

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan III-34-1 VE
für das Grundstück Sellerstraße 17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

A. Art und Weise der Beteiligung

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III-34-1 VE wurde die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Da durch die seit der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die berührten Fachämter des Bezirksamts Mitte wurden mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf III-34-1 VE gebeten. Die Beteiligungsfrist endete am 16. November 2018.

Mit dem Anschreiben wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, das Grundstücksverzeichnis, die Planbegründung, die Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.07.2018 sowie in Abhängigkeit der jeweiligen Behörde und fachlichen Betroffenheit:

- der Entwurf des Durchführungsvertrags,
- die Verkehrsuntersuchung vom 14. Februar 2018,
- die schalltechnische Untersuchung vom 1. September 2015 sowie Ergänzung zur schalltechnische Untersuchung vom 26. Februar 2018
- Bodengutachten aus den Jahren 2002, 2004 und 2001,
- das Regenentwässerungskonzept von Januar 2018,
- die Baumkartierung vom 13. Mai 2016 und
- der Abstandsflächenplan

zur Beteiligung übermittelt.

Insgesamt wurden 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Fachämter des Bezirksamts Mitte beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Referat II C - wurde im Beteiligungsverfahren am 9. Oktober 2018 über die Planung schriftlich informiert. Von den 13 beteiligten Stellen haben 11 Stellen eine Stellungnahme abgegeben.

B. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
1.	BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht Schreiben vom 12.11.2018	Bauaufsichtliche Stellungnahme Nr. 2018 / 4928, (Ergänzung zur Stellungnahme 2017/3782 vom 23.08.2017) 1. Abstandsflächen der Gebäude - § 6 BauO Bln- Beachtung der sicherheitstechnischen Mindestforderungen: - Das Eingangsbauwerk zur TG an der westlichen Grundstücksgrenze / Sellerstr. 16 erzeugt eine Abstandsfläche von 3,00 m; diese Fläche ist als öffentlich-rechtliche Baulast zu sichern. Die Baulast ist inhaltlich dahingehend zu formulieren, dass die Abstandsfläche von Bebauung frei zu halten ist.	Die Eintragung einer entsprechenden Baulast wird als Verpflichtung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
2.	BA Mitte, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 19.10.2018	In Bezug auf den o.g. VE-Plan bestehen von Seiten des Fachbereichs Denkmalschutz (Untere Denkmalschutzbehörde) <u>keine fachlichen Bedenken.</u>	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
3.	BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz Schreiben vom 16.11.2018	<u>Email vom 16.11.2018</u> Beigefügt die Stellungnahme des Bereichs Naturschutz im Rahmen der erneuten Beteiligung. Die Anregungen beziehen sich auf Regelungen im Durchführungsvertrag, eine Neufassung des § 3 Abs. 5 habe ich versucht, zu § 3 Abs. 4 sollte es eine Verständigung geben, was da wirklich im Durchführungsvertrag geregelt werden soll. Dazu würde ich mich gern mit Ihnen verständigen, ggf. eine ergänzende Stellungnahme abgeben. Noch ein redaktioneller Hinweis - § 4 Abs. 2 – da gibt es die	siehe hierzu Abwägung zur beigefügten Stellungnahme vom 16.11.2018 Der Durchführungsvertrag wird entsprechend redaktionell

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>korrekte und die nicht mehr korrekte Bezeichnung –„Amt für Umwelt und Natur“. Da fehlt m.E. auch das SGA, das ja dann nach - § 12 – sowieso mit der Ausführungsplanung konfrontiert wird, damit das nicht zum Problem wird, wäre eine frühere Einbeziehung gut.</p> <p><u>Beigefügte Stellungnahme vom 16.11.2018</u></p> <p>Bezug nehmen auf Ihr Stellungnahmeersuchen und die übermittelten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens des Bereichs Naturschutz im Umwelt- und Naturschutzamt keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen.</p> <p>Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:</p> <p><u>Durchführungsvertrag, § 3 Abs. 4</u></p> <p>Der Absatz muss präzisiert werden. So sollte der erste Satz den Bereich festlegen, für den er gilt – z.B. „...die zu erhalten sind und durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können, ...“</p> <p>Bezüglich der nach dem zweiten Satz vorgesehenen Kontrolle sollte vereinbart werden, dass sie durch einen Sachverständigen, der dann auch ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Verfahren begleitet, durchgeführt wird, damit eine fachlich fundierte Berücksichtigung dieser Belange gesichert ist, auch im Sinne einer reibungslosen Realisierung des Vorhabens. Die Aussage, dass gesetzliche Schutzbestimmungen, die nicht näher genannt werden, einzuhalten sind, ist m.E. zu unkonkret. Da auch Straßenbäume, wenn sie die Schutz-Kriterien der Baumschutzverordnung erfüllen, der Baumschutzverordnung unterliegen, kann die entsprechende Aussage – Zustimmung des SGA erforderlich – missverstanden werden. Der letzte Satz lässt außer Acht, dass auch Schnitarbeiten an z.B. Bäumen unter das gemeinte Verbot des § 39 fallen.</p>	<p>überarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung.</p> <p>Die Regelung im Durchführungsvertrag wird entsprechend präzisiert.</p>

