

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE (Kurfürsten-/Ecke Schillstraße) **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat am 23. April 2019 per E-Mail insgesamt 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 8 Fachämter des Bezirks Mitte über den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Dem Schreiben waren die Planzeichnung (einschließlich textlicher Festsetzungen) vom 31. Januar 2019 und die zugehörige Begründung (Stand April 2019) sowie das Zielkonzept der Bebauung beigefügt. Erste fachgutachterliche Aussagen zu Verkehr und Verkehrslärm wurden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Im Anschreiben wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuchs als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs erfolgt. Gleichzeitig wurde explizit auch um Hinweise zu Umweltaspekten gebeten.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 1. Juni 2019 gesetzt. Daraufhin sind im Fachbereich Stadtplanung insgesamt 27 Stellungnahmen eingegangen. Bei den 12 Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, ist davon auszugehen, dass der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE erfolgte in der Zeit vom 13. Mai 2019 bis einschließlich 13. Juni 2019. Die öffentliche Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 10. Mai 2019.

Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit und eine schriftliche Stellungnahme eines eingetragenen Naturschutzvereins abgegeben.

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb

Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE wurde ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Von den acht teilnehmenden Architekturbüros wurde der Entwurf des Berliner Büros Barkow Leibinger als Sieger und als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren ausgewählt.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans war insofern ein vorläufiger Entwurfsstand (Zielkonzept im Ergebnis des vorangegangenen Werkstattverfahrens 2018) abgebildet und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde an verschiedenen Stellen darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Festsetzungen diesbezüglich noch zu präzisieren und anzupassen sind.

Ergebnis der Auswertung/Abwägung

Im Ergebnis der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB aller Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben wurden, vor allem aber infolge des durchgeführten Realisierungswettbewerbs, ergeben sich für das weitere Bebauungsplanverfahren folgende Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE:

Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen

- Einbeziehung des westlichen Gehwegbereichs der Schillstraße in den Geltungsbereich, um eine abschnittsweise Überbauung in den Obergeschossen zu ermöglichen.
- Anpassungen der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Bauhöhen entsprechend des aktualisierten Vorhabens (Siegerentwurf Realisierungswettbewerb)
- Modifizierung der textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Ergebnis der konkretisierten schalltechnischen Untersuchung.
- Modifizierung und Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen (numerische Vorgabe zur Dachbegrünung anstelle einer Verhältniszahl, ergänzende Vorgabe zu Baumpflanzungen)

Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Ergänzungen der Begründung im Ergebnis fachlicher Untersuchungen und gutachterlicher Stellungnahmen

Die Aussagen und Ergebnisse zwischenzeitlich erstmalig erstellter oder weiterbearbeiteter fachlicher Untersuchungen und gutachterlicher Stellungnahmen werden in der Begründung ergänzt.

- In einer verkehrlichen Stellungnahme wurde das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen aus Quell- und Zielverkehr überschlägig ermittelt und auf der Grundlage der überarbeiteten Tiefgaragenplanung eingeschätzt, dass die Verkehrsabwicklung leistungsgerecht möglich ist und sich keine Veränderungen der Verkehrsqualität ergeben. Darüber hinaus wurde ein Anlieferungskonzept (Ladezone in der Schillstraße) erarbeitet und mit den zuständigen Stellen auf Bezirks- und Senatsebene vorabgestimmt.
- Eine bereits im Vorfeld des Realisierungswettbewerbs erstellte schalltechnische Untersuchung wurde im Hinblick auf das präzierte Neubaukonzept angepasst und die zu erwartenden Verkehrslärmpegel erneut berechnet. Vor allem an den straßenseitigen Fassaden wurden deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte des Berliner Leitfadens sowie der DIN 18005-1 ermittelt. Die von den Fachgutachtern erarbeiteten Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.
- Das geplante Vorhaben wurde durch einen Fachgutachter bezüglich der Belange der Lufthygiene – auch im Kontext der Anforderungen des Berliner Luftreinhalteplans – untersucht und beurteilt. Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass auch mit Umsetzung des Vorhabens die Einhaltung der jeweiligen Immissionswerte für die relevanten Luftschadstoffe zumindest ab 2023 zu erwarten ist. Sofern die Planungsumsetzung früher erfolgt, könnten sich zeitlich eng begrenzte Überschreitungen des zulässigen Grenzwertes für Stickstoffdioxid in der Schillstraße ergeben.
- Im Hinblick auf die bestehenden Einleitbeschränkungen von Niederschlagswasser in die Kanalisation wurde ein Grobkonzept für eine fast vollständige Versickerung vor Ort erarbeitet.
- Zur Beurteilung der Auswirkungen der Hochhausbebauung auf die Besonnungssituation angrenzender Gebäude wurde eine Verschattungsstudie erstellt und durch eine rechtliche Einschätzung flankiert. Für das von Abstandsflächenverkürzungen betroffene Grundstück Schillstraße 10 werden zusätzliche Verschattungen (20% größerer Fassadenanteil mit einer Besonnung unter 1 Stunde am Stichtag 17. Januar, 12% unter 4 Stunden zur Tag-/Nachtgleiche) aufgrund der gewerblichen Nutzung als zumutbar eingestuft. Im Falle des unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzenden Wohngebäudes Kurfürstenstraße 75 wird die ermittelte zusätzliche Verschattung von Teilen der Südfassade aufgrund des

geringen Umfangs und der zeitlichen Begrenzung ebenfalls als zumutbar angesehen. Dort wurde nur am Stichtag 17. Januar ein zusätzlicher Fassadenanteil (12%) mit einer Besonnung unter 1 Stunde ermittelt. Zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche ist die gesamte Fassade weiterhin mehr als 4 Stunden besonnt.

Berlin

Ephraim Gothe
Bezirksstadtrat

Anlagen:

- 1) Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 2) Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB