

Bezirksamtsvorlage Nr. **1295**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **17.11.2020**

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über das Anhörungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 „Rathenower Str. 16“ und die Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Einbringung einer Vorlage zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
2. Die Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
3. Für den Bebauungsplanentwurf wird die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage – zur Kenntnisnahme – einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat:
- b) Frauenvertretung:
- c) Schwerbehindertenvertretung:
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

Keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über

den Beschluss über das Anhörungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 „**Rathenower Str. 16**“ und die Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am .2020 beschlossen:

1. Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
2. Die Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
3. Für den Bebauungsplanentwurf wird die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Begründung:

zu 1., 2., 3.: siehe Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit zusammenfassenden Ergebnis vom 22.09.2020 (Anlage 1) zum Entwurf des Bebauungsplanes II-91-1. Das Verfahren soll auf Grundlage des konkretisierten Bebauungsplanentwurfs II-91-1 vom 03.11.2020 (Anlage 2) mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt werden.

Rechtsgrundlage

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
Baugesetzbuch (BauGB)
Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine
- b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe

Anlage

- 1) Auswertung und Zusammenfassende Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 22.09.2020
- 2) Bebauungsplanentwurf II-91-1 vom 03.11.2020 mit textlichen Festsetzungen zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss-Nr.: *1229*

des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom *A.M.*2020
(BA-Vorlage-Nr.: *1295*)

Beschluss über das Anhörungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 „Rathenower Str. 16“ und die Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Einbringung einer Vorlage zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung

Beschlusstext:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
2. Die Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung der Planung geführt.
3. Für den Bebauungsplanentwurf wird die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat:
- b) Frauenvertretung:
- c) Schwerbehindertenvertretung:
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung bitten wir der o. g. Vorlage zu entnehmen.


Bezirksbürgermeister von Dassel


Bezirksstadtrat Gothe

Zusammenfassung des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019. In dieser Zeit lagen die Bebauungsplanunterlagen im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Zimmer 167, Telefon 9018-45873, während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9 bis 15 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen im zentralen Internetportal des Landes Berlin „www.mein.berlin.de/bebauungsplaenemitte/“ sowie auf der Beteiligungsplattform: www.mein.berlin.de eingesehen werden.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums gingen 16 Stellungnahmen ein. Von diesen waren zwei Stellungnahmen identischen Inhalts. Keine Stellungnahmen wurden verspätet eingereicht.

Die Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

- Erhalt und Überprüfung des Denkmalwertes (12 Stellungnahmen)
- Vertreibung von Mietern/ Übergangszeit / bezahlbarer Gewerberaum (10 Stellungnahmen)
- Nutzungs- und Revitalisierungskonzept / Erhalt und Entwicklung der Bestandssituation (9 Stellungnahmen)
- Vergabe des Grundstücks / Trägerschaft (7 Stellungnahmen)
- Aufwand-, Kosten-/ Nutzenprüfung / Nachhaltigkeit (4 Stellungnahmen)
- Vorgeschlagene U-Bahn-Streckenführung zwischen Hbf. und U-Bhf. Turmstraße (1 Stellungnahme)
- Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes (2 Stellungnahme)
- Nutzungskonflikte / Verträglichkeit von Wohnen (2 Stellungnahme)

Die Bedenken und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit führten zu/zur keiner Änderung der Planzeichnung

Redaktionellen Ergänzungen der Begründung

- Kap. I. 2.8 (Denkmalschutz, Ergänzung, dass kein ausreichender Denkmalverdacht besteht und somit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.)
- Kap. I.4.1 (Ergänzung eine neuen Kapitel zu Nachhaltigkeitsaspekte)

Erstellung von Fachgutachten

- Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zur Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen und zur Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes.

Die Änderungen und Ergänzungen berühren nicht die Grundsätze der Planung. Das Verfahren wird nach § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Berlin

Ephraim Gothe

Bezirksstadt für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Anlage: Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bezirksamt Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit

Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung



-+

Bebauungsplan II-91-1

für eine Teilfläche des Grundstückes Rathenower Straße 15-17
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen

September 2020

1. Erläuterungen zum Verfahren

Die folgenden Seiten enthalten die Darstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Diese erfolgte in der Zeit vom 28.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019. In dieser Zeit lagen die Bebauungsplanunterlagen im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Zimmer 167, Telefon 9018-45873, während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9 bis 15 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen im zentralen Internetportal des Landes Berlin „www.mein.berlin.de/bebauungsplaenemitte/“ sowie auf der Beteiligungsplattform: www.mein.berlin.de eingesehen werden.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums gingen 16 Stellungnahmen ein. Von diesen waren zwei Stellungnahmen identischen Inhalts. Keine Stellungnahmen wurden verspätet eingereicht.

In Kapitel 3 werden die Stellungnahmen und deren Abwägung vollständig wiedergegeben. Das Ergebnis der Abwägung wird in Kapitel IV zusammengefasst.

2. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben vom:	Hinweise / Anmerkungen
1.	Bürger 1	Eingang am 30.10.2019	
2.	Bürger 2	Eingang am 08.11.2019	
3.	Bürger 3	Eingang am 13.11.2019	
4.	Bürger 4	Eingang am 13.11.2019	
5.	Bürger 5	Eingang am 14.11.2019	
6.	Bürger 6	Eingang am 14.11.2019	
7.	Bürger 7	Eingang am 14.11.2019	
8.	Bürger 8	Eingang am 15.11.2019	
9.	Bürger 9 &10	Eingang am 15.11.2019	
10.	Bürger 11	Eingang am 15.11.2019	
11.	Bürger 12	Eingang am 15.11.2019	
12.	Bürger 13	Eingang am 15.11.2019	
13.	Bürger 14	Eingang am 15.11.2019	
14.	Bürger 15	Eingang am 15.11.2019	

3. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen (linke Tabellenspalte) und die jeweiligen Abwägungsvorschläge (rechte Tabellenspalte) aufgeführt. Die Stellungnahmen sind 1:1 im Originaltext wiedergegeben (Ausnahme Tippfehler etc. und deutliche Hinweise auf die Identität.)

1. Stellungnahme, Bürger 1, Eingang am 30.10.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Angesichts der in Planfeststellung betroffenen Straßenbahnstrecke zwischen Hbf. und U-Bhf. Turmstraße schlug ich der Senatsverwaltung für Verkehr und dem Direktor@Bahn der B.V.G. mehrere Varianten einer –später – auszuführenden U-Bahn-Streckenführung zwischen Hbf. und U-Bhf. Turmstraße vor, als alleinige U5-Verlängerung oder als zuletzt der BVG ggü. sogenannte U51-Abzweigstrecke.</p> <p>Die als ideal erachtete U51- Variante kommt als Tunnel-Bahn von der Hei- destraße, passiert unmittelbar nördlich das Post-Stadion, unterquert den Fritz-Schloss-Park und der Tunnel biegt in eine Lage (mittels Kurve) unter der Birkenstraße ein.</p> <p>Somit wird das städtische Bebauungsplan-II-91-1-Grundstück unterbaut werden!</p> <p>Jede Neubebauung auf der Fläche II-91-1 ist somit in jedem Falle, so auszuführen, dass der genannte und oben eingezeichnete zweigleisige U-Bahn-Streckentunnel der BVG. (hier U51 genannt) späterhin möglich und keinesfalls verhindert werden wird!</p> <p>Ob nun eine Baulücke gelassen wird oder ob nun ein kurzes Tunnelstück als Vorratsbauwerk mit erstellt werden wird bei Neubebauung oder ob das unterste Kellergeschoss einer etwaigen Neubebauung für eine spätere Tunnelunterquerung der U-Bahn vorbereitet werden wird, ist mit der Senatsverwaltung für Verkehr und der BVG, insbesondere wegen der detaillierten Kurven-Tunnel-Unterquerung und der Tiefenlage abzustimmen.</p>	<p>Thema: vorgeschlagene U-Bahn-Streckenführung zwischen Hbf. und U-Bhf. Turmstraße</p> <p>Die Planung von U-Bahnstrecken unterliegt der Senatsverwaltung und der BVG. Eine hier vorgeschlagene U-Bahnverbindung, die eine Unterbauung des Geltungsbereichs erforderlich macht ist nicht geplant. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, waren die zuständigen Behörden beteiligt. Die BVG hat mit Schreiben vom 5.11.2019 mitgeteilt, dass es hinsichtlich der Produktplanung keine verkehrlich relevanten Hinweise gibt und hinsichtlich Omnibus keine Bedenken bestehen.</p> <p>Dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs.1 AGBauGB sind nach SenStadtWohn I nicht berührt.</p> <p>Die vorgeschlagene Maßnahme ist nicht Gegenstand des Nahverkehrsplans Berlins 2019-2023, SenUVK, Stand Februar 2019. Die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) planen die Erweiterung der Straßenbahntrasse von der Invalidenstraße zum U-Bahnhof Turmstraße in Berlin-Mitte. Diese soll von der Invalidenstraße über die südliche Rathenower Straße in die Turmstraße führen. Das Plangebiet ist davon nicht berührt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund berücksichtigt der B-Plan dies nicht.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

2. Stellungnahme, Bürger 2, Eingang am 08.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Ich protestiere gegen den Teilabriss an der Rathenower Straße und wünsche mir, dass Berlin das Grundstück in Erbpacht derjenigen Genossenschaft gibt, die sich u.a. aus sozialen Trägern vor Ort zusammensetzt. Nur so können die sozialen Einrichtungen vor Ort dort bleiben, wo sie jetzt schon sind und weiter wichtige soziale und integrative Arbeit im Kiez leisten. Denn wenn erstmal der Teilabriss beginnt, müssen die Mieter*innen dort ausziehen und würden für die Bauzeit von mehreren Jahren keine Bleibe zu bezahlbaren Mieten finden. Da nützt es ihnen auch nichts, wenn ihnen nach 3 Jahren in einem Neubau wieder ein Angebot zur Miete gemacht wird. Sie verlieren ihre Netzwerke in der Umgebung und werden durch die öffentliche Hand vertrieben. Die öffentliche Hand lässt das Gebäudeensemble Rathenower Str. 15-18 seit Jahren verwahrlosen, die BIM kümmert sich kaum darum. Ich wünsche mir deshalb einen genossenschaftlichen Vermieter, der sich um die sozialen Einrichtungen kümmert und das Ensemble endlich baulich instandsetzt. Zudem fordere ich eine zeitnahe Überprüfung des Denkmalwertes der auf dem Grundstück befindlichen Bauten.</p>	<p>Thema: Nutzungs- und Revitalisierungskonzept / Erhalt der Bestands-situation</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 ist nach weiterer Konkretisierung durch die Wohnungsbaugesellschaft umzusetzen. Die Zielfindung ist ein Prozess der letzten 10 Jahre.</p> <p>Vor diesem Hintergrund des laufenden Planungsprozesses fanden keine umfangreichen Sanierungen des Gebäudes statt.</p> <p>Während erste Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von einem vollständigen Abriss, stellt der anvisierte Teilabriss und Integration von bestehenden Nutzungen als Ergebnis des Entwicklungsprozesses einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und den Nutzern dar.</p> <p>Im Jahr 2009 wurden in dem Standort Perspektivkonzept im Rahmen des Stadtumbaus verschiedene Varianten von der Sanierung des Bestandes bis zum vollständigen Abriss geprüft und dargestellt, wobei die Sanierung, die höchsten öffentlichen Kosten und der Teilerhalt und Verkauf von Flächen die geringsten öffentlichen Kosten darstellten.</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde in einem kooperativen Verfahren erarbeitet und im Januar 2019 mit der Öffentlichkeit diskutiert.</p> <p>Thema: Vergabe des Grundstücks / Trägerschaft</p> <p>Der Übertragung der Grundstücke an die Wohnungsbaugesellschaft ging die Erfassung des Bedarfs und des Nutzungskonzepts voran, das in mehreren Workshops zwischen 2009 bis 2016 verschiedenen Trägern, bzw. Nutzern der Gebäude ermittelt wurde. Während die gemeinnützigen GSE gGmbH das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept entwickelt hat, wurden Partner für die Umsetzung des gesamten Vorhabens gesucht. In der Sitzung des Portfolioausschusses von 30.11.2016 wurde beschlossen, dass die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft das Grundstück gemeinsam mit der GSE entwickeln soll. Für das bestehende Hochhaus beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft einen Pachtvertrag mit der GSE zu schließen.</p> <p>Thema: Vertreibung von Mietern / Übergangszeit</p>

	<p>Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen zu integrieren. Für die Übergangszeit werden Zwischenlösungen gesucht. Auch eine bauliche Instandsetzung wäre mit einer Zwischenlösung für die bestehenden Nutzungen verbunden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Thema: Überprüfung des Denkmalwertes</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als auch die untere Denkmalbehörde geäußert, dass aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.</p> <p>Darüber hinaus wurde das Thema am 26.02.2020 im Stadtentwicklungsausschuss behandelt. Der dort anwesende Landeskonservator hat deutlich gemacht, dass kein ausreichender Denkmalverdacht besteht und somit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.</p> <p>Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungskonzept nicht geändert.</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8</p> <p>Auswirkung auf den Bebauungsplan: Keine</p>
--	--

3. Stellungnahme, Bürger 3, Eingang am 13.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Ich protestiere gegen den Teilabriss des Gebäudekomplexes Rathenower Str. 16. Dieser Gebäudekomplex gehört vielmehr in Gänze unter Denkmalschutz gestellt - nicht nur wegen seiner bauästhetischen und landschaftsbezogenen Qualitäten (Hanglage!), sondern weil damit eines der anschaulichsten Beispiele einer sozial engagierten und experimentell wagemutigen Architektur im Westberlin der 1960-70er Jahre verloren ginge.</p> <p>Zudem ist fraglich, ob die notwendigen Abrissmühen einschließlich der erforderlichen enormen Eingriffe in die Topografie (Schutzwallabtragung) den Gewinn an Neubauf Flächen aufwiegen würde; ökologisch ganzheitliche Betrachtung würde hier sicher große Material- und Energiedefizite bilanzieren.</p>	<p>Thema: Überprüfung des Denkmalwertes</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als auch die untere Denkmalbehörde geäußert, dass aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.</p> <p>Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt</p> <p>Thema: Aufwand-/ Nutzenprüfung / Nachhaltigkeit</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 ist nach weiterer Konkretisierung durch die Wohnungsbaugesellschaft umzusetzen. Die Zielfindung ist ein Prozess der letzten 10 Jahre.</p>

Während erste Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vor dem Hintergrund der damals kalkulierten hohen Instandhaltungs- und Sanierungskosten von einem vollständigen Abriss ausgingen, stellen der anvisierte Teilabriss und die Integration von bestehenden Nutzungen einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und den Nutzern dar.

Eine Material- und Energiebilanz zwischen Erhalt oder Abriss und Neubau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im Jahr 2009 wurden in dem Standort Perspektivkonzept im Rahmen des Stadtumbaus verschiedene Varianten von der Sanierung des Bestandes bis zum vollständigen Abriss geprüft und dargestellt, wobei die Sanierung, die höchsten öffentlichen Kosten und der Teilerhalte und Verkauf von Flächen die geringsten öffentlichen Kosten darstellten.

Bei dem Standort handelt es sich um ein künftig sehr gut erschlossenes und gut mit technischer und sozialer Infrastruktur versorgtes Gebiet bei dem die Qualitäten, Innenstadtlage, Parknähe, Nähe zu sozialen Einrichtungen überwiegen. Und der untergenutzte Standort daher eine Verdichtung verträgt.

Das Gebiet ist bisher durch den Wall abgeschirmt und isoliert. Es kann durch die Planung in den Stadtraum einbezogen und erlebbar werden. Es besteht zwar voraussichtlich eine Belastung durch den Verkehrslärm, deren Auswirkung aber durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden können, so dass der Wall nicht erforderlich ist. Darüber hinaus bietet das Konzept die Möglichkeit, die fußläufige Anbindung an den Fritz-Schoß-Park und die Aufenthaltsqualität Vorort deutlich zu verbessern. Die Geländetopografie zum Fritz-Schloß-Park wird durch die Planung aufgenommen.

Am Standort befinden sich Bodenverunreinigungen, die im Zuge der Entwicklung der Flächen beseitigt werden.

Weitere ökologische Aspekte sind:

- Die Planung folgt gesamtstädtisch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es werden untergenutzte Flächen in Anspruch genommen und die Bodenversiegelung durch eine urbane bauliche Dichte begrenzt. Somit wird das Ziel der geringen Inanspruchnahme von Flächen, weitgehende Schonung von Boden und Naturraum sowohl gesamtstädtisch als auch auf den Standort bezogen erreicht.
- Es werden im Rahmen des B-Planes die Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange analysiert und Maßnahmen zur Vermeidung bzw.

	<p>Minderung von Eingriffen bestimmt. Dabei werden auch die Auswirkungen auf das Stadtklima bewertet. Das Mikroklima wird durch Gründächer und Anpflanzungen verbessert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Neubau ermöglicht die kompromisslose Umsetzung von ökologischen Standards. <p>Daher ist die Planung durchaus als ökologisch zu betrachten.</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
--	---

4. Stellungnahme, Bürger 4, Eingang am 13.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Ich war Teilnehmer auf dem vom Landesdenkmalamt Berlin geförderten Symposium am 1.11.2019, bei dem sich alle anwesenden Vortragenden für die Unterschutzstellung des Gebäudeensembles Rathenower Str. 15-18 als Baudenkmal eingesetzt haben. Es gibt ähnliche Gebäudekomplexe in Australien und anderen Ländern der Welt von denen einige im Umgang mit der wichtigen Ära der „architecture brut“ in die Denkmalliste aufgenommen und entsprechend saniert wurden. Das Gebäudeensemble Rathenower Str. 15-18 muss intakt bleiben und darf auf keinen Fall in Teilen abgerissen und damit unwiederbringlich für unsere Nachkommen zerstört werden.</p>	<p>Thema: Erhalt und Überprüfung des Denkmalwertes</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als auch die untere Denkmalbehörde geäußert, das aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.</p> <p>Darüber hinaus wurde das Thema am 26.02.2020 im Stadtentwicklungsausschuss behandelt. Der dort anwesende Landeskonservator hat deutlich gemacht, dass kein ausreichender Denkmalverdacht besteht und somit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.</p> <p>Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

5. Stellungnahme, Bürger 5, Eingang am 14.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Ich möchte entschieden dafür plädieren, das Ensemble der Rathenower Str. 15–18 in seiner gegenwärtigen Bauform zu erhalten. Bei meiner Arbeit am Projekt</p>	<p>Thema: Erhalt und Überprüfung des Denkmalwertes</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als</p>

<p>SOS Brutalismus des Deutschen Architekturmuseums und der Wüstenrot Stiftung sammelte ich Erfahrung mit bedrohten Baudenkmalern der 1960er und 1970er Jahre.</p> <p>Ich möchte anhand von drei Punkten illustrieren, warum die Rathenower Str. 15–18 unbedingt erhalten werden sollte:</p> <p>Bauhistorischer Wert / Sonderstellung</p> <p>Der als Jugendzentrum geplante Komplex der Rathenower Str. 15–18 nimmt eine architekturhistorische Sonderstellung ein. Das Architekturbüro Dietmar Grötzebach / Gerd Neumann / Günther Plessow schuf 1969–72 ein Ensemble, das eine Vielzahl von Jugendeinrichtungen in sich vereinte. Vom Kinderheim und betreutem Wohnen für Jugendliche über eine KiTa und eine Grundschule bis zum Jugendzentrum entstand so eine einzigartige Jugendlandschaft, die in dieser Bauform eine absolute Ausnahme ist. In ihrem Vortrag zum vom Landesdenkmalamt Berlin geförderten Symposium zum Erhalt des Baus am 1.11.2019, an dem ich selbst ebenfalls als Sprecher beteiligt war, belegte Prof. Dr. Gabi Dolff-Bonekämper, dass diese Typologie auch in Nachbarländern so nicht vorkommt. Über die einzigartige ursprüngliche Funktionsmischung hinaus, ist der Komplex jedoch auch Formal ein bedeutsamer Entwurf seiner Zeit. Im Kontext der Architekturstile der Spätmoderne und insbesondere des Brutalismus werden Strukturen und Baumaterialien hier offen und ehrlich gezeigt. Skulpturale Treppenaufgänge zeigen von außen, wie der Bau gegliedert ist, aus welchen Materialien er besteht und wie die Erschließung funktioniert. Hier ist insbesondere das Zusammenspiel aus Hoch- und Flachbau gestalterisch maßgeblich. Ein Abriss des Flachbaus würde den Turm als Rumpf entstellen und die ursprüngliche gestalterische Intention zerstören. Es ist, als würde man eine Kirche abreißen und den Kirchturm zur Erinnerung stehen lassen. Nur im Zusammenspiel aller Teile kann das Ensemble als solches verstanden werden. Aus diesem Grund fordere ich nicht nur den Erhalt, sondern zusätzlich einen Eintrag im Denkmalschutzregister. Das Landesdenkmalamt hat mit seiner Förderung des erwähnten Symposiums gezeigt, dass auch von ihrer Seite Interesse besteht. In jedem Fall sollte die Entscheidung auch hiervon abhängig gemacht werden.</p>	<p>auch die untere Denkmalbehörde geäußert, das aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.</p> <p>Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt</p>
<p>Nachhaltigkeit</p> <p>Im Kontext nachhaltiger, ökologisch verantwortungsvoller Bautätigkeit ist die Renovierung einem Abriss und anschließenden Neubau stets vorzuziehen. Schon zum Bau des Jugendzentrums 1969– 72 wurden erhebliche Ressourcen – insbesondere Beton und Backstein – verbraucht. Ein Teilabbriss bedeutet, die damals verbauten Baustoffe zu vernichten. Betonrecycling ist leider immer noch</p>	<p>Thema: Aufwand-, Kosten-/ Nutzenprüfung / Nachhaltigkeit</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 ist nach weiterer Konkretisierung umzusetzen. Die Zielfindung ist ein Prozess der letzten 10 Jahre. Während erste Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von einem vollständigen Abriss</p>

größtenteils Zukunftsmusik. Nach dem Teilabriss müssen wiederum erhebliche Ressourcen dazu eingesetzt werden, einen Neubau aus dem Nichts zu errichten. Eine Renovierung der bestehenden Strukturen ermöglicht es, die damals eingesetzten Ressourcen zu bewahren und weiterzuverwenden. Unter dem Aspekt ökologischer Nachhaltigkeit ist die Renovierung somit also weitaus sinnvoller, als ein Neubau.

ausgingen, stellt der anvisierte Teilabriss und Integration von bestehenden Nutzungen einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und den Nutzern dar.

Im Jahr 2009 wurden in dem Standort Perspektivkonzept im Rahmen des Stadtumbaus verschiedene Varianten von der Sanierung des Bestandes bis zum vollständigen Abriss geprüft und dargestellt, wobei die Sanierung, die höchsten öffentlichen Kosten und der Teilerhalte und Verkauf von Flächen die geringsten öffentlichen Kosten darstellten.

Es ist richtig, dass der Erhalt und die Umnutzung von Gebäuden nachhaltiger sein können als ein Neubau. Diese Frage unterliegt einer Abwägung auch mit anderen ökologischen und städtebaulichen / Nachhaltigkeitsaspekten:

Standortmerkmale

- Bei dem Standort handelt es sich um ein künftig sehr gut erschlossenes und gut mit technischer und sozialer Infrastruktur versorgtes Gebiet bei dem die Qualitäten, Innenstadtlage, Parknähe, Nähe zu sozialen Einrichtungen überwiegen. Und der Standort daher eine Verdichtung verträgt.
- Das Gebiet ist bisher durch den Wall abgeschirmt und isoliert. Es kann durch die Planung in den Stadtraum einbezogen und erlebbar werden. Es besteht zwar voraussichtlich eine Belastung durch den Verkehrslärm, deren Auswirkung durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden können. Das Konzept bietet die Möglichkeit, die fußläufige Anbindung an den Fritz-Schoß-Park und die Aufenthaltsqualität Vorort deutlich zu verbessern
- Am Standort befinden sich Bodenverunreinigungen, die im Zuge der Entwicklung der Flächen beseitigt werden.