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p><u>Durchführungsvertrag, § 3 Abs. 5</u></p> <p>Nach gegenwärtiger Fassung der Baumschutzverordnung gilt, dass im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens die Bauaufsichtsbehörde mit der Baugenehmigung zugleich auch über die Genehmigung von Ausnahmen nach Baumschutzverordnung (im Einvernehmen mit der für den Baumschutz zuständigen Stelle) entscheidet.</p> <p>Nach Auffassung des Bereichs Naturschutz wird ein solches Verfahren für das zu errichtende Gebäude (Sonderbau) durchgeführt werden. Die Genehmigung zum Beseitigen der geschützten Bäume, die bis dahin – z.B. in Verbindung mit Bodensanierungsmaßnahmen – nicht zwingend beseitigt werden mussten, wird also erst mit der Baugenehmigung und auch nicht durch einen Bescheid des Umwelt- und Naturschutzamtes erteilt werden. Die Formulierung des Absatzes sollte der o.g. Regelung Rechnung tragen.</p> <p>Vorschlag:</p> <p>„(5) Gemäß ... 26 Bäume.</p> <p>Für die Realisierung des Vorhabens müssen diese Bäume gefällt werden. Dafür hat das Umwelt- und Naturschutzamt als die für den Vollzug der Baumschutzverordnung zuständige Stelle nach erfolgter Überprüfung bestätigt, dass die Voraussetzung nach Baumschutzverordnung für das Erteilen einer Genehmigung zum Beseitigen der Bäume gegeben ist.</p> <p>Da nach Fertigstellung des Vorhabens auf dem Grundstück keine Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können, wird der Vorhabenträger eine Ausgleichsabgabe nach Maßgabe der Genehmigung zum Beseitigen der geschützten Bäume entrichten.“</p>	<p>Die Regelung im Durchführungsvertrag wird entsprechend überarbeitet.</p>

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		Die Formulierung lässt offen, in welchem Verfahren über die geschützten Bäume entschieden wird. Andernfalls müsste wohl auf beide mögliche Verfahren eingegangen werden – oder das Thema getrennt behandelt werden.	
4.	BA Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt Schreiben vom 15.11.2018	<p><u>Bereich Immissionsschutz</u> Es bestehen keine weiteren Einwendungen gegen die zugrunde liegende Planung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs.</p> <p><u>Bereich Bodenschutz/Altlasten</u> Die in Anlage 1 (Vertragsgebiet) zum Durchführungsvertrag (DV) dargestellten Vertragsergänzungsflächen sind bisher nicht hinsichtlich Boden- und Grundwasserbelastungen untersucht.</p> <p>Unter dem Gehweg an der Ergänzungsfläche Sellerstraße wurden bereits hohe Belastungen an PAK (> Z 2) und Cyanide im Eluat (> Z 2) festgestellt. Auch bei den Ergänzungsflächen kommt § 3 Abs. 2 des DV zum Tragen.</p>	Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Der Durchführungsvertrag wird um eine diesbezügliche Regelung ergänzt.
5.	BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt Schreiben vom 13.11.2018	<p><u>1. Zum Bebauungsplanentwurf</u> Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) keine Bedenken.</p> <p><u>2. Zum Verkehrsgutachten</u> Das vorliegende Verkehrsgutachten wurde um Aussagen zum Fuß- und Radverkehr ergänzt, insbesondere zur straßenunabhängigen Wegeverbindung entlang der Panke. Daher stimmt das SGA hinsichtlich seiner Belange dem Gutachten zu.</p> <p>Die gutachterlichen Aussagen zur Sellerstraße, die eine</p>	Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Die Stellungnahme bestätigt das Verkehrsgutachten. Das Verkehrsgutachten und seine Aussagen sind seitens

