festsetzung 10+11).</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die Abstimmung mit dem Vorhabenträger über die Anzahl von 158 mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Vorhabengebiet erfolgte bereits im Rahmen der Vorbereitung des Workshopverfahrens im Jahr 2013 und damit vor der Einführung eines 25 %-igen Regelanteils über das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Sommer 2014. Insofern genießt die Vereinbarung mit dem Vorhabenträger Vertrauensschutz. Eine Einbeziehung der Kleinstwohnungen in die Ermittlungsgrundlage für „bezahlbaren Wohnraum“ ist unangemessen, da diese Wohnungen eine besondere Wohnform darstellen, die spezielle Zielgruppen anspricht (v. a. temporäres Wohnen). Sie sind daher nicht mit „normalen“ Wohnungen gleichsetzbar. Ungeachtet dessen ist das städtebauliche Ziel, gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil niedrigpreisiger Wohnungen sicherzustellen, erreicht. Die Wohnungsbauleitstelle hat als zuständige Fachbehörde dieser Vorgehensweise zugestimmt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt und z.T. zurückgewiesen. Der Vorhabenträger plant, den mietpreisgebundenen und geförderten Wohnungsbau durch die Vergabe der Flächen an eine oder mehrere städtische Wohnungsgesellschaften oder einen anderen „Dritten“ zu realisieren. Hierfür ist eine Konzentration der Wohnungen auf wenige Gebäude erforderlich, da eine Fremdvergabe bei über das Vorhabengebiet verteilten und „eingestreuten“ Wohnungen nicht praktikabel ist. Darüber hinaus ist eine „Einstreuung“ in die Gebäude auf Grund abweichender Größen- und Ausstattungsanforderungen schwer realisierbar und deshalb unpraktikabel,</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>zumal sich dabei die Erstellungskosten für den preiswerten Wohnraum i.d.R. erhöhen. Daher soll von einer Verteilung der preisgünstigen Wohnungen über das Gebiet abgesehen werden.</p> <p>Das Schallschutzkonzept ist grundsätzlich unabhängig von der Frage des Wohneigentums bzw. Mietwohnungen. Die abschirmende Wirkung der bahnseitigen Bebauung ist zwar eine Voraussetzung für die Errichtung der straßenseitigen Bebauung. Letztere ist aber gleichzeitig notwendig, um ruhige Innenbereiche zu schaffen, von denen alle Bewohner unabhängig von der Frage des Wohnungseigentums oder Mietwohnungen profitieren.</p> <p>Die Argumentation, die preisgünstigen Wohnungen würden als Schallschutz für die Eigentumswohnungen genutzt ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist die Darlegung richtig, dass der Bebauungsplan aus Schallschutzgründen die Errichtung der bahnseitigen Bebauung vor der straßenseitigen Bebauung festsetzt, da diese die Restflächen des Vorhabengebiets vom Bahnlärm abschirmen und damit ruhige, schallgeschützte Bereiche schaffen. Dabei nehmen die Gebäude für preisgünstige Mietwohnungen nur einen geringen Anteil an der abschirmenden Bebauung ein. Zudem sind auch diese Wohnungen, wie alle anderen betroffenen Wohnungen, gemäß Vorhabenplanung ganz überwiegend als sogenannte „durchgesteckte“ Wohnungen, also mit Aufenthaltsräumen auch zur ruhigen lärmabgeschirmten Seite geplant, so dass eine Benachteiligung gegenüber anderen Wohnungen innerhalb des Vorhabengebiets insgesamt nicht erkennbar ist. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass auch die straßenseitige Bebauung, wenn auch in geringerem Ausmaß, durch Verkehrslärm von der Lehrter Straße betroffen ist. Angesichts dieser Tatsachen wäre es keinesfalls gerechtfertigt, dem Grundstückseigentümer</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ökologische Aspekte Auswirkung auf Belichtungsverhältnisse Lehrter Straße 26a – 30 Den ausliegenden Unterlagen ist eine Betrachtung der Belichtungsverhältnisse auf die der beabsichtigten Bauplanung benachbarten Wohnverhältnisse nicht zu entnehmen, sondern betrachtet nur die geplanten Neubauten. Die geplanten Gebäude im Norden (WA 1.3) lassen aufgrund ihrer Höhe und des geringen Abstands zu den Bestandsgebäuden Lehrter Straße 26a – 30 eine Beeinträchtigung der Besonnungsverhältnisse zu befürchten, dies gilt insbesondere für die Lehrter Straße 26a-b. Deshalb fordere ich die Ergänzung des Besonnungsgutachten um die Betrachtung der Auswirkung auf die Bestandsgebäude Lehrter Straße 26a – 30 ein. Gegebenenfalls müssten die Höhen der geplanten Bauwerke verringert bzw. die Abstandsflächen zu den bestehenden Gebäuden vergrößert werden um eine ausreichende Belichtung in den Bestandsgebäuden sicherzustellen.</p>	<p>durch einen staatlichen Eingriff in seine grundgesetzlichen Eigentumsrechte eine bestimmte Verteilung der Wohnungen innerhalb seines Vorhabens vorzuschreiben.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Belichtungssituation nach der Errichtung des geplanten Baukörpers ist durch eine Ergänzung der Belichtungs- / Besonnungsstudie untersucht worden. Auf dem Grundstück Lehrter Straße 26 A/B ist die Bebauung grenzständig errichtet. Hieraus ergibt sich, dass auch auf dem Nachbargrundstück eine grenzständige Bebauung zulässig ist und zwar unabhängig von einem Anbau an bestehende Gebäude. Im Ergebnis der ergänzten Studie ist festzuhalten, dass im Bereich der Bestandsbebauung in den Bereichen, die nicht durch Eigenverschattung betroffen sind, am 21.03/21.09. in den frühen Morgenstunden eine zusätzliche Verschattung auftritt. Je nach Gebäudeteil und Geschoss ergibt sich eine zusätzliche Verschattungszeit von ca. 30 Minuten bis zu 2,5 h. Für einige wenige Fassadenbereiche im Hof des Gebäudes Lehrter Straße 27-30 hat dies zur Folge, dass im Zusammenhang mit der in dem relativ engen Hof sehr früh auftretenden Eigenverschattung keine Besonnung mehr erfolgt. Demgegenüber ist anzuführen, dass die neu geplante Bebauung im Vorhabengebiet die Abstandsflächenvorschriften aus § 6 der Berliner Bauordnung gegenüber der bestehenden Bebauung nicht nur einhält, sondern sogar einen um gut 50 % größeren Abstand aufweist. Auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Novellierung der Berliner Bauordnung verringerten Abstandsflächenmaße ist davon auszugehen, dass die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften nach wie vor im Interesse der Wahrung sozialverträglicher</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Nichtbeachtung tatsächlich vorhanden gewesener aber für die Baumaßnahmen bereits vorsätzlich vernichteter Flächen mit ökologischer Funktion sowie für Erholungszwecke Die Heranziehung eines 50 Jahre alten Baurechts, das für die Fläche theoretisch besteht, obwohl schon vor 50 Jahren andere Nutzungen wie z.B. die Eisenbahnerlandwirtschaft einen höheren Wert geschaffen haben, sowohl naturschutzrechtlich (als Kaltluftentstehungsgebiet), als auch für die Erholung (Schutzgut Mensch), sehe ich nicht als sachgerecht an. Dass diese Bereiche nicht als Kleingärten geschützt waren, ändert nichts an ihrer tatsächlichen Funktion. (Begründung S. 15, 39, 60, 65, 86)</p> <p>Verkehrliche Belastung Behauptung Begründung Seite 91: <i>»Die Lehrter Straße ist aufgrund der Verkehrsbelastung nicht mehr als übergeordnete Straße im Straßennetz verzeichnet. Eine weitere Reduzierung der Schadstoffbelastung ist nach</i></p>	<p>Verhältnisse darauf abzielen, jedenfalls eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Daher kann im vorliegenden Fall auch im Hinblick auf die Verringerung der Besonnungsdauer davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Bestandsgebäude auch weiterhin gewährleistet sind. Damit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der geplanten Bebauung im Vorhabengebiet schwerwiegende Gründe entgegenstehen und die Entwicklung ist hinzunehmen.