Soziokulturelle und funktionale Aspekte

- Das Konzept, insbesondere die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen ließe sich im Bestand alleine nicht umsetzen.
- Das bisher untergenutzte Grundstück soll in verdichteter Form nachgenutzt werden.
- Das Konzept berücksichtigt die Integration bestehender Nutzungen.

Ökologie

- Die Planung folgt gesamtstädtisch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es werden untergenutzte Flächen in Anspruch genommen und die Bodenversiegelung durch eine urbane bauliche

	<p>Dichte begrenzt. Somit wird das Ziel der geringen Inanspruchnahme von Flächen, weitgehende Schonung von Boden und Naturraum sowohl gesamtstädtisch als auch auf den Standort bezogen erreicht.</p> <ul style="list-style-type: none">- Es werden im Rahmen des B-Planes die Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange analysiert und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen bestimmt. Dabei werden auch die Auswirkungen auf das Stadtklima bewertet. Das Mikroklima wird durch Gründächer und Anpflanzungen verbessert.- Der Neubau ermöglicht die kompromisslose Umsetzung von ökologischen Standards. <p><u>Ökonomie</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Eine effektive bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist auf Ebene des Städtebaus ein Indikator für Wirtschaftlichkeit. Dies darf allerdings nicht zu Lasten der Qualität soziokultureller und funktionaler Qualität führen. Diese Schwelle wurde in den Varianten des 2018/2019 durchgeführten kooperativen Verfahrens untersucht. Der prämierte Entwurf hat einerseits mit einer GFZ von ca. 2,11 eine hohe urbane Dichte, andererseits wird durch die geöffnete Bebauung, eine überwiegend gute Besonnung und Belichtung und eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen im und am Gebiet angrenzend geschaffen. Weitere Faktoren sind die mögliche Optimierung von Erschließungsflächen und der Grundrisse. <p><u>Prozessqualität</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Das heutige Bau- und Nutzungskonzept ist Ergebnis eines Planungsprozesses, der bereits 2009 begonnen wurde. Die Abstimmung mit Fachämtern, Nutzern, Bürgern und weiteren Akteursbeteiligten in verschiedenen Workshops und Veranstaltungen hat dazu geführt, dass statt eines ursprünglich geplanten vollständigen Abrisses des Gebäudekomplexes nunmehr nur ein Teilabriss und die Integration von bestehenden Nutzungen vorgesehen ist.- Die Diskussion von städtebaulichen Varianten mit den Planungsbeteiligten in einem kooperativen Verfahren sowie die anschließende Information und Diskussion mit den Bürgern im Januar 2019 führt zur Optimierung der Planungsziele und ihrer Konkretisierung und dient der Planungssicherheit und Akzeptanz.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Der Teilerhalt und die geplanten Kubaturen sowie der räumlichen Verzahnung mit dem geplanten Park führen zu einer optimalen Eingliederung des Gebiets und zu hoher städtebaulichen Qualität. - Durch die zunehmende Nachfrage von Wohnungen in der Innenstadt (S-Bahnring) vor allem für besondere Bedarfsgruppen ist eine Integration von Wohnungen für Jugendliche als nachhaltig zu betrachten. <p>Die Geländetopografie zum Fritz-Schloß-Park wird durch die Planung aufgenommen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Planung als nachhaltig zu erachten. Die Nachhaltigkeitsaspekte werden in der Begründung Kap. I.4.1.</p>
<p>Kosten / Überbrückungszeit / Umbaupläne</p> <p>Ein Umbau ist günstiger. Der Steuerzahler wird weniger belastet, als bei einem Abriss mit anschließendem Neubau. Zudem müssen die bestehenden Einrichtungen für Jahre umgesiedelt werden. Gerade bei niederschwelligen Angeboten, wie sie heute in der Rathenower Straße zu finden sind, können sich Standortwechsel oft empfindlich auf die langsam gewachsenen sozialen Strukturen auswirken. Die Initiative wemgehoert.berlin hat in Zusammenarbeit mit den Bewohnern und Nutzern gezeigt, dass die Wünsche und Bedürfnisse auch im bestehenden baulichen Rahmen erfüllt werden könnten. In diesem Zusammenhang ist kritisch darauf hinzuweisen, dass die gegenwärtige Situation maßgeblich durch die mangelhafte Instandhaltung seitens der BIM entstand. Noch ist der Bau jedoch zu retten.</p> <p>Erlauben Sie mir zum Schluss einen Vergleich. In den 1960er und 1970er Jahren, also zur Bauzeit der Rathenower Str. 15–18, wurden in Berlin umfassend Gründerzeitquartiere abgerissen. Was erhalten blieb, wurde oft großflächig entstickt. Damals waren diese Bauten gerade einmal um die 60 Jahre alt. Heute trauern wir ihnen nach. Wir sollten die Fehler von damals nicht wiederholen und unüberlegt die Baudenkmäler der 1960er und 1970er Jahre abreisen, bevor wir lernen auch sie wertzuschätzen.</p>	<p>Thema: Vertreibung von Mietern / Übergangszeit</p> <p>Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen zu integrieren. Für die Übergangszeit werden Zwischenlösungen gesucht. Auch eine bauliche Instandsetzung wäre mit einer Zwischenlösung für die bestehenden Nutzungen verbunden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Übrigen ist die Schaffung von adäquatem Wohnraum derzeit im Bestand nicht möglich.</p> <p>Eine Neuordnung des untergenutzten Grundstückes Rathenower Straße 16 ist bereits seit über 10 Jahren beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund fanden keine umfangreichen Sanierungen des Gebäudes statt.</p> <p>Die Gebäude oder das Ensemble stehen nicht unter Denkmalschutz oder Denkmalverdacht (siehe oben).</p> <p>Zu den öffentlichen Kosten (siehe ebenfalls oben).</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8 und I.4.1.</p> <p>Entwicklung einer Zwischenlösung für die Bestandsnutzer in der Übergangszeit</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

6. Stellungnahme, Bürger 6, Eingang am 14.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Der Gebäudekomplex Rathenower Straße 15-18 stellt für mich ein einzigartiges Zeitzeugnis einer Ära dar, die eine Aufbruchstimmung in Berlin manifestierte. Es gab weltweite Konflikte wie den Vietnam-Krieg, aber auch wilde Musik einer neuen Generation mit Zukunftsvisionen. Würde man diesen Jugend- und Bildungscampus baulich endlich ertüchtigen, was er seit vielen Jahren verdient hätte, könnte man ihn heute und in Zukunft mit anderen Augen sehen.</p> <p>Ingenieurtechnisch repräsentiert er einen robusten Bautyp, der lediglich im Bereich Brandschutz und Versorgungstechnik auf die Höhe der Zeit gebracht werden müsste. Dies ist mit vertretbaren Kosten zu bewerkstelligen und in jedem Falle günstiger, als Teilabriss und Neubau. Die von den Nutzern dargelegten Probleme des fehlenden Zweiten Fluchtweges und der mangelhaften Hygiene wegen Legionellen, sind kein ernst zu nehmender Mangel, sondern lediglich ein bekanntes Organisationsproblem bei der Bewirtschaftung öffentlicher Gebäude.</p> <p>Der Gebäudekomplex stellt eine ausgewogene Komposition von Hochhaus und Flachbau, verschiedenen Kuben, innerer Wegeerschließung und Abschirmung gegen den Straßenlärm der Rathenower Straße, dar. Ich bin gegen den ökonomisch nicht durchdachten Teilabriss und für einen sofortigen Stopp des B-Planverfahrens</p>	<p>Thema: Aufwand-, Kosten-/ Nutzenprüfung / Nachhaltigkeit</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 ist nach weiterer Konkretisierung umzusetzen. Die Zielfindung ist ein Prozess der letzten 10 Jahre. Während erste Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von einem vollständigen Abriss ausgingen, stellt der anvisierte Teilabriss und Integration von bestehenden Nutzungen einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und den Nutzern dar.</p> <p>Das Konzept, insbesondere die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen ließe sich im Bestand alleine nicht umsetzen. Das bisher untergenutzte Grundstück soll in verdichteter Form nachgenutzt werden.</p> <p>Eine Kostenbilanz zwischen Erhalt und Sanierung oder Teilabriss und Neubau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Im Jahr 2009 wurden in dem Standort Perspektivkonzept im Rahmen des Stadtumbaus verschiedene Varianten von der Sanierung des Bestandes bis zum vollständigen Abriss geprüft und dargestellt, wobei die Sanierung, die höchsten öffentlichen Kosten und der Teilerhalte und Verkauf von Flächen die geringsten öffentlichen Kosten darstellten.</p> <p>Das Gebiet ist bisher durch den mit Garagen unterbauten Wall abgeschirmt und isoliert. Es kann nun durch die Planung in den Stadtraum einbezogen und erlebbar gemacht werden. Es besteht voraussichtlich eine Belastung durch den Verkehrslärm, deren Auswirkung aber vorbehaltlich der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden können. Der Wall stellt zwar einen gewissen</p>

	<p>Schallschutz dar, allerdings besteht der dadurch geschützte Raum aus Garagen und deren Zufahrten. Bei Erhalt des Walls können kein Neubau und kein Stadtplatz entstehen.</p> <p>Das Konzept bietet die Möglichkeit, die fußläufige Anbindung an den Fritz-Schoß-Park und die Aufenthaltsqualität Vorort deutlich zu verbessern.</p>
<p>Stattdessen sollte man die genossenschaftliche Idee sozialer Träger vor Ort aufgreifen und sofort mit der Instandhaltung und Ertüchtigung dieser wertvollen Bausubstanz beginnen.</p>	<p>Thema: Vergabe des Grundstücks / Trägerschaft</p> <p>Der Übertragung der Grundstücke an die Wohnungsbaugesellschaft ging die Erfassung des Bedarfs und des Nutzungskonzepts voran, das in mehreren Workshops zwischen 2009 bis 2016 verschiedenen Trägern, bzw. Nutzern der Gebäude ermittelt wurde. Während die gemeinnützigen GSE gGmbH das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept entwickelt hat, wurden Partner für die Umsetzung des gesamten Vorhabens gesucht. In der Sitzung des Portfolioausschusses von 30.11.2016 wurde beschlossen, dass die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft das Grundstück gemeinsam mit der GSE entwickeln soll. Für das bestehende Hochhaus beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft einen Pachtvertrag mit der GSE zu schließen.</p> <p>Thema: Erhalt und Überprüfung des Denkmalwertes</p> <p>Zur wertvollen Bausubstanz: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als auch die untere Denkmalbehörde geäußert, dass aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen. Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt.</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

7. Stellungnahme, Bürger 7, Eingang am 14.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Wir hatten am 18.10.2019 ein Gespräch mit der Wohnungsbaugesellschaft, Ergebnis kurz gefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bis zum 30.04.2021 ist der "Flachbau" zu räumen - ab 01.05.2021 beginnt der Abriss, genannt Rückbau 	

- die bisherigen Mieter können sich für den Neubau als Mieter bewerben
- Bezug des Neubaus frühestens 3 Jahre nach "Rückbau"
- Quartier zur Zwischennutzung ist nicht vorhanden und wird nicht unterstützt
- Miete im Neubau trotz sozialem Konzept um einiges höher als im jetzigen Altbau
- Finanzierungshilfen für Umzug (Beräumungen) sind nicht möglich

Stellungnahme:

Unter den gegenwärtig von der Wohnungsbaugesellschaft angebotenen Bedingungen

- bedeutet das die Auflösung / den Konkurs der seit den 1980er Jahren bestehenden Gemeinde HadeWe e.V. wegen fehlerhafter Bauplanung und zu später Einbeziehung der Mieter in die konkrete Durchführung
- gibt es in Moabit kein geeignetes Ausweichquartier
- ist eine Altbausanierung einem Neubau vorzuziehen, die Mieten bleiben bezahlbar,
- es wird durch die Moschee ein kontinuierlicher Treffpunkt verschiedener Gemeinden und Bewohnern im Kiez aufgebaut, seit einigen Jahren findet bspw. ein öffentliches Fastenbrechen mit Gemeinden, Anwohnern und mit Personen der Öffentlichkeit statt, das wird nicht mehr möglich sein,
- es finden mittlerweile religionsübergreifende Tagungen / Versammlungen statt, u.a. fand eine mit unserem Kultursenator statt, das wird nicht mehr möglich sein,
- Berichte über die bisherige Öffentlichkeitsarbeit können nachgereicht werden.

Fazit:

Es darf nicht Ziel einer (fehlerhaften) Bauplanung sein,

- die Mieter durch fehlenden Zwischennutzung in der Bauphase in den Ruin zu treiben,
- durch Neubau die Mieten für gemeinnützige Einrichtungen in unerschwingliche Höhe zu treiben,
- bezahlbaren Gewerberaum in Altbausubstanz zu vernichten,

Thema: Vertreibung von Mietern / Übergangszeit / bezahlbarer Gewerberaum

Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen zu integrieren. Für die Übergangszeit werden Zwischenlösungen gesucht. Nach derzeitigem Stand können die Nutzungen, die vom Rückbau betroffen sind, überwiegend übergangsweise im bestehenden Hochhaus untergebracht werden. Für die Moschee muss ein Übergangsquartier gefunden werden. Auch eine ausschließliche bauliche Instandsetzung wäre mit einer Zwischenlösung für die bestehenden Nutzungen verbunden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der Erhalt von bezahlbarem Gewerberaum ist grundsätzlich eine übergeordnete gesamtstädtische Aufgabe, die nicht allein durch den Bebauungsplan gelöst werden kann. Das Ziel, die bestehenden Nutzungen zu integrieren ist bereits ein Ansatz.

<ul style="list-style-type: none"> - dass die sich entwickelnde Öffentlichkeitsarbeit, die zum gegenseitigen Verständnis im Kiez beiträgt, mit dieser Bauplanung bewusst gestört und damit beendet wird. 	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
---	---

8. Stellungnahme, Bürger 8, Eingang am 15.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Meine erste Einschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die gesamte Bausubstanz ist in einem sehr guten Zustand - der Sanierungsaufwand ist sehr überschaubar, es liegen mir Erfahrungen aus meiner Mitgliedschaft in einer Genossenschaft vor, die einen denkmalgeschützten ehemals sehr sanierungsbedürftigen Gewerbehof mit großem Erfolg betreibt, die Genossenschaft würde gern im Rahmen ihrer Möglichkeiten beratend zur Seite stehen, - das ursprüngliche Modell eines Jugend-Campus lässt sich von der Struktur der Raumaufteilung auf derzeitige angepasste Bedürfnisse ohne großen Aufwand übertragen, das trifft sowohl auf das „Hochhaus“ als auch auf den „Flachbau“ zu, - gerade durch das denkmalwürdige Gebäudeensemble und ein zeitgemäßes Konzept für einen Jugend-Campus könnte dieser Campus weit über Berlin hinaus bekannt werden, vergleichbare Bauten in anderen Städten der Welt zeigen das, - der überschaubare Sanierungsaufwand bedeutet, dass hier auch neue Modelle von Bildung, Wohnen und Integration für Jugendliche sehr zeitnah entwickelt und erprobt werden können, - in dieser Woche ist in den Medien die Woche der Bildung für Kinder und Jugendliche, ein großes Problem wird zur Sprache gebracht, ein Gebäudeensemble, das dem Campusgedanken Jugend - Bildung, Wohnen und Integration Rechnung tragen soll, wird teilweise abgerissen und durch einen sehr viel kostspieligeren Neubau ersetzt, dessen Mieten gerade für Bildungsprojekte kaum noch finanzierbar sind, - erste Konzeptentwürfe für einen Jugend – Campus WOHNEN + BILDUNG + INTEGRATION liegen vor, die Idee ist, daraus einen inter- 	<p>Thema: Nutzungs- und Revitalisierungskonzept / Erhalt und Entwicklung des Bestandes des Bestandes</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 ist nach weiterer Konkretisierung durch die Wohnungsbaugesellschaft umzusetzen. Die Zielfindung ist ein Prozess der letzten 10 Jahre, dessen Ergebnis weiterverfolgt werden soll. Die Bedarfe und des Nutzungskonzepts wurde in mehreren Workshops zwischen 2009 bis 2016 mit unterschiedlichen Trägern bzw. Nutzern ermittelt.</p> <p>Während erste Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von einem vollständigen Abriss ausgingen, stellen der anvisierte Teilabriss und die Integration von bestehenden Nutzungen einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und den Nutzern dar.</p> <p>Im Jahr 2009 wurden in dem Standort Perspektivkonzept im Rahmen des Stadtumbaus verschiedene Varianten von der Sanierung des Bestandes bis zum vollständigen Abriss geprüft und dargestellt, wobei die Sanierung, die höchsten öffentlichen Kosten und der Teilerhalte und Verkauf von Flächen die geringsten öffentlichen Kosten darstellten.</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde in einem kooperativen Verfahren erarbeitet und im Januar 2019 mit der Öffentlichkeit diskutiert.</p> <p>Thema: Erhalt und Überprüfung des Denkmalwertes</p> <p>Die Denkmalwürdigkeit ist nicht bestätigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als auch die untere Denkmalbehörde</p>

nationalen Campus zu entwickeln, das dient dem interkulturellen Verständnis, der Campus sollte vor allen Dingen auch für Jugendliche Flüchtlinge in der Ausbildung bereitgestellt werden, sie könnten von den bestehenden Gemeinden im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt werden,

-

wie in der Stellungnahme von **Herrn x** erwähnt, arbeitet die Gemeinde bereits daran, das würde durch den Abriss (Rückbau) zunichte gemacht.

Herr x und ich, hatten am 18.10.2019 ein Gespräch mit der Wohnungsbaugesellschaft.

Ergebnis kurz gefasst:

- bis zum 30.04.2021 ist der "Flachbau" zu räumen
- ab 01.05.2021 beginnt der Abriss, genannt Rückbau
- die bisherigen Mieter können sich für den Neubau als Mieter bewerben
- Bezug des Neubaus frühestens 3 Jahre nach "Rückbau"
- Quartier zur Zwischennutzung ist nicht vorhanden und wird nicht unterstützt
- Miete im Neubau trotz sozialem Konzept um einiges höher als im jetzigen Altbau
- Finanzierungshilfen für Umzug (Beräumungen) sind nicht möglich

Herr x hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan die sehr negativen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Gemeinde und damit auf die integrative Arbeit im Kiez dargestellt.

Fazit

Das Gebäudeensemble muss erhalten bleiben, es ist ein den Bedürfnissen der Zeit entsprechenden Konzept (siehe auch Woche der beruflichen Bildung) zu entwickeln, dass durch Bausubstanz und Konzept Vorbild über Moabit hinaus sein kann.

Vielleicht können auch Kooperationen mit anderen Modellen Campus – Jugend, die neue Bildungs und Wohnansätze haben, entwickelt werden, voneinander lernen hat noch nie geschadet.

geäußert, das aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.

Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt.

Wie oben erläutert, ist die Konzeptentwicklung nach einem mehrjährigen Prozess mit breiter Beteiligung von Trägern, Initiativen und Fachämtern. bereits weitestgehend abgeschlossen und es soll nun die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Konzepts erstellt werden. Vor diesem Hintergrund wird die Planung nicht geändert.

<p>Der Abriss muss verhindert werden, um nach Zeiten des langen Stillstandes auf dem Gelände nicht neue Entwicklungsmöglichkeiten zu behindern.</p>	<p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8 Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
---	--

9. Stellungnahme, Bürger 9 & 10 Eingang am 15.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Die Stellungnehmer sind als Nutzer des Gebäudes Rathenower Str. 16 vom dem Bebauungsplan betroffen und widersprechen diesem.</p> <p>Nach unserer Kenntnis ist das Gebäude zum 30.04.2021 zu räumen und frühestens nach 3 Jahren ist neuer Raum auf dem Gelände verfügbar.</p> <p>gegenwärtig von der Wohnungsbaugesellschaft angebotenen Bedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedeutet das die Auflösung / den Konkurs des seit 2001 bestehenden Vereins wegen fehlerhafter - Bauplanung und zu später Einbeziehung der Mieter in die konkrete Durchführung - gibt es in Moabit kein geeignetes Ausweichquartier - ist eine Altbausanierung einem Neubau vorzuziehen, die Mieten bleiben bezahlbar, <p>Fazit:</p> <p>es darf nicht Ziel einer (fehlerhaften) Bauplanung sein,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Mieter durch fehlenden Zwischennutzung in der Bauphase in den Ruin zu treiben - durch Neubau die Mieten für gemeinnützige Einrichtungen in unerschwingliche Höhe zu treiben - bezahlbaren Gewerberaum in Altbausubstanz zu vernichten - damit wird ein Platz für ein Treffen zwischen religiösen / kulturellen Gemeinschaften und Nachbarn / Anwohnern, dass dem gemeinsamen Verständnis dient (entsprechende Veranstaltungen fanden bereits mit großem Erfolg statt), zerstört. 	<p>Thema: Vertreibung von Mietern / Übergangszeit / bezahlbare Gewerbermieten</p> <p>Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen zu integrieren. Für die Übergangszeit werden Zwischenlösungen gesucht. Nach derzeitigem Stand können die Nutzungen, die vom Rückbau betroffen sind, überwiegend übergangsweise im bestehenden Hochhaus untergebracht werden. Für die Moschee muss eine Übergangslösung gefunden werden. Auch eine ausschließliche bauliche Instandsetzung wäre mit einer Zwischenlösung für die bestehenden Nutzungen verbunden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Erhalt von bezahlbarem Gewerberaum ist grundsätzlich eine übergeordnete gesamtstädtische Aufgabe, die nicht allein durch den Bebauungsplan gelöst werden kann. Das Ziel, die bestehenden Nutzungen zu integrieren ist bereits ein Ansatz</p> <p>Das heutige Bau- und Nutzungskonzept ist Ergebnis eines Planungsprozesses, der bereits 2009 begonnen wurde. Die Abstimmung mit Fachämtern, Nutzern, Bürgern und weiteren Akteursbeteiligten in verschiedenen Workshops und Veranstaltungen hat dazu geführt, dass statt eines ursprünglich geplanten vollständigen Abrisses des Gebäudekomplexes nunmehr nur ein Teilabriss und die Integration von bestehenden Nutzungen.</p> <p>Thema: Nutzungs- und Revitalisierungskonzept / Erhalt und Entwicklung der Bestandsituation</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 ist nach weiterer Konkretisierung durch die Wohnungsbaugesellschaft umzusetzen. Die Zielfindung ist wie oben dargestellt ein Prozess der letzten 10 Jahre, dessen Ergebnis weiterverfolgt werden soll. Die Bedarfe</p>

	<p>und des Nutzungskonzepts wurde in mehreren Workshops zwischen 2013 bis 2016 mit den Nutzern und unterschiedlichen Trägern ermittelt.</p> <p>Während erste Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von einem vollständigen Abriss ausgingen, stellen der anvisierte Teilabriss und die Integration von bestehenden Nutzungen einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und den Nutzern dar.</p> <p>Im Jahr 2009 wurden in dem Standort Perspektivkonzept im Rahmen des Stadtumbaus verschiedene Varianten von der Sanierung des Bestandes bis zum vollständigen Abriss geprüft und dargestellt, wobei die Sanierung, die höchsten öffentlichen Kosten und der Teilerhalte und Verkauf von Flächen die geringsten öffentlichen Kosten darstellten.</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde in einem kooperativen Verfahren erarbeitet und im Januar 2019 mit der Öffentlichkeit diskutiert.</p>
	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