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>übergeordnete Straße im Hauptnetz ist, sind zuständigkeithalber mit SenUVK/ VLB abzustimmen.</p> <p><u>3. Zum Entwurf des Durchführungsvertrags</u> Dem vorliegenden Entwurf des Durchführungsvertrags stimmt das SGA für seine Belange grundsätzlich zu. Es wird gebeten, kleine redaktionelle Änderungsvorschläge zu prüfen (als Anlage beigefügt).</p>	<p>SenUVK IV B mit der Stellungnahme vom 11.10.2018 (siehe lfd. Nr. 11) bestätigt worden.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird geprüft und redaktionell überarbeitet.</p>
6.	<p>BA Mitte, Schul- und Sportamt, Fachbereich Sport</p> <p>Schreiben vom 11.10.2018</p>	<p>Aus der Sicht des Schul- und Sportamtes gibt es keine Anmerkungen.</p>	<p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
7.	<p>Berliner Feuerwehr, Gebäude- und Logistikmanagement</p> <p>Schreiben vom 29.10.2018</p>	<p>Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siehe Anlage - Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden. <p>Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Anlage: Stellungnahme der Berliner Feuerwehr, Direktion West, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz vom 26.10.2018</u></p> <p>Bei der Prüfung des eingereichten Brandschutznachweises und ergänzender Bauvorlagen ergaben sich unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr die als Anlage beigefügten brandschutztechnischen Anregungen / Anforderungen.</p> <p>Anlage „Brandschutztechnische Anregungen/ Anforderungen“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung.</p> <p>Es wurde ein Bebauungsplan einschließlich Begründung eingereicht. Die Einreichung von Brandschutznachweisen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Bei den nachstehenden Verweisungen auf Normen ohne Angabe des Ausgabedatums und ohne Angabe auf eine Abschnittsnummer, eine Tabelle, ein Bild usw. beziehen sich die Verweisungen immer auf die neueste gültige Fassung der in Bezug genommenen Ausgabe.</p> <p><u>1. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.</u></p> <p><u>2. Erforderliche Zufahrten/Umfahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden – insbesondere Sellerstr. 16 (Bürogebäude Vattenfall) – müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben. Ich bitte das beiliegende Merkblatt „Brandschutz auf Baustellen“ zu beachten.</u></p> <p><u>3. Zum geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren (siehe unten) Stellung nehmen.</u></p> <p>Gemäß des § 19 (1) "Prüfanträge und Aufgabenerledigung" der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüferin oder einem Prüfer für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.</p> <p>Nach § 19 (2) prüfen Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu</p>	<p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen und nicht Gegenstand der Regelungsinhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Baudurchführung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich auf im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren einzureichende Unterlagen. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>würdigen.</p> <p>Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.</p> <p>Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis offensichtlich noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein) - Einrichtungen zur Löschwasserförderung (müssen vorhanden und nutzbar sein), - Anlagen zur Rückhaltung kontaminierten Löschwassers (ggf. erforderlich), - die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr (muss uneingeschränkt gegeben sein, z.B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges), - Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung (ggf. erforderlich), - Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden (unbedingt erforderlich), - Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung (ggf. erforderlich), - Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung (ggf. erforderlich), - betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich), - betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung (ggf. erforderlich). 	