</p> <p>Die Darstellung wird zurückgewiesen. Für den Bereich des Vorhabengebiets, das bis 2011 als planfestgestellte Eisenbahnfläche der kommunalen Planungshoheit entzogen war, bemisst sich das Baurecht seit der Aufhebung der Planfeststellung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dies stellt aktuelles Baurecht dar und besteht nicht nur theoretisch, sondern kann vom Grundstückseigentümer jederzeit auch ohne den Bebauungsplan in Anspruch genommen werden. Daher ist bei der Bemessung des durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffs in Natur- und Landschaft nicht die reale – möglicherweise höherwertige – Situation zu Grunde zu legen, sondern es ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lediglich die Differenz zwischen bisher bereits zulässiger – aber nicht notwendigerweise ausgeschöpfter baulicher Dichte – und der zukünftig geplanten baulichen Dichte zu ermitteln und als Eingriff anzusetzen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Lehrter Straße ist nach den Straßenklassifikationen des Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) sowohl im Bestand als auch in der Planung 2025 nicht dem übergeordneten Straßennetz zugeordnet.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><i>Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmenvorschläge der vom Bezirksamt Mitte von Berlin beauftragten Verkehrsstudie für den Bereich der Lehrter Straße zu erwarten, wodurch der Straßenzug und das angrenzende Quartier entlastet werden soll.</i>«</p> <p>Die Lehrter Straße war in Wirklichkeit nicht im übergeordneten Straßennetz verzeichnet. In Wirklichkeit ist die Verkehrsbelastung in der Lehrter Straße auch nach der Realisierung der Maßnahmenvorschläge (Moabiter Kissen, Bau von Gehwegnasen für Fußgängerquerungen) weiter gestiegen. Die in der Begründung behauptete zu erwartende Luftschadstoffbelastung ist deshalb sachlich nicht begründbar. Die Aussagen im »Verkehrsgutachten Lehrter Straße – Bericht 2015« (nur einsehbar in der Auslegungsstelle, nicht über Internet bereitgestellt) der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH vom 2. März 2015 im Hinblick auf die tägliche Verkehrsbelastung in der Lehrter Straße beruhen auf der Annahme, dass sich die tägliche Verkehrsbelastung aus einer Zählung der angenommenen nachmittäglichen Spitzenstunde und einer daraus erfolgten Hochrechnung anhand einer Standardtagesganglinie einer Straße in einem reinen Wohngebiet errechnen lässt. Diese Methode ist nicht nachvollziehbar, da nicht vorausgesetzt werden kann, dass das Straßenverkehrsaufkommen in der Lehrter Straße dem einer »normalen Wohnstraße« entspricht. Dies gilt nicht nur für die während der letzten Jahre laufenden verschiedenen Baumaßnahmen wie z.B. in der Heidestraße geschuldeten Ausweichverkehre und wäre nach Ende der Baumaßnahmen reversibel, sondern ist der geplanten und dauerhaft umgesetzten Verkehrsbauten wie der Errichtung des Straßenzugs Kreuzung Perleberger/Quitowstraße, Quitowstraße, Ellen-Epstein-Straße, Emma-Herwegh-Straße, Siemensstraße, Kreuzung Siemensstraße/Beusselstraße (höhere Leistungsfähigkeit der Abbiegeverkehre von der Beusselbrücke) sowie im Bereich Heidestraße dauerhafte Sperrung des Anschlusses der Heidestraße an die Invalidenstraße und Ersatz durch Führung</p>	<p>Dementsprechend betragen die Verkehrsbelastungen in der Lehrter Straße im Jahr 2009 laut den Straßenverkehrszählungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zwischen 5.800 Kfz/24 h und 6.200 Kfz/24 h. Diese Größenordnung ist für untergeordnete Straßen plausibel und wurde 2010 durch das Büro SHP Ingenieure im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung bestätigt. In Vorbereitung der verkehrlichen Begutachtung des Bebauungsplans 1-67 VE hat die FPB im Jahr 2013 eine Plausibilisierung dieser Werte mittels einer Kurzzeitzählung vorgenommen. Durch Hochrechnung des ermittelten Verkehrsaufkommens in der aus dem SHP-Gutachten resultierenden nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 15.45 Uhr und 16.45 Uhr mit dem gängigen Spitzenstundenfaktor von 8 % ergab sich eine Tagesbelastung von 5.900 Kfz/24 h, womit die vorhergehenden Werte bestätigt wurden.</p> <p>Die Werte aus der Verkehrszählung 2012 im Knotenpunkt Lehrter Straße/Perleberger Straße, wonach die Lehrter Straße mit 8.000 Kfz/24 h belastet ist, sowie diejenigen aus der Verkehrszählung 2014 im Knotenpunkt Lehrter Straße/Invalidenstraße mit 12.500 Kfz/24 h für die Lehrter Straße wurden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII als baustellenbedingte Verkehre durch die laufenden Baumaßnahmen in der Invalidenstraße sowie in der Heidestraße eingeschätzt. Als für die Bewertung des Verkehrsablaufs „maßgebender Fall“ wurde daher entsprechend der Netzfunktion der Lehrter Straße der letzte „ungestörte“ Zustand der Lehrter Straße, d. h. der von SHP dargestellte Zustand aus dem Jahr 2010 zzgl. dem aus dem Vorhaben, aus den Entwicklungen im Einzugsbereich der Lehrter Straße sowie aus den Entwicklungen im weiteren Gebiet resultierenden Neuverkehr, definiert. Es wird erwartet, dass sich das</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>über die Minna-Cauer-Straße, wodurch die Lehrter Straße dauerhaft einen Teil dieser Durchgangsverkehre aufnimmt. Die Berechnung eines DTV-Wertes aufgrund einer Normkurve für den Tagesgang und einer erfolgten Zählung in der angenommenen Spitzenstunde eines Nachmittags ist daher rein hypothetisch.</p> <p>Die Aussage (Begründung S. 117) im Hinblick auf Immissionsbelastung durch den Netto-Markt Lehrter Str. 58 »Derzeit ist der Markt zwischen 07:00 und 20:00 Uhr geöffnet.« ist falsch, tatsächlich hat der Markt zwischen 07:00 und 21:00 Uhr geöffnet.</p> <p>Nichtbeachtung eines eingetragenen Baudenkmals im Nahbereich zum Geltungsbereich Ebenfalls wurde im Rahmen des Bebauungsplans offenkundig nicht beachtet, dass es sich bei den o.g. Gebäuden Lehrter Straße 60 – 61 um das eingetragene Baudenkmal handelt OBJ-Dok-Nr.: 09097772, Lehrter Straße 60 – 61, Nördliche Militär-Arrestanstalt, Gefängnisbau, Gerichtsgebäude und Beamtenwohnhaus, 1898-1902 von Heinrich Adolf Holland und Feuerstein (MIT/MOABI-D), Eintragungsdatum als Baudenkmal 17.05.2013. Dieses fehlt dementsprechend in der Benennung der Baudenkmale in der näheren und weiteren Umgebung des Bebauungsplanentwurfs. So wurde beispielsweise die Verträglichkeit des 18-stöckigen Hochhauses für »temporäres Wohnen« (Studentenwohnungen) in der Nähe zu diesem Baudenkmal nicht angemessen betrachtet.</p>	<p>Verkehrsaufkommen in der Lehrter Straße spätestens mit Fertigstellung des leistungsfähigen Endzustands der parallel verlaufenden Heidestraße (Kategorie StEP II, übergeordnete Straßenverbindung) wieder auf das Maß von 2010 (+ Neuverkehr) einpendeln wird. Sofern dies nicht geschieht und die Lehrter Straße ihrer politisch definierten Netzfunktion nicht gerecht wird, sind die in der Verkehrsuntersuchung von SHP aufgezeigten Instrumente zur Verkehrsberuhigung weiter zu qualifizieren und gegebenenfalls anzuwenden.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell überarbeitet. Da sich die Öffnungszeiten auch weiterhin innerhalb des Tagzeitraums der TA-Lärm (06:00 – 22:00) bewegen, ergeben sich an der Bewertung in der Abwägung keine Veränderungen.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt. Eine Beeinträchtigung des Denkmals durch die Planungen im Geltungsbereich oder das geplante Hochhaus wird von den zuständigen Fachbehörden nicht gesehen. Sowohl das bezirkliche Denkmalschutzamt, als auch das Landesdenkmalamt haben im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