10. Stellungnahme, Bürger 11 Eingang am 15.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Ich halte den Teilabriss eines funktionierenden Gebäudes für nicht wirtschaftlich im Sinne des Landes Berlin. Das Gebäude ist denkmalwürdig, gehört unter Denkmalschutz gestellt und sollte im Erbbaurecht einer gemeinwohlorientierten Organisation übergeben werden, in der die sozialen Träger vor Ort organisiert sind. Das Bebauungsplanverfahren soll aufgehoben werden, weil das Gebäude im Bestand saniert werden kann und von den Trägern ohne Pause weiter genutzt werden soll, die eine sehr wichtige Arbeit im Stadtteil machen und nicht für ein paar Jahre oder immer verschwinden sollen.</p>	<p>Thema: Nutzungs- und Revitalisierungskonzept / Erhalt und Entwicklung der Bestandssituation</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 ist nach weiterer Konkretisierung umzusetzen. Die Zielfindung ist ein Prozess der letzten 10 Jahre. Während erste Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von einem vollständigen Abriss ausgingen, stellt der anvisierte Teilabriss und Integration von bestehenden Nutzungen einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und den Nutzern dar.</p> <p>Das Konzept, insbesondere die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen ließe sich im Bestand alleine nicht umsetzen. Das bisher untergenutzte Grundstück soll in verdichteter Form nachgenutzt werden.</p> <p>Eine Kostenbilanz zwischen Erhalt und Sanierung oder Teilabriss und Neubau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>

	<p>Im Jahr 2009 wurden in dem Standort Perspektivkonzept im Rahmen des Stadtumbaus verschiedene Varianten von der Sanierung des Bestandes bis zum vollständigen Abriss geprüft und dargestellt, wobei die Sanierung, die höchsten öffentlichen Kosten und der Teilerhalte und Verkauf von Flächen die geringsten öffentlichen Kosten darstellten.</p> <p>Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen zu integrieren. Für die Übergangszeit werden Zwischenlösungen gesucht. Auch eine ausschließliche bauliche Instandsetzung wäre mit einer Zwischenlösung für die bestehenden Nutzungen verbunden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Thema: Überprüfung des Denkmalwertes</p> <p>Die Denkmalwürdigkeit ist nicht bestätigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als auch die untere Denkmalbehörde geäußert, dass aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.</p> <p>Darüber hinaus wurde das Thema am 26.02.2020 im Stadtentwicklungsausschuss behandelt. Der dort anwesende Landeskonservator hat deutlich gemacht, dass kein ausreichender Denkmalverdacht besteht und somit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.</p> <p>Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt.</p> <p>Thema: Vergabe des Grundstücks / Trägerschaft</p> <p>Der Übertragung der Grundstücke an die Wohnungsbaugesellschaft ging die Erfassung des Bedarfs und des Nutzungskonzepts voran, das in mehreren Workshops zwischen 2009 bis 2016 verschiedenen Trägern, bzw. Nutzern der Gebäude ermittelt wurde. Während die gemeinnützigen GSE gGmbH das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept entwickelt hat, wurden Partner für die Umsetzung des gesamten Vorhabens gesucht. In der Sitzung des Portfolioausschusses von 30.11.2016 wurde beschlossen, dass die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft das Grundstück gemeinsam mit der GSE entwickeln soll. Für das bestehende Hochhaus beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft einen Pachtvertrag mit der GSE zu schließen.</p>
	<p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

11. Stellungnahme, Bürger 12, Eingang am 15.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Wegen einer kürzlich durchgeführten Operation kann ich leider nur eine kurze Stellungnahme abgeben:</p> <p>Ich befürworte die Aufnahme des Gebäudeensembles Rathenower Str. 15-18 in die Denkmalliste des Landes Berlin, da das Werk der Architekten Grötzebach Neumann Plessow ein besonders sinnfälliges Beispiel des sog. Brutalismus und Beispiel für einen Bildungscampus der 70er Jahre ist.</p> <p>Ich teile im Übrigen die Argumente von Frau Prof. Dr. xy. Schließlich bedaure ich es sehr, dass nicht schon längst mit einer Sanierung begonnen wurde, die die Aspekte des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigt.</p>	<p>Thema: Erhalt und Überprüfung des Denkmalwertes</p> <p>Die Denkmalwürdigkeit ist nicht bestätigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als auch die untere Denkmalbehörde geäußert, dass aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.</p> <p>Darüber hinaus wurde das Thema am 26.02.2020 im Stadtentwicklungsausschuss behandelt. Der dort anwesende Landeskonservator hat deutlich gemacht, dass kein ausreichender Denkmalverdacht besteht und somit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.</p> <p>Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt.</p>
	<p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

12. Stellungnahme, Bürger 13, Eingang am 15.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Ich erhebe Einwand gegen den Teilabriss an der Rathenower Straße und wünsche mir, dass Berlin das Grundstück in Erbpacht derjenigen Genossenschaft gibt, die sich u.a. aus sozialen Trägern vor Ort zusammensetzt. Nur so können die sozialen Einrichtungen vor Ort dort bleiben und weiter wichtige soziale und integrative Arbeit im Kiez leisten. Denn wenn erstmal der Teilabriss beginnt, müssen die Mieter*innen dort ausziehen und würden für die Bauzeit von mehreren Jahren keine Bleibe zu bezahlbaren Mieten finden. Da nützt es ihnen auch nichts, wenn ihnen nach 3 Jahren in einem Neubau wieder ein Angebot zur Miete gemacht wird. Sie verlieren ihre Netzwerke in der Umgebung. Die öffentliche Hand lässt das Gebäudeensemble Rathenower Str. 15-18 seit Jahren verwahrlosen, die BIM kümmert sich kaum darum.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich bei dem Gebäudeensemble um ein wichtiges Baudenkmal, das als Ganzes zu schützen ist. Weil das Gebäudeensemble in</p>	<p>Thema: Vergabe des Grundstücks / Trägerschaft</p> <p>Der Übertragung der Grundstücke an die Wohnungsbaugesellschaft ging die Erfassung des Bedarfs und des Nutzungskonzepts voran, das in mehreren Workshops zwischen 2009 bis 2016 verschiedenen Trägern, bzw. Nutzern der Gebäude ermittelt wurde. Während die gemeinnützigen GSE gGmbH das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept entwickelt hat, wurden Partner für die Umsetzung des gesamten Vorhabens gesucht. In der Sitzung des Portfolioausschusses von 30.11.2016 wurde beschlossen, dass die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft das Grundstück gemeinsam mit der GSE entwickeln soll. Für das bestehende Hochhaus beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft einen Pachtvertrag mit der GSE zu schließen.</p> <p>Thema: Vertreibung von Mietern / Übergangszeit / bezahlbarer Gewerberaum</p>

der Rathenower Str. 15 -18 in Moabit, entworfen und realisiert von Dietmar Grötzebach / Gerd Neumann / Günther Plessow zwischen 1974-1978, akut von Teilabriss bedroht ist, wurde es inzwischen vom Deutschen Architekturmuseum in Kooperation mit der Wüstenrot Stiftung auf die Liste der bedrohten #SOSBrutalismus Denkmäler gesetzt, siehe auch:

<http://www.sosbrutalism.org/cms/15802395#18861796>.

Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen zu integrieren. Für die Übergangszeit werden Zwischenlösungen gesucht. Nach derzeitigem Stand können die Nutzungen, die vom Rückbau betroffen sind, überwiegend übergangsweise im bestehenden Hochhaus untergebracht werden. Für die Moschee muss ein Übergangsquartier gefunden werden. Auch eine ausschließliche bauliche Instandsetzung wäre mit einer Zwischenlösung für die bestehenden Nutzungen verbunden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der Erhalt von bezahlbarem Gewerberaum ist grundsätzlich eine übergeordnete gesamtstädtische Aufgabe, die nicht allein durch den Bebauungsplan gelöst werden kann. Das Ziel, die bestehenden Nutzungen zu integrieren ist bereits ein Ansatz.

Themen: Nutzungs- und Revitalisierungskonzept / Erhalt und Entwicklung der Bestandsituation

Eine Neuordnung des untergenutzten Grundstückes Rathenower Straße 16 ist bereits seit über 10 Jahren beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund fanden keine umfangreichen Sanierungen des Gebäudes statt.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 ist nach weiterer Konkretisierung umzusetzen. Während erste Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von einem vollständigen Abriss ausgingen, stellt der anvisierte Teilabriss und Integration von bestehenden Nutzungen einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und den Nutzern dar.

Thema: Erhalt und Überprüfung des Denkmalwertes

Die Denkmalwürdigkeit ist nicht bestätigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als auch die untere Denkmalbehörde geäußert, dass aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.

Darüber hinaus wurde das Thema am 26.02.2020 im Stadtentwicklungsausschuss behandelt. Der dort anwesende Landeskonservator hat deutlich gemacht, dass kein ausreichender Denkmalverdacht besteht und somit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.

Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt.

	<p>Thema: Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
--	--

13. Stellungnahme, Bürger 14, Eingang am

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Hiermit möchte ich das Anliegen der Initiative Wem Gehört Berlin unterstützen: "Wir protestieren gegen den Teilabriss an der Rathenower Straße und wünschen uns, dass Berlin das Grundstück in Erbpacht derjenigen Genossenschaft gibt, die sich u.a. aus sozialen Trägern vor Ort zusammensetzt.</p> <p>Nur so können die sozialen Einrichtungen vor Ort dort bleiben, wo sie jetzt schon sind und weiter wichtige soziale und integrative Arbeit im Kiez leisten. Denn wenn erstmal der Teilabriss beginnt, müssen die Mieter*innen dort ausziehen und würden für die Bauzeit von mehreren Jahren keine Bleibe zu bezahlbaren Mieten finden. Da nützt es ihnen auch nichts, wenn ihnen nach 3 Jahren in einem Neubau wieder ein Angebot zur Miete gemacht wird. Sie verlieren ihre Netzwerke in der Umgebung und werden durch die öffentliche Hand vertrieben. Die öffentliche Hand lässt das Gebäudeensemble Rathenower Str. 15-18 seit Jahren verwahrlosen, die BIM kümmert sich kaum darum. Wir wünschen uns deshalb einen genossenschaftlichen Vermieter, der sich um unsere sozialen Einrichtungen kümmert und das Ensemble endlich baulich instandsetzt. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Gebäudeensemble um ein wichtiges Baudenkmal, das als Ganzes zu schützen ist. Weil das Gebäudeensemble in der Rathenower Str. 15 -18 in Moabit, entworfen und realisiert von Dietmar Grötzebach / Gerd Neumann / Günther Plessow zwischen 1974-1978, akut von Teilabriss bedroht ist, wurde es inzwischen vom Deutschen Architekturmuseum in Kooperation mit der Wüstenrot Stiftung auf die Liste der bedrohten #SOSBrutalismus Denkmäler gesetzt, siehe auch: http://www.sosbrutalism.org/cms/15802395#18861796. Es kann nicht sein, dass die öffentliche Hand hier selbst vom Opfer zum Täter wird und ein Baudenkmal erst verwahrlosen lässt, um es dann abzureißen. Bitte stoppen Sie sofort das unnütze B-Planverfahren!"</p>	<p>Thema: Vergabe des Grundstücks / Trägerschaft</p> <p>Der Übertragung der Grundstücke an die Wohnungsbaugesellschaft ging die Erfassung des Bedarfs und des Nutzungskonzepts voran, das in mehreren Workshops zwischen 2009 bis 2016 verschiedenen Trägern, bzw. Nutzern der Gebäude ermittelt wurde. Während die gemeinnützigen GSE gGmbH das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept entwickelt hat, wurden Partner für die Umsetzung des gesamten Vorhabens gesucht. In der Sitzung des Portfolioausschusses von 30.11.2016 wurde beschlossen, dass die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft das Grundstück gemeinsam mit der GSE entwickeln soll. Für das bestehende Hochhaus beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft einen Pachtvertrag mit der GSE zu schließen.</p> <p>Thema: Vertreibung von Mietern / Übergangszeit / bezahlbarer Gewerberaum</p> <p>Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen zu integrieren. Für die Übergangszeit werden Zwischenlösungen gesucht. Nach derzeitigem Stand können die Nutzungen, die vom Rückbau betroffen sind, überwiegend übergangsweise im bestehenden Hochhaus untergebracht werden. Für die Moschee muss ein Übergangsquartier gefunden werden. Auch eine bauliche Instandsetzung wäre mit einer Zwischenlösung für die bestehenden Nutzungen verbunden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Erhalt von bezahlbarem Gewerberaum ist grundsätzlich eine übergeordnete gesamt-städtische Aufgabe, die nicht allein durch den Bebauungsplan gelöst werden kann. Das Ziel, die bestehenden Nutzungen zu integrieren ist bereits ein Ansatz.</p> <p>Thema: Nutzungs- und Revitalisierungskonzept / Erhalt und Entwicklung der Bestandsituation</p>

	<p>Eine Neuordnung des untergenutzten Grundstückes Rathenower Straße 16 ist bereits seit über 10 Jahren beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund fanden keine umfangreichen Sanierungen des Gebäudes statt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 ist nach weiterer Konkretisierung umzusetzen. Während erste Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von einem vollständigen Abriss ausgingen, stellt der anvisierte Teilabriss und Integration von bestehenden Nutzungen einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und den Nutzern dar.</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde in einem kooperativen Verfahren erarbeitet und im Januar 2019 mit der Öffentlichkeit diskutiert.</p> <p>Thema: Erhalt und Überprüfung des Denkmalwertes</p> <p>Die Denkmalwürdigkeit ist nicht bestätigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als auch die untere Denkmalbehörde geäußert, das aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.</p> <p>Darüber hinaus wurde das Thema am 26.02.2020 im Stadtentwicklungsausschuss behandelt. Der dort anwesende Landeskonservator hat deutlich gemacht, dass kein ausreichender Denkmalverdacht besteht und somit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.</p> <p>Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt.</p>
	<p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8</p> <p>Entwicklung einer Zwischenlösung für die Bestandsnutzer in der Übergangszeit</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

14. Stellungnahme, Bürger 15, Eingang am 15.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Ich gehöre zur Initiative wem-gehört.berlin, die sich für die Rettung des Gebäudensembles Rathenower Straße 15-18 stark macht. Ich möchte deshalb darum bitten, den B-Plan sofort zu stoppen und damit den geplanten Teilabriss zu</p>	

verhindern. Es gibt viele wichtige Gründe, die für einen Erhalt sprechen - ökologische, ökonomische und soziale Aspekte.

Die Initiative wem-gehört.berlin wurde 2018 gegründet und setzt sich in erster Linie dafür ein, den Berliner Immobilienmarkt transparenter zu gestalten. Mit Hilfe einer interaktiven Karte und Beiträgen verschiedener Autor*innen, wird aufgezeigt, was auf Grundstücken, mit Freiräumen oder Gebäuden passiert, da viele Immobilien seit Jahren leer stehen oder nicht instand gesetzt werden.

Das Jugendzentrum in der Rathenower Straße 15-18 wurde von den Architekten Gerd Neumann, Dietmar Grötzebach und Günter Plessow entworfen und 1974-78 errichtet. „Ein offenes Erschließungsnetz führt über eine Spielstraße, Treppen, Brücken, Rampen, Laubengang und Passage zum Fritz-Schloß-Park, dessen Hanglage vielfältig genutzt wird“, heißt es in Rave et al.:

Bauen der 70er in Berlin (1981). Das Bauensemble wurde als Jugendzentrum mit einer Kindertagesstätte, einem Kinder- und Jugendwohnheim, einer Schule und einen Jugendfreizeitheim entworfen. Es repräsentiert damit einen neuartigen Bildungscampus, wie er in den 1970iger Jahren in West-Berlin erprobt wurde, bei dem schulische und außerschulische Nutzungen mit einander verbunden werden. Bezüglich der Gestaltung des Platzes wurde am 29.11.2019 ein öffentlicher Workshop durchgeführt.

Hervorzuheben ist, dass die am häufigsten genannten Wünsche und Anregungen bereits im Bestand umgesetzt werden können und es dafür keinen neuen Quartiersplatz bedarf, wobei dieser aufgrund des starken Verkehrs auf der Rathenower Straße und des daraus resultierenden Lärms vermutlich nicht funktionieren / angenommen werden würde.

Am häufigsten wurden folgende Wünsche/Anregungen geäußert: weniger Müll, keine Autos, Sitzgruppen, Identität, Räume für verschiedenen Nutzergruppen, Bäume, Beleuchtung, Wochenmarkt/Flohmarkt.

Doch der geplante Abriss und Neubau ist nicht nur aus baukultureller Perspektive und in Hinblick auf Nachhaltigkeit alarmierend; auch das gewachsene soziale Gefüge vor Ort würde im Zuge des Abrisses zerstört. Darüber hinaus wissen viele der sozialen Träger (wie zum Beispiel das Haus der Weisheit oder auch

Thema: Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes

Das Gebiet ist bisher durch den Wall abgeschirmt und isoliert. Es kann durch die Planung in den Stadtraum einbezogen und erlebbar werden. Es besteht zwar voraussichtlich eine Belastung durch den Verkehrslärm. Dies und ggf. Lärmschutzmaßnahmen sind Gegenstand einer durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung sowie der Freiraumkonzeption.

Ein am häufigsten genannter Wunsch war, der nach einem nutzungsneutralen Platz für verschiedene Aktivitäten, wie Flohmarkt, Feste etc. In der derzeitigen Situation sind keinerlei für den Aufenthalt geeigneten Flächen vorhanden. Hinter dem mit Garagen unterbauten Wall befinden sich Stellplätze und deren Zufahrt.

Das Konzept bietet die Möglichkeit, die Aufenthaltsqualität im Gebiet und die fußläufige Anbindung an den Fritz-Schoß-Park deutlich zu verbessern.

Thema: Vertreibung von Mietern / Übergangszeit / bezahlbarer Gewerberman

Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen zu integrieren. Für die Übergangszeit werden Zwischenlösungen gesucht. Nach derzeitigem Stand können die Nutzungen, die vom Rückbau betroffen sind, überwiegend übergangsweise im

SOS Kinderdorf e.V.) nicht, wo sie während der Phase des Neubaus, die mindestens zwei Jahre andauern wird, ausweichen sollen. „Mit unseren schwierigen Jugendlichen will uns keiner haben“, berichtete eine Mitarbeiterin von SOS Kinderdorf e.V. im Zuge der Recherche. Doch auch wenn Ausweichräume gefunden würden und nach 2-3 Jahren in den Neubau der Rathenower Straße 16 zurückgekehrt werden könnte, wären die über Jahre gewachsenen sozialen Strukturen zerstört. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Klientel der sozialen Träger vor Ort größtenteils um hilfebedürftige Kinder, Jugendliche und Erwachsene handelt. Ferner sind Nutzungskonflikte mit den zukünftigen Bewohner*innen sowie mit den im Erdgeschoss geplanten Café-Besucher*innen zu erwarten. Nicht umsonst wurde „Wohnen“ in das Konzept des Jugendzentrums nicht integriert.

Es gibt großes Interesse der sozialen Träger vor Ort und weiterer Unterstützer*innen aus dem Moabiter Kiez, eine soziale Genossenschaft zu gründen und die Zukunft des Gebäudeensembles selbst in die Hand nehmen. Dieses Konzept unterstütze ich, damit ein denkmalwürdiges Zeugnis seiner Zeit und der soziale Nutzungsmix darin erhalten bleibt und im Sinne des Gemeinwohls weiterentwickelt werden kann.

bestehenden Hochhaus untergebracht werden. Für die Moschee muss ein Übergangsquartier gefunden werden.

Auch eine bauliche Sanierung- und Instandsetzung wäre mit einer Zwischenlösung für die bestehenden Nutzungen verbunden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Thema: Nutzungskonflikte / Verträglichkeit von Wohnen

Es wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen prüft und ggf. Schallschutzmaßnahmen empfiehlt.

Mit dem Bebauungsplan soll auch dringend benötigter Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen geschaffen werden

Thema: Vergabe des Grundstücks / Trägerschaft

Der Übertragung der Grundstücke an die Wohnungsbaugesellschaft ging die Erfassung des Bedarfs und des Nutzungskonzepts voran, das in mehreren Workshops zwischen 2009 bis 2016 verschiedenen Trägern, bzw. Nutzern der Gebäude ermittelt wurde. Während die gemeinnützigen GSE gGmbH das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept entwickelt hat, wurden Partner für die Umsetzung des gesamten Vorhabens gesucht. In der Sitzung des Portfolioausschusses von 30.11.2016 wurde beschlossen, dass die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft das Grundstück gemeinsam mit der GSE entwickeln soll. Für das bestehende Hochhaus beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft einen Pachtvertrag mit der GSE zu schließen.

Thema: Erhalt und Überprüfung des Denkmalwertes

Die Denkmalwürdigkeit ist nicht bestätigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als auch die untere Denkmalbehörde geäußert, dass aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.

Darüber hinaus wurde das Thema am 26.02.2020 im Stadtentwicklungsausschuss behandelt. Der dort anwesende Landeskonservator hat deutlich gemacht, dass kein ausreichender Denkmalverdacht besteht und somit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.

Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt.

Thema: Aufwand-, Kosten-/ Nutzenprüfung / Nachhaltigkeit

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 ist nach weiterer Konkretisierung umzusetzen. Die Zielfindung ist

	<p>ein Prozess der letzten 10 Jahre. Während erste Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von einem vollständigen Abriss ausgingen, stellt der anvisierte Teilabriss und Integration von bestehenden Nutzungen einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und den Nutzern dar.</p> <p>Die Frage der Nachhaltigkeit unterliegt einer Abwägung auch mit anderen ökologischen und städtebaulichen Aspekten:</p> <p><u>Standortmerkmale</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Bei dem Standort handelt es sich um ein künftig sehr gut erschlossenes und gut mit technischer und sozialer Infrastruktur versorgtes Gebiet bei dem die Qualitäten, Innenstadtlage, Parknähe, Nähe zu sozialen Einrichtungen überwiegen. Und der Standort daher eine Verdichtung verträgt.- Das Gebiet ist bisher durch den Wall abgeschirmt und isoliert. Es kann durch die Planung in den Stadtraum einbezogen und erlebbar werden. Es besteht zwar voraussichtlich eine Belastung durch den Verkehrslärm, deren Auswirkung durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden können. Das Konzept bietet die Möglichkeit, die fußläufige Anbindung an den Fritz-Schoß-Park und die Aufenthaltsqualität Vorort deutlich zu verbessern- Am Standort befinden sich Bodenverunreinigungen, die im Zuge der Entwicklung der Flächen beseitigt werden. <p><u>Soziokulturelle und funktionale Aspekte</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Das Konzept, insbesondere die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen ließe sich im Bestand alleine nicht umsetzen.- Das bisher untergenutzte Grundstück soll in verdichteter Form nachgenutzt werden.- Das Konzept berücksichtigt die Integration bestehender Nutzungen. <p><u>Ökologie</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die Planung folgt gesamtstädtisch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es werden untergenutzte Flächen in Anspruch genommen und die Bodenversiegelung durch eine urbane bauliche Dichte begrenzt. Somit wird das Ziel der geringen Inanspruchnahme von Flächen, weitgehende Schonung von Boden und Naturraum sowohl gesamtstädtisch als auch auf den Standort bezogen erreicht.
--	--

	<ul style="list-style-type: none">- Es werden im Rahmen des B-Planes die Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange analysiert und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen bestimmt. Dabei werden auch die Auswirkungen auf das Stadtklima bewertet. Das Mikroklima wird durch Gründächer und Anpflanzungen verbessert.- Der Neubau ermöglicht die kompromisslose Umsetzung von ökologischen Standards. <p><u>Ökonomie</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Eine effektive bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist auf Ebene des Städtebaus ein Indikator für Wirtschaftlichkeit. Dies darf allerdings nicht zu Lasten der Qualität soziokultureller und funktionaler Qualität führen. Diese Schwelle wurde in den Varianten des 2018/2019 durchgeführten kooperativen Verfahrens untersucht. Der prämierte Entwurf hat einerseits mit einer GFZ von ca. 2,11 eine hohe urbane Dichte, andererseits wird durch die geöffnete Bebauung, eine überwiegend gute Besonnung und Belichtung und eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen im und am Gebiet angrenzend geschaffen. Weitere Faktoren sind die mögliche Optimierung von Erschließungsflächen und der Grundrisse. <p><u>Prozessqualität</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Das heutige Bau- und Nutzungskonzept ist Ergebnis eines Planungsprozesses, der bereits 2009 begonnen wurde. Die Abstimmung mit Fachämtern, Nutzern, Bürgern und weiteren Akteursbeteiligten in verschiedenen Workshops und Veranstaltungen hat dazu geführt, dass statt eines ursprünglich geplanten vollständigen Abrisses des Gebäudekomplexes nunmehr nur ein Teilabriss und die Integration von bestehenden Nutzungen vorgesehen ist.- Die Diskussion von städtebaulichen Varianten mit den Planungsbeteiligten in einem kooperativen Verfahren sowie die anschließende Information und Diskussion mit den Bürgern im Januar 2019 führten zur Optimierung der Planungsziele und ihrer Konkretisierung und dient der Planungssicherheit und Akzeptanz.- Der Teilerhalt und die geplanten Kubaturen sowie der räumlichen Verzahnung mit dem geplanten Park führen zu einer optimalen Eingliederung des Gebiets und zu hoher städtebaulichen Qualität.
--	--

	<p>– Durch die zunehmende Nachfrage von Wohnungen in der Innenstadt (S-Bahnring) vor allem für besondere Bedarfsgruppen ist eine Integration von Wohnungen für Jugendliche als nachhaltig zu betrachten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Planung als nachhaltig zu erachten. Die Nachhaltigkeitsaspekte werden in der Begründung Kap. I.4.1.</p>
	<p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8 und Kap. I.4.1</p> <p>Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zur Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen und zur Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

15. Stellungnahme, Bürger 16, Eingang am 15.11.2019

<p>Ich unterstütze die Initiative wem-gehoert.berlin, die sich für die Rettung des Gebäudeensembles Rathenower Straße 15-18 stark macht. Ich möchte deshalb darum bitten, den unnötigen B-Plan sofort zu stoppen und den geplanten Teilabriss zu verhindern. Es gibt viele wichtige Gründe, die für einen Erhalt sprechen - ökologische, ökonomische und soziale Aspekte.</p> <p>Die Initiative wem-gehoert.berlin wurde 2018 gegründet und setzt sich in erster Linie dafür ein, den Berliner Immobilienmarkt transparenter zu gestalten, Schützenswertes zu erhalten und nachhaltig für die Zukunft fit machen. Mit Hilfe einer interaktiven Karte und Beiträgen verschiedener Autor*innen, wird aufgezeigt, was auf Grundstücken, mit Freiräumen oder Gebäuden passiert, wo Immobilien seit Jahren leer stehen, nicht instand gesetzt oder gar abgerissen werden. In der Rathenower Straße kommt alles zusammen: und die Gefahr droht hier nicht seitens Spekulanten mit Briefkasten in Luxemburg, sondern von der öffentlichen Hand!</p> <p>Der Gebäudekomplex in der Rathenower Straße 15-18 wurde von den Architekten Gerd Neumann, Dietmar Grötzebach und Günter Plessow entworfen und 1974-78 errichtet. „Ein offenes Erschließungsnetz führt über eine Spielstraße, Treppen, Brücken, Rampen, Laubengang und Passage zum Fritz-Schloß-Park, dessen Hanglage vielfältig genutzt wird“, heißt es in Rave et al.: Bauen der 70er in Berlin (1981).</p>	
<p>Das Bauensemble wurde als Jugendzentrum mit einer Kindertagesstätte, einem Kinder- und Jugendwohnheim, einer Schule und einen Jugendfreizeitheim entworfen. Aber schon wenige Jahre nach seiner Einweihung wandelten sich die</p>	

<p>Nutzungen hin zu einem komplexen sozialen Gefüge. Die Bauten repräsentieren damit einen neuartigen Sozial- und Bildungscampus, wie er in den 1970iger Jahren in West-Berlin erprobt wurde und bei dem schulische und außerschulische Nutzungen mit einander verbunden werden.</p> <p>Inzwischen wurde deshalb der Gebäudekomplex in der Rathenower Straße 15-18 vom Deutschen Architekturmuseum in Kooperation mit der Wüstenrot Stiftung auf die Liste der bedrohten #SOSBrutalism Denkmäler gesetzt, siehe auch: http://www.sosbrutalism.org/cms/15802395#18861796</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen allerdings ist die Denkmalswürdigkeit ist nicht bestätigt.</p> <p>Thema: Erhalt und Überprüfung des Denkmalswertes</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, haben sowohl das LDA als auch die untere Denkmalbehörde geäußert, das aus fachlicher Sicht derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.</p> <p>Darüber hinaus wurde das Thema am 26.02.2020 im Stadtentwicklungsausschuss behandelt. Der dort anwesende Landeskonservator hat deutlich gemacht, dass kein ausreichender Denkmalverdacht besteht und somit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.</p> <p>Diese Hinweise werden in der Begründung Kap. I 2.8 ergänzt.</p>
<p>Bezüglich der Gestaltung des Platzes, der durch den aktuellen B-Plan entstehen soll, wurde am 29.11.2019 ein öffentlicher Workshop durchgeführt. Hervorzuheben ist, dass die dabei am häufigsten genannten Wünsche und Anregungen bereits jetzt und sofort im Bestand umgesetzt werden könnten und es dafür keines neuen Quartiersplatzes bedarf. Am häufigsten wurden folgende Wünsche/Anregungen geäußert: weniger Müll, keine Autos, Sitzgruppen, Identität, Räume für verschiedene Nutzergruppen, Bäume, Beleuchtung, Wochenmarkt/Flohmarkt – alles jetzt schon möglich, wenn man sich nur um Umsetzung und Pflege kümmern würde!</p> <p>Das gleiche gilt für die ungepflegte öffentliche Grünfläche mit kaputten Bänken direkt gegenüber des geplanten Quartiersplatzes vor dem Pitstop in der Birken-/Ecke Rathenower Straße: aufgrund des starken Verkehrs auf der Rathenower Straße, die eine Durchgangsstraße darstellt, hat weder diese öffentliche Grünfläche noch ein zukünftiger Quartiersplatz aufgrund des Lärms eine Chance auf Aufenthaltsqualität. Da hat die jetzige – ursprünglich von den Architekten Neumann, Grötzebach und Plessow als Spielstraße entworfene - innere Erschließungsfläche mehr Chancen auf Aufenthaltsqualität. Denn würde man die Bäume dort pflegen und Bänke aufstellen, sowie den Müllentsorgen, wäre schon viel gewonnen, ohne dass man einen neuen aufwendigen B-Plan bräuchte! Auch der direkt hinter dem Gebäude-Ensemble liegende Fritz-Schloß-</p>	<p>Thema: Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes</p> <p>Das Gebiet ist bisher durch den Wall abgeschirmt und isoliert. Es kann durch die Planung in den Stadtraum einbezogen und erlebbar werden. Es besteht zwar voraussichtlich eine Belastung durch den Verkehrslärm. Dies und ggf. Lärmschutzmaßnahmen sind Gegenstand einer durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung sowie der Freiraumkonzeption.</p> <p>Die am häufigsten genannten Wünsche waren ein nutzungsneutraler Platz für verschiedene Aktivitäten, wie Flohmarkt, Feste etc. In der derzeitigen Situation sind keinerlei für den Aufenthalt geeigneten Flächen vorhanden. Hinter dem mit Garagen unterbauten Wall befinden sich Stellplätze und deren Zufahrt.</p> <p>Der Pflegezustand der benachbarten öffentlichen Grünfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Durch die Öffnung des Grundstücks zum Straßenraum wird dieser insgesamt attraktiver.</p> <p>Das Konzept bietet die Möglichkeit, die Aufenthaltsqualität im Gebiet und die fußläufige Anbindung an den Fritz-Schoß-Park deutlich zu verbessern.</p>

<p>Park, der bereits in der jetzigen Anlage an zwei Stellen gut von der Rathenower Straße, sowie über die Seiteneingänge Kruppstraße und beim Minigolf-Platz erreicht werden kann, bietet höchste Aufenthalts- und Freizeitqualitäten</p>	
<p>Doch der geplante Abriss und Neubau ist nicht nur aus funktionaler und baukultureller Perspektive, sowie in Hinblick auf Ressourcenverschwendung unnötig und alarmierend; auch das gewachsene soziale Gefüge vor Ort würde im Zuge des Abrisses zerstört. Darüber hinaus wissen viele der sozialen Träger (wie zum Beispiel das Haus der Weisheit oder auch SOS Kinderdorf e.V.) nicht, wo sie während der Phase des Neubaus, die mindestens zwei bis drei Jahre andauern wird, ausweichen sollen. „Mit unseren schwierigen Jugendlichen will uns keiner haben“, berichtete eine Mitarbeiterin von SOS Kinderdorf e.V. im Zuge der Recherche. Doch auch wenn Ausweichräume gefunden würden und nach 2-3 Jahren in den Neubau der Rathenower Straße 16 zurückkehren könnten, wären die über Jahre gewachsenen sozialen Strukturen zerstört. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Klientel der sozialen Träger vor Ort großenteils um hilfebedürftige Kinder, Jugendliche und Erwachsene handelt. Ferner sind Nutzungskonflikte mit den zukünftigen Bewohner*innen sowie mit den im Erdgeschoss geplanten Café-Besucher*innen zu erwarten. Nicht umsonst wurde reines „Wohnen“ in das Konzept des Jugendzentrums nicht integriert. Der neue B-Plan ist damit kontraproduktiv!</p>	<p>Thema: Vertreibung von Mietern / Übergangszeit / bezahlbarer Gewerberman</p> <p>Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen zu integrieren. Für die Übergangszeit werden Zwischenlösungen gesucht. Nach derzeitigem Stand können die Nutzungen, die vom Rückbau betroffen sind, überwiegend übergangsweise im bestehenden Hochhaus untergebracht werden. Für die Moschee muss ein Übergangsquartier gefunden werden.</p> <p>Auch eine bauliche Sanierung- und Instandsetzung wäre mit einer Zwischenlösung für die bestehenden Nutzungen verbunden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Thema: Nutzungskonflikte / Verträglichkeit von Wohnen</p> <p>Es wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen prüft und ggf. Schallschutzmaßnahmen empfiehlt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan soll auch dringend benötigter Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen und Jugendliche geschaffen werden</p>
<p>Alle Fachreferenten auf dem Symposium am 1.11.2019 haben sich für den Erhalt des Gebäudeensembles Rathenower Straße 15-18 ausgesprochen und die sofortige Unterschutzstellung gefordert. Die Nutzer*innen beim anschließenden Workshop am 12.11.2019 konnten ebenfalls mitgenommen werden, sich für diese Architektur zu begeistern und die genossenschaftliche Idee wurde dankbar aufgegriffen. Alle jetzigen Mieter*innen könnten bleiben und würden nicht verdrängt. Neue Nutzergruppen, die in das gemeinschaftlich-soziale Konzept passen, könnten endlich in den seit Jahren leerstehenden Hochhausteil einziehen, der zu vertretbaren ökonomischen Kosten instandzusetzen wäre. Unterstützen Sie uns bitte deshalb bei der Verhinderung des Abrisses und beim Erhalt eines einmaligen baukulturellen Zeitzeugnisses. Unterstützen Sie bitte die Genossenschaftsidee als Partner sozialer Träger in der Rathenower Straße 15-18 und stoppen Sie die jetzige Änderung des Bestehenden B-Plans!</p>	<p>Thema: Nutzungs- und Revitalisierungskonzept / Erhalt und Entwicklung der Bestandsituation</p> <p>Eine Neuordnung des untergenutzten Grundstückes Rathenower Straße 16 ist bereits seit über 10 Jahren beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund fanden keine umfangreichen Sanierungen des Gebäudes statt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 ist nach weiterer Konkretisierung umzusetzen. Während erste Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von einem vollständigen Abriss ausgingen, stellt der anvisierte Teilabriss und Integration von bestehenden Nutzungen einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und den Nutzern dar.</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde in einem kooperativen Verfahren erarbeitet und im Januar 2019 mit der Öffentlichkeit diskutiert.</p>

	<p>Das Konzept, insbesondere die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen ließe sich im Bestand alleine nicht umsetzen. Das bisher untergenutzte Grundstück soll in verdichteter Form nachgenutzt werden.</p> <p>Eine Kostenbilanz zwischen Erhalt und Sanierung oder Teilabriss und Neubau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Im Jahr 2009 wurden in dem Standort Perspektivkonzept im Rahmen des Stadtumbaus verschiedene Varianten von der Sanierung des Bestandes bis zum vollständigen Abriss geprüft und dargestellt, wobei die Sanierung, die höchsten öffentlichen Kosten und der Teilerhalte und Verkauf von Flächen die geringsten öffentlichen Kosten darstellten.</p> <p>Thema: Vergabe des Grundstücks / Trägerschaft</p> <p>Der Übertragung der Grundstücke an die Wohnungsbaugesellschaft ging die Erfassung des Bedarfs und des Nutzungskonzepts voran, das in mehreren Workshops zwischen 2009 bis 2016 verschiedenen Trägern, bzw. Nutzern der Gebäude ermittelt wurde. Während die gemeinnützigen GSE gGmbH das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept entwickelt hat, wurden Partner für die Umsetzung des gesamten Vorhabens gesucht. In der Sitzung des Portfolioausschusses von 30.11.2016 wurde beschlossen, dass die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft das Grundstück gemeinsam mit der GSE entwickeln soll. Für das bestehende Hochhaus beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft einen Pachtvertrag mit der GSE zu schließen..</p>
	<p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.8</p> <p>Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zur Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen und zur Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

4. Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauNVO

Während der Auslegungszeit vom 28.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019 sind 16 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen, wobei 2 den gleichen Wortlaut haben.

Die Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

- Erhalt und Überprüfung des Denkmalwertes (12 Stellungnahmen)
- Vertreibung von Mietern / Übergangszeit / bezahlbarer Gewerberaum (10 Stellungnahmen)
- Nutzungs- und Revitalisierungskonzept / Erhalt und Entwicklung der Bestandssituation (9 Stellungnahmen)
- Vergabe des Grundstücks / Trägerschaft (7 Stellungnahmen)
- Aufwand-, Kosten-/ Nutzenprüfung / Nachhaltigkeit (4 Stellungnahmen)
- Vorgeschlagene U-Bahn-Streckenführung zwischen Hbf. und U-Bhf. Turmstraße (1 Stellungnahme)
- Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes (2 Stellungnahme)
- Nutzungskonflikte / Verträglichkeit von Wohnen (2 Stellungnahme)

Die Bedenken und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit führen im weiteren Verfahren zu/zur

Redaktionellen Ergänzungen der Begründung

- Kap. I. 2.8 (Denkmalschutz, Ergänzung, dass kein ausreichender Denkmalverdacht besteht und somit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.)
- Kap. I.4.1 (Ergänzung eine neuen Kapitel zu Nachhaltigkeitsaspekte)

Erstellung von Fachgutachten

- Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zur Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen und zur Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes.

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 17.10.2019 wurden 42 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (s. Übersicht in Kapitel 2) vom Bezirksamt Mitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.11.2019 gebeten. Dem Schreiben wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans II-91-1 vom 06.09.2019 mit Begründung und das überarbeitete Ergebnis des Gutachter-verfahrens vom 12.04.2019 als Anlage beigefügt. Zudem wurden mit Schreiben vom 18.02.2020 noch mehrere Betreiber von Richtfunkstrecken nachträglich beteiligt.

Drei Behörden baten um Fristverlängerung. Diese wurde bis einschließlich 02.12.2019 gewährt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums und der gewährten Fristverlängerungen gingen 25 Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Eine Stellungnahme davon wurde verspätet eingereicht. Zwei weitere Stellungnahmen gingen von Betreibern von Richtfunkstrecken bzw. Anlagen für Ortungsfunk / Radar nachträglich ein.

In 16 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind. In 11 Stellungnahmen wurden planungsrelevante Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten. In Kapitel 3 werden die Stellungnahmen vollständig wiedergegeben und abgewogen.

Zusammenfassend wurden zu folgenden Themen Bedenken und relevante Hinweise geäußert:

- Verfahren
- Nutzungskonzept / Soziale Infrastruktur / Soziale und kulturelle Einrichtungen
- Berliner Modell
- Erschließung
- Natur und Umwelt
- Immissionsschutz und Altlasten / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Bedenken und relevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung führen im weiteren Verfahren zu/zur

Konkretisierungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen**Redaktionellen Ergänzungen und Korrekturen der Begründung****Regelungsbedarfen im städtebaulichen Vertrag****Erstellung von Fachgutachten****weiteren Prüfaufträgen und Abstimmungserfordernisse**

(siehe die differenzierte Darstellung in der Kap. 4 der Abwägungstabelle)

Die Änderungen und Ergänzungen berühren nicht die Grundsätze der Planung. Das Verfahren wird nach § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Berlin

Ephraim Gothe
Bezirksstadt für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Anlage: Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung

Bebauungsplan II-91-1

für eine Teilfläche des Grundstückes Rathenower Straße 15-17
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen

September 2020

1. Erläuterungen zum Verfahren

Die folgenden Seiten enthalten die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie deren Auswertung und Abwägung.

Mit Schreiben vom 17.10.2019 wurden 42 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (s. Übersicht in Kapitel 2) vom Bezirksamt Mitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.11.2019 gebeten. Dem Schreiben wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans II-91-1 vom 06.09.2019 mit Begründung und das überarbeitete Ergebnis des Gutacherverfahrens vom 12.04.2019 als Anlage beigefügt. Zudem wurden mit Schreiben vom 18.02.2020 noch mehrere Betreiber von Richtfunkstrecken nachträglich beteiligt.

Drei Behörden baten um Fristverlängerung. Diese wurde bis einschließlich 02.12.2019 gewährt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums und der gewährten Fristverlängerungen gingen 25 Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Eine Stellungnahme davon wurde verspätet eingereicht. Zwei weitere Stellungnahmen gingen von Betreibern von Richtfunkstrecken bzw. Anlagen für Ortungsfunk / Radar nachträglich ein.

In 16 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind. In 11 Stellungnahmen wurden planungsrelevante Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten. In Kapitel 3 werden die Stellungnahmen vollständig wiedergegeben und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung bzw. die sich aus der Abwägung ergebenden Änderungs- und Ergänzungsbedarfe und Abstimmungsbedarfe sind in Kapitel 4 zusammengefasst.

Im Ergebnis der Abwägung sind im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens neben der Festsetzung

- eines Mindestflächenanteils der sozialen und kulturellen Nutzungen
- eines Anteils der Geschossfläche für mietpreis- und belegungsbindenem Wohnungsbau von 30%.
- besonderer Wohnformen.
- zum Schallschutz nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchung
- Beschränkung von Brennstoffen
- Grünfestsetzungen

folgende vertiefende Untersuchungen, Konzepte und Gutachten vorgesehen:

- Erschließungskonzept
- Schalltechnischen Untersuchung
- Boden-, Grundwasser- und Altlastenuntersuchung
- Machbarkeit Niederschlagsentwässerung
- Grundrissprüfung und Besonnungsstudie
- Faunistische Erfassung von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten

Erfassung von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten

2. Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde/Träger	Abkürzung	Abteilung	Schreiben vom:	Hinweise/ Anmerkungen/ Bedenken
1.	Senatsverwaltung für Finanzen	1. SenFin	I D 13	14.11.2019	Hinweis
2.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	SenWiEnBe	IV A 11		-----
3.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	SenStadtWohn	I B	21.11.2019	Hinweise
4.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	SenStadtWohn	II A		-----
5.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	SenStadtWohn	II C		-----
6.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	SenStadtWohn	WBL	29.10.2019	Hinweise
7.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz,	SenUVK	III B		
8.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz,	SenUVK	IV B	24.10.2019	Keine Bedenken
9.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz,	SenUVK	IID 25	14.11.2019	Hinweise
10.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz,	SenUVK	I C 31	15.11.2019	Hinweise
11a. 11b.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz,	SenUVK	V C A V D 21	12.11.2019	Nicht betroffen
12.	Senatsverwaltung für Kultur und Europa	SenKultEuropa	V A	13.11.2019	Bedenken
13.	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie	SenBildJugFam	I D		-----
14.	Landesdenkmalamt		LDA 24	29.11.2019	Keine Bedenken
15.	Verkehrslenkung Berlin		VLB B		-----
16.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin	LAGetSi	I A		-----
17.	Landesamt für Gesundheit und Soziales	LAGeSo			-----
18.	Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten		LAF II A 212	15.11.2019	Hinweise
19.	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg		Referat GL 5	25.10.2019	Hinweise
20.	Handwerkskammer Berlin				-----
21.	Industrie- und Handelskammer zu Berlin		Ber. Infrastruktur und Stadtentwicklung		-----
22.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Bauaufsicht)		Stadt 2	22.10.2019	Keine Bedenken
23.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Untere Denkmalbehörde)		Stadt 3	20.10.2019	Hinweis
24.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Vermessung)		Stadt 4	28.10.2019	Hinweise

25.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Straßen- und Grünflächenamt)		18.11.2019	Hinweise
26.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt)	Bereich Naturschutz	13.12.2019	Hinweise / Anforderungen
27.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt)	Bereich Umweltschutz	15.11.2019	Hinweise
28.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Frauenbeirat Stadtplanung			-----
29.	Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung, Abt. SchuSpoFM	FM StIV	11.11.2019	Keine Bedenken/ Hinweis
30.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. JugBüD	Jugendamt		-----
31.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. StadtSozGes	Schul- und Sportamt	01.11.2019	Hinweise
32.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. StadtSozGes	Gesundheitsamt		-----
33.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. StadtSozGes	Amt für Soziales		-----
34.	Berliner Feuerwehr	ZS F MM 3		-----
35.	Berliner Stadtreinigung (BSR)	VRO 30, GE Reinigung		-----
36.	BVG	Zentr. Leitungsverwaltung VBI - BA 22	05.11.2019	Keine Bedenken
37.	Berliner Wasserbetriebe	Grundlagenplanung GI / G		-----
38.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	NBB IV (Gasversorgung)	21.10.2019	Hinweise
39.	Vattenfall Europe Wärme AG		31.10.2019	Hinweise
39a.	Vattenfall Europe Business Services GmbH		19.11.2019	Hinweise
40.	Bundesnetzagentur	Ref. 226	27.11.2019	Hinweise/ Anmerkungen Eingänge von Betreibern: 26.02.2020 Telefonica Germany GmbH & Co OHG 06.06.2020 Technische Universität
41.	IT Dienstleistungszentrum Berlin	KD V	24.10.2019	Keine Bedenken
42.	50 Hertz Transmissions GmbH	TG - Netzbetrieb		-----

3. Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

Nachfolgend sind die Stellungnahmen derjenigen Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die sich im Rahmen ihrer Benachrichtigung über die Auslegung erneut zu Wort gemeldet haben.

1. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen eingegangen am: 14.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Vorsorglich möchte ich noch auf folgendes hinweisen.</p> <p>Die im B-Plan als öffentlicher Spielplatz vorgesehene Fläche (aktuelle Nutzung als Seniorenfreizeitstätte; ClusterNr.: C 4554) genutzt wird, muss noch im Portfolioausschuss gemäß § 63 LHO beraten werden (sog. Clusterung).</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Grundschulplätze, sofern nicht bereits erfolgt, mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen sind.</p> <p>Die Stellungnahme wurde mit der Haushaltsabteilung abgestimmt.</p>	<p>Im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Klarstellung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein öffentlicher Spielplatz geplant.</p> <p>Grundsätzlich kommt hinsichtlich der Infrastrukturbedarfe das Berliner Modell zum Tragen. In diesem Zusammenhang werden die Bedarfe und die Kapazitäten sowie Maßnahmen von den zuständigen Fachämtern des Bezirks abgefragt. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie sowie das Jugendamt und das Schul- und Sportamt des Bezirks wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben. Bisher liegt nur eine Stellungnahme des Schul- und Sportamtes (Nr. 31) vor, die darauf hinweisen, dass <i>unter Berücksichtigung der Planung in der Planungsregion Moabit Ost langfristig ein Schulplatzdefizit bei Grundschulen von 1,1 bis 0,7 Zug (157 bzw. 96 Schulplätze) besteht. Auch in der angrenzenden Schulplanungsregion Moabit West kann der Bedarf langfristig derzeit ebenfalls nicht gedeckt werden. Im Bereich der weiterführenden Schulen besteht im Bezirk Mitte derzeit ein Schulplatzdefizit.</i></p> <p>Letztere sind allerdings nicht Gegenstand des Berliner Modells.</p> <p>Im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells sind Abstimmung mit den Fachämtern des Bezirks zu Grundschul- und Kitaplätzen und konkreten Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Abstimmung im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells mit Fachämtern des Bezirks zu Grundschul- und Kitaplätzen und konkreten Maßnahmen</p>

	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
--	--

2. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

3. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B, eingegangen am: 21.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</p> <p>Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-91-1 Gemeinbedarfsfläche (3 ha) für die verdichtete Innenstadt dar. Des Weiteren werden mit der Darstellung des Vorranggebietes für Luftreinhaltung im FNP räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Hausbrand und Industrie gesetzt. Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage des § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB.</p> <p>Gemäß AV FNP Nr. 7.2 gilt Entwicklungsgrundsatz Nr. 1.: Dabei können auch andere Nutzungen grundsätzlich kleiner 3 ha aus Gemeinbedarfsflächen entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.</p> <p>Die Gemeinbedarfsfläche am Fritz-Schloß-Park ist durch eine Grundschule mit</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans II-91-1 liegt mit 0,9 ha deutlich unter den 3 ha und ist daher grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.</p> <p>Zur Funktionen und Wertigkeit der Fläche ist bereits in der Begründung unter Kap. II. 2 Folgendes ausgeführt:</p> <p><i>Die Gemeinbedarfsflächen sind durch einen Grundschulstandort, eine Kindertagesstätte und eine Kinder- und Jugendfreizeit sowie durch soziale / kulturelle Einrichtungen geprägt. Die Planung betrifft den seit langem nicht</i></p>

Hort/Freiflächen und Turnhalle, eine Kindertagesstätte und eine Kinder- und Jugendfreizeitstätte sowie weitere soziale und kulturelle Einrichtungen geprägt.

Der Bebauungsplanentwurf II-91-1 zeigt das Planungsziel auf, ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO im zentralen Bereich der Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich festzusetzen (Flächenanteil ca. 0,9 ha). Das Urbane Gebiet soll vorrangig der Sicherung der Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen und kulturellen Einrichtungen dienen.

In der Begründung Nr. 3.1 wird dargelegt: „Es umfasst derzeit im Bestand mit dem verbleibenden Hochhaus und Flachbaukörper zentrale soziale Einrichtungen, die mit den geplanten Neubauten ausgebaut und durch Wohnungen ergänzt werden sollen. Vorgesehene und vorhandene Nutzungen sind Beschäftigungs- und Jugendhilfe, Obdachlosenbetreuung, Moschee, Kiezküche, besondere Wohnformen (Cluster), Gastronomie, Verwaltung/Büro und Wohnnutzung. Im Zuge des Verfahrens wird geprüft, ob Mindestflächenanteile zu

ausgelasteten Teil, in dem sich die sozialen und kulturellen Einrichtungen befinden. Diese Nutzungen sollen im Gebiet erhalten bleiben und werden planungsrechtlich durch das Urbane Gebiet und einen beabsichtigten Mindestanteil an Flächen für soziale und kulturelle Einrichtung gesichert werden.

Die Grundschule, Kita und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen bleiben davon unberührt, bzw. ist für die Kita und die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im Einbringungsvertrag geregelt, dass die notwendigen Baulasten die für den jeweiligen Betrieb erforderlich sind, eingeräumt werden.

Im SIKO des Bezirks von 2017 ist im Geltungsbereich lediglich ein Parkzugang geplant. Die geplante Erweiterung der Kurt-Tucholsky-Grundschule und der Innenausbau der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen (siehe Kap. I. 3.9.3) werden durch die beabsichtigte Planung dadurch nicht behindert.

Daher bleibt die Funktion und Wertigkeit der Gemeinbedarfsfläche unbeeinträchtigt und von daher gewahrt.

Die Infrastrukturbedarfe, die durch die Planung entstehen und dessen Versorgungsmöglichkeiten werden im Rahmen des Verfahrens geklärt.

Zu den Anforderungen des Immissionsschutzes:

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen (Gewerbe, Wohnen und soziale und kulturelle Einrichtungen) mit den Gemeinbedarfsstandorten, insbesondere der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen wird fachplanerisch untersucht.

einzelnen Nutzungen insbesondere zum Anteil der sozialen und kulturellen Einrichtungen verbindlich geregelt werden.“

Die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans II-91-1 aus dem Flächennutzungsplan ist zum derzeitigen Planungsstand nicht abschließend prüfbar. Voraussetzung hierfür ist die verbindliche Regelung der Flächen für gemeinnützige, soziale und kulturelle Infrastruktur im Bebauungsplan.

In diesem Zusammenhang ist auch der Nachweis in Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungen erforderlich, dass für die bisher untergenutzten bzw. nicht genutzten Flächen für soziale und kulturelle Infrastruktur im Geltungsbereich (ggf. auch Flächen für bauliche Erweiterungen/ zusätzliche Freiraumnutzungen) für die Region kein Bedarf besteht.

Ich verweise dazu auch auf unsere Stellungnahmen vom 08.10.2010, 01.04.2011 und 27.05.2019.

Es ist bitte darzulegen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. In diesem Kontext ist zu beachten, dass die bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen Schule, Sport, Kita, Kinder- und Jugendfreizeitstätte in ihren Funktionen und Wertigkeit durch neue Nutzungen wie z. B. Wohnen und Gewerbe nicht eingeschränkt werden.

Des Weiteren sind die räumlichen Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Hausbrand und Industrie sind im Bebauungsplan zu beachten.

Mit der Bitte um Aktualisierung: Zitat Flächennutzungsplan Berlin:
Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S.

Grundsätzlich soll aber eine verbindliche Regelung in Form eines Mindestflächenanteils der sozialen und kulturellen Nutzungen getroffen werden. Dieser wird im weiteren Verfahren geklärt.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, welches Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 war, umzusetzen. Die Zielfindung dazu ist ein Prozess der letzten 10 Jahre in denen mehrere Veranstaltungen und Workshops unter Beteiligung von Fachämtern und Trägern stattgefunden haben, um Bedarfe und das konkrete Nutzungsprogramm zu ermitteln.

Die Bedarfssituation spiegelt sich auch im SIKO (siehe oben) wieder.

Zum Immissionsschutz siehe oben.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Festsetzung zur Beschränkung von Brennstoffen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.“

Das Zitat des FNP in Kap. I 3.5 wird geändert.

<p>7148).</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplänen</p> <p>Mit der Bitte um die Berücksichtigung folgender Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - StEP Zentren 2030 am 12.03.2019 beschlossen - StEP Wirtschaft 2010 am 30.04.2019 beschlossen - StEP Wohnen 2030, nicht StEP 2030 - StEP Wohnen 2025 muss nicht mehr zitiert werden - (Begründung S. 10-12) 	<p>Das Kap. I 3.7 wird aktualisiert.</p>
	<p>Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung</p> <p>Festsetzung eines Mindestflächenanteils der sozialen und kulturellen Einrichtungen</p> <p>Festsetzung einer Beschränkung von Brennstoffen</p> <p>Aktualisierung der Begründung (Kap. 3.5 und 3.7) zum Stand des FNP und der Stadtentwicklungspläne</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

4. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II A, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

5. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung

Keine Stellungnahme abgegeben	
-------------------------------	--

6. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen WBL, eingegangen am: 29.10.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Urbanen Gebietes, das den Erhalt und Ausbau des sozialen Standorts sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Ziel- und Bedarfsgruppen verfolgt, zu begrüßen.</p> <p>Der Ausführung der Begründung ist zu entnehmen, dass sich die Zuführung einer bedarfsgerechten Nutzung des Grundstücks nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erreichen lässt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine maximale Geschossfläche von insgesamt 17.800 m² erzielt werden, wobei ca. 2/3 der Geschossfläche (ca. 7.800 m²) für Wohnnutzungen vorgesehen ist. Damit liegt das Vorhaben grundsätzlich oberhalb der Bagatellgrenze von 5.000 m² Geschossfläche Wohnen. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden.</p> <p>Bezüglich der Ausführungen zum Berliner Modell auf S. 14/15 und S. 20 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs verweise ich auf die aktuelle Leitlinie vom 01.11 2018 und bitte um Anpassung und Bezugnahme in der Erläuterung der wesentlichen Inhalte. Wie in der Begründung richtig dargestellt, geht die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags auf der Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung einher. Somit wird sichergestellt, dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der Kosten für die durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vereinbart wird. Zudem ist grundsätzlich gemäß Berliner Modell ein Anteil von 30 % der durch den Bebauungsplan für eine Wohnnutzung ermöglichen Geschossfläche mit Mietpreis und Belegungsbindungen zu versehen. Die Vereinbarung eines höheren Anteils mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums erfolgt unabhängig vom Berliner Modell und ist in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend differenziert darzustellen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kap. I 3.11.1 und II 3.4 werden geändert und klargestellt, dass sich die Festsetzung und Sicherung von Geschossflächen mit Mietpreis und Belegungsbindungen auf das Berliner Modell beziehen und dass die Vereinbarung eines höheren Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums unabhängig vom Berliner Modell erfolgt.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden Festsetzungen zum Anteil der Geschossflä-</p>

treffen.

In Bezug auf die Art der Wohnnutzung bitte ich zu berücksichtigen, dass das Berliner Modell grundsätzlich nicht zwischen Wohnnutzungen für unterschiedliche Bedarfsgruppen differenziert. Eine Berücksichtigung von Sonderwohnformen erfolgt nur, insofern sie explizit im Bebauungsplan festgesetzt werden, d.h. eine allgemeine Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann. Um die sich aus dem Vorhaben ergebenden Folgebedarfe entsprechend ermitteln zu können.

Darüber hinaus wird um Überprüfung und Anpassung der Angaben der maximal zulässigen Geschossfläche. Diese weichen innerhalb der Begründung (z. B. S. 16 und 18) sowie in Bezug auf die Planzeichnung voneinander ab.

Ich weise darauf hin, dass der Abschluss des städtebaulichen Vertrags vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. vor Anwendung des § 33 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB vorgesehen ist. Ich bitte Sie in diesem Zusammenhang um die Übersendung des Vertragsentwurfs sowie der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung vor der Vertragsunterzeichnung, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im späteren Verfahrensverlauf vermeiden zu können (vgl. AV Unterrichtung Abschnitt II Nr. 5 Spiegelstrich 5). Ich bitte um die Übersendung der Grundzustimmung.

che für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gemäß den Anforderungen des Berliner Modells und der Berücksichtigung von den noch zu konkretisierenden Sonderwohnformen getroffen werden. Die Wohnungsbaugesellschaft beabsichtigt, sich dazu mit der Wohnungsbauleitstelle abzustimmen.

Im Bebauungsplan beträgt die Geschossfläche insgesamt mit dem Bestandsgebäude 17.700 m² und nicht 17.800 m². Dies wird in der Begründung korrigiert. Von den 17.700 m² sind 11.800 m² im Neubau vorgesehen, davon 7.800 m² der Geschossfläche für Wohnnutzung.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird eine Angemessenheitsprüfung durchgeführt.

Die Grundzustimmung durch die Wohnungsbaugesellschaft erfolgt nach Übertragung und wird der WBL zugesandt.

Änderung der Begründung Kap. I 3.11.1 und II 3.4 Aktualisierung zum Berliner Modell und Klarstellung zum Anteil der Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau

Korrektur der Geschossfläche in der Begründung Kap. II 3.2

Erteilung Grundzustimmung

Abstimmung des städtebaulichen Vertrags / Angemessenheitsprüfung mit der WBL

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Festsetzung eines Anteils der Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebunden Wohnungsbau von 30%.

Konkretisierung und Festsetzung besonderer Wohnformen.

7. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

8. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B, eingegangen am: 24.10.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Aus der Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung gibt es gegen den B-Planentwurf II-91-1 keine Bedenken.	Keine Bedenken Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

9. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Wasserbehörde, eingegangen am: 14.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>1 Einwendungen Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, allerdings besteht noch erheblicher Klärungsbedarf im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung (s. u.).</p> <p>2 Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise Bisher liegen keine Planungen zum Umgang mit Regenwasser vor. Bis zum Vorliegen eines mit der Wasserbehörde abgestimmten Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung (Entwässerungskonzept) und dessen Festsetzung im Bebauungsplan und/oder dessen Aufnahme zur Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden. Zur Notwendigkeit und Inhalt des Entwässerungskonzeptes wird auf das Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin von SenSW IIC 11 an alle Stadtplanungsämter vom</p>	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Der Hinweis zum Klärungsbedarf wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird eine Studie zur Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung erstellt und entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Im Vorfeld ist allerdings gemäß der Stellungnahmen des Umweltamtes Nr. 27 die Boden- Grundwasser- und Altlastensituation zu prüfen, da der Geltungsbereich vollständig im Bereich der Fläche 17630 des Bodenbelastungskataster Berlin liegt und im direkten Umkreis des Geltungsbereichs die BBK-Flächen 2202 (Rathenower Str. 64, ehem. Tankstelle), 217 (Fritz-Schloss-Park, Trümmerberg) und 16138 (Rathenower Str. 14, Druckerei). Es ist daher notwendig hinsichtlich des Grundwassers die die Aus- und Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke zu betrachten.</p>

15.11.2018 verwiesen.

2.1 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung

Grundlagen

Das Plangebiet (0,84 ha) liegt im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation. Die Entfernung zur Spree beträgt ca. 800 m, zum Berlin-Spandauer Schiffahrtskanal (BSK) ca. 1 000 m (Luftlinie).

Laut Planbegründung soll die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der Einleitbeschränkung im Zuge des Verfahrens untersucht werden.

Anforderungen

Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind, sobald im Plangebiet wesentliche bauliche Veränderungen oder Änderungen der Nutzung vorgenommen werden. 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.

Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 Abs. 1 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) 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 gilt folgende Übergangsregelung:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation gilt eine maximale Abflussspende von 10 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.

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 im urbanen Kontext“ zusammengestellt.

Die Anforderungen zur Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung und Hinweise werden dem Fachgutachter übergeben.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

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.

Begründung

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.

Nach § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu 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).

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

<p>Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a BWG). 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>2.2 Grundwasserbenutzungen Werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen (z. B. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder die Förderung von Grundwasser) zur Umsetzung des Bebauungsplans notwendig, sind diese bei der Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin wird verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin wird die Vorhabenträgerin hingewiesen.</p> <p>Erstellung einer Boden- und Grundwasseruntersuchung / Altlasten und einer Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

10. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 31, eingegangen am: 15.11 .2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Luftreinhaltepläne Aus Sicht der Luftreinhalteplanung gibt es keine Bedenken zum Bauvorhaben.</p> <p>Hinweis: Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossen.</p> <p>Die verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen wurden im Rahmen der Fortschreibung des Luftreinhalteplans neu bewertet.</p> <p>Für das Basisjahr 2015 und das Prognosejahr 2020 liegen die Ergebnisse im Umweltatlas im vor.</p>	<p>Keine Bedenken aus Sicht des Luftreinhalteplans.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kap. I 3.8.3 wird aktualisiert.</p> <p>Die Begründung Kap. I 3.8.3 wird ergänzt: Nach dem Umweltatlas war die verkehrsbedingte Luftbelastung (durch PM10 und MO₂) in der Rathenower Straße im Basisjahr 2015 als gering belastet bis durchschnittlich belastet eingestuft, für 2020 und 2025 als gering.</p>

Lärminderungsplanung

Es wird begrüßt, dass ein schalltechnisches Gutachten zum Verkehrslärm vorgesehen ist.

Um die Auswirkungen der Planung innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu bewerten, wurde der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017) genutzt. Dieser Leitfaden befindet sich aktuell in der Fortschreibung, diese soll im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein. Je nach zeitlichem Verlauf ist der aktualisierte Leitfaden zu verwenden.

Es wird empfohlen, sich in der Abwägung auch mit den Auswirkungen durch Reflexionen auseinander zu setzen und gegebenenfalls Festsetzungen zum Lärmschutz wie nicht stark reflektierende bzw. absorbierende Fassaden zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Der geplante Quartiersplatz mit Durchwegung zum Park wird begrüßt. Im Bebauungsplanverfahren sollte detaillierter geprüft werden, inwieweit dieser Quartiersplatz und die Durchwegung zum Park planungsrechtlich gesichert wird und ob diese Fläche als schutzwürdige Fläche, die dem Aufenthalt im Freien und der Erholung dient, angesehen werden kann. Damit wäre es erforderlich abzuwägen, dass auch tagsüber bestimmte Pegelbereiche nicht überschritten werden, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Hinweise hierzu sind auch im „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ beispielsweise unter Abschnitt V.2.4 „Lärmschutz von Außenwohnbereichen und Freiflächen“ zu finden. Mit dem Thema städtische Ruhe- und Erholungsräume setzt sich auch der Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023 auseinander und kann damit Hinweise zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität geben. Dieser ist aktuell in der Abstimmung. Es sollten möglichst akustische Kriterien bei der Bewertung und Bearbeitung des Themas Aufenthaltsqualität aufgenommen werden. Die akustischen Kriterien bezüglich der Aufenthaltsqualität sollten dabei Maßnahmen zur Verbesserung der akustischen Qualität einbeziehen. Dies kann beispielsweise die akustisch optimierte Anordnung von Stadtmöbeln, Informationstafeln oder akustischen Informationsangeboten, mit denen die Aufmerksamkeit gelenkt wird, ruhige Nischen geschaffen und gut genutzt werden können, sein. Möglich wäre auch die Schaffung bzw. Verbesserung von Bedingungen für Naturgeräusche (wie Blätterrauschen, Wassergeräusche, Vogelstimmen) zum Beispiel durch Grünqualitäten und Nisthilfen.

Das wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Fachgutachter weitergegeben.

Es ist beabsichtigt, nur die Durchwegung planungsrechtlich zu sichern, nicht den Quartiersplatz. Nach dem Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ gelten Außenbereiche dann als schutzwürdig, wenn sie bei bestimmungsmäßiger Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen. Dies ist für die geplante Platzsituation im Geltungsbereich anzunehmen auch wenn dieser nicht als solcher festgesetzt wird.

Für Freiflächen sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1/Bbl. 1:1987-05 zu beachten. Diese betragen tags und nachts 55 dB(A). Ein weiteres Kriterium ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen. Der obere Schwellenwert liegt gemäß dem o.g. Berliner Leitfaden bei 65 dB(A).

Die Situation wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft abgewogen.

Die Gestaltung des Quartiersplatzes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Hinweise werden an die Freiraumgestaltung weitergegeben.

<p>Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes von I C 14 zu berücksichtigen:</p> <p>Aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm ist es zu begrüßen, dass eine Schalltechnische Untersuchung für den Verkehrs- und Gewerbelärm erarbeitet werden soll. Um auch die Geräusche der benachbarten Sporthalle angemessen zu berücksichtigen, sollte der Sportlärm in die Betrachtung einbezogen werden. Dabei ist auch der Lüftungsauslass auf dem Dach der Halle zu betrachten und vermutlich akustisch zu sanieren.</p> <p>Da von den geplanten Nutzungen im Erdgeschoss Trittschallanregungen in nicht unerheblichem Maß ausgehen werden, ist dem in den Detailplanungen angemessen Rechnung zu tragen.</p>	<p>Ob von der Sporthalle relevante Störungen ausgehen wird im Fachgutachten geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vermeidung von Trittschall ist Gegenstand der Entwurfsplanung des Vorhabens.</p> <p>Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung für den Verkehrs- und Gewerbelärm, die die Reflexion berücksichtigt, die Auswirkungen des Sportlärms prüft und die Aufenthaltsqualität der Freifläche beurteilt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nach Maßgabe der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung</p>
---	---

11a. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK V eingegangen am: 12.11,2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V A B 1 V C V D 21 V C B V O S 1 V C E V B C V C A</p>	

<p>V B B V C C V B A V C D V B D V C F</p> <p>Von den Beteiligten V D und V C A gab es Einwendungen oder Hinweise, diese sind als Anlage beigefügt.</p>	
<p>VC A: Unter der Annahme, dass es sich bei der mit "MU" bezeichneten Fläche, die ein Gehrecht für die Allgemeinheit ausweist, nicht um eine öffentliche Straße nach dem Berliner Straßengesetz bzw. um einen Weg in einer öffentlichen Grün- und Erholungsanlage nach dem Grünanlagengesetz gehört, besteht keine Betroffenheit der Fachbereiche V CA und V C C.</p>	<p>Belang nicht berührt</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

11b. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz V D 21, eingegangen am: 12.11,2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung V Tiefbau, Bereich Ingenieurbau Erhaltung / Betrieb (SenUVK V D) ist auf der Grundlage des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) in Verbindung mit Nr. 10 Absatz 6 des Zuständigkeitskatalogs (ZustKatAZG) für Ingenieurbauwerke, die zu öffentlichen Straßen nach Berliner Straßengesetz (BerlStrG) oder zu Wegen in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nach dem Grünanlagengesetz (GrünanlG) gehören, zuständig.</p> <p>Nach Planzeichnungsentwurf mit Stand 06.09.2019 und Begründungstext mit Stand 17.10.2019 sind innerhalb des Geltungsbereichs des II-91-1 weder öffentliche Straßen noch öffentliche Grün- und Erholungsanlagen geplant. Im unmittelbaren Umkreis des Plangebiets befinden sich keine Ingenieurbauwerke in Zuständigkeit von SenUVK V D. Aus diesen Gründen ist SenUVK V D von den aktuellen Planungen zum II-91-1 nicht betroffen.</p> <p>Sollte sich am Planzeichnungsentwurf etwas ändern und Festsetzungen für öffentliche Straßen oder öffentliche Grün- und Erholungsanlagen anstehen, wäre SenUVK V D unverzüglich zu beteiligen, damit eine ggf. neue Betroffenheit für SenUVK V D geprüft werden kann.</p>	<p>Belange nicht berührt</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

12. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Kultur und Europa V A, eingegangen am: 13.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Im Ergebnis der Prüfung der zum o.a. Betreff übermittelten Unterlagen nimmt die Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) wie folgt Stellung:</p> <p>Das Grundstück Rathenower Straße 16 befindet sich aktuell im Besitz des Landes Berlin (vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH) und soll im Rahmen einer Grundstückseinbringung an die Wohnungsbaugesellschaft zur Bewirtschaftung und künftigen Neubebauung übertragen werden.</p> <p>Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses überwiegend durch ein zu erhaltendes, 8-geschossiges Hochhaus und einen Flachbaukörper überbaut. Für das Hochhaus erstellte die GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH in Abweichung von dem B-Planvorentwurf ein Entwicklungskonzept, das dessen Revitalisierung vorsieht und neben sozialen und soziokulturellen Einrichtungen auch die Einrichtung von Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler sowie Musikerinnen und Musiker in der 5. und 6. Etage sowie im Kellergeschoss beinhaltet. Dazu beabsichtigt die GSE gGmbH, mit der Wohnungsbaugesellschaft einen Pachtvertrag über 25 Jahre abzuschließen.</p> <p>Das o.g. Nutzungs- und Revitalisierungskonzept der GSE gGmbH ist Bestandteil eines Beschlusses des Bezirksamtes Berlin-Mitte vom 23.06.2015, welcher der SenKultEuropa vorliegt und dessen vollumfängliche Berücksichtigung im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung von der SenKultEuropa erwartet wird.</p> <p>Die SenKultEuropa verweist in diesem Zusammenhang auf den dringenden Bedarf an Arbeitsräumen für freischaffende Künstlerinnen und Künstler in dieser Stadt: Für über 40.000 professionelle Künstlerinnen und Künstler ist Berlin der zentrale Ort der Produktion in Europa. Sie und ihre Arbeit sind für die Stadt als Ganzes wichtig. Im wachsenden Berlin sind auch Arbeitsräume als unverzichtbare Infrastruktur für künstlerisches Schaffen angesichts wachsender</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beabsichtigte Festsetzung eines Urbanen Gebiets MU lässt neben dem Wohnen, das im Neubau realisiert wird, gewerbliche, soziale und soziokulturelle und kulturelle Einrichtungen zu.</p> <p>Im Zuge des Verfahrens wird ein Mindestflächenanteils der sozialen und kulturellen Einrichtungen festgesetzt.</p> <p>Das detaillierte Nutzungskonzept ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>