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p><u>4. Für das Grundstück / Gebäude Sellerstr.16 (17) existiert ein Feuerwehrplan (Nr.: 250035 – Bürogebäude Vattenfall, Stand 08/2015).</u></p> <p>Der dort verzeichnete Sammelplatz für das Bürogebäude ist vor Beginn der Baumaßnahmen neu festzulegen (evtl. Anpassung der Brandschutzordnung in allen Teilen).</p> <p>Die Feuerwehzufahrt und Umfahrt zu den vorhandenen Löschwassereinspeisungen und den Überflurhydranten müssen für die Feuerwehr weiterhin nutzbar sein.</p> <p>Der Feuerwehrplan ist nach Abschluss der geplanten Bebauung zu aktualisieren und mit der Berliner Feuerwehr neu abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstücks Sellerstraße 16 weitergeleitet. Die Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.</p>
8.	<p>Landesdenkmalamt</p> <p>Schreiben vom 23.11.2018</p>	<p>Gegen die Planänderungen bestehen keine Bedenken. Wir verweisen ansonsten auf unsere Stellungnahme vom August 2017.</p>	<p>Die Stellungnahme bestätigt - ebenso wie die Stellungnahme von August 2018 - die Planung.</p>
9.	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B</p> <p>Schreiben vom 23.10.2018</p>	<p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1):</p> <p>Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen</p> <p>Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung.</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung.</p>
10.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C</p> <p>Schreiben vom 16.11.2018</p>	<p>Keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
11.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C</p> <p>Schreiben vom 03.12.2018</p>	<p>Nach Durchsicht des vorliegenden Planmaterials und des Entwässerungskonzepts muss ich feststellen, dass die Entwässerung des Plangebiets nach wie vor nicht gesichert ist.</p> <p>Das Plangebiet liegt zwar prinzipiell im Bereich der Mischwasserkanalisation, jedoch ist eine gänzlich abflusslose Regenentwässerung bzw. ein Drosselabfluss in die Panke (Gewasser 2. Ordnung) vorgesehen. Für das Plangebiet wurde ein Regenentwässerungskonzept erstellt, nach welchem die Entwässerung in Einklang mit den Vorgaben nach BReWa-BE möglich ist. Jedoch wird die Umsetzung dieses Konzeptes nicht durch textliche Festsetzungen oder einen Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Für eine abschließende Beurteilung im Hinblick auf die spätere wasserrechtliche Zulassungsfähigkeit sind die dargestellten Entwässerungsvarianten zu konkretisieren bzw. über eine Realisierungsvariante zu entscheiden (s.u.).</p> <p>Darüber hinaus enthält das vorliegende Entwässerungskonzept keine Aussagen zum Umgang mit Starkregenereignissen. Ein entsprechender Überflutungsnachweis fehlt und ist zu ergänzen (s.u.).</p> <p>Ich empfehle daher die unten angemarkten offenen Punkte abzuarbeiten.</p> <p>Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenentwässerungskonzept erstellt (Stand Januar 2018), nach welchem die Entwässerung des Plangebiets in Einklang mit den Vorgaben nach BReWa-BE möglich ist. Eine weitere Konkretisierung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, sondern vielmehr Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Die Umsetzung des Konzepts ist – entgegen der Darstellung in der Stellungnahme – durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag gesichert. So verpflichtet sich der Vorhabenträger in Teil II, § 4 Abs. 5 „auf dem Grundstück Regenwasser in ausreichend dimensionierten Rückhalteräumen zwischen zu speichern oder ganz oder teilweise zu versickern. Das Regenentwässerungskonzept von Dezember 2018 (Anlage 10 des Durchführungsvertrages) enthält 3 Varianten, durch die die Regenentwässerung des Grundstücks gesichert werden kann. Die Entwässerungsvariante bzw. Variantenkombination, die zur Ausführung kommt, hängt von der weiteren Planung im Rahmen der Bauantragsplanung ab und wird mit dieser eingereicht werden. Erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.“</p> <p>Das Regenentwässerungskonzept wurde um einen Überflutungsnachweis für Starkregenereignissen ergänzt (Regenentwässerungskonzept von Dezember 2018).</p> <p>Im Rahmen einer (weiteren) Stellungnahme vom 4. Februar 2019 hat die Wasserbehörde nunmehr bestätigt, dass „die Darstellung der unterschiedlichen Entwässerungsvarianten ... den Schluss zu[lässt], dass eine Entwässerung des Plangebiets umgesetzt werden kann. Entsprechend ... [bestünden] keine Bedenken gegenüber dem B-Plan.“</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein</p>