9.	Bürger 9	25.09.2015	<p>Als treuhänderischer Eigentümer der im B-Plan Gebiet liegenden Häuser Lehrter Str. 26a-30 haben wir folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan 1-67 VE:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der geplanten Baukörperfestsetzung im Teilgebiet WA 1.3 und der damit verbundenen Aufhebung der in § 6 der Bauordnung von Berlin dargelegten Abstandsflächenregelungen widerspricht die GSE gGmbH hiermit. Wie in der Begründung auf S. 105, 1. Absatz, beschrieben : „Allerdings liegt ein geringer Anteil einer Abstandsfläche des parallel zur Bahn geplanten achtgeschossigen Baukörpers im Teilgebiet WA 1.3 des allgemeinen Wohngebiets auf dem benachbarten Flurstück 166.“ (das Flurstück 166 befindet sich im treuhänderischen Eigentum der GSE gGmbH), liegt ein Teil der Abstandsfläche dem GSE Grundstück. 	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Für die mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperfestsetzung) geplante Überlagerung der Flurstücke 165 und 166 durch eine Abstandsfläche eines Baukörpers im Vorhabengebiet ist eine Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht erforderlich. Die Überlagerung wird durch den auf Grund der auf dem betroffenen Grundstücks Lehrter Straße 26 A/B vorhandenen Grenzanbau zulässigen geplanten grenzständigen Bebauung im Vorhabengebiet verursacht, da die Grundstücksgrenze hier einen schrägen Verlauf aufweist. Die Überlagerung ist für den betroffenen Eigentümer zumutbar, da sie nur einen geringen Umfang von ca. 35 m² aufweist und einen Grundstücksbereich überlagert in dem sich gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 1-67 VE keine überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Abstandsflächen bestehender Gebäude auf dem betroffenen Grundstück Lehrter Straße 26 A/B werden ebenso wenig berührt, wie potentielle Abstandsflächen einer zukünftig denkbaren Neubebauung des Grundstücks auf der Grundlage der im Bebauungsplan für dieses Grundstück geplanten überbaubaren Grundstücksflächen. Mit der Überlagerung der Abstandsfläche wird folglich die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht eingeschränkt.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch den bestehenden Seitenflügel des Gebäudes Lehrter Straße 26 A ebenfalls eine Abstandsflächenüberlagerung von geringer Ausdehnung auf das südöstlich angrenzende Nachbargrundstück besteht.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>2. Der geplanten Baukörperfestsetzung im Teilgebiet WA 1.3 bezüglich der Bauhöhe von 8 Geschossen widerspricht die GSE gGmbH ebenfalls.</p> <p>3. Das Besonnungsgutachten sagt nichts über die Beeinträchtigungen durch die Herstellung eines 8-geschossigen Gebäudes für die Mieter der Gebäude Lehrter Str. 26a, 26b und 27-30. Es ist zu vermuten, dass die neu zu errichtenden Gebäude im Bereich WA 1.3 sowohl der Hof und zumindest auch ein Teil der Wohnungen verschattet werden. Das muss nachgebessert werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf dem Grundstück Lehrter Straße 26 A/B ist die Bebauung grenzständig errichtet. Hieraus ergibt sich, dass auch auf dem Nachbargrundstück eine grenzständige Bebauung zulässig ist und zwar unabhängig von einem Anbau an bestehende Gebäude.</p> <p>Die Belichtungssituation nach der Errichtung des geplanten Baukörpers ist durch eine Ergänzung der Belichtungs- / Besonnungsstudie untersucht worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Bereich der Bestandsbebauung in den Bereichen, die nicht durch Eigenverschattung betroffen sind, am 21.03/21.09. in den frühen Morgenstunden eine zusätzliche Verschattung auftritt. Je nach Gebäudeteil und Geschoss ergibt sich eine zusätzliche Verschattungszeit von ca. 30 Minuten bis zu 2,5 h. Für einige wenige Fassadenbereiche im Hof des Gebäudes Lehrter Straße 27-30 hat dies zur Folge, dass im Zusammenhang mit der in dem relativ engen Hof sehr früh auftretenden Eigenverschattung keine Besonnung mehr erfolgt.</p> <p>Demgegenüber ist anzuführen, dass die neu geplante Bebauung im Vorhabengebiet die Abstandsflächenvorschriften aus § 6 der Berliner Bauordnung gegenüber der bestehenden Bebauung nicht nur einhält, sondern sogar einen um gut 50 % größeren Abstand aufweist. Auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Novellierung der Berliner Bauordnung verringerten Abstandsflächenmaße ist davon auszugehen, dass die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften nach wie vor im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse darauf abzielen, jedenfalls eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Daher kann im vorliegenden Fall auch im Hinblick auf die Verringerung der Besonnungsdauer davon ausgegangen werden, dass gesun-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis																																
			<p>4. Entgegen der in der Begründung dargelegten Auffassung, dass „neue Verkehre nur in geringem Umfang erzeugt“ werden, ist die GSE gGmbH der Ansicht, dass durch die Herstellung von rd. 1.000 Wohnungen und 350 Tiefgaragenplätzen (möglicherweise 1.000 zusätzliche PKW = 2.000 zusätzliche Fahrten pro Tag, zuzüglich Lieferverkehr für neu entstehenden Einzelhandel, Paketdienste für vielleicht 1.500 neue Bewohner) mit einer erheblichen zusätzlichen Straßenlärmbelastung für die Mieter der GSE gGmbH zu rechnen ist. Seit Inbetriebnahme des Hauptbahnhofs hat sich die Lärmbelastung durch Straßenverkehr erheblich verstärkt. Hier müssen Regelungen getroffen werden (Einbahnstraße, Sperrungen für Durchgangsverkehr oder ähnliches).</p>	<p>de Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Bestandsgebäude auch weiterhin gewährleistet sind. Damit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der geplanten Bebauung im Vorhabengebiet schwerwiegende Gründe entgegenstehen und die Entwicklung ist hinzunehmen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 1-67 VE hat den Verkehrszuwachs durch das Vorhaben in der Lehrter Straße ermittelt (Begründung S. 26). Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird der bestehende Verkehr um 2.356 Fahrten je Tag erhöht, die sich auf jeweils 1.178 Quell- und Zielfahrten verteilen. Die im Verkehrsgutachten ermittelten Zuwächse sind die schalltechnische Untersuchung eingeflossen. Durch den Verkehrszuwachs ergeben sich im Bereich der bestehenden Bebauung in der Lehrter Straße folgende Veränderungen:</p> <p>Tabelle 15. Vorhabenbezogene Veränderung der Geräuschbelastung durch Straßenverkehrslärm am TAG.</p> <table border="1" data-bbox="1429 930 2069 1102"> <thead> <tr> <th>Immissionsort</th> <th>Nullfall $L_{r, Tag}$ in dB(A)</th> <th>Planfall $L_{r, Tag}$ in dB(A)</th> <th>Veränderung in dB(A)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lehrter Str. 55, 1. OG</td> <td>62,9</td> <td>63,5</td> <td>+ 0,6</td> </tr> <tr> <td>Lehrter Str. 26 a, 1. OG</td> <td>62,1</td> <td>62,9</td> <td>+ 0,8</td> </tr> <tr> <td>Lehrter Str. 62, 1. OG</td> <td>61,5</td> <td>62,3</td> <td>+ 0,8</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tabelle 16. Vorhabenbezogene Veränderung der Geräuschbelastung durch Straßenverkehrslärm in der NACHT</p> <table border="1" data-bbox="1429 1193 2069 1347"> <thead> <tr> <th>Immissionsort</th> <th>Nullfall $L_{r, Nacht}$ in dB(A)</th> <th>Planfall $L_{r, Nacht}$ in dB(A)</th> <th>Veränderung in dB(A)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lehrter Str. 55, 1. OG</td> <td>53,7</td> <td>54,2</td> <td>+ 0,6</td> </tr> <tr> <td>Lehrter Str. 26 a, 1. OG</td> <td>52,7</td> <td>53,9</td> <td>+ 1,2</td> </tr> <tr> <td>Lehrter Str. 62, 1. OG</td> <td>52,3</td> <td>53,2</td> <td>+ 0,9</td> </tr> </tbody> </table>	Immissionsort	Nullfall $L_{r, Tag}$ in dB(A)	Planfall $L_{r, Tag}$ in dB(A)	Veränderung in dB(A)	Lehrter Str. 55, 1. OG	62,9	63,5	+ 0,6	Lehrter Str. 26 a, 1. OG	62,1	62,9	+ 0,8	Lehrter Str. 62, 1. OG	61,5	62,3	+ 0,8	Immissionsort	Nullfall $L_{r, Nacht}$ in dB(A)	Planfall $L_{r, Nacht}$ in dB(A)	Veränderung in dB(A)	Lehrter Str. 55, 1. OG	53,7	54,2	+ 0,6	Lehrter Str. 26 a, 1. OG	52,7	53,9	+ 1,2	Lehrter Str. 62, 1. OG	52,3	53,2	+ 0,9