<p>Nutzungskonkurrenzen nicht nur zu erhalten, sondern auch neu zu schaffen. Immer mehr Ateliers gehen auf dem freien Markt verloren, dieser Verdrängungsprozess setzt sich kontinuierlich fort infolge des Preisanstiegs auf dem Immobilienmarkt, der Umwandlung geeigneter Flächen für renditeträchtigere Nutzungen und des konstanten Zuzugs von Kunstschaffenden nach Berlin.</p> <p>Eine prioritäre Aufgabe der SenKultEuropa ist daher die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2017 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) festgelegt. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung (siehe unter: https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php).</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung eines Mindestflächenanteils der sozialen und kulturellen Nutzungen</p>
--	--

13. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie I D, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

14. Stellungnahme des Landesdenkmalamtes LDA 24, eingegangen am: 29.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Die Planung betrifft zum aktuellen Zeitpunkt keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Planungen ebenfalls nicht berührt. Hier finden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Gegen die Planung bestehen derzeit keine denkmalfachlichen Bedenken.</p>	<p>Keine denkmalpflegerischen Bedenken.</p>

	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
--	--

15. Stellungnahme der Verkehrslenkung Berlin VLB B, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

16. Stellungnahme des Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin I A, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

17. Stellungnahme des Landesamt für Gesundheit und Soziales, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

18. Stellungnahme des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten LAF II A 212, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Durch den o.g. Bebauungsplan werden die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten nicht berührt.	Belange nicht berührt

<p>Hinweis</p> <p>Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten bittet darum, bei zukünftigen Planungen den mit der Unterbringung von Geflüchteten einhergehenden, erhöhten Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie den erhöhten Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für die Bedarfsgruppe der Geflüchteten zu beachten. Es wird die Bereitschaft zum Austausch angeboten und das Interesse bekundet, standortbezogene integrationsfördernde Maßnahmen mitzudenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
--	--

19. Stellungnahme des Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Referat GL 5, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Zielmitteilung Erläuterungen: Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen (insbesondere urbanes Gebiet) sind hier grundsätzlich zulässig. Zu Umweltaspekten gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl, S. 629) - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 GVBl. S, 294) - Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 29.08.2019 (ABl. S. 6042) 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Grundlagen sind bereits in der Begründung Kap. I 3.1 bis 3.2 berücksichtigt.</p>

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden, Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, um
 - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen in digitaler Form durchzuführen;
 - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung vorzugsweise in digitaler Form als pdf-Datei per Email zu übersenden (oder alternativ in Papierform);
 - Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape- Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das dxf-Format möglich;
 - dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: q15.postan.gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:<https://lql.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
--	--

20. Stellungnahme der Handwerkskammer Berlin , eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

21. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Berlin Ber. Infrastruktur und Stadtentwicklung, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

22. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin Stadt 2 (Bauaufsicht), eingegangen am: 22.10.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Gegen die Festsetzungen des vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn, wie vorgesehen, die Wahrung der gesunden Wohn und Arbeitsverhältnisse im weiteren Verfahren durch eine Grundrissprüfung und eine Besonnungsstudie für die von den Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Bereiche geprüft werden.</p> <p>Fundstellennachweis: Bauordnung für Berlin (BauO Bin) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Viertes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 9. April 2018 (GVBl. S. 205, Berichtigung vom 08. Mai 2018 GVBl. S. 381)</p>	<p>Eine Grundrissprüfung und eine Besonnungsstudie für die von den Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Bereiche werden durchgeführt.</p>

	<p>Grundrissprüfung und eine Besonnungsstudie für die von den Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Bereiche</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
--	--

23. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin Stadt 3, eingegangen am: 21.10.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Gegen den vorgelegten B-Plan-Entwurf bestehen – zumindest nach aktuellem Stand - keine denkmalfachlichen Bedenken. Insofern wird die Aussage unter 2.8 zum Denkmalschutz bestätigt.</p> <p>Jedoch ist dem Fachbereich Denkmalschutz bekannt, dass es seit kurzem eine Initiative für den Erhalt des Gebäudeensembles in der Rathenower Straße 15-18 gibt. Wie weit sich das Erhaltungsinteresse erstreckt, ob es also ausschließlich um die Nr. 16 geht oder den gesamten Bereich des B-Plan-Entwurfes, ist dem bezirklichen Denkmalschutz nicht bekannt.</p> <p>Auch ist nicht bekannt, ob bereits eine Prüfung durch das Landesdenkmalamt - als zuständige Behörde - in Auftrag gegeben worden ist.</p> <p>Anlage:</p> <p>Brutalismus Symposium Initiative für den Erhalt des Gebäudeensembles in der Rathenowerstrasse 15-18 in Moabit, Flyer</p>	<p>Keine denkmalfachlichen Bedenken</p> <p>Der Hinweis zur Initiative für den Erhalt des Gebäudeensembles in der Rathenower Straße 15-18 wird zur Kenntnis genommen. Mitglieder der Initiative haben sich auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußert.</p> <p>Von Seiten des Landesdenkmalamtes (Nr. 14) wird Denkmalwürdigkeit nicht bestätigt. Gegen die Planung bestehen derzeit keine denkmalfachlichen Bedenken.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

24. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin (Vermessung) Stadt 4, eingegangen am: 28.10.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 habe ich folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs II-91-1 reicht nicht, 	

<p>wie der Bebauungsplan II-91 bis zur Straßenmitte der Rathenower Straße. So entsteht eine Lücke zum Bebauungsplan II-26.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Titel in der Begründung und im Bebauungsplanentwurf weicht vom Titel im Amtsblatt ab. - Es fehlen Maße zur Festlegung der Baugrenzen. - In der Begründung im Kapitel 2.1 wird als Wert für die Rathenower Straße 34,5 m ü. NHN angegeben, nach dem Höhenpunkt auf der Planunterlage sind es jedoch 35,0 m ü. NHN. 	<p>Die öffentliche Verkehrsfläche ist weiterhin über den am 05.11.1975 festgesetzten Bebauungsplan II-91 gesichert und verbindet die verbleibenden Teile der Gemeinbedarfsfläche. Vor diesem Hintergrund entsteht keine Lücke zum B-Plan II-26.</p> <p>Der Titel der Begründung wird korrigiert.</p> <p>Zur Beteiligung der Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt eine Vermessung.</p> <p>Die Begründung Kap. I 2.1 wird korrigiert.</p> <p>Korrekturen der Begründung im Titel und Kap. I 2.1 zu den Geländehöhen</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Vermessung der Planzeichnung</p>
--	--

25. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin (Straßen- und Grünflächenamt), eingegangen am: 18.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>1. Zustimmung zum privaten Stadtplatz und der Sicherung des Zugangs zum Fritz-Schloß-Park über öffentliche Rechte</p> <p>In einem zeitlich vorgelagerten Gutachterverfahren wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das einen Stadtplatz, einen Zugang zum Fritz-Schloß-Park, ein Neubauvorhaben der Wohnungsbaugesellschaft, einen Teilabriss, Erhalt und bauliche Erweiterung von Gebäuden des BA Mitte vorsieht.</p> <p>Da auf dem Stadtplatz mehrheitlich private Nutzungen geplant sind, soll er als privater Freiraum festgesetzt werden.</p> <p>Da der Zugang zum Fritz-Schloß-Park gleichzeitig für die Erschließung des Neubaus dient (Hauszugänge, Anschlussleitungen, ggf. Feuerwehr), soll er</p>	<p>Klarstellung: Es ist beabsichtigt, den Stadtplatz als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Urbanen Gebiet zu sichern.</p>

über öffentliche Rechte gesichert werden.

Das SGA stimmt hinsichtlich seiner Belange diesen Festsetzungen zu. Jedoch sollte das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Gehrecht für die Allgemeinheit um ein öffentliches Radfahrrecht ergänzt werden (s. Pkt.2).

2. Gutachten für den Zugang zum Fritz-Schloß-Park erforderlich

In der Dokumentation „Überarbeitetes Ergebnis des Gutachterverfahrens vom 12.04.2019“ werden eine Treppe und 12 parallele Rampen für den barrierefreien Zugang zum Park vorgeschlagen. Im Bebauungsplanentwurf soll, daraus abgeleitet, ein Gehrecht für die Allgemeinheit in einer Breite von 16,8 m festgesetzt werden.

Ergebnis Gutachterverfahren, Lageplan

Der Zugang zum Fritz-Schloß-Park sollte gutachterlich dahingehend untersucht werden, ob auf Rampen verzichtet und damit auch die Breite des öffentlichen Geh- und Radfahrrechtes reduziert werden kann.

Der für die 12 Rampen angenommene Höhenunterschied zwischen Gehweg Rathenower Straße und dem oberen Parkweg von 4 m sollte überprüft werden. In einem Plan der Wohnungsbaugesellschaft wird von einem wesentlich geringeren Höhenunterschied von 2,6 m ausgegangen.

Geneigte Flächen gemäß Handbuch „Design for all- Öffentlicher Freiraum Berlin“ sind in jedem Falle Rampenlösungen vorzuziehen. Sie dienen der Inklusion mobilitätseingeschränkter Personen, ermöglichen die Mitnutzung durch den Radverkehr und verursachen geringere Herstellungs- und Unterhaltungskosten.

Da der Abstand zwischen dem Gehweg Rathenower Straße und dem oberen Parkweg ca. 70 m beträgt, erscheint die Überwindung des Höhenunterschiedes durch eine geneigte Ebene ohne Rampen realistisch. In dem Gutachten sollten weiterhin die Auswirkungen auf den Neubau und das bestehende Gebäude BA Mitte untersucht werden.

Eine Führung des Zugangs direkt auf die vorhandene Wegeinmündung wird bevorzugt (siehe Plan).

3. Hinweis zur Grundstücksneuordnung

Für die Umsetzung der Planung sind eine Grundstücksneuordnung und die

Ob ein Radfahrrecht vor dem Hintergrund der genannten mehrfachen Anforderungen (Hauszugänge, Anschlussleitungen, ggf. Feuerwehr und Müllentsorgung) und der Topografie / Rampensituation sinnvoll und unter Sicherheitsaspekten möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Überwindung des Höhenunterschieds und eine Treppen- oder Rampenanlage ist Gegenstand des geplanten Freiraumworkshops.

Die Breite des Gehrechts wird im weiteren Verfahren geklärt und soll sich an den bestehenden Zuwegungen orientieren.

Nach der, dem B-Plan zu Grunde liegenden Vermessergrundlage weist das Grundstück differenzierte Geländehöhen auf. Im Bereich der mit einem Gehrecht zu belastende Grundstücksfläche liegt die untere Ebene bei 36 m ü. NHN, die obere Ebene bei 38,6 m ü. NHN, der Höhenunterschied beträgt 2,6 m. Die Rathenower Str. liegt bei 35 m ü. NHN. Das ist ein Höhenunterschied von 3,6 m. Im Park außerhalb des Plangebietes steigt das Gelände weiter an auf 39,9 m.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Einbringungsvertrag sind alle

Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über Grunddienstbarkeiten und Baulasten erforderlich. Zur Durchführung dieser Grundstücksangelegenheiten einschließlich Kostenbeteiligung der Wohnungsbaugesellschaft sind im städtebaulichen Vertrag eindeutige Regelungen erforderlich..

4. Städtebaulicher Vertrag

Die Wohnungsbaugesellschaft beabsichtigt, nach Maßgabe des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bezirksamt Mitte zu schließen.

Da keine öffentlichen Flächen festgesetzt werden sollen, werden die Belange des SGA nur hinsichtlich der Sicherung von Geh- und Radfahrrechten durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten und des Anschlusses an die vorhandenen Parkwege berührt. Dazu wird das SGA nach Konkretisierung der Planung im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Stellungnahme abgeben

5. Gehwegüberfahrten

Gehwegüberfahrten zum Stadtplatz:

Der geplante Stadtplatz liegt auf ganzer Länge im Bereich der LSA-geregelten Einmündung der Birkenstraße in die Rathenower Straße. In welchem Umfang hier Zufahrten zum Platz genutzt werden können und wie diese zu regeln sind, ist Umfang Gehwegüberfahrten durch das SGA genehmigt werden können. Gehwegüberfahrten sollen grundsätzlich einen Abstand von 15 m vom Achsschnittpunkt von Kreuzungen und Einmündungen haben (AV Geh- und Radwege).

Gehwegüberfahrt südlich des Neubaus:

Südlich des geplanten Neubaus ist eine Gehwegüberfahrt geplant, die für Kfz zur Tiefgarage und für die Feuerwehr genutzt werden soll.

Bei dieser Gehwegüberfahrt ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Gehwegüberfahrt ist mit dem SGA abzustimmen.

Anlage:

Lageplan

Notwendigkeiten bzgl. der Grundstücksneuordnung geregelt, u.a. dass die Baulasten, die für den jeweiligen Betrieb erforderlich sind, eingeräumt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es fand am 24.2.2020 ein erster Abstimmungstermin mit dem zuständigen Fachamt des Bezirks und dem der Fachverwaltung SenUVK statt. Es wurde vereinbart, dass im Rahmen eines Erschließungskonzepts Varianten erarbeitet werden, die einen möglichst geringen Eingriff in den Knotenpunkt und die Ampelanlage bedeuten, da ein Umbau der Kreuzung und der Knotenpunkte kosten- und zeitintensiv ist.

Durch den geplanten Neubau ist eine Verschiebung und ein Verschmälern der südlichen Zufahrt erforderlich, so dass ein vorhandener Straßenbaum weichen und ausgeglichen werden muss. Ein Erhalt würde zu Lasten der Geschossfläche für soziale Einrichtungen und besondere Wohnungsformen führen.

Erarbeitung eines Erschließungskonzepts

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

26. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt) Bereich Naturschutz, eingegangen am: 13.12.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken

Den Zielen des Bebauungsplans generell entgegenstehende Planungen werden vom Fachbereich Naturschutz nicht verfolgt.

Angeregt wird aber, von der Möglichkeit beschleunigter Bebauungsplanverfahren nur noch dann Gebrauch zu machen, wenn es notwendig ist.

In Zeiten der sog. wachsenden Stadt ist es dringend geboten, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen. Die Regelung, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, steht dem entgegen.

Aussagen zur Versorgung mit öffentlichem Freiraum auf Grundlage der vom Bezirksamt beschlossenen Versorgungsanalyse können zur Verfügung gestellt werden, ebenso solche zur Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen auf Grundlage des Spielplatzentwicklungsplans. Erwartete wird diesbezüglich eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf an öffentlicher Freifläche und öffentlicher Spielfläche, der bei Umsetzung des Bebauungsplans entsteht, einschließlich Ermittlung und Sicherung von Maßnahmen, um diese Bedarfe zu decken.

Der Bebauungsplan muss sicherstellen, dass private Spielflächen entsprechend den Anforderungen der Bauordnung komplett angelegt werden können.

Darüber hinaus liegen keine für das Aufstellen des Bebauungsplans relevanten Gutachten oder Untersuchungen vor, die im Auftrag des Fachbereichs

Abwägung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der Gesetzgeber hat den § 13a BauGB eingeführt, um die Aufstellung von Bebauungsplänen zu erleichtern.

Der Bebauungsplan II-91-1 erfüllt als zu ändernde Teilfläche des bereits bestehenden Bebauungsplans II-91 die Voraussetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Die Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit 3.640 m² weit unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m² und erfüllt die weiteren Voraussetzungen

Das Bezirksamt hat daher in seiner Sitzung am 01.10 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Auch wenn Eingriffe für diese Verfahren als bereits planungsrechtlich zulässig gelten und damit faktisch nicht ausgeglichen werden müssen, werden im Bebauungsplan Maßnahmen bzw. Festsetzungen erfolgen, die die Auswirkungen auf die Umwelt und den Eingriff minimieren.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Fritz-Schloß-Park an, in dem sich ebenfalls unmittelbar angrenzend ein öffentlicher Spielplatz befindet. Gemäß Umweltatlas, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 ist der Anteil der privaten und halböffentlichen Freiräume in dem westlich angrenzenden Wohngebiet zwar gering und im Gebiet selber als mittel eingestuft aber mit jeweils über 6 m² / EW mit öffentlicher Grünfläche versorgt.

Nach dem Geoportal Berlin, Spielplatzversorgung öffentlich gehört das Gebiet zum Stephankiez und hat die Versorgungstufe 5, d.h. über 0,6 m²/EW.

Durch die Planung wird der Zugang zu den Grün- und Freiflächen für das Gebiet und die Umgebung deutlich verbessert. Vor diesem Hintergrund werden keine zusätzlichen öffentlichen Grün- und Spielflächen geschaffen.

Private Spielplätze sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die relevanten Gutachten werden in Abstimmung mit dem Fb Stadtplanung im Auftrag der Vorhabenträgerin von fachlich anerkannten Gutachtern/innen

Naturschutz erstellt worden sind.

Für die vorgesehenen vertiefenden Untersuchungen und generell wird um Beachtung nachfolgender Punkte gebeten:

Das Plangebiet ist aktuell zu ca. 72 % versiegelt (Begründung S. 27). Aus der derzeitigen Fassung der Begründung geht noch nicht direkt hervor, inwieweit und wo geplant wird, bestehende Versiegelungen zu entfernen, entsprechende Aussagen werden erwartet.

Im Bestand sind aktuell 2.806 m² Vegetation vorhanden. Laut Begründung ist geplant mindestens 34 % der nicht überbau- und unterbaubaren Grundfläche (8.400 m²), das entspricht einer Fläche von 2.856 m², gärtnerisch anzulegen sowie 50 % der Dachflächen und ebenso die Garage des Neubaus zu begrünen (Begründung S. 26). Dieser Ansatz wird begrüßt, die entsprechenden Festsetzungen erwartet.

Um die Stadt langfristig zu einem gesunden Lebensraum zu gestalten und als einen solchen zu erhalten sowie das Naturerleben in der Stadt zu ermöglichen, sind die sich aus den in der Begründung aufgeführten maßgeblichen Planwerken wie Landschaftsprogramm - Artenschutzprogramm mit den Programmplänen, Stadtentwicklungsplan Klima und Stadtentwicklungsprogramm Klima KONKRET ergebenden Maßnahmen konsequent umzusetzen.

Dementsprechend sind folgende Forderungen zu stellen:

Festsetzung einer straßenseitigen Baugrenze, die eine (Gebäude-) Begrünung auf den Baugrundstücken ermöglicht

Dies ist notwendig, um auch in den Straßenraum wirkende intensive bodengebundene Bepflanzungen und Berankungen auf Atmungshöhe zu sichern. In steinernen Straßenzügen ohne Grünflächen ist die Feinstaubbelastung ohne die natürliche Filterfunktion von Pflanzen extrem hoch. Nur Bäume ohne weitere Begrünungen ist zu wenig, um schlechter Luftqualität/einer zunehmenden Verschlechterung der Luftqualität entgegenzuwirken. Dafür sind – auf Kopfhöhe von Kindern und Erwachsenen - intensive Grünbereiche, Strauchpflanzungen erforderlich. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzung dafür schaffen,

erarbeitet.

Es ist keine Umweltprüfung erforderlich. Dennoch werden die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen geprüft. Es wird in diesem Zusammenhang eine Baumerfassung, eine Versiegelungsbilanz und eine faunistische Untersuchung durchgeführt.

Der künftige Versiegelungsgrad ergibt sich rechnerisch aus der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, die bis zu einer Grundflächenzahl von 0,66 überschritten werden kann. Die Planung ermöglicht damit eine Versiegelung von 5.526 m². Der geplante Versiegelungsgrad entspricht somit der Bestandsversiegelung von 6.029 m² bzw. liegt sogar rund 500 m² darunter.

Inwieweit und wo geplant wird, bestehende Versiegelungen zu entfernen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Dies wird durch das zu erarbeitende Freiraumkonzept konkretisiert.

Die gärtnerische Anlage von unbebauten Flächen ergibt sich aus der Bauordnung Berlin. Die Dach- und Hofbegrünung sollen festgesetzt werden.

Es ist hier städtebauliches Ziel den öffentlichen Straßenraum wieder baulich zu fassen und das Vorhaben von der Straße her erlebbar zu machen. Aus diesem Grund wurde die Bauflucht der nördlich angrenzenden Jugendfreizeitanlage aufgenommen.

Das Konzept wurde in einem kooperativen städtebaulichen Verfahren erarbeitet und ausgewählt. Es sieht nur für die Hälfte des Straßenverlaufs eine bis an die Straße reichende Bebauung vor. Die andere Hälfte wird als Zufahrt bzw. Quartiersplatz ausgebildet. Im EG springt der Neubau zurück. Dies ist dem Verlauf einer Fernwärmeleitung parallel zur Rathenower Str.

dass die Zone zwischen Straßenland und Gebäude dementsprechend gestaltet werden kann.

Verzicht auf weitere Erhöhung der GRZ und GFZ

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Kaltluftleitbahn. Deshalb ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Stellung der Baukörper zu beachten und sind die Bauhöhen möglichst gering zu halten. Der Vegetationsanteil ist zu erhalten bzw. zu erweitern gemäß den Planungshinweisen für das Stadtklima 2015. Jegliche weiteren Erhöhungen der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl so wie es die Begründung in Aussicht stellt (Begründung S. 20) ist aus klimaschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Bereits die nach der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfs vorgesehene fünf- und achtgeschossige Bebauung stellt eine klimawirksame Beeinträchtigung für den Luftaustausch in diesem Bereich dar.

Dach- und Vertikalbegrünung

Je dichter die Stadt wird, desto grüner muss sie werden, in allen Dimensionen: In den Freiflächen, den Fassaden und Wänden, auf dem Dach.

Für neue Gebäude muss der Grünanteil an den Fassaden und Wänden gleich mitgedacht, geplant und umgesetzt werden. Pflanzen am Gebäude haben durch ihre Evapotranspiration eine erhebliche Verdunstungs- und damit Kühlleistung sowohl für die Gebäude als auch für die unmittelbare Umgebung zur Folge. Sie wirken der sommerlichen Überhitzung von Gebäuden entgegen und reduzieren bzw. vermeiden sogar ganz den Energieaufwand für Kühlsysteme. Ein begrüntes Dach reduziert die sommerliche Aufheizung deutlich (Temperaturamplitude von ca. 10 °C) gegenüber einem Bitumendach (Temperaturamplitude 50 °C)¹. Gebäudebegrünungen kühlen durch Verschattung und Evapotranspiration sowohl die Gebäude als auch die Umgebung. Beispielsweise erfolgt eine Reduktion der örtlichen Lufttemperatur im Vergleich zu unbegrüntem Dächern um bis zu 17 °C (extensive Begrünung) und um bis zu

geschuldet.

Nach dem Umweltatlas war die verkehrsbedingte Luftbelastung (durch PM10 und MO2) in der Rathenower Straße im Basisjahr 2015 als gering bis durchschnittlich belastet eingestuft, für 2020 und 2025 als gering.

Ein weiteres Zurücksetzen des Neubaus ist daher nicht gewollt, eine Fassadenbegrünung zur Straße aufgrund der Fernwärmeleitung nicht möglich und nicht zwingend erforderlich. Im weiteren Verfahren wird die Begrünung anderer Fassaden geprüft, z.B. zur Kita hin. Es ist aber nicht beabsichtigt, diese zwingend festzusetzen.

Es erfolgt daher keine Änderung.

Das Gebiet ist im Bestand riegelartig zum Fritz-Schloß-Platz bebaut und bildet bereits derzeit eine Barriere. Nicht die Höhe der Gebäude ist für die Kaltluftleitbahn entscheidend, sondern die Durchlässigkeit. Durch die Planung verschlechtert sich die Situation gegenüber der Bestandssituation daher nicht.