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird.</p> <p>Bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) ist die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:</p> <p>Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,k}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.</p> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht "Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung</p>	<p>Regenentwässerungskonzept erstellt, nach welchem die Entwässerung des Plangebiets in Einklang mit den Vorgaben nach BReWa-BE möglich ist. Die Umsetzung des Konzepts ist durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag gesichert. Die benannten Einleitbeschränkungen werden beachtet.</p> <p>Das Regenentwässerungskonzept wurde um einen Überflutungsnachweis für Starkregenereignissen ergänzt (Regenentwässerungskonzept von Dezember 2018).</p>

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>im urbanen Kontext" zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu</p>	

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).</p> <p>Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p> <p>Niederschlagsentwässerung Das vorliegende Planmaterial beinhaltet zur Abschätzung der Entwässerungsmöglichkeiten ein Entwässerungskonzept mit unterschiedlichen Entwässerungsvarianten, wobei eine abschließende Prüfung in Bezug auf eine gesicherte Entwässerung des B-Plangebiets noch nicht möglich ist. Neben der fehlenden vertraglichen Sicherung zur Umsetzung der gestellten Anforderungen an die Entwässerung und die</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenentwässerungskonzept erstellt, nach welchem die Entwässerung des Plangebiets in Einklang mit den Vorgaben nach BReWa-BE möglich ist. Eine weitere Konkretisierung einzelner Varianten ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, sondern vielmehr – bezogen auf die zur Ausführung kommende Variante – Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die Umsetzung</p>

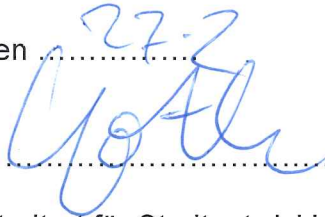
Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>fehlende Sicherung der gegebenenfalls benötigten Flächen lässt auch das vorliegende Entwässerungskonzept keine abschließende Stellungnahme zu. Insgesamt stellt das Entwässerungskonzept lediglich prinzipiell mögliche Entwässerungslösungen dar.</p> <p>Das Konzept enthält vier Entwässerungsvarianten, wobei die Variante "komplette Ableitung" wegen der Einleitbeschränkung nicht umgesetzt werden kann. Die Variante "Versickerung mit gedrosselter Ableitung" oder „komplette Versickerung" bedarf der Konkretisierung, insbesondere wenn das Entwässerungskonzept Inhalt eines möglichen Durchführungsvertrags werden soll. Hier ist auf den geringen Abstand zur Grundstücksgrenze, geringe Platzverhältnisse sowie der fehlerhaften Abschätzung zur notwendigen Niederschlagswasseraufbereitung vor Übergabe an die Rigole hinzuweisen.</p> <p>Aufgrund der Altlastensituation des Plangebiets mache ich in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass eine Versickerung auch von gereinigtem Niederschlagswasser nur zulassungsfähig ist, wenn der Untergrund im Bereich der Versickerungsanlage(n) frei von Altlasten ist. Dies ist von der zuständigen Bodenschutzbehörde zu bestätigen, andernfalls wäre eine Versickerungsvariante nicht realisierbar.</p> <p>Nach DWA A 138 ist die Versickerungsanlage in ausreichendem Abstand zum Nachbarn zu errichten. Durch den geringen Abstand der Versickerungsanlage zur Grundstücksgrenze ist in der vorliegenden Variante eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks nicht ausgeschlossen. Für die Errichtung der Entwässerungsanlage ist daher gegebenenfalls die Zustimmung des Grundstückseigentümers des Nachbargrundstücks notwendig.</p> <p>Im Entwässerungskonzept wird eine Sedimentationsanlage mit Dauerstau als prinzipiell mögliche Aufbereitung</p>	<p>des Konzepts ist – entgegen der Darstellung in der Stellungnahme – durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag gesichert. Die benötigten Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers.</p> <p>Zum Hinweis auf den geringen Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. auf die geringen Platzverhältnisse in den Varianten 2 und 3 (Rigole [Anschluss Panke] sowie Rigole [Ausschließlich Versickerung]) ist Folgendes zu sagen: Nach DWA-Arbeitsblatt A-138 sollen von Versickerungsanlagen keine Schäden an Gebäuden oder Anlagen ausgehen. Da auf der nordwestlichen Seite der möglichen Versickerungsanlagen die Tiefgarage des geplanten Gebäudes in WU-Beton vorgesehen ist und auf der südöstlichen Seite zwischen Grundstücksgrenze und Pankeverrohrung keine Gebäude oder unterirdische Anlagen vorhanden oder in Zukunft zu erwarten sind, ist der geringe Abstand unkritisch. Das Auftreten von Schäden infolge der Versickerung ist daher nicht zu besorgen. Unabhängig hiervon wird im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren auch die erforderliche Zustimmung des/der Grundstücksnachbarn eingeholt werden.</p> <p>Der Hinweis zur Altlastensituation wird zur Kenntnis genommen. Dass das Plangebiet im Bodenbelastungskataster (BBK) als Verdachtsfläche erfasst ist, ist dem Plangeber bekannt. Im Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger verpflichten, in Abstimmung mit dem Land Berlin die Art und den Umfang der Boden- und Grundwasserbelastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln zu lassen und Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen im gutachterlich festgestellten und vom Land Berlin festgelegten Umfang durchzuführen.</p> <p>Zum Hinweis auf die notwendige Niederschlagswasseraufbereitung vor Übergabe an die Rigole ist Folgendes zu sagen:</p>