Immissionsort	Nullfall $L_{r, Tag}$ in dB(A)	Planfall $L_{r, Tag}$ in dB(A)	Veränderung in dB(A)																																	
Lehrter Str. 55, 1. OG	62,9	63,5	+ 0,6																																	
Lehrter Str. 26 a, 1. OG	62,1	62,9	+ 0,8																																	
Lehrter Str. 62, 1. OG	61,5	62,3	+ 0,8																																	
Immissionsort	Nullfall $L_{r, Nacht}$ in dB(A)	Planfall $L_{r, Nacht}$ in dB(A)	Veränderung in dB(A)																																	
Lehrter Str. 55, 1. OG	53,7	54,2	+ 0,6																																	
Lehrter Str. 26 a, 1. OG	52,7	53,9	+ 1,2																																	
Lehrter Str. 62, 1. OG	52,3	53,2	+ 0,9																																	

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>5. Es fehlt die Eintragung des Baudenkmals Lehrter Str. 60-61, ehemaliges Gerichtsgebäude und JVA, Objekt Nummer 09097772 im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin.</p>	<p>Damit ist eine wesentliche Veränderung der vorhandenen Situation nicht zu befürchten. Die Schwellenwerte der Lärminderungsplanung von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden nicht erreicht, so dass für weitergehende Maßnahmen kein Erfordernis besteht.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt.</p>
10.	Bürger 10	05.10.2015	<p>1. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet begrüße ich, ebenso, dass das Baurecht im Hof der Lehrter Straße 27-30 – Wiederherstellung der Remise aus Gründen des Denkmalschutzes – nicht mehr Gegenstand des B-Plans ist.</p> <p>2. Dennoch ist die bauliche Dichte insgesamt zu hoch, bei diesem Städtebaulichen Entwurf/B-Plan werden nicht genug Freiflächen und Spielflächen (private und öffentliche) für die neuen Einwohner geschaffen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die bauliche Dichte des Vorhabens orientiert sich mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,41 und einer GFZ von 2,7 an der auf der östlichen Seite der Lehrter Straße vorhandenen Bebauung. Die im Plangebiet beabsichtigte Dichte der Bebauung ist, wie in der Begründung umfassend dargelegt wird (Kapitel II.3.2) u.a. im Hinblick auf folgende städtebauliche Gründe gerechtfertigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Lage des Plangebiets, - nachhaltige Stadtentwicklung durch Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen, - hoher Bedarf an innerstädtischem Wohnraum, - Lärmschutz durch Schaffung ruhiger Gebäudeseiten, - Schaffung eines Stadtplatzes und - Berücksichtigung von geplanten Grünverbindungen.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>3. Die notwendigen öffentlichen Spielflächen sollten nicht außerhalb des Gebietes liegen. Der Spielplatz im Zellengefängnispark ist bereits eine Ausgleichsmaßnahme – wie auch der bahnbegleitende Döberitzer Grünzug – er kann deshalb nicht zum Ausgleich herangezogen werden, auch wenn er aufgewertet wird.</p>	<p>Den zukünftigen Bewohnern stehen in den beiden großen Innenhöfen knapp 9.000 m² private Frei- und Spielflächen zur Verfügung, weitere Spielplatzflächen sollen im Bereich des zweigeschossigen Bestandsgebäudes angesiedelt werden, sofern die Kindertagesstätte außerhalb des Vorhabengebiets realisiert wird. Weitere Freiflächen, auch für die öffentliche Nutzung stehen im Plangebiet auf dem geplanten Stadtplatz zur Verfügung. Im näheren Umfeld stehen mit dem Sportpark Mitte und dem Fritz-Schloß-Park öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Bei Realisierung des bahnbegleitenden Grünzugs entstehen auf anderer Rechtsgrundlage (Planfeststellung) unmittelbar benachbart weitere 16.700 m² neue Grünflächen, die darüber hinaus durch ihre Vernetzung mit einem übergeordneten Fuß- und Radwegesystem weitere Grün- und Erholungsflächen abseits öffentlicher Straßen für die zukünftigen Bewohner erreichbar machen. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich entlang der Spree (ca. 1,2 km Entfernung) und im großen Tiergarten (ca. 1,8 km Entfernung). Von einer Realisierung weiterer öffentlicher Grünflächen im Vorhabengebiet wird daher insbesondere vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbedarfs zu Gunsten der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau abgesehen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes für den durch das Vorhaben entstehenden Zusatzbedarf von 1.646 m² Nettospielplatzflächen innerhalb des Vorhabengebiets erscheint wenig sinnvoll. Einerseits befindet sich nördlich des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft bereits der Klara-Franke-Spielplatz, so dass ein zusätzlicher, solitärer und eher kleiner Spielplatz, in unmittelbarer Nähe wenig attraktiv wäre. Da am Standort des Klara-Franke-Spielplatzes auch keine Er-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>4. Ich halte es für sinnvoll und notwendig, dass die vorgesehene Kita innerhalb des Gebietes entsteht. Wenn dann außerhalb des Planungsgebietes noch eine weitere Kita entsteht, ist dies zu begrüßen.</p>	<p>weiterungsmöglichkeiten bestehen, wird die Lösung, einen anderen fußläufig erreichbaren bestehenden Spielplatz südlich des Plangebiets auf dem Gelände des Geschichtsparks zu erweitern und zu qualifizieren und damit einen attraktiven, großen Spielplatz mit mehr und abwechslungsreicheren Spielmöglichkeiten zu schaffen, bevorzugt. Andererseits ist bei der Standortwahl ebenfalls zu berücksichtigen, dass die neu entstehenden Plätze zwar rechnerisch den entstehenden Zusatzbedarf aus dem Vorhaben abdecken, jedoch nicht für das Vorhaben reserviert sind und damit nicht nur dem Plangebiet sondern auch der Versorgung der Umgebung zur Verfügung stehen. Auch dies spricht eher dafür, einen bestehenden Standort zu erweitern, als einen neuen Standort zu schaffen. In Verbindung mit der Entwicklung des Döberitzer Grünzugs wird der Geschichtspark Moabit zukünftig stärker frequentiert werden, wodurch dieser Standort für eine entsprechende Weiterentwicklung besonders geeignet ist. Die Frage, ob der Geschichtspark bereits eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für eine andere Planung war, ist in diesem Zusammenhang nicht relevant, da es um die dortige Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen und nicht um den naturschutzrechtlichen Ausgleich geht. Sollte die Einrichtung des Spielplatzes im Geschichtspark dort naturschutzrechtliche Eingriffe zur Folge haben, sind diese selbstverständlich auszugleichen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Der derzeit an der Seydlitzstraße geplante Standort befindet sich in fußläufiger Entfernung (zwischen 500 m und 1.000 m) vom Plangebiet entfernt und ist gut erreichbar. Der Standort direkt am Fritz-Schloss-Park ist zudem besser mit ergänzenden öffentlichen Grün- und Spielflächen außerhalb des eigenen Grundstücks aus-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>5. Ich bin nicht damit einverstanden, dass bei der Berechnung der Zahl der zu erwartenden Kinder, nicht nur die Studentenwohnungen, sondern auch die 1- und 2-Zimmer-Eigentumswohnungen herausgerechnet werden, so dass tatsächlich unverständlicherweise weniger neue Einwohner als neue Wohnungen herauskommen. Bekanntlicherweise ist gerade in Moabit der Anteil alleinerziehender Eltern hoch und diese sind unter sozialen Aspekten eine bedeutende Zielgruppe von 2-Zimmer-Wohnungen.</p>	<p>gestattet, als dies eine Kita im Vorhabengebiet sein könnte. Darüber hinaus ist beim Standort ebenfalls zu berücksichtigen, dass die neu entstehenden Plätze zwar rechnerisch den entstehenden Zusatzbedarf aus dem Vorhaben abdecken, jedoch nicht für das Vorhaben reserviert sind und damit nicht nur dem Plangebiet sondern auch der Versorgung der Umgebung zur Verfügung stehen. Eine Realisierung der Kindertagesstätte innerhalb des Vorhabengebiets ist daher aus bezirklicher Sicht nicht die Vorzugsvariante.