Zur Versiegelung und gärtnerischen Anlage von unbebauten Flächen (siehe oben)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden Grünfestsetzungen, wie Dach- und Hofbegrünung getroffen.

Im weiteren Verfahren wird die Begrünung von Fassaden geprüft. Es ist nicht beabsichtigt, diese zwingend festzusetzen.

Wie oben bereits beschrieben ist die verkehrsbedingte Luftbelastung (durch PM10 und MO2) in der Rathenower Straße für 2020 und 2025 als gering belastet eingestuft.

Eine intensive Dachbegrünung erfolgt im Bereich des Hofes.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) 2010: Konzepte der Regenwasserbewirtschaftung. Gebäudebegrünung, Gebäudekühlung, Leitfaden für Planung, Bau, Betrieb und Wartung, Berlin; S.30.

18,5 ° C (intensive Begrünung) und der lokalen Lufttemperatur um 1,7 °C². Grüne Dächer, so belegen es vielfache Studien, mindern den Umgebungslärm um bis zu 6 dB (a) durch Schallabsorption und Schalldiffusion der Dachbegrünung, abhängig von Frequenz (Hz), Verkehrsgeschwindigkeit, Begrünungsaufbau, Belaubungszustand, Substratfeuchte, Schichtenhöhe, Dachneigung und Lage.

Bei einem Verzicht auf eine straßenseitige Grenzbebauung sind bodengebundene Vertikalbegrünungen der Gebäude im Bereich der Straßenflucht vorzusehen. Hierdurch kann eine Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Straßenflucht (PM10-Konzentration, NO₂-Konzentration) erreicht werden, sowie Stäube und Feinstäube auf den Blättern zu „nicht-lungengängigen“ Partikeln verklumpt werden. Weitere Vertikalbegrünungen sind vor allem im Bereich der Südwände und Fassaden, gekoppelt mit Baumpflanzungen zur Verschattung und Kühlung (Verdunstungskühlung) der Gebäudehülle sowie der angrenzenden Umgebungsbereiche vorzusehen (gemäß SteP Klima KONKRET).

In Zeiten der Forderung nach Erhalt der Biodiversität und vielfältiger Ansprüche an verbleibende (Frei-)Flächen sollten neben der extensiven Dachbegrünung auch gestalterisch anspruchsvollere Begrünungsvarianten wie Biodiversitätsdächer und intensiv begrünte Dächer geplant werden, wobei letztere ggf. auch für eine Erholungsnutzung oder Urban Gardening geeignet wären. Neben der Intensivbegrünung des Garagengeschosses bietet sich auch das eingeschossige Gebäude für eine Intensivbegrünung, möglicherweise in Form eines Terrassengartens mit Biodiversitätsfaktor an. Intensive Gründächer erhalten zusätzlich Bewässerung. Dies erhöht die Verdunstung und damit den Kühlungseffekt für die Umgebung. Aktuelle Studien zur Wirksamkeit verschiedener Gebäudebegrünungssysteme zeigen, dass die intensive Begrünung eine deutlich höhere Wirksamkeit als eine extensive Begrünung zeigt (aktuelle Untersuchungen zum Biotopflächenfaktor, Berlin).

Gestaltung der Freiflächen – maximaler Erhalt der belebten Bodenschicht

In Anpassung an die aktuellen klimatischen Herausforderungen (Extremwetersituationen mit Starkregenfällen und Hitzeereignissen) ist ein Maximum an Freifläche unversiegelt und begrünt zu erhalten. Dort, wo dies aufgrund von bauaufsichtlichen Anforderungen (Stellplätze, Feuerwehrezufahrten) nicht möglich ist, sind die Oberflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen teilversiegelt herzurichten, die ggf. auch ein Minimum an Begrünung (Fugenbegrünung) ermöglichen. Zur Verschattung und Kühlung sind Laubbäume vor allem in Bereichen der Südfassaden/-wände und zumindest in Teilbereichen des Stadtplatzes zum Erreichen einer Aufenthaltsqualität vorzu-

Der künftige Versiegelungsgrad ergibt sich rechnerisch aus der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, die bis zu einer Grundflächenzahl von 0,66 überschritten werden kann. Damit bleibt die Versiegelung weit unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs.1 BauNVO für Urbane Gebiete, die bei 0,8 liegt.

Die Bepflanzung und Oberflächenbeläge sind Gegenstand des Freiraum-

² Pfoser,N./ Jenner.N. et al. 2014: Gebäude, Begrünung und Energie. Potenziale und Wechselwirkungen, Bonn, S. 179-179.

sehen. Laut B-Plan Begründung Kapitel II 3.6 Grünfestsetzungen ist ein Entwurfsverfahren für den Freiraum vorgesehen. In diesem Verfahren ist die Berücksichtigung der Musteranforderungen Klimaanpassung für Wettbewerbe und Gutachterverfahren gemäß SteP Klima KONKRET, S. 85 unbedingt zu berücksichtigen. Es wird darum gebeten, entsprechende Vorgaben für das Entwurfsverfahren zu entwickeln und auf das Verfahren dementsprechend Einfluss zu nehmen.

Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung – Versickerung auf dem Grundstück

Das Berliner Wassergesetz sieht vor, dass Grundstückseigentümer über eine Rechtsverordnung oder einen Bebauungsplan verpflichtet werden können, Niederschlagswasser zu versickern, zu reinigen, zurückzuhalten oder auch abzuleiten (§ 36 a Abs. 2 und 3 BWG). Das Berliner Wassergesetz enthält in diesem Sinne ein Versickerungsgebot. Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht (u. a. zur Reinigung) versickert werden (§ 36 a Abs. 1 BWG).

Wichtig ist, dass dabei keine Verunreinigung oder andere signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers sowie Vernässungsschäden zu besorgen sind. Dies ist aufgrund des Standortes (Bodenbelastungskataster: altlastenverdächtige Fläche/ Lacke, wobei es keine hausnummerngenaue Zuordnung des Belastungsverdachts gibt) zu prüfen. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen ist weiterhin die Versickerungsfähigkeit zu prüfen bzw. der Umgang mit Boden in Versickerungsbereichen (Mulden, Rigolen). Sofern möglich sollten dezentrale Muldensysteme als Gemeinschaftsanlage, ggf. auch wegebegleitend im Bereich des Gehrechts für die Allgemeinheit, geschaffen werden sowie zentrale Retentionsflächen für Starkregen.

Auch die Gründächer können beim Regenwassermanagement einen wichtigen Beitrag leisten:

- a. Regenwasserrückhalt (je nach Substrat und Aufbau bis zu 99 %) und damit Entlastung des städtischen Kanalsystems bzw. der Freiflächen auf dem Grundstück
- b. Reduktion von Abflussspitzen - Abflussbeiwert (Cs) gem. DIN 1986-100:
 - a. Intensivbegrünung = 0,1 bei Aufbau > 50 cm, 0,2 bei Aufbau > 25 cm, 0,3 bei Aufbau >15 cm;
 - b. Extensivbegrünung = 0,4 bei Aufbau > 10 cm, 0,5 bei Aufbau < 10 cm
 - c. zum Vergleich: Kiesschüttung = 0,8 und Abdichtungsbahnen = 1,0.

konzeptes Auf die Musteranforderungen der Klimaanpassung für Wettbewerbe und Gutachterverfahren gemäß SteP Klima KONKRET wurden die Teilnehmer des Workshopverfahrens hingewiesen.

Es wird eine Boden- und Grundwasseruntersuchung und eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung erstellt. Das Regenwasser soll Vor-Ort versickert werden. Allerdings ist es dabei erforderlich die Altlastensituation genauer zu analysieren:

Nach Auskunft des Bereichs Umweltschutz (Nr. 27) liegt der Geltungsbereich vollständig im Bereich der Fläche 17630 des Bodenbelastungskataster Berlin. Im direkten Umkreis des Geltungsbereichs liegen die BBK-Flächen 2202 (Rathenower Str. 64, ehem. Tankstelle), 217 (Fritz-Schloss-Park, Trümmerberg) und 16138 (Rathenower Str. 14, Druckerei).

Die Begründung Kap. I 2.7 und III 1.1 werden hinsichtlich der Altlastensituation ergänzt.

Es wird dazu eine Boden-, Grundwasser- und Altlastenuntersuchung erarbeitet.

Erhalt der Baumreihe im östlichen Grenzbereich des Plangebiets

Bei einem Ortstermin am 12.11.2019 ist der Baumbestand vom Fachbereich Naturschutz überprüft worden.

Dabei war festzustellen, dass einige Baumarten falsch erfasst sowie einige Bäume nicht erfasst worden sind. Hinweise hierzu finden sich in der folgenden Abbildung wobei, diese Hinweise nicht abschließend sind.

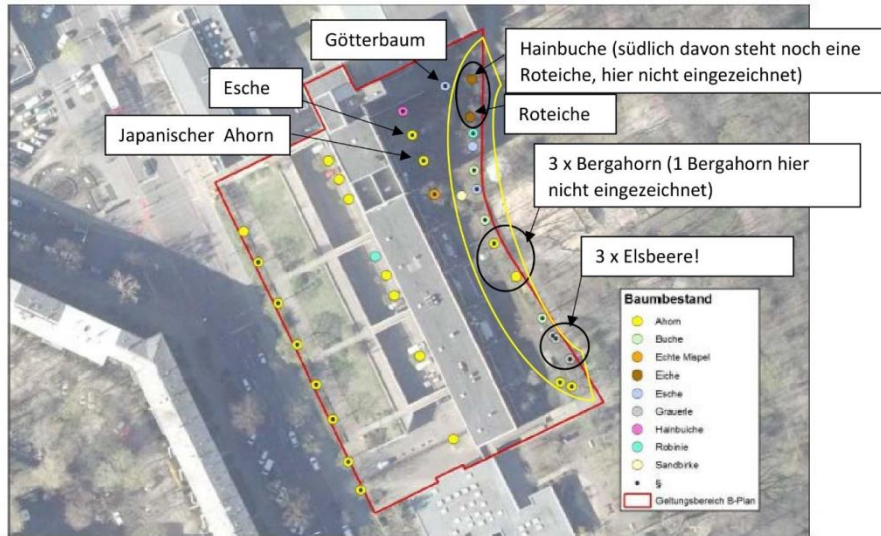


Abb. 2: Baumbestand (FPB 2019)

Die Bäume der Baumreihe im östlichen Grenzbereich des Bebauungsplans (gelb umrandete Fläche) sind besonders gut und schön ausgeprägt, ein Erhalt dieser den Übergang zum Park prägenden Bäume ist anzustreben. Unter dieser Zielstellung ist der dort vorgesehene Baukörper in Lage und Dimensionierung anzupassen. Dabei ist der zu schützende Wurzelbereich – Kronentrauf zuzüglich 1,5 m, bei säulenförmigen Bäumen zuzüglich 5 m nach allen Seiten (vgl. § 4 Abs. 2 Baumschutzverordnung) – zu berücksichtigen. Auf die Regelung der Berliner Baumschutzverordnung - § 3 (Erhaltungspflicht und Vermeidungsverbot) Absatz 3, wobei bereits bei der Planung von Vorhaben und Maßnahmen sicherzustellen ist, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben, wird verwiesen. Ausnahmegenehmigungen nach Baumschutzverordnung sind nach der in Verbindung mit Bauvorhaben wesentlichen Bestimmung des § 5 der Baumschutzverordnung (nur dann) zu erteilen, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Sollte der o.g. Anregung nicht entsprochen werden können, ist folglich der Nachweis erfor-

Die Baumerfassung wird überprüft und entsprechend differenziert.

Die Hinweise zum erhaltenswerten Baumbestand werden zur Kenntnis genommen und die Kap. III.1.5 entsprechend ergänzt. Die Integration des Baumbestandes in die Planung und ggf. Erhaltungs- oder Anpflanzgebote werden im weiteren Verfahren u.a. im Freiraumkonzept geprüft.

Der Text wird im weiteren Planverfahren angepasst. Der Hinweis zur Erforderlichkeit von Fällanträgen wird aber erhalten, um dem Vorhabenträger den Hinweis zu geben, dass ein Fällantrag erforderlich ist.

Ziel ist ein Erhalt von Bäumen, sofern möglich und ein Ausgleich von Baumfällungen auf dem Grundstück.

derlich, dass die zulässige Nutzung des Grundstücks nur so möglich ist, wie es der Bebauungsplan vorsieht.

Beziehungslose Darlegungen in der Begründung wie „Vor Fällung der Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung ...zu stellen.“ (S. 27) werden sicher noch konkretisiert.

Erwartet wird im Verlauf des Verfahrens eine Darstellung des zu erwartenden Verlusts von geschützten Bäumen. Anzustreben ist, dass der ökologische Ausgleich für den Verlust weitestgehend in Form von Ersatzpflanzungen erfolgt. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen kann das gesichert werden.

Der Übergangsbereich zum Fritz-Schloß-Park sollte Bestandteil des o.g. Verfahrens zur Gestaltung des Freiraums sein. Nach dessen Ergebnis sind dann auch Festsetzungen zur Gestaltung dieses Bereichs zu treffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass textliche und zeichnerische Festsetzungen zu folgenden Themen erwartet werden:

- keine straßenseitige Grenzbebauung, Sicherung von Pflanzflächen in der Zone zwischen Straßenland und Gebäude
- Erhalt von Bäumen; Neupflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern, Vertikalbegrünung
- Anlage von extensiv und intensiv begrünten Dachflächen sowie Biodiversitätsdächer in größtmöglichen Dimensionen
- Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück/den Grundstücken durch Mulden und Rigolen

Allgemeiner und Besonderer Artenschutz

Gesetzlich geschützte Arten, Tötungsverbot nach Bundesnaturschutzgesetz – nach hiesiger Auffassung soll ein Bebauungsplan auch Vorkehrungen treffen, damit die Bestimmungen des Besonderen Artenschutzes erfüllt werden können – z.B. hinsichtlich des Tötens oder Verletzens von z.B. Tieren der europäischen Vogelarten durch die Wirkung von Glasflächen.

Diesbezüglich wird auf die Regelung nach Berliner Naturschutzgesetz - § 9 Abs. 2 – verwiesen, wonach es möglich ist, in einem Bebauungsplan „Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Lebensgemeinschaften und Biotope der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten, insbesondere der besonders geschützten Arten“ festzusetzen. Es wird eine textliche Festsetzung angeregt, die eine derartige Gestaltung der baulichen Anlagen (Verglasung) fordert, dass das Risiko des Tötens und Verletzens (sog. Vogelschlag) ausgeschlossen bzw. minimiert wird (s. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und Abs. 5).

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden geprüft und ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

Wie oben dargestellt wird das städtebauliche Konzept nicht verändert. Grünfestsetzungen, wie Erhaltungs- und Anpflanzgebote werden geprüft, Dach – und Hofbegrünung festgesetzt. Eine Fassadebegrünung wird bei der Objektplanung geprüft aber nicht zwingend festgesetzt. Zur Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung wird ein Gutachten auf Grundlage der ebenfalls zu erarbeitenden Boden-, Grundwasser- und Altlastenuntersuchung erarbeitet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird geprüft, welche Maßnahmen zum Artenschutz über städtebaulichen Vertrag gesichert werden müssen.

Ebenso wird – auf o.g. Grundlage - eine textliche Festsetzung angeregt, nach der künstliche Niststätten für Vögel und Fledermäuse in die künftigen Gebäude zu integrieren sind.

Weiterhin wird eine textliche Festsetzung angeregt, nach der für Pflanzungen heimische, standorttypische Arten zu verwenden sind.

Allein die vorgesehene faunistische Potentialanalyse wird nicht als ausreichend betrachtet, um den Anforderungen des Besonderen Artenschutzes gerecht zu werden.

So gehen dem Vorhaben nach Bebauungsplan der Abbruch von Gebäuden, die Beseitigung von Vegetation voraus, wozu entsprechende qualifizierte Untersuchungen erforderlich sind.

Die Untersuchungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten, außer der verwilderten Haustaube (*Columba livia f. domestica*), sind in der Brut- und Nutzungsperiode durchzuführen. Dabei sind auch die Ruhestätten (Zuflucht-, Wohn-, Schlafstätten, Ansitz- und Sonnenplätze u.a.) sowie Fortpflanzungsstätten (Balz- und Brutplätze) und die Brutreviere von Vögeln der Hecken- und Strauchbrüter sowie Gebäude- und Baumbrüter festzustellen und zu dokumentieren sowie ggf. durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Schadensminimierungsmaßnahmen) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG nicht abwägbar im vollständigen Funktionsumfang ohne zeitlichen Bruch nachweislich (Erfolgsmonitoring) für die betroffenen Individuen und deren lokaler Population zu erhalten.

Diesbezüglich werden direkte Abstimmungen mit dem Sachgebiet Artenschutz angeregt. Verwiesen werden muss auf die aktuelle Fassung der sog. Gebäudebrüterverordnung, danach ist diese nicht mehr auf Abrissvorhaben anzuwenden.

Insbesondere in der hochversiegelten Innenstadt Berlins besteht ein Bedarf an unmittelbarem Kontakt mit der Natur für den Menschen (s. § 1 Abs. 1, 2, 3 Nr. 5, 6 BNatSchG), bei weitem nicht beschränkt auf den Erhalt seltener und/oder gefährdeter Arten und deren Lebensräume, sondern gerade die „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) können aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit an verschiedene Habitate für die verschiedenen Werte der Biodiversität ebenso wichtig sein.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine Pflanzliste zur Anwendung empfohlen, die heimische und standorttypische Gehölze enthält.

Richtigstellung: Es handelt sich nicht um eine Potentialanalyse sondern um eine Erfassung der Arten, die durch einen anerkannte Fachgutachter durchgeführt wird

Durchführung einer Boden-, Grundwasser- und Altlastenuntersuchung und Machbarkeit Niederschlagsentwässerung

Faunistische Erfassung von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs-

	<p>und Lebensstätten</p> <p>Regelungen zur Versickerung und Artenschutz im städtebaulichen Vertrag</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.7 und III 1.1 zur Altlastensituation und Kap. III.1.5 zum Baumbestand</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Aufnahme von Grünfestsetzungen, bei Anpflanzgeboten Pflanzliste, die zur Anwendung empfohlen wird.</p>
--	---

27. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt) Bereich Umweltschutz, eingegangen am: 15.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung														
<p>Bereich Immissionsschutz</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme erfolgt, wenn die angekündigte lärmtechnische Untersuchung vorliegt.</p> <p>Es sind auch gewerbe- und anlagenbezogene Lärmemissionen in Bezug zu den einschlägigen Rechtsvorschriften zu betrachten.</p> <p>Bereich Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich der Fläche 17630 des Bodenbelastungskataster Berlin. Im direkten Umkreis des Geltungsbereichs liegen die BBK-Flächen 2202 (Rathenower Str. 64, ehem. Tankstelle), 217 (Fritz-Schloss-Park, Trümmerberg) und 16138 (Rathenower Str. 14, Druckerei).</p> <p>Für die Fläche 17630 (Grundstück Rathenower Str. 16-18) liegen folgende Nachweise für altlastenrelevante Nutzungen vor:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Spedition</td> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">1947</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Bersulin-Lacke, Essigesther, Butyl-Azetat,</td> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">1949</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Benzol, Testbenzin, Terpentinöl</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Dachdecker, Isolierungen</td> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">1950</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Fulda Reifen, Metallwerk Nordwest</td> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">1951</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Beyer Reifen</td> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">1957</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Abräumung</td> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">1963</td> </tr> </table>	Spedition	1947	Bersulin-Lacke, Essigesther, Butyl-Azetat,	1949	Benzol, Testbenzin, Terpentinöl		Dachdecker, Isolierungen	1950	Fulda Reifen, Metallwerk Nordwest	1951	Beyer Reifen	1957	Abräumung	1963	<p>Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt, die die Reflexion berücksichtigt und die Auswirkung des Sportlärms durch die Sporthalle der Schule prüft sowie die Aufenthaltsqualität der Freifläche beurteilt.</p> <p>Die Beschreibung der Altlastensituation und die Hinweise werden in der Begründung Kap. I. 2.7 und II 1.1. ergänzt.</p>
Spedition	1947														
Bersulin-Lacke, Essigesther, Butyl-Azetat,	1949														
Benzol, Testbenzin, Terpentinöl															
Dachdecker, Isolierungen	1950														
Fulda Reifen, Metallwerk Nordwest	1951														
Beyer Reifen	1957														
Abräumung	1963														

<p>Die Lackfabrik und die Dachdeckernutzung weisen davon das höchste Gefährdungspotential auf. Diese können räumlich aber nicht einzelnen Grundstücksabschnitten zugeordnet werden.</p> <p>Wegen der geplanten Gebäudehöhen und der Grundwassernähe ist es sehr wahrscheinlich, dass für das Bauvorhaben eine Wasserhaltung notwendig sein wird. Der B-Planentwurf schließt auch keine Kellergeschosse aus. Es ist daher notwendig die Aus- und Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke zu betrachten.</p> <p>Bei der Bebauung des Grundstücks Rathenower Str. 14 wurden keine erheblichen branchentypischen Schadstoffe im Grundwasser vorgefunden. Aus dem benachbarten Trümmerschutt können jedoch erhöhte Konzentrationen von Sulfat, Schwermetallen und PAK im Grundwasser vorhanden sein.</p> <p>Wegen der hohen Konzentration v.a. von leichtflüchtigen Monoaromaten (BTXE) im Bereich der ehem. Tankstelle auf dem gegenüberliegenden Grundstück Rathenower Str. 64 Ecke Birkenstr. 1 besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit des Verziehens des Grundwasserschadens, was rechtlich nicht zulässig ist. Die leichtflüchtigen Stoffe könnten auch in die Raumluft eindringen. Das Tankstellengrundstück (BBK-Nr. 2202) muss daher vor einer Wasserhaltung im Geltungsbereich umfassend saniert werden. Der neue Grundstückseigentümer wird von der Bodenschutzbehörde eine Aufforderung erhalten, zunächst die aktuellen Schadstoffkonzentrationen zu messen.</p> <p>Aufgrund der obigen Erkenntnisse ist es dringend geboten vor Festsetzung der Planreife des B-Planes Boden- und Grundwasseruntersuchungen durch den Vorhabenträger im Bereich des B-Planes durchzuführen.</p>	<p>Eine Untersuchung der Boden-, Grundwasser- und Altlastenuntersuchung wird veranlasst.</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. I 2.7 und III 1.1 zur Altlastensituation</p> <p>Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung und einer Boden-, Grundwasser- und Altlastenuntersuchung</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Textliche Festsetzung nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchung</p>
---	--

28. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin Frauenbeirat Stadtplanung, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
------------------------------	----------

Keine Stellungnahme abgegeben	
-------------------------------	--

29. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung Abt. SchuSpoFM FM StIV, eingegangen am: 05.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Gegen die in o.g. Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen bestehen seitens der SE Facility Management grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Ich bitte jedoch im weiteren Verfahren hinsichtlich der Aussagen in Abschnitt I Tz. 2.2. letzter Absatz zu beachten, dass sich das geplante Grundstück im Eigentum der Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH & Co. KG befindet.</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p>In der Begründung (Kap I. 2.2) wird klargestellt, dass das Land Berlin Eigentümer des Grundstücks ist.</p> <p>Änderung der Begründung Kap. I 2.2.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

30. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. JugBüD Jugendamt, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

31. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. StadtSozGes Schul- und Sportamt, eingegangen am: 01.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Unter Berücksichtigung der aktuellen Monitoringergebnisse, welche Meldedaten und Daten der derzeit geplanten Wohnungsbauvorhaben und die bereits geplanten Erweiterungsmaßnahmen im Schulbereich berücksichtigen, besteht in der Planungsregion Moabit Ost langfristig ein Schulplatzdefizit bei Grundschulen von 1,1 bis 0,7 Zug (157 bzw. 96 Schulplätze). In der angrenzenden</p>	<p>Die Wohnungsbaugesellschaft wird sich im städtebaulichen Vertrag bei nachgewiesenem Schulplatzdefizit zur Beteiligung gemäß dem kooperativen Berliner Modell der Baulandentwicklung an den Kosten für Grundschulplätze verpflichten.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind ein auf die Planung zugeschnittener Bedarf zu</p>

<p>Schulplanungsregion Moabit West kann der Bedarf langfristig derzeit ebenfalls nicht gedeckt werden.</p> <p>Auch im Bereich der weiterführenden Schulen besteht im Bezirk Mitte derzeit ein Schulplatzdefizit.</p>	<p>ermitteln und konkrete Maßnahmen zu benennen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Weiterführende Schulen sind jedoch nicht Gegenstand des kooperativen Berliner Modells der Baulandentwicklung.</p> <p>Ermittlung des Bedarfs und Benennung konkreter Maßnahmen Regelung im städtebaulichen Vertrag</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
--	---

32. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. StadtSozGes Gesundheitsamt, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

33. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. StadtSozGes Amt für Soziales, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

34. Stellungnahme der Berliner Feuerwehr eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

35. Stellungnahme der Berliner Stadtreinigung (BSR) eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

36. Stellungnahme der Berliner BVG eingegangen am: 05.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Stellungnahme Produktplanung Aus Sicht von VA-P gibt es keine verkehrlich relevanten Hinweise zu diesem B - Plan.</p> <p>Stellungnahme Bereich Omnibus: Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die weiterführende Planung, sowie Durchführung der sich daraus ergebenden Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

37. Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe Grundlagenplanung GI / G, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

38. Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg NBB IV (Gasversorgung), eingegangen am: 21.10.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im	In der Rathenower Straße befinden sich Versorgungsleitungen für Gas (Leitungsabschnitt < 0,1 bar). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich aber auf die Ausführungsplanung und sind nicht Gegenstand

Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuen- dorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesell- schaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und derNetzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaß- nahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.)

festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handsehachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunter- lagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planun- terlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maß- stabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anla- gen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

des Bebauungsplans.