Nr.	Behörde+TöB/ Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>angegeben. Diese Aufbereitungsvariante ist als Aufbereitung für eine anschließende Versickerung des Niederschlagswassers nicht genehmigungsfähig. Die Behandlungsanlage benötigt eine DIBt-Zulassung Z-84.2.</p> <p>Weiter bedarf auch die Variante "Stauraumkanal" einer Konkretisierung. Im derzeitigen Konzept ist dieser lediglich theoretisch auf dem Grundstück verortet. Im Konzept ist nicht ersichtlich, ob die Bearbeitungstiefe für die Realisierung des Stauraumkanals den Rückschluss auf eine gesicherte Umsetzung zulässt.</p>	<p>Für die Behandlung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen sind unterschiedliche Anlagen von diversen Herstellern mit DIBt-Zulassungen (Z-84.2-1 bis Z-84.2-21) auf dem Markt, die jedoch mit ihren Durchgangswerten nicht alle einzeln im Nachweisverfahren nach DWA-Merkblatt M-153 enthalten sind. Innerhalb des Entwässerungskonzepts sollte mit der Anwendung des M-153 lediglich der erforderliche Durchgangswert für die notwendigen Vorreinigungslagen ermittelt werden. Eine genaue Festlegung der Anlagenteile kann erst im Rahmen der Genehmigungsplanung zum Wasserrechtsverfahren erfolgen.</p> <p>Auch die Variante 1 (Stauraumkanal [Anschluss Panke]) bedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keiner weiteren Konkretisierung. So wurde im Entwässerungskonzept der evtl. mögliche Stauraumkanal in seiner für die Wiederkehrzeit $T = 10$ Jahre erforderlichen Größe sowohl im Lageplan als auch im Querschnitt dargestellt. Solange sich an der geplanten Gebäudestruktur bzw. an der Größe der angeschlossenen Flächen nichts ändert, besteht kein Grund zur Annahme, dass sich der Stauraumkanal baulich nicht umsetzen lässt.</p> <p>Im Rahmen einer (weiteren) Stellungnahme vom 4. Februar 2019 hat die Wasserbehörde nunmehr bestätigt, dass „die Darstellung der unterschiedlichen Entwässerungsvarianten ... den Schluss zu[lässt], dass eine Entwässerung des Plangebiets umgesetzt werden kann. Entsprechend ... [bestünden] keine Bedenken gegenüber dem B-Plan.“</p>
12.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B</p> <p>Schreiben vom 11.10.2018</p>	<p>Aus verkehrlicher Sicht gibt es keine weiteren Ergänzungen zu unserer Stellungnahme vom 22.08.2017 im Rahmen der TöB zu o.g. B-Planverfahren. Die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf dem Grundstück Sellerstraße sind mit dem aktualisierten Verkehrsgutachten vom 14.02.2018 grundsätzlich bestätigt worden.</p>	<p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung.</p>


Ergebnis:

Durch die vorgebrachten Änderungen ergeben sich keine Änderungen der Planung. Der Durchführungsvertrag wurde in mehreren Punkten überarbeitet und ergänzt. Das Regenentwässerungskonzept wurde um einen Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse ergänzt.

Berlin, den

27.2


.....
Gothe
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,
Soziales und Gesundheit



.....
Laduch
Fachbereichsleiterin Stadtplanung