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Bedarfsermittlung wird nach den Bestimmungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt.</p> <p>Auf dieser Grundlage ergibt sich folgender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW 6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder 75 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 75 /100): 74,07, aufgerundet 75 Kinder bzw. Plätze.</p> <p>Es ergibt sich darüber hinaus folgender Bedarf an Grundschulplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW 6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder 90 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 90 /100):</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>6. Im städtebaulichen Vertrag sollte:</p> <p>a) mindestens die Quote des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung von 25% preisgünstiger Wohnungen eingehalten werden, die im B-Plan unterschritten wird. (s. S. 18 der Begründung)</p> <p>b) eine soziale Durchmischung über das gesamte Gebiet festgelegt werden.</p>	<p>88,88, aufgerundet 89 Kinder bzw. Plätze.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Die Abstimmung mit dem Vorhabenträger über die Anzahl von 158 mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Vorhabengebiet erfolgte bereits im Rahmen der Vorbereitung des Workshopverfahrens im Jahr 2013 und damit vor der Einführung eines 25 %igen Regelanteils über das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Sommer 2014. Insofern genießt die Vereinbarung mit dem Vorhabenträger Vertrauensschutz. Eine Einbeziehung der Kleinstwohnungen in die Ermittlungsgrundlage für „bezahlbaren Wohnraum“ ist unangemessen, da diese Wohnungen eine besondere Wohnform darstellen, die spezielle Zielgruppen anspricht (v. a. temporäres Wohnen). Sie sind daher nicht mit „normalen“ Wohnungen gleichsetzbar. Ungeachtet dessen ist das städtebauliche Ziel, gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil niedrigpreisiger Wohnungen sicherzustellen, erreicht. Die Wohnungsbauleitstelle hat als zuständige Fachverwaltung dieser Vorgehensweise zugestimmt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Der Vorhabenträger plant, den mietpreisgebundenen und geförderten Wohnungsbau durch die Vergabe der Flächen an eine oder mehrere städtische Wohnungsgesellschaften oder einen anderen „Dritten“ zu realisieren. Hierfür ist eine Konzentration der Wohnungen auf wenige Gebäude erforderlich, da eine Fremdvergabe bei über das Vorhabengebiet verteilten und „eingestreuten“ Wohnungen nicht praktikabel ist. Darüber hinaus ist eine „Einstreuung“ in die Gebäude auf Grund abweichender Größen- und Ausstattungsanforderungen schwer realisierbar und deshalb ebenfalls unpraktikabel, zumal sich dabei die Erstellungskosten für den</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>preiswerten Wohnraum i.d.R. erhöhen. Daher soll von einer Verteilung der preisgünstigen Wohnungen über das Gebiet abgesehen werden.</p> <p>Das Schallschutzkonzept ist grundsätzlich unabhängig von der Frage des Wohneigentums bzw. Mietwohnungen. Die abschirmende Wirkung der bahnseitigen Bebauung ist zwar eine Voraussetzung für die Errichtung der straßenseitigen Bebauung. Letztere ist aber gleichzeitig notwendig, um ruhige Innenbereiche zu schaffen, von denen alle Bewohner unabhängig von der Frage des Wohnungseigentums oder Mietwohnungen profitieren.</p> <p>Die Argumentation, die preisgünstigen Wohnungen würden als Schallschutz für die Eigentumswohnungen genutzt ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist die Darlegung richtig, dass der Bebauungsplan aus Schallschutzgründen die Errichtung der bahnseitigen Bebauung vor der straßenseitigen Bebauung festsetzt, da diese die Restflächen des Vorhabengebiets vom Bahnlärm abschirmen und damit ruhige, schallgeschützte Bereiche schaffen. Dabei nehmen die Gebäude für preisgünstige Mietwohnungen nur einen geringen Anteil an der abschirmenden Bebauung ein. Zudem sind auch diese Wohnungen, wie alle anderen betroffenen Wohnungen, gemäß Vorhabenplanung ganz überwiegend als sogenannte „durchgesteckte“ Wohnungen, also mit Aufenthaltsräumen auch zur ruhigen lärmabgeschirmten Seite geplant, so dass eine Benachteiligung gegenüber anderen Wohnungen innerhalb des Vorhabengebiets insgesamt nicht erkennbar ist. Des weiteren ist darauf hinzuweisen, dass auch die straßenseitige Bebauung, wenn auch in geringerem Ausmaß, durch Verkehrslärm von der Lehrter Straße betroffen ist. Angesichts dieser Tatsachen wäre es keinesfalls gerechtfertigt, dem Grundstückseigentümer durch einen staatlichen Eingriff in seine grundgesetz-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>7. Der Anteil an familiengerechten größeren Wohnungen ist zu gering.</p> <p>8. Der sogenannte Stadtplatz ist zu klein und voraussichtlich von Winden durch das Hochhaus belastet.</p>	<p>lichen Eigentumsrechte eine bestimmte Verteilung der Wohnungen innerhalb seines Vorhabens vorzuschreiben.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Zunächst ist anzumerken, dass für eine Regelung des Wohnungsschlüssels in § 9 Abs. 1 BauGB, der die zulässigen Inhalte eines Bebauungsplans bestimmt, keine Rechtsgrundlage besteht. Auch für eine Regelung zu Gunsten großer Wohnungen im Durchführungsvertrag ist ein staatlicher Eingriff in die grundgesetzlichen Eigentumsrechte des Eigentümers durch eine Quotierung angesichts der derzeit geplanten Wohnungsschlüssel nicht gerechtfertigt. Derzeit beträgt die Anzahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen in Berlin 17,7 % (IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 28). Demgegenüber plant der Vorhabenträger einen Anteil von 47 % von Wohnungen mit 3, 4 und 5 Zimmern (25 %, 21 %, 1 %) an den Standardwohnungen (ohne besondere Wohnformen / Kleinstwohnungen). Selbst unter Hinzurechnung dieser Wohnungen, deren Anrechenbarkeit auf Grund des speziellen Nutzerkreises eigentlich nicht gerechtfertigt erscheint, liegt der Anteil noch bei knapp 34 %, was immer noch fast dem doppelten des entsprechenden Haushaltsanteils entspricht. Auf Grund des demografischen Wandels sind bis 2025 im Vergleich zu kleineren Haushaltsgrößen auch nur relativ geringe Steigerungsraten bei den Mehrpersonenhaushalten zu erwarten (IBB Wohnungsmarktbericht 2013, S. 24).</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Größe des geplanten Stadtplatzes ist vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielstellungen zu sehen. Mit der Schaffung eines Stadtplatzes gegenüber dem denkmalgeschützten Ein-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>9. Die in der Begründung zu den Auswirkungen von Luftschadstoffen herangezogene Verkehrszählung von 2005 (vor Eröffnung des Hauptbahnhofs!) ist veraltet und daher nicht aussagekräftig.</p>	<p>gangsbereich des Poststadions soll die Aufweitung der Straße an dieser Stelle auch im Vorhabengebiet aufgenommen werden und mit der Ansiedlung von publikumswirksamen Nutzungen (Handel, Dienstleistungen etc.) der mittlere Abschnitt der Lehrter Straße mit der Steigerung der dadurch bedingten Attraktivität aufgewertet werden. Darüber hinaus bildet der Stadtplatz die zentrale Wegeverknüpfung für das bereits vorhandene und geplante umfassende Fuß- und Radwegesystem zur Vernetzung von Grün- und Freiflächen im zentralen Bereich und dem Südosten Moabits. Mit der geplanten Errichtung einer Brücke über die Bahnanlagen im Osten des Plangebiets wird der Stadtplatz zu einem Kreuzungspunkt der in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung verlaufenden Wege. Die städtebaulichen Zielstellungen können mit der geplanten Größe von insgesamt ca. 2.400 m² und einer Öffnung mit einer Länge von 60,0 m entlang der Lehrter Straße erreicht werden, insofern besteht für einen größeren Stadtplatz keine Notwendigkeit. Der vermuteten Windbelastung kann nicht belegbar widersprochen werden. Es ist aber grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass platzartige Öffnungen in einer Bebauung solchen Einflüssen unabhängig von ihrer Größe und der Höhe der daran angrenzenden Bebauung ausgesetzt sind. Hinweise auf eine besondere Beeinträchtigung haben sich außerdem nicht ergeben.