<p>Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und Folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan (Maßstab 1.500 / Plangröße Din A 2) - Leitungsschutzanweisung - Legende Gas 	<p>Die der Stellungnahme beigefügte Leitungsschutzanweisung wird der Vorhabenträgerin zu Verfügung gestellt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
--	--

39. Stellungnahme der Vattenfall Europe Wärme AG, eingegangen am: 31.10.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeleitungen der Vattenfall Wärme Berlin AG, welche im beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich sind.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung Kap. I.2.6.6 ergänzt. Die Hauptversorgungsleitung wurde durch den Rücksprung des geplanten</p>

<p>Es handelt sich um eine Hauptversorgungstrasse mit großer Bedeutung bezüglich der Versorgung der umliegenden Gebäude mit Fernwärme. Die Trasse mit den Nennweiten ON 350/350/450 verläuft im Planungsgebiet parallel zur Rathenower Straße und kann nicht umverlegt werden.</p> <p>Wir bitten, dies bei der Planung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz der Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG (Ausgabe Januar 2019) legen wir diesen Schreiben bei.</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtsplan - Richtlinie zum Schutz der Anlage 	<p>Gebäudes im Erdgeschoss berücksichtigt.</p> <p>Die Richtlinie zum Schutz der Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG (Ausgabe Januar 2019) wird an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. I.2.6.6.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
--	---

39a. Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Services GmbH, eingegangen am: 19.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N29671 und die Übergabestation Ü29670 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind ggf. Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Das Leitungsrecht für die im Lageplan befindliche Netzstation N29671 der Stromnetz Berlin GmbH muss gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtsplan DIN A 4 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die geplante Bebauung werden ggf. erforderliche Kabelumlegungsarbeiten im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ werden an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p> <p>Im Einbringungsvertrag mit der Wohnungsbaugesellschaft ist geregelt, dass die notwendigen Baulasten die für den jeweiligen Betrieb der Grundschule, Kita und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen erforderlich sind, eingeräumt werden.</p> <p>Die Netzstation N29671 wird daher über Baulasten gesichert und nicht im Bebauungsplan.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Legende - Richtlinien Kabelanlagen - Richtlinie der Öffentlichen Beleuchtung 	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
--	--

40. Stellungnahme der Bundesnetzagentur Ref. 226, eingegangen am: 27.11.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Die angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich mehrerer Funkstellen für den Ortungsfunk/Radar. Da Beeinträchtigungen dieser Funkstellen durch die geplante Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden können, empfehle ich Ihnen, sich auch mit den nachfolgend genannten Betreibern in Verbindung zu setzen.</p> <p>Betreiber von Richtfunkstrecken</p> <p>Vorgangsnummer: 29516 Baubereich: Berlin, Ortsteil Moabit Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.) NW: SO: 13E2107 52N3150 13E2120 52N3141</p> <p>Betreiber und Anschrift: Bezirksamt Mitte v. Berlin, Müllerstraße 146/147, 13353 Berlin Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 50, 80992 München Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf</p> <p>Betreiber von Anlagen für Ortungsfunk bzw. Radar</p> <p>Betreiber und Anschrift: Technische Universität Berlin Fachgebiet Klimatologie, Rothenburgstr. 12, 12165 Berlin</p> <p>Die von Ihnen angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich</p>	<p>Von Seiten der Bundesnetzagentur sind bis dato keine gesonderten Festlegungen / Anforderungen eingegangen.</p> <p>Von Seiten des Bezirks wurden die genannten Betreiber daraufhin mit Mail vom 18.02.2020 angeschrieben. In der genannten Frist bis zum 03.03.2020 hat sich die Telefonica Germany GmbH & Co OHG mit Mail vom 26.02.2020 gemeldet. Die Überprüfung ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.</p> <p>Die Technische Universität hat sich verspätet mit Mail vom 06.06.2020 geäußert. Aus deren Sicht spricht nichts gegen den Bebauungsplanentwurf II-91-1 "Rathenower Str. 16".</p>

<p>einer Messeinrichtung des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur. Deshalb habe ich Ihre Anfrage zur ergänzenden Prüfung weitergeleitet an die Bundesnetzagentur Referat 511, Canisiusstr. 21, 55122 Mainz.</p> <p>Durch das Referat 511 wird noch untersucht, ob die notwendigen Schutzabstände zu den vorhandenen funktechnischen Messeinrichtungen der Bundesnetzagentur eingehalten werden. Sollten hier noch besondere Festlegungen zu berücksichtigen sein, werden Sie darüber in einem gesonderten Schreiben in Kenntnis gesetzt.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
--	---

41. Stellungnahme der IT Dienstleistungszentrum Berlin KD V, eingegangen am: 24.10.2019

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums sind betroffen.	Belange nicht betroffen Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

42. Stellungnahme der 50 Hertz Transmissions GmbH TG – Netzbetrieb, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	

4. Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen von der Auslegung benachrichtigter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums und der gewährten Fristverlängerungen gingen 25 Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Eine Stellungnahme wurde verspätet eingereicht. Zwei weitere Stellungnahmen gingen von Betreibern von Richtfunkstrecken bzw. Anlagen für Ortungsfunk / Radar nachträglich ein.

In 16 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind. In 11 Stellungnahmen wurden planungsrelevante Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten, bzw. weitere Prüfungen oder Untersuchungen erfordern.

Zusammenfassend wurden folgende nach Themen sortierte Bedenken und relevante Hinweise geäußert:

Verfahren

- Entwickelbarkeit aus dem FNP kann (noch) nicht abschließend beurteilt werden. (SenStadtWohn I B, Nr. 3/3a)

Nutzungskonzept / Soziale Infrastruktur / Soziale und kulturelle Einrichtungen

- Abstimmung der Auswirkungen der Planung auf zu Grundschul- und Kitaplätzen mit den Fachämtern (SenFin, Nr. 6). Im Grundschulbereich besteht bereits ein langfristiges Defizit (Schul- und Sportamt Nr. 31)
- Forderung nach einem Nachweis, dass die Gemeinbedarfsflächen nicht gebraucht werden, (SenStadtWohn I B, Nr. 3)
- Festsetzung eines Mindestflächenanteils der sozialen und kulturellen Einrichtungen (SenStadtWohn I B, Nr. 3)
- Forderung nach vollumfänglicher Berücksichtigung des Nutzungs- und Revitalisierungskonzept als Bestandteil eines Beschlusses des Bezirksamtes Berlin-Mitte vom 23.06.2015 (SenKultEurop, Nr. 12)

Berliner Modell

- Die Anwendungsvoraussetzung des Berliner Modells liegt vor, es sind grundsätzlich 30 % der Geschossfläche für Wohnen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau vorzusehen. (SenStadtWohn WBL, Nr. 6)
- Eine Berücksichtigung von besonderen Wohnformen kann nur erfolgen, wenn diese festgesetzt sind (SenStadtWohn WBL, Nr. 6)
- Die Grundzustimmung liegt der WBL noch nicht vor (SenStadtWohn WBL, Nr. 6)
- Die Angemessenheitsprüfung ist vor Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages erforderlich (SenStadtWohn WBL, Nr. 6)

Erschließung

- Die Grundstückszufahrten / Gehwegüberfahrten im Kreuzungsbereich Birkenstraße / Ecke Rathenower Straße ist zu prüfen (SGA, Nr. 25)
- Straßenbäume im Bereich der südlichen Zufahrt sollen berücksichtigt werden. (SGA, Nr. 25)
- Überprüfung der Rampe und Übergang zum Gebäude (SGA, Nr. 25)
- Forderung eines Radfahrrechts (SGA, Nr. 25)
- Berücksichtigung der Fernwärmeleitung auf dem Grundstück parallel zur Rathenowerstraße (Vattenfall Europe Wärme AG, Nr. 39)
- Sicherung der Netzstation N29671 (im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtung) der Stromnetz Berlin GmbH (Vattenfall Europe Business Services GmbH, Nr.39 a)

Natur und Umwelt

- Es wird eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf und Maßnahmen zur Versorgung mit öffentlichem Freiflächen gefordert. (Umwelt- und Naturschutzamt, Nr. 26)
- Zur Verbesserung der Luftqualität wird eine straßenseitige Fassadenbegrünung für den Neubau gefordert. (Umwelt- und Naturschutzamt, Nr. 26)
- Keine Erhöhung der Dichte und Bauhöhe, um klimawirksame Beeinträchtigung zu vermeiden (Umwelt- und Naturschutzamt, Nr. 26)
- Realisierung eines hohen Begrünungsgrades, neben Fassaden extensive und möglichst intensive Dachbegrünung (Umwelt- und Naturschutzamt, Nr. 26)
- Maximaler Erhalt der belebten Bodenschichten / geringe Versiegelung und , Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächen sowie dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Umwelt- und Naturschutzamt, Nr. 26)
- Erhalt von Bestandsbäumen und Übergang zum Park sowie Ersatzpflanzungen durch Festsetzung sichern (Umwelt- und Naturschutzamt, Nr. 26)
- Sicherung von Pflanzungen in heimischen, standorttypischen Arten (Umwelt- und Naturschutzamt, Nr. 26)
- Sicherung einer Verglasung, die Vogelschlag minimiert und von Nistkästen für Vögel und Fledermäusen (Umwelt- und Naturschutzamt, Nr. 26)
- Hinweis auf Altlasten und der Gefahr des Verziehens eines Grundwasserschaden auf dem gegenüberliegenden Grundstück, Empfehlung der Durchführung einer Boden- und Grundwasseruntersuchung Umwelt- und Naturschutzamt, Nr. 27)

Immissionsschutz und Altlasten / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Empfehlungen für die zu erarbeitende schalltechnische Untersuchung, die Reflexion einzubeziehen und den Sportlärm der Sporthalle mit zu betrachten sowie eine angemessene Aufenthaltsqualität der Freifläche zu gewährleisten (Sen UVK I C 31. Nr. 10)
- Die räumliche Priorität der Einschränkung von Emissionen durch Hausbrand und Industrie ist zu beachten (SenStadtWohn IB, Nr.3)
- Es ist darzulegen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes bei den städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben und die bestehenden sozialen und Bildungseinrichtungen nicht durch Wohnen und Gewerbe eingeschränkt werden. (SenStadtWohn IB, Nr.3)
- Bedingung für die Unterschreitung von Abstandsflächen ist die Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Nachweis durch eine Grundrissprüfung und eine Besonnungsstudie. (Bauaufsicht, Nr. 22)

Die Bedenken und relevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung führen im weiteren Verfahren zu/zur

Redaktionellen Ergänzungen und Korrekturen der Begründung

- Korrektur im Titel
- Korrektur Kap. I 2.1 der Geländehöhe
- Korrekturen Eigentümer I. 2.2
- Ergänzung Kap. I.2.6.6. zur Fernwärmeleitung im Gebiet
- Ergänzung Kap. I 2.7 und III 1.1 zur Altlastensituation
- Ergänzung Kap. III.1.5 zum Baumbestand
- Korrektur der Geschossfläche in der Begründung Kap. II 3.2
- Änderung der Begründung Kap. I 3.11.1 und II 3.4 Aktualisierung der Ausführung zum Berliner Modell und Klarstellung zum Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.
- Aktualisierung der Begründung Kap. I. 3.5 und 3.7, Standes des FNP und der Stadtentwicklungspläne

Konkretisierungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen

- Vermessung der Planzeichnung (zur Beteiligung der Behörden)
- Festsetzung eines Mindestflächenanteils der sozialen und kulturellen Nutzungen
- Festsetzung eines Anteils der Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau von 30%.
- Konkretisierung und Festsetzung besonderer Wohnformen.
- Festsetzung zum Schallschutz nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchung

- Festsetzung einer Beschränkung von Brennstoffen
- Grünfestsetzungen, bei Anpflanzgeboten Pflanzliste, die zur Anwendung empfohlen wird (nach Vertiefung des Freiraumkonzeptes)

Regelungsbedarfen im städtebaulichen Vertrag

- Erteilung der Grundzustimmung nach Übertragung des Grundstücks
- Angemessenheitsprüfung
- Regelungen zur Versickerung
- Maßnahmen zum Artenschutz

Erstellung von Fachgutachten

- Erschließungskonzept
- Schalltechnische Untersuchung
- Boden-, Grundwasser- und Altlastenuntersuchung
- Machbarkeit Niederschlagsentwässerung
- Grundrissprüfung und Besonnungsstudie
- Faunistische Erfassung von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten

weiteren Prüfaufträgen und Abstimmungserfordernisse

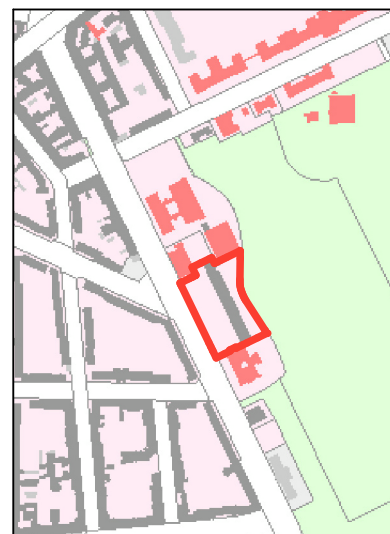
- Abstimmung mit Fachämtern des Bezirks zu Grundschul- und Kitaplätzen und konkreten Maßnahmen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells
- Abstimmung mit WBL zum Umgang mit besonderen Förder- und Wohnformen und zur Angemessenheitsprüfung
- Prüfungen im Rahmen der Erarbeitung des Freiraumkonzeptes
 - o Rampe und Übergang zum Gebäude und zum Fritz-Schloß-Park
 - o Erhalt der den Übergang zum Park prägenden Bäume
 - o Begrünung und geringe Versiegelung
 - o Verwendung von Wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelegen

VORENTWURF
 Noch nicht rechtsverbindlich!

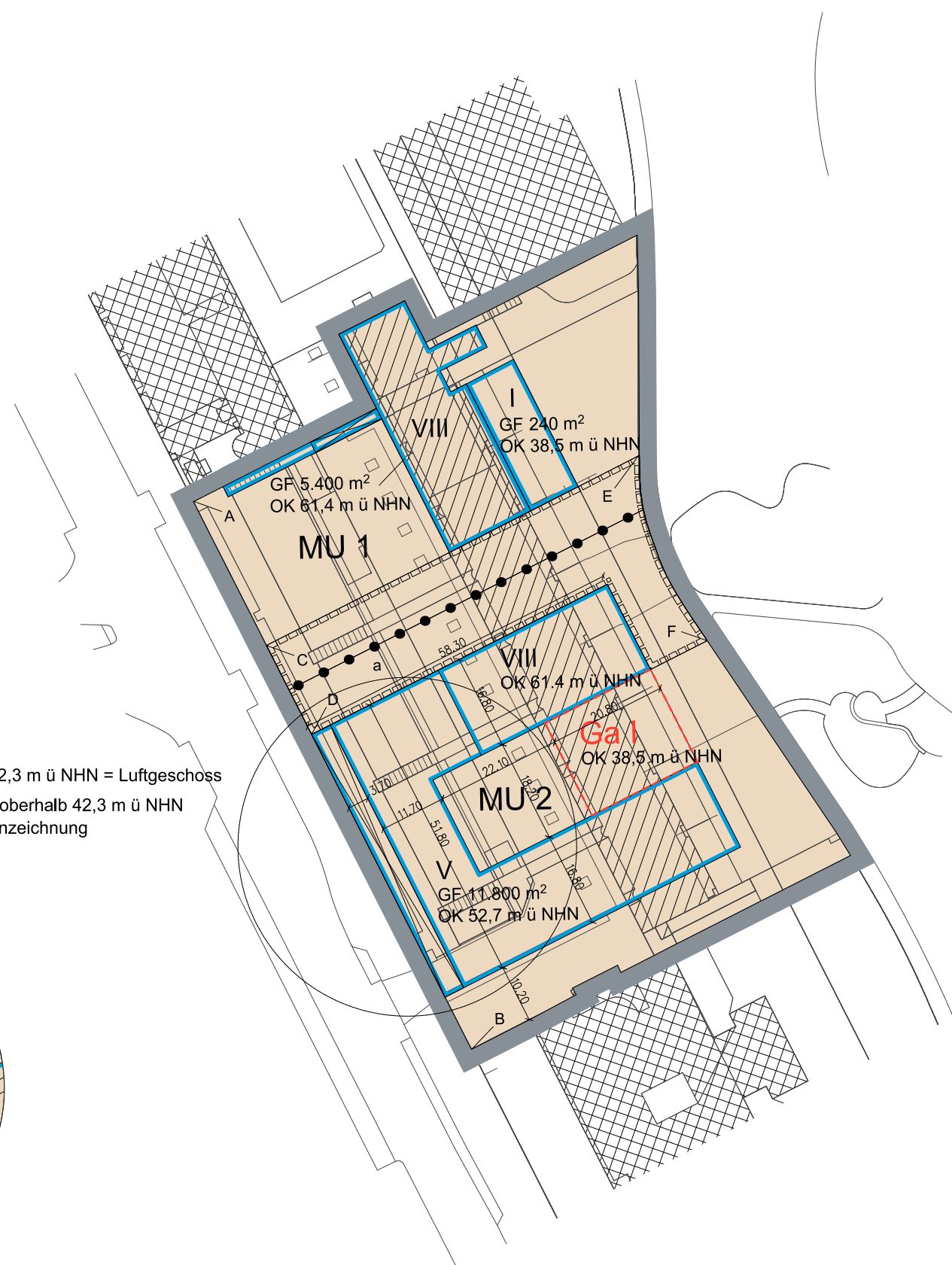
Bebauungsplan II-91-1

für eine Teilfläche des Grundstückes Rathenower Str. 15-17
 im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit

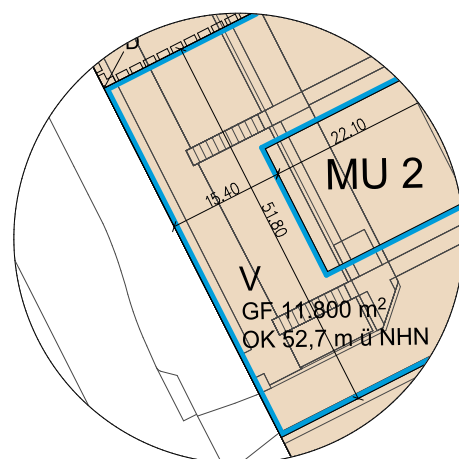
zur frühzeitigen Beteiligung
 der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
 der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte Maßstab 1:10 000



unterhalb 42,3 m ü NHN = Luftgeschoss
 Baugrenze oberhalb 42,3 m ü NHN
 siehe Nebenzeichnung



Nebenzeichnung
 Baugrenze oberhalb 42,3 m ü NHN

Zeichenerklärung

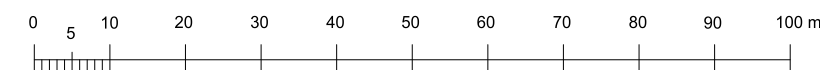
Festsetzungen

Urbanes Gebiet		MU 1
Zahl der Vollgeschosse	z.B. III	
Geschossfläche als Höchstmaß	z.B. GF 11.800 m ²	
Oberkante über Normalhöhennull	z.B. OK 40,8 m ü NHN	
Garage Ga I		Ga I
Abgrenzung von Teilflächen des Urbanen Gebietes		
Geltungsbereich		
Baugrenze		
Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche		
Luftgeschoss im EG		
Kennzeichnung bestimmter Punkte und Flächen	z.B. a / A	

Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

Maßstab 1 : 1000

(Format A3)



Stand: 03.11.2020



Vorentwurf textliche Festsetzungen, Stand 20.07.2020

Art der baulichen Nutzung

1. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Urbanen Gebiet MU 2 sind mindestens 66 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
3. Im Urbanen Gebieten MU 1 sind nur soziale und kulturelle oder gewerbliche Einrichtungen zulässig. Für soziale und kulturelle Einrichtungen sind mindestens 75 % der zulässigen Geschossfläche zu verwenden.
4. Im Urbanen Gebiet MU 2 müssen mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen nur für die Wohnraumversorgung für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung

5. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.
6. Im MU 2 ist das festgesetzte Garagengeschoss oder ein Garagengeschoss innerhalb der bebaubaren Flächen auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen.
7. Technische Aufbauten sind bis zu 2,5 m über der zulässigen Oberkante OK zulässig, sofern sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern, technischer Einrichtungen wie Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dienen, die eingehaust sind. Die Aufbauten dürfen max. in einem Winkel von 60° hinter der straßenseitigen Baugrenze zurücktreten.
8. Oberhalb der zulässigen Oberkanten OK sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn Sie die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln nicht überschreiten.
9. Im MU1 darf die zulässige Grundfläche von Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von xx GRZ überschritten werden.
10. Im MU2 darf die zulässige Grundfläche von Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von xx GRZ überschritten werden.

Weitere Arten der Nutzung

11. Im Urbanen Gebiet MU2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 %, der in den Gebäuden errichteten Wohnungen, die für Wohnungen zu verwenden ist, die mit Mitteln des sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die durch die textliche Festsetzung Nr. 4 festgesetzte Geschossfläche der Wohnungen für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen sind anzurechnen.
12. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Immissionsschutz / Klimaschutz

Maßnahmen zum Lärmschutz nach Maßgabe der lärmtechnischen Untersuchung werden noch ergänzt.

13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Grünfestsetzungen

14. Im Geltungsbereich sind pro angefangener $x \text{ m}^2$ (nach Maßgabe des zu vertiefenden Freiraumkonzepts) nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18- 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
15. Im Urbanen Gebiet MU 1 ist die eingeschossige Fläche und im MU 2 das Garagengeschoss so zu begrünen, dass mit den höher gelegenen unbebauten Flächen an der Geltungsbereichsgrenze jeweils eine zusammenhängende begrünte Fläche entsteht. Die Erdschicht über dem eingeschossigen Gebäude und über dem Garagengeschoss muss mindestens 0,80 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Terrassen, Wege und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.
16. Im Urbanen Gebiet MU 2 sind jeweils mindestens xx vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Sonstige Festsetzungen

17. Die Fläche b ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 3 m zwischen den Punkten CD und EF zu belasten. Der Weg ist barrierefrei zu errichten.
18. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.