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Im Umweltbericht wurde zur Bewertung der Auswirkungen durch Luftschadstoffe auf S. 70 der Begründung wie üblich die zur Beurteilung zur Verfügung stehenden relevanten Daten und Informationen zu diesem Sachverhalt aus dem <u>Umweltatlas Berlin</u> zu Grunde gelegt. Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Erstellung stammten die aktuellsten verfügbaren Daten aus dem</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Jahr 2005. Diese wurden bei der weiteren Bearbeitung nicht mehr überprüft. Zwischenzeitlich sind aktuellere Daten aus dem Jahr 2009 verfügbar. Die Aussage wird daher hinsichtlich der Quelle aktualisiert. Inhaltlich stimmen die Aussagen zur Verkehrs- und Schadstoffsituation von 2005 und 2009 insofern überein, dass für die Lehrter Straße keine detaillierte Angabe verfügbar sind, weil die Verkehrsbelastung relativ gering ist. Eine stichprobenartige Überprüfung der Verkehrsbelastung im Rahmen des für den Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachtens hat Ende 2013 eine zu den Zahlen der Verkehrszählung 2009 vergleichbare tendenziell sogar leicht geringere Verkehrsbelastung ergeben. Die Aussagen im Umweltbericht sind folglich auch unter Heranziehung aktueller Zahlen weiterhin zutreffend.</p>
11.	Bürger 11	24.09.2015	<p>Einwand: Betrifft Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-67 VE. In Bezug auf Verschattung sind in keiner Weise die bestehenden Wohnbauten berücksichtigt worden. Auf Grund der Lager der Fenster und der Höhe der geplanten Gebäude werden der Seitenflügel Lehrter Straße 26A sowie der dazugehörige Hof des Hauses (Spielplatz etc.) kein Licht mehr erhalten.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Auf dem Grundstück Lehrter Straße 26 A/B ist die Bebauung grenzständig errichtet. Hieraus ergibt sich, dass auch auf dem Nachbargrundstück eine grenzständige Bebauung zulässig ist und zwar unabhängig von einem Anbau an bestehende Gebäude. Die Belichtungssituation nach der Errichtung des geplanten Baukörpers ist durch eine Ergänzung der Belichtungs- / Besonnungsstudie untersucht worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Bereich der Bestandsbebauung in den Bereichen, die nicht durch Eigenverschattung betroffen sind, am 21.03/21.09. in den frühen Morgenstunden eine zusätzliche Verschattung auftritt. Je nach Gebäudeteil und Geschoss ergibt sich eine zusätzliche Verschattungszeit von ca. 30 Minuten bis zu 2,5 h. Für einige wenige Fassadenbereiche im Hof des Gebäudes Lehrter Straße 27-30 hat dies zur Folge, dass im Zusammenhang mit der in dem relativ engen Hof sehr früh auftretenden Eigenverschattung keine Besonnung mehr erfolgt.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Demgegenüber ist anzuführen, dass die neu geplante Bebauung im Vorhabengebiet die Abstandsflächenvorschriften aus § 6 der Berliner Bauordnung gegenüber der bestehenden Bebauung nicht nur einhält, sondern sogar einen um gut 50 % größeren Abstand aufweist. Auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Novellierung der Berliner Bauordnung verringerten Abstandsflächenmaße ist davon auszugehen, dass die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften nach wie vor im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse darauf abzielen, jedenfalls eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Daher kann im vorliegenden Fall auch im Hinblick auf die Verringerung der Besonnungsdauer davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Bestandsgebäude und Freiflächen auch weiterhin gewährleistet sind. Damit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der geplanten Bebauung im Vorhabengebiet schwerwiegende Gründe entgegenstehen und die Entwicklung ist hinzunehmen.</p>
12.	Bürger 12		<p>Laut Punkt I.2.8 des Entwurfs sind die Kindertagesstätten in der näheren Umgebung des betreffenden Gebietes zu 100% ausgelastet und es bestehen Wartelisten. Dies kann aus eigener Erfahrung betätigt werden. Auf Grund der starken Auslastung ist es gerade für Eltern, die ihr erstes Kind bekommen und daher bei der Anmeldung ihres Kindes nicht in den Genuss des „Geschwisterbonus“ kommen sehr schwierig überhaupt einen Platz in akzeptabler Entfernung zum Wohnort zu erhalten. Exkurs: Wir haben unseren Platz nur erhalten, weil wir unseren Bedarf in der Kindertagesstätte bereits 3 Monate vor (!) der Geburt unseres Kindes angemeldet haben. Erstmals Kontakt mit der Kita haben wir bereits in der 7. Schwanger-</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Bedarfsermittlung wird nach den Bestimmungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt.</p> <p>Auf dieser Grundlage ergibt sich folgender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW 6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>schaftswoche! Nur darum haben wir dann schlussendlich einen der wenigen Plätze für nicht-Geschwister-Kinder in der Kindertagesstätte Rathenower Straße 15 erhalten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es vollkommen unverständlich, warum wie in Punkt 2.2 des Entwurfs geschildert von der Berechnungsmethodik des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung abgewichen wird. insbesondere sind hierbei folgende Punkte relevant:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vor dem Hintergrund des politisch gewollten und benötigten Ausbaus der Betreuungskapazitäten (die Notwendigkeit zeigt sich ja bereits durch die selbst im Bebauungsplan unter Punkt 2.8 zugestandene lokale Unterversorgung) ist vielmehr eine konsequente Ausschöpfung aller Möglichkeiten des Betreuungsausbaus angezeigt. 2. Es ist unverständlich, warum laut Durchführungsvertrag 2-Zimmer-Eigentumswohnungen aus der Berechnung herausgenommen werden. Immerhin leben derzeit laut Amt für Statistik Berlin Brandenburg mehr als 150.000 Alleinerziehende in Berlin. Für Alleinerziehende mit einem Kind ist eine 2-Zimmer-Wohnung allerdings durchaus eine gängige Unterkunft. Zumindest ein Anteil der genannten Wohnungen sollte daher zur Berechnung herangezogen werden. 3. Vor dem aktuellen Hintergrund der steigenden Flüchtlingszahlen ist ein starker Anstieg der benötigten Kindertagesstättenplätze zu erwarten. Die Zeitung „Die Welt“ spricht im Artikel „In Kitas fehlen Zehntausende Plätze für Flüchtlinge“ vom 23.09.2015 von 68.000 fehlenden Plätzen in ganz Deutschland. Hiervon sind alle Kommunen in Deutschland und somit auch Berlin Mitte betroffen. <p>Vor diesem Hintergrund fordere ich die Zahl von lediglich 85 zur Verfügung zu stellenden Betreuungsplätzen zu revidieren. Die gegebenen Möglichkeiten sind von staatlicher Seite voll auszuschöpfen. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist vollumfänglich anzuwenden. Auch 2-</p>	<p>75 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 75 /100): 74,07, aufgerundet 75 Kinder bzw. Plätze.</p> <p>Es ergibt sich darüber hinaus folgender Bedarf an Grundschulplätzen:</p> <p>Geschossfläche für Wohnen (gemäß Vorhabenplanung, einschließlich Kleinstwohnungen): 82.300 m² Anzahl der Wohnungen (GF / 100): 823 WE Anzahl der Einwohner (Anzahl WE x 2): 1.646 EW 6 Jahrgänge (Anzahl EW x 6 / 100): 98,76 Kinder 90 % Versorgungsgrad (voriges Ergebnis x 90 /100): 88,88, aufgerundet 89 Kinder bzw. Plätze.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Zimmer-Wohnungen sind (zumindest anteilig) bei der Berechnung der Betreuungsplätze zu berücksichtigen.	
13.	Bürger 13	24.09.2015	<p>Einwendung Betreff Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1 - 67 VE Die geplanten Baumaßnahmen werden die zur Zeit auf dem künftigen Bauareal existierenden, qualitativ sehr verschiedenen Biotope zerstören. Diese Auswirkungen der beabsichtigten Baumaßnahmen werden die Lebensqualität der Anwohner in der Lehrter Strasse mindern (Verschlechterung der Luftqualität, Veränderung des Klimas durch Wegfall der Flora sowie höherem Verkehrsaufkommens).</p> <p>Den Mietern des künftigen Wohngebiets wird aus meiner Sicht durch die geplante sehr dichte Bebauung ohne eine größere zugestandene Grünfläche (z.B. Park mit u.a. hochstämmigen Bäumen) von vornherein ebenfalls eine eingeschränkte Lebensqualität zugemutet.</p>	<p>Der Einwand wird teilweise zurückgewiesen. Richtig ist, dass sich durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Veränderungen sowohl hinsichtlich des Biotopbestands innerhalb des Plangebietes, des Kleinklimas, als auch im Hinblick auf eine Erhöhung des Verkehrs ergeben. Die Auswirkungen sind im Umweltbericht auf den Seiten 70 ff ausführlich dargelegt. Im Rahmen der Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander sind die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile der Verkehrsvermeidung etc. höher gewichtet worden, als die durch die Planung verursachten Veränderungen, so dass die geplante Entwicklung insgesamt gerechtfertigt ist.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Den zukünftigen Bewohnern stehen in den beiden großen Innenhöfen knapp 9.000 m² private Frei- und Spielflächen zur Verfügung, weitere Spielplatzflächen sollen im Bereich des zweigeschossigen Bestandsgebäudes angesiedelt werden, sofern die Kindertagesstätte außerhalb des Vorhabengebiets realisiert wird. Weitere Freiflächen, auch für die öffentliche Nutzung stehen im Plangebiet auf dem geplanten Stadtplatz zur Verfügung. Im näheren Umfeld stehen mit dem Sportpark Mitte und dem Fritz-Schloß-Park öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Bei Realisierung des bahnbegleitenden Grünzugs entstehen auf anderer Rechtsgrundlage (Planfeststellung) unmittelbar benachbart weitere 16.700 m² neue Grünflächen, die darüber</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bezüglich der wegfallenden Biotope auf dem Baugrund wird in obiger Begründung nicht dargestellt, wie und wo konkret Ersatzlebensräume bzw. gezielte Ausgleichsmaßnahmen für die Zerstörung der Flora, damit dem Wegfall der Lebensräume der entsprechenden Fauna, geschaffen werden sollen. Ob die eigentlich gebotenen Naturschutzmaßnahmen, vor allem für den Insekten- und Vogelschutz geplant sind, wird nicht dargestellt. Stattdessen wird in 3.6, Grünordnerische Festsetzungen, pauschal und undifferenziert behauptet „Begrünte Dächer schaffen Ersatzlebensräume für Flora und Fauna. Vögel, Wildbienen, Schmetterlinge und Laufkäfer finden hier Nahrung und Unterschlupf.“</p> <p>Die geplanten begrünten Dächer sollen laut 3.6 extensiv begrünt werden. Das bedeutet eine Bepflanzung mit primär flachem, niedrigem Bewuchs aus Moosen, Gräsern, Sukkulente u.ä.. Diese neu entstehenden Dachbiotope sind aber kein vollwertiger Ersatz für die heute noch existierenden Biotope auf dem künftigen Bauareal mit der in 2.1.3.1 beschriebenen Flora für die Insekten- und Vogelwelt. Die Dächer werden, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt Nahrungsquelle und Lebensraum für die beschriebenen Insektenarten bieten können. Es sei denn man pflanzt dort, sofern möglich, gezielt Arten für den Insektenschutz.</p> <p>Keinesfalls aber bieten diese Dächer Ersatzlebensraum für</p>	<p>hinaus durch ihre Vernetzung mit einem übergeordneten Fuß- und Radwegesystem weitere Grün- und Erholungsflächen abseits öffentlicher Straßen für die zukünftigen Bewohner erreichbar machen. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich entlang der Spree (ca. 1,2 km Entfernung) und im großen Tiergarten (ca. 1,8 km Entfernung). Von einer Realisierung weiterer öffentlicher Grünflächen im Vorhabengebiet wird daher insbesondere vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbedarfs zu Gunsten der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau abgesehen.</p> <p>Der Einwand wird weitgehend zurückgewiesen.</p> <p>Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass im Plangebiet bereits in Teilbereichen nicht unerhebliche Baurechte nach § 34 BauGB vorhanden sind. Diese bestehenden Baurechte können durch den Grundstückseigentümer auch ohne den Bebauungsplan jederzeit genutzt werden. Auch dies würde eine weitgehende Beseitigung der im Gebiet vorhandenen Vegetation und damit verbunden der Lebensräume für viele Tierarten zur Folge haben. Diese Situation wird durch die Vorschriften des Baugesetzbuchs berücksichtigt. Daher ist bei der Bemessung des durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffs in Natur- und Landschaft nicht die reale – möglicherweise höherwertige – Situation zu Grunde zu legen, sondern es ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lediglich die Differenz zwischen bisher bereits zulässiger – aber nicht notwendigerweise ausgeschöpfter Versiegelung – und der zukünftig geplanten Versiegelung zu ermitteln und als Eingriff anzusetzen. Der hierbei verbleibende Eingriff soll mit der geplanten Dachbegrünung kompensiert werden. Die Beeinträchtigung der Schutzgutfunktionen für Tiere/Pflanzen und Klima/Luft wird mit einem quantitativen Überschuss kompensiert, während</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>die in 2.1.3.7 genannten Vogelarten. Weder bieten sie ausreichend Nahrung, noch Schutz (z.B. vor Raubvögeln) oder angemessene Nistmöglichkeiten für die Fortpflanzung. Wie sollen Busch- und Bodenbrüter (z.B. Fitis, Amsel, Heckenbraunelle, Zaunkönig), Höhlen- u. Halbhöhlenbrüter (z.B. Meisenarten, Gartenrotschwanz), sowie Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler) dort existieren?</p> <p>Auch aus Abschnitt 2.1.3.3 Biotoptypen, ergibt sich, dass die noch bestehenden Biotope und die neu entstehenden Dachbiotope qualitativ nicht vergleichbar sind. Eine pauschale Gleichsetzung (Grün ist gleich Grün) wäre unsachgemäß.</p> <p>Mir ist daher nicht nachvollziehbar, warum in 3.6 die Annahme bzw. Vermutung geäußert wird, „...dass mit großer Wahrscheinlichkeit eine vollständige Kompensation der entstehenden Eingriffe gewährleistet ist.“ Diese Annahme wird argumentativ nicht begründet. Auf welchen Voraussetzungen bzw. Fakten basiert diese Vermutung? Da die einzelnen Biotoptypen eben nicht gleichsetzbar sind, wird diese Annahme dem gebotenen Naturschutz nicht gerecht.</p> <p>Weiterhin wird in 3.6, S.138, behauptet „Eine Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme ist nicht erforderlich, da der vorbereitete Eingriff bereits durch die geplante Dachbegrünung ausgeglichen ist.“ Warum eigentlich nicht? Es wird behauptet, dass eine Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme nicht notwendig ist und „begründet“ wird dies mit einer zuvor geäußerten Vermutung (siehe oben, betreff die vollständige Kompensation durch die Dachbegrünung). Für mich ist das weder logisch noch sachgemäß. Hier wird scheinbar wieder unsachgemäß vorausgesetzt, dass Biotope ohne weiteres qualitativ gleichsetzbar sind (extensiv begrünte Dächer einerseits, Gehölz- u. Strauchpflanzungen auf Höfen andererseits). Den Erfordernissen des Naturschutzes, hier vor allem des Insekten- u. Vogelschutzes wird dies nicht gerecht.</p>	<p>für die Schutzgüter Boden und Wasser, bedingt durch den fehlenden Anschluss zum natürlich anstehenden Boden, ein nur annähernd gleichwertiger Ausgleich erzielt werden kann. Hinsichtlich der betroffenen Tierarten ist damit unter Umständen eine Verschiebung des Artenspektrums verbunden, da bislang ansässige Arten keine Lebensräume mehr vorfinden, dafür Lebensraum für andere Arten, insbesondere thermophile Insekten geschaffen wird. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch die geplante Begrünung der Vorgärten und der Innenhöfe, die über den Freiflächenplan als Bestandteil des Durchführungsvertrags abgesichert wird, auch Bäume und Sträucher neu gepflanzt werden, woraus sich weitere Lebensräume für Tiere ergeben. Die ggf. verbleibende qualitative Ungleichgewichtung zwischen Eingriff und geplanten Ausgleich ist in Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander hinzunehmen. Den öffentlichen Belangen der innerstädtischen Siedlungsentwicklung und der Bedarfsdeckung bei innerstädtischen Wohnungsbau wird insofern Vorrang eingeräumt.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Bei der Feststellung, dass die Festsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich ist, wird auf den bereits zuvor erläuterten Sachverhalt verwiesen, dass planungsrechtlich nur die über den bislang bereits zulässigen Eingriff hinausgehende, durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe einer Ausgleichspflicht unterliegen. Diese ist formal durch die geplante Dachbegrünung erbracht, so dass im Sinne des Baugesetzbuchs ein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich tatsächlich nicht erforderlich ist. Ungeachtet dessen können die im Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigten Pflanzflächen auf den Höfen funktional ebenso zu einer Minderung des tatsächlichen Eingriffs</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Vorschläge: Vor der endgültigen Planung der Grünflächengestaltung des künftigen Wohngebietes sollte den Anwohnern ein Mitspracherecht eingeräumt werden, da die Auswahl der Pflanzen sowie die Art und Weise der Anpflanzung die Lebensqualität am Ort beeinflusst. Insbesondere sollten gezielt Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz vorab eingeplant werden, da sie zum Erhalt bzw. zur wenigstens teilweisen Wiederansiedlung einiger Insekten- u. Vogelarten nach der Bebauung notwendig und auch für eine bessere Lebensqualität im neuen Wohngebiet wünschenswert sind.</p> <p>Beispiele: Dächer: Sofern möglich, Bienen- u. Insektenweiden pflanzen. Aufstellen von Bienenkästen. Hofbegrünung: Anpflanzung einer reichen, vielgestaltigen Flora (keine Monokulturen). Gezielt Bienenweiden sowie Vogelschutzgehölze (Vogelnähr- u. Nistgehölze) pflanzen. Dazu würden immergrüne Gehölze für den Winterschutz, auch Kletterpflanzen an Hausfassaden gehören. Gezielt Nisthilfen für Höhlen- u. Halbbrüter sowie Gebäudebrüter schaffen. An geeigneten Stellen Nistkästen anbringen. Niststeine u. Nistkästen fachgerecht in geeignete Fassaden einzelner Wohnblöcke integrieren (z.B. zum Erhalt des gefährdeten Mauerseglers am Ort). Grünstreifen (Döb. Grünzug) an der Bahntrasse: Baumreihe mit hochstämmigen Bäumen (sofern möglich), Strauch- u. Heckenvielfalt (niedere, mittlere, hohe, aufgelockerte sowie dichtwüchsige Gehölze u. Stauden) unter Beachtung des Insekten- u. Vogelschutzes pflanzen (siehe Hofbegrünung). Stadtplatz: Auf dem geplanten Gelände, das eine Verbindungsschneise zwischen Lehrter Str. und Grünstreifen an</p>	<p>beitragen, wir die darüber hinaus gemäß Freiflächenplan des Vorhabens geplanten Begrünungsmaßnahmen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat ein mit den zuständigen Behörden abgestimmtes Freiflächenkonzept zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und der Innenhöfe sowie für die Gestaltung des Stadtplatzes vorgelegt. Im Freiflächenplan sind vielfältige Gehölzpflanzungen in verschiedenen Bereichen (Innenhöfe, Vorgärten, Stadtplatz) geplant, so dass davon auszugehen ist, dass damit auch neue Lebensräume für Tiere geschaffen werden. Dieses Konzept wird über den Durchführungsvertrag Grundlage für die späteren Baumaßnahmen. Hinsichtlich der Gestaltung des Döberitzer Grünzugs kann das Bebauungsplanverfahren keinen Einfluss nehmen, da die Planung für den Grünzug im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens bereits erfolgt ist. Die Realisierung erfolgt nicht durch den Bezirk, sondern durch die landeseigene Grün Berlin GmbH.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			der Bahntrasse darstellt, könnte gezielt ein Trittbrettbiotop für Insekten u. Vögel u.a. durch die Pflanzung einzelner hochstämmiger Bäume (z.B. Linden) geschaffen werden.	

Schriftliche Stellungnahmen von Bürgern im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 14.07.2015

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Bürger 1	14.07.2015	Wir sind große Fans der Lehrter Straße und fühlen uns den Nachbarn sehr verbunden. Wir möchten hier wohnen bleiben. Nun wird sich in Zukunft alles an den neuen Mietpreisen des Neubaugebietes orientieren. Das bedeutet für uns, dass aus der „billigen Prachtstraße“ in Kürze über den neuen Mietspiegel ein unbezahlbarer Ort entsteht. Das ist eine Katastrophe! Soviel wird über Gentrifizierung gesprochen und nun droht diese auch hier. Bitte erhöhen Sie die Zahl an bezahlbarem Wohnraum.	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Abstimmung mit dem Vorhabenträger über die Anzahl von 158 mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Vorhabengebiet erfolgte bereits im Rahmen der Vorbereitung des Workshopverfahrens im Jahr 2013 und damit vor der Einführung eines 25 %igen Regelanteils über das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Sommer 2014. Insofern genießt die Vereinbarung mit dem Vorhabenträger Vertrauensschutz. Eine Einbeziehung der Kleinstwohnungen in die Ermittlungsgrundlage für „bezahlbaren Wohnraum“ ist unangemessen, da diese Wohnungen eine besondere Wohnform darstellen, die spezielle Zielgruppen anspricht (v. a. temporäres Wohnen). Sie sind daher nicht mit „normalen“ Wohnungen gleichsetzbar. Ungeachtet dessen ist das städtebauliche Ziel, gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil niedrigpreisiger Wohnungen sicherzustellen, erreicht. Die Wohnungsbauleitstelle hat dieser Vorgehensweise zugestimmt.</p>
2.	Bürger 2	14.07.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Zu wenig „bezahlbare“ Whg, - wo bleiben wenigstens die 25 % von allen Whg. zu rechnen + nicht Studi-Whg. rauszurechnen! 	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Abstimmung mit dem Vorhabenträger über die Anzahl von 158 mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Vorhabengebiet erfolgte bereits im Rahmen der Vorbereitung des Workshopverfahrens im Jahr 2013 und damit vor der Einführung eines 25 %igen Regelanteils über das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Sommer 2014. Insofern genießt die Vereinbarung mit dem Vorhabenträger Vertrauensschutz. Eine Einbeziehung der Kleinstwohnungen in die Ermittlungsgrundlage für „be-</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				benfalls zu berücksichtigen, dass die neu entstehenden Plätze zwar rechnerisch den entstehenden Zusatzbedarf aus dem Vorhaben abdecken, jedoch nicht für das Vorhaben reserviert sind und damit nicht nur dem Plangebiet sondern auch der Versorgung der Umgebung zur Verfügung stehen. Eine Realisierung der Kindertagesstätte innerhalb des Vorhabengebiets ist daher nicht erforderlich.
3.	Bürger 3	14.07.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbeflächen zu bezahlbaren Preisen - Noch mehr Info 	<p>Kenntnisnahme. Die Mietpreise von Gewerbeflächen zählen nicht zum vom Gesetzgeber vorgegebenen Regelungsumfang des Bebauungsplans. Nähere Informationen zu den geplanten Gewerbeflächen und ihrer Miethöhe können beim Vorhabenträger erfragt werden.</p>
4.	Bürger 4	14.07.2015	Und nicht einmal der Schnittlauch ist echt.	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin	26.08.2015	Belange des IT-Dienstleistungszentrums Berlin sind nicht berührt.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.
2.	Deutsche Bahn AG Mobility, Networks, Logistics	25.08.2015	Unsere Hinweise und Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-67 VE wurden bereits mit Schreiben vom 02.04.2015 mitgeteilt, die mit der übersandten Erwiderung berücksichtigt werden. Wir weisen aber nochmals darauf hin, dass die DB AG im Zuge der geplanten Bauausführung (Vorlage der Unterlagen zur Stellungnahme) unbedingt zu beteiligen ist. Durch das Anlegen der notwendigen Baugruben darf die Standsicherheit der vorhandenen Bahnanlagen nicht gefährdet werden.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht die Planungsebene des Bebauungsplans, sondern die konkrete Bauausführung.

Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat zu redaktionellen Fortschreibungen der Begründung geführt, von denen die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt sind.

Berlin, den

.....
Carsten Spallek
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung