

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

**Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-7b-1 VE

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-7b-1 VE für die Grundstücke Turmstraße 28 und 29, Stromstraße 60-62 sowie eine Teilfläche der Verkehrsfläche der Stromstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben (E-Mail) vom 20.01.2020 wurden 42 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.03.2020 aufgefordert. Zur Information wurde zusätzlich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C – beteiligt. Insgesamt gingen Stellungnahmen von 36 Stellen ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden. Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1	Senatsverwaltung für Finanzen SenFIN ID	03.03.2020	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch um Beachtung des folgenden Hinweises gebeten: Die Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Grundschulplätze sind, sofern nicht bereits erfolgt, mit dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen.</p> <p>Die Stellungnahme ist mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Das bezirkliche Jugendamt und die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden um Stellungnahme (vgl. Nr. 42 und Nr. 32) gebeten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
2	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe IV A 11	12.02.2020	<p>Gegen die beabsichtigte Entwicklung und Erweiterung einer Mischnutzung in Form von Wohnen, Gewebe und begrenztem großflächigen Einzelhandel bestehen aus wirtschaftspolitischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Dabei gehe ich davon aus, dass die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung bereits im vorlaufenden Workshopverfahren geklärt wurde bzw. im Rahmen des B-Planverfahrens bestätigt wird.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Das Vorhaben bzw. der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Stadtteilzentrums Turmstraße des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 und des bezirklichen Einzelhandelskonzepts. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets eine gemischte Baufläche M2 mit einer Kennzeichnung als Einzelhandelsschwerpunkt dar. Damit entspricht die geplante anteilige Einzelhandelsnutzung im Plangebiet den gesamtstädtischen Vorgaben für die Einzelhandelsentwicklung. Ein detaillierter Verträglichkeitsnachweis im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die zuständigen Fachbehörden haben zudem im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens keine Bedenken</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsentwicklung geäußert.</p> <p>Darüber hinaus wurden im Zuge der Erarbeitung eines aktualisierten bezirklichen Einzelhandelskonzepts im Zeitraum September bis Dezember 2019 Erhebungen zum Einzelhandelsbestand in den Bezirksregionen und den bezirklichen Zentren, also auch in der Bezirksregion Moabit und dem Stadtteilzentrum Turmstraße, durchgeführt. Für die Bezirksregion Moabit wurde ein Bestand von insgesamt 471 Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von 77.000 m<sup>2</sup> ermittelt. Dies entspricht einer aktuellen Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,9 m<sup>2</sup> je Einwohner. Von diesen Betrieben entfallen 153 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.800 m<sup>2</sup> (40%) auf den Bereich des Stadtteilzentrums Turmstraße. Die Leerstandsquote im Stadtteilzentrum beträgt 13 %.</p> <p>Im Hinblick auf die weitere Entwicklung lässt sich festhalten, dass für die Bezirksregion Moabit von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl ausgegangen wird, die sich nachfrageerhöhend auswirkt. So wird bis zum Jahr 2024 mit einem Anstieg von rund 3,1 % gerechnet. Gleichzeitig liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung trotz einer positiven Entwicklung in den letzten Jahren noch immer deutlich unterhalb des berlinweiten Durchschnittswerts von rund 1,25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner. Der Verkaufsflächenbestand innerhalb des Stadtteilzentrums liegt derzeit im mittleren Bereich des Orientierungswerts zur Flächenausstattung eines Stadtteilzentrums gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (10.000 bis 50.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Aus stadtplanerischer Sicht ergeben sich aus den Erkenntnissen der Erhebung somit Potentiale für eine weitere Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtteilzentrums, insbesondere auf Grund der herausragenden Erschließung und möglicher Synergieeffekte mit dem</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				Schultheiss-Quartier auch im Bereich des Vorhabengebiets.
3	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B	05.02.2020	<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 Zust-KatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional- planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
5	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima IV B		<p>Gegen den hergereichten Bebauungsplanentwurf gibt es aus Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die im bisherigen Verfahren noch fehlende Verkehrsuntersuchung muss die Straßenbahnstrecke in der Turmstraße berücksichtigen, da von ihrer Inbetriebnahme noch vor der Realisierung des Bauvorhabens auf dem Eckgrundstück Strom-/Turmstraße auszugehen ist. Dies ist insbesondere für den Nachweis der Leistungsfähigkeit der LSA an genannter Kreuzung erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p>
6	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima II D 25	03.03.2020	Zu dem Planentwurf nehmen das Referat II B (Fachbereich Wasserwirtschaft) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung:	

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><b>1 Einwendungen</b></p> <p>Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, allerdings besteht noch erheblicher Klärungsbedarf im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung (s. u.).</p> <p><b>2 Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</b></p> <p>Bisher liegt kein Entwässerungskonzept zum Umgang mit Niederschlagswasser vor. Bis zum Vorliegen eines Entwässerungskonzeptes und dessen Festsetzung im Bebauungsplan und/oder dessen Aufnahme zur Umsetzung in einem Durchführungsvertrag kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.</p> <p>Zu den Anforderungen an ein Entwässerungskonzept wird auf das Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin von SenSW IIC 11 an alle Stadtplanungsämter vom 15.11.2018 verwiesen.</p> <p><b>2.1 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung</b></p> <p><u>Grundlagen</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation.</p> <p><u>Anforderungen</u></p> <p>Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z. B. Ersatz</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Im weiteren Verfahren wird durch den Vorhabenträger ein Fachplaner mit der Erstellung eines Entwässerungsgutachtens / -nachweises beauftragt. Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens werden die aktuellen Richtlinien und Vorgaben berücksichtigt. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die weitere Planung ein. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass bereits das geltende Planungsrecht eine vollständige Versiegelung im Geltungsbereich zulässt und auch die Neuplanung eine fast vollständige Versiegelung zulassen soll. Daher wird eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich sein, sondern eine Rückhaltung und geregelte Ableitung erfolgen müssen.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird.</p> <p>Es ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebietes unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p> <p>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 die für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 (<math>A_{E,k}</math>). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.</li> </ul> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p>	

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke &gt; 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke ≤ 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 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 Be-</p>	

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>schleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).</p> <p>Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a 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><b>2.2 Niederschlagsentwässerung</b></p> <p>Nach Möglichkeit soll Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen (§ 36a Abs. 1 BWG). Bei Bauvorhaben ist die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge sicher zu stellen. In der Planung sind daher frühzeitig Flächen in ausreichendem Maße für die Versickerung und/o-</p>	



Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>der der Aufbereitung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen; ein geeignetes Mittel stellt dabei die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes dar.</p> <p>Ist eine Einleitung in die Regenwasserkanalisation nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Oberflächenabflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Auf die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWaBE) wird verwiesen.</p> <p><b>2.3 Grundwasserbenutzungen bei Bauvorhaben</b></p> <p>Werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen (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 [1] wird verwiesen.</p> <p>[1] <a href="http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-benutzungen.pdf">www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-benutzungen.pdf</a></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis betrifft nicht das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren, sondern die Bauausführung. Der Vorhabenträger wurde über den Hinweis informiert.</p>
7	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima I C	03.03.2020	<p>Sie erhalten eine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.</p> <p>Grundlage der Stellungnahme sind der Bebauungsplan-Vorentwurf und der Begründungsentwurf mit Arbeitsstand vom 15. Januar 2020 und die Präsentation.</p> <p><u>Luftreinhaltepläne:</u></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Angaben in der Begründung werden aktualisiert.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die im Rahmen der Zweiten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin durchgeführten Luftschadstoffberechnungen an der Stromstraße zwischen Turmstraße und Perleberger Straße haben für Stickstoffdioxid eine Überschreitung des Grenzwertes von 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel für das Prognosejahr 2020 ergeben. Dabei wurde die derzeitige Bebauungsstruktur zu Grunde gelegt. Die in der Begründung zum o.g. Entwurf des Bebauungsplans genannten Karten des Umweltatlas' sind zu korrigieren (Seite 24); auf die neuen Karten ist zu verweisen. Diese sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p><a href="https://fbinter.stadtberlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoom-Start&amp;mapId=k03_11_2luftbelastverkehr2020@sen-stadt&amp;bbox=387204,5820402,388832,5821674">https://fbinter.stadtberlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoom-Start&amp;mapId=k03_11_2luftbelastverkehr2020@sen-stadt&amp;bbox=387204,5820402,388832,5821674</a></p> <p>Das zitierte Durchfahrverbot für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euro5/V sowie die Geschwindigkeitsbeschränkung auf maximal 30 km/h sind zwischenzeitlich angeordnet und umgesetzt. Diese Maßnahmen, zusammen mit weiteren in der zweiten Fortschreibung des Luftreinhalteplans beschriebenen, stadtweit wirkenden Verkehrsmaßnahmen werden dafür sorgen, dass auch in der Stromstraße der NO<sub>2</sub>-Grenzwert schnellstmöglich eingehalten wird. Eine durchgängige Randbebauung an der Westseite der Stromstraße kann jedoch die Einhaltung des NO<sub>2</sub>-Grenzwertes verzögern, da dadurch sich eine enge „Straßenschlucht“ ausbildet.</p> <p>Dies widerspricht den formulierten Zielen des Vorsorgegebietes sowie der im Luftreinhalteplan beschlossenen Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen“,</li> <li>• „Verbesserung der lufthygienischen Situation“.</li> </ul>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Ein Abrücken der geplanten Gebäudefront kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Die geplante Bebauung setzt die in der Stromstraße bestehende Straßenfront, die innerhalb des Plangebiets auch durch das denkmalgeschützte Gebäude bereits vorgegeben ist, nach Süden fort. Der städtebauliche wichtige Eckbereich der Kreuzung Strom- / Turmstraße soll städtebaulich gefasst und durch eine klare Raumkante definiert werden, um der Prägung der gegenüberliegenden Ecke ein Gegengewicht zu geben.</p> <p>Als Minderungsmaßnahme kommt demzufolge nur eine Verringerung des durch das geplante Vorhaben erzeugten zusätzlichen Verkehrs in Frage. Dies soll im weiteren Verfahren durch eine deutliche Verringerung des Stellplatzangebots in der geplanten Tiefgarage erreicht werden. Die bisherige Planung einer zweigeschossigen Tiefgarage wird nicht weiterverfolgt. Das Vorhaben wird zukünftig nur noch ein Untergeschoss aufweisen, das</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Berlin ist verpflichtet, den Umfang und die Dauer der Überschreitung der Grenzwerte so kurz wie möglich zu halten. Insofern ist aus fachlicher Sicht eine Grenzwerteinhaltung bereits im Planverfahren sicher zu stellen.</p> <p>In Betracht kommen hier ein Abrücken der Gebäude von der Fahrbahn (Abstandsvergrößerung) oder verkehrliche Maßnahmen (Reduktion des Verkehrsaufkommens).</p> <p>Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu minimieren, wird deshalb angeregt, die Anzahl der Pkw-Stellplätze in der geplanten Tiefgarage zu reduzieren. Der Standort ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden; Benutzer und Besucher können das Plangebiet auch ohne die Nutzung von individuellen Verkehrsmitteln erreichen.</p> <p><u>Lärminderungsplanung</u> Die in der Begründung dargestellte Absicht, die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf die geplante und die anliegende Nutzung im weiteren Verfahren im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zu prüfen und Maßnahmen zum Immissionsschutz in die Abwägung einzustellen und gegebenenfalls festzusetzen, wird begrüßt. Dabei sind die Hinweise und die Prüfkaskade des „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ zu berücksichtigen und anzuwenden. Dieser befindet sich aktuell in der Fortschreibung, die Fertigstellung wird im Frühjahr 2020 erwartet. Je nach zeitlichem Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist der fortgeschriebene Leitfaden anzuwenden.</p> <p>Priorität zur Bewältigung von Lärmbeeinträchtigungen haben aktive Maßnahmen, also solche, die bereits an der Quelle eine Lärminderung bewirken. Dadurch wird effizient das Gebäudeinnere geschützt, Einschränkungen der Bauweise reduziert und der Außenbereich entlastet – meist auch über das Plan-</p>	<p>darüber hinaus neben Stellplätzen für KFZ und Fahrräder auch noch Technikräume enthält. Das Stellplatzangebot wird auf ca. 40 KFZ-Stellplätze reduziert.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Auf der Stromstraße ist im Bereich zwischen der Perleberger Straße und der Turmstraße bereits auf Grundlage des Luftreinhalteplans eine Anordnung von Tempo 30 ergangen. Bei bestehender Tempo 30 Anordnung ist durch lärmindernden Asphalt keine weitere wirksame</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gebiet hinausgehend. Da die Prozesse der Verankerung aktiver Maßnahmen in der Regel sehr zeitaufwändig sind, sollte damit frühzeitig begonnen werden. Aktive Maßnahmen können sowohl die Reduzierung der Geschwindigkeit als auch lärmindernde Asphalte sein, die gegebenenfalls in einem Durchführungsvertrag zu sichern wären.</p> <p>Besondere Sorgfalt muss auf die Lärmrobustheit der geplanten Bebauung gelegt werden. Insbesondere im Kreuzungsbereich Strom- und Turmstraße und in der in der Stromstraße entstehenden Straßenschlucht ist zu prüfen, ob ein größerer Abstand der Bebauung sinnvoll bzw. notwendig ist. Gegebenenfalls sollte entlang der beiden Straßen Strom- und Turmstraße auf sensible Nutzungen verzichtet werden. Zur Verbesserung der Lärmbelastungssituation sollten sowohl absorbierende Elemente (Fassade, Arkaden, Unterseite Geschoss beim Luftgeschoss, ggf. Unterseite von Balkonen oder anderweitigen Fassadenelementen) als auch Arkaden geprüft werden. Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen und des hohen Fußverkehrsaufkommens sollten auch die Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum Berücksichtigung in der Planung finden.</p>	<p>Reduzierung der Emissionen zu erwarten. Für die Turmstraße werden die potenziellen Auswirkungen aktiver Maßnahmen im Rahmen der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung vertiefend geprüft.</p> <p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b>  Ein Abrücken der geplanten Gebäudefront kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Die geplante Bebauung setzt die in der Stromstraße bestehende Straßenfront, die innerhalb des Plangebiets auch durch das denkmalgeschützte Gebäude bereits vorgegeben ist, nach Süden fort. Der städtebauliche wichtige Eckbereich der Kreuzung Strom- / Turmstraße soll städtebaulich gefasst und durch eine klare Raumkante definiert werden, um der Prägung der gegenüberliegenden Ecke ein Gegengewicht zu geben.</p> <p>Sensible Nutzungen werden durch Maßnahmen wie Vorschriften zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur schallabgewandten Gebäudeseite oder – wo nicht möglich – durch besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung geschützt. Weitergehende Maßnahmen wie die Verwendung von schallabsorbierend ausgelegten Materialien (Hohllochziegel, Akustikziegel oder Akustikplatten) sollen – in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Schallgutachtens – in weiten Teilen des Vorhabens nicht getroffen werden. Einerseits ist die Reflexion von Fassaden von vielen Faktoren, wie z. B. Materialwahl, Fensterflächenanteil und Gliederung abhängig. Zudem müssen wirksam absorbierende Fassaden einen möglichst geringen Fensteranteil aufweisen, was gegenüber dem Straßenraum städtebaulich nicht erwünscht ist, da solche Fassaden eine abweisende Wirkung aufweisen</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm von I C 14 zu berücksichtigen:</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass ein Schallgutachten erarbeitet wird. Nach Vorlage wird um erneute Beteiligung gebeten.</p>	<p>können. Eine Verkleidung der Fassaden mit absorbierenden Materialien ist darüber hinaus mit erheblichen Kosten verbunden bei Errichtung und Unterhaltung verbunden, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Intensität der Auswirkungen an den betroffenen Gebäuden und dem erreichbaren Nutzen steht. Damit eine Fassade schallabsorbierend wirkt, muss sie mit schallschluckendem Material großflächig belegt sein. Damit ein Material schallschluckend wirken kann, muss die Schallwelle in das Material eintreten können – es muss daher dauerhaft offenporig sein. Es sind somit dauerhaft Maßnahmen zum Schutz gegen Insektenbefall vorzusehen. Auch bei einer zukünftigen Renovierung müssen die Eigenschaften sichergestellt bleiben und schränken die Möglichkeiten dementsprechend ein. Allerdings soll der Empfehlung des Schallgutachters gefolgt werden, zur Minimierung im am stärksten von Schall betroffenen Eckbereich von Turm- und Stromstraße die Unterseite der auskragenden Gebäudeecke im Vorhabengebiet schallabsorbierend auszubilden. Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität sind insbesondere im Bereich der Stromstraße keine besonderen Anforderungen an den Gehwegbereich erkennbar. Es handelt sich um normale Gehwege, wie sie an jeder Hauptverkehrsstraße zu finden sind, die nicht dem Verweilen dienen, sondern ihre Funktion als Verkehrswege für zu Fuß gehende erfüllen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Das Gutachten wird nach Fertigstellung der Behörde zur Abstimmung vorgelegt.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Neben den in der Begründung genannten Aspekten ist auch die Einwirkung der in der Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu betrachten. Dabei ist insbesondere auf nächtliche LKW-Bewegungen zu achten.</p> <p>Bei Fragen zu Themen des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Pischke, I C 14.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
8	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima V C 2	02.02.2020	<p>Es wurden folgende Fachbereich der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A B 1, V C, V D 21, V C B, V OS 1, V C E, V B C, V C A, 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 gab es Einwendungen oder Hinweise.</p> <p>Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Ingenieurbau Erhaltung / Betrieb (SenUVK V D) ist Träger der Straßenbaulast im Sinne des Berliner Straßengesetzes (BerlStrG) für Ingenieurbauwerke nach Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) in Verbindung mit Nr. 10 Absatz 6 des Zuständigkeitskatalogs (ZustKat AZG).</p> <p>Momentan befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans II-7b-1 VE keine derartigen Ingenieurbauwerke, jedoch wären für die Planungen nachfolgende Hinweise und Forderungen zu berücksichtigen:</p> <p>Die Voraussetzung für die Festsetzung einer Über- oder Unterbauung von öffentlichen Straßenflächen in Bebauungsplänen ist die vorherige Abstimmung mit dem zuständigen Träger der Straßenbaulast. Eine Belastung der öffentlichen Straße nach § 2 BerlStrG durch Festsetzung der geplanten Überbauung greift der nach § 11 BerlStrG erforderlichen Erlaubnis der</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis wird in der fortschreitenden Objektplanung berücksichtigt. Nach derzeitigem Stand ist ausreichend Höhe vorhanden, um eine allgemein übliche (innerörtliche) Beschilderung und die erforderliche lichte Höhe von 4,50 (zwischen Fahrbahn und Unterkante der Beschilderung) auch im Bereich der Auskrägung zu gewährleisten.</p> <p>Die verkehrliche Untersuchung berücksichtigt die vorliegenden Planungen für eine Straßenbahntrasse im Bereich der Turmstraße. Die Begründung zum Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Bei der Planung des Erschließungs- und Verkehrskonzepts wird die übergeordnete Planung der Straßenbahn berücksichtigt. Das Bauvorhaben berührt - hinsichtlich der verkehrstechnischen Aspekte – jedoch nicht die Belange der Neubaustrecke.</p> <p>Die Darstellungen in der Vorhabenplanung werden – auch hinsichtlich der Zufahrten – entsprechend ergänzt. Im Bereich der Zufahrten sind keine in den öffentlichen Straßenraum hineinragenden Bauteile vorgesehen.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Straßenbaubehörde vor und wäre nur im Einvernehmen möglich, da der Luftraum über dem Straßenkörper zur Straße gehört.</p> <p>Der Begründung konnte in III.3.4 entnommen werden, dass die bisherigen Planungen für die deutliche Aufweitung der Stromstraße im Kreuzungsbereich aus heutiger Sicht nicht mehr aktuell sind. Es wurde nichts dazu gefunden, dass trotzdem zukünftig alle verkehrlich erforderlichen Funktionen bedarfsgerecht erfüllbar bleiben. Diese Anmerkung lässt sich zunächst aus der aktuellen Planung zur Straßenbahnnetzerweiterung ableiten. Das Planfeststellungsverfahren für die Strecke vom Hauptbahnhof zum U-Bahnhof Turmstraße läuft. Trassenverlauf ist in der Turmstraße und am geplanten Gebäudekomplex vorbei. Weder die Planzeichnung noch die Projektbeschreibung des Architekturbüros zeigen die in Aussicht gestellte Straßenbahntrasse. Da es sich um zeitlich parallele Planungen handelt, ist in der Begründung darauf einzugehen. Es ist darzulegen, dass die gewählte Straßenbegrenzungslinie für die Stromstraße und der durch die Vollgeschosse über dem I. und II. Luftgeschoss dauerhaft eingeschränkte Luftraum über der Straßenecke zu keinen Einschränkungen für den Verkehr auf der Straße führt. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs aller Verkehrsteilnehmer sind oberstes Gebot und im § 16 BauO Bln verankert.</p> <p>Neben möglichen Oberleitungsmasten für die Straßenbahn ist in den Planungen auf eine ggf. erforderlich werdende Wegweisung abzustellen – auch unter Beachtung der vorhandenen, jedoch in der Projektbeschreibung des Architekturbüros nicht dargestellten Lichtsignalanlagen. Wegweisung wird in Berlin vorzugsweise als Seitenaufsteller positioniert und ist vor Ort zum Beispiel auf der Mittelinsel, auf der auch die öffentliche Beleuchtung steht, vorhanden. Sollte eine straßenverkehrsbehördlich angeordnete Beschilderung für weitere oder veränderte Wegweisungen zu platzieren sein, ist bei der Fülle</p>	

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>der erforderlichen Masten zu überlegen, ob ggf. Verkehrszeichenbrücken- oder Verkehrszeichenkragarmkonstruktionen innerhalb des Gehweges eine Alternative wären. Solche Konstruktionen haben mit den Stiel- und Fundamentabmessungen sowie mit den gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheitsabständen ebenso Auswirkungen auf die Breite der Gehbahn wie mehrere Masten nebeneinander.</p> <p>Sofern Konstruktionen in Form von Ingenieurbauwerken nach AZG für eine wegweisende Verkehrsbeschilderung den Vorzug erhalten, wären die zuvor genannten Hinweise als Forderungen zu verstehen, da SenUVK V D für Verkehrszeichenbrücken zuständig ist.</p> <p>Eine Rahmenbedingung für die Zulässigkeit von Tiefgaragen / Tiefgeschossen ist deren Verortung außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Nach BerlStrG gehört der Straßenkörper einschl. Untergrund zu den öffentlichen Straßen. Der Begründung konnte hierzu die Zulässigkeit von Zufahrten nach TF Nr. 3 entnommen werden. Die Projektbeschreibung des Architekturbüros zeigt ein Untergeschoss mit Stellplätzen für PKW, jedoch dieses und das Erdgeschoss ohne Ein- und Ausfahrten. In der Planung wäre darzulegen, ob und ggf. wo Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Sollten diese Ein- und Ausfahrten direkt an den angrenzenden öffentlichen Straßen verortet sein, wäre zu beachten, dass Baulichkeiten nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen dürfen, weder ober- noch unterirdisch.</p> <p>SenUVK V D bittet um Beachtung bei den weiteren Planungen.</p>	
9	Landesdenkmalamt LDA LDA 24	18.02.2020	Die Planung berührt Belange der Denkmalpflege.	<b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.



Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Das Bauvorhaben umfasst das Baudenkmal Stromstraße 61 (Nr. 09050445). In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Gesamtanlage „Schultheiss-Brauerei“ (Nr. 09050337), das Baudenkmal in der Stromstraße 58 (Nr. 09050438) und das Gartendenkmal Kleiner Tiergarten (Nr. 09040275). Alle Denkmale wurden in der Begründung vollständig benannt und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Wie in der Stellungnahme vom 07.05.2019 bereits erläutert, lehnt sich der städtebauliche Entwurf an die bestehende jüngere Bebauung des gegenüberliegenden Schultheiss-Quartiers an und führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes im Sinne des § 10 DSchG. Die symmetrische bauliche Einfassung des Baudenkmals in der Stromstraße bildet eine denkmalfachlich vertretbare Lösung im Umgang mit dem Baudenkmal.</p> <p>Es wird in dem Zusammenhang erneut darauf hingewiesen, dass im Sinne einer denkmalgerechten Bewahrung des historischen Erscheinungsbildes auf eine Begehbarkeit der an das Baudenkmalangrenzenden Flachdächer verzichtet werden sollte und die Begrünung der Flachdächer möglichst zurückhaltend gestaltet wird.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Eine entsprechende Regelung kann im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mangels einer Rechtsgrundlage nicht verbindlich festgesetzt werden. Eine Vereinbarung im Rahmen des Durchführungsvertrags wird im Rahmen des weiteren Verfahren geprüft.</p>
9a	Landesdenkmalamt LDA LDA 24	28.02.2020	<p>Nach Rücksprache mit der zuständigen Gebietsreferentin, möchten ich mich hiermit ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 18.02.2020 zu der uns vorliegenden Darstellung der architektonischen Einbindung des Baudenkmals in der Stromstraße 58 äußern.</p> <p>Insgesamt erscheint die streng symmetrische bauliche Einfassung des Baudenkmals, die sich beiderseits des niedrigen</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Der Vorhabenträger hat das städtebauliche Konzept im Bereich des Baudenkmals in Abstimmung mit dem FB Stadtplanung und den Denkmalfachbehörden überarbeitet.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Baukörpers auf dessen Traufhöhe fortsetzt, doch eher erzwungen und unnatürlich und entspricht keiner organischen Weiterentwicklung von Stadt in Anlehnung an die historische heterogene Bebauung. Wie von der Gebietsreferentin zu einem frühen Entwurfsstadium bereits angemerkt wurde, ist auch eine höhere 3-4-geschossige Bebauung direkt angrenzend an das Baudenkmal möglich und würde darüber hinaus der historisch gewachsenen Stadt an diesem Ort sehr viel näherkommen.</p> <p>Ist es möglich den Entwurf auf eine weniger „künstliche“ Einbindung des Denkmals hin zu überarbeiten?</p> <p>Eine Überarbeitung sollte bestenfalls in direkter Abstimmung zwischen dem Architekturbüro und den Denkmalbehörden erfolgen.</p>	
10	Berliner Feuerwehr	28.01.2020	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr derzeit keine Forderungen gestellt, sofern die Löschversorgung und die erforderlichen Zufahrten zu bestehenden Gebäuden oder noch zu errichtenden Gebäuden gesichert bleibt.</p> <p>Zu geplanten Bauvorhaben wird im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung genommen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Ausführungsplanung / Baugenehmigung. Der Vorhabenträger hat einen Fachplaner mit der Erarbeitung eines Feuerweherschließungskonzepts beauftragt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der Vorhabenplanung, den Vorschriften der Bauordnung Berlin, der Musterrichtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und den entsprechenden Merkblättern der Berliner Feuerwehr die Erschließung für die Feuerwehr ohne weitergehende Regelungen im Bebauungsplan herstellbar ist.</p>
11	BSR Berliner Stadtreinigungsbetriebe	26.02.2020	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.</p> <p>Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege: Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.</p> <p>Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten.</p> <p>Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglich, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise betreffen nicht das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungsebenen / Detailplanungen. Die Informationen wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Eine Erhöhung der für private Wohnungen genutzten Fläche von fast 12.000 m<sup>2</sup> bringt einen signifikanten Anstieg im Volumen aller haushaltsnah zu erfassenden Abfallfraktionen mit sich und den entsprechenden Flächenbedarf. Da hier die Bebauung bis an die Grundstücksgrenze geplant ist, sollte die Planung der Behälterstandplätze oder -räume zur Erfüllung unserer Vorgaben frühzeitig mit uns abgestimmt werden.</p> <p>Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.</p> <p>Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen.</p> <p>Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de.</p> <p>Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.</p> <p>Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um</p>	

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.</p> <p>Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können. Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.</p> <p>Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten. Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummi, entgegengewirkt werden.</p> <p>Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird.</p> <p>Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radverkehrsanlagen auf Gehwegen erforderlich.</p>	

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Baulich auf der Fahrbahn gelegene, geschützte Radverkehrsanlagen erfordern eine Breite von mindestens 2,10 m, um eine maschinelle Winterdienststräumung gewährleisten zu können. Die farbliche Kennzeichnung der Radstreifen sollte dem regelmäßigen Einsatz von Kehrmaschinen (Stahlborsten) und dem winterlichen Einsatz von Taumitteln (Sole) sowie der Bearbeitung mittels Schneepflug mit Stahlschürfkante standhalten.</p> <p>Zum Behältertransport sind auch hier regelmäßige Durchgänge zwischen den Pollern von mindestens 1,50 m Breite erforderlich. Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen.</p> <p>Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten_</p> <p>Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird. '</p> <p>Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Aufteilung und Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben.</p> <p>Über-eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar.</p> <p>Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).</p> <p>Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.</p> <p>Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
12	BVG Zentrale Leitungsverwaltung VBA-P1	17.02.2020 / 17.03.2020	<p><u>Stellungnahme Produktplanung:</u></p> <p>Aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung des Plangebietes (U-Bahn und diverse Buslinien) wird die zukünftige Gebietserschließung ermöglicht.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Gemäß Punkt A. I.2.5 ist bei der Gebietsentwicklung die Straßenbahnneubaustrecke in der Turmstraße mit zu berücksichtigen. Hierbei ist davon auszugehen, dass während des Baus der Neubaustrecke alle öffentlichen Verkehrsflächen zur Aufrechterhaltung der anderen Verkehre benötigt werden und nicht dem Vorhabenträger als Baustellenfläche zur Verfügung stehen.</p> <p>Hinsichtlich der künftigen Verkehrsabwicklung sehen wir die Engstelle in der Stromstraße in Höhe des Gebäudeknickes kritisch, da hier der Fußgängerbereich sehr schmal wird. Da im Erdgeschoß Einzelhandel vorgesehen wird, ist die Fußgängerfläche jedoch ausreichend zu dimensionieren. Die vorhandene Straßenfläche steht aus unserer Sicht hierfür jedoch nicht zur Verfügung, da sie sowohl für den IV, als auch insbesondere für den Rad- und öffentlichen Verkehr (Metrobuslinie M27) benötigt wird. Hier kann aus Sicht von VA-P1 im Stauraum vor der Lichtsignalanlage Turmstraße / Stromstraße keine Reduzierung der Straßenverkehrsfläche erfolgen.</p> <p><u>Stellungnahme Planung / Prüfung Ingenieurbauwerke U-Bahn vom 17.03.2020:</u> Es liegen keine Einwände gegen den B-Planentwurf vor.</p> <p><u>Stellungnahme Technische Gebäudeausrüstung / Maschinelle Anlagen U-Bahn:</u> In dem benannten Bereich befinden sich Be- und Entwässerungsanlagen der U-Bahn. Bitte beachten Sie die Grüneintragungen auf den zugestellten Zeichnungen. [Anmerkung: In dem der Stellungnahme beiliegenden Plan ist ein Bereich rund um den U-Bahnzugang Wilhelmshavener Straße, der sich vor dem Vorhaben auf dem östlichen Gehweg der Wilhelmshavener Straße befindet, gekennzeichnet. Der Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans].</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die spätere Bauausführung.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Nach derzeitigem Stand werden die erforderlichen Bewegungs- und Sicherheitsräume für Fußgänger von mindestens 2,00 m, zzgl. 0,50 m Abstand zum fließenden Verkehr (nach Regel der Technik, Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen) eingehalten. Zudem besteht die „Einengung“ auf einen sehr kleinen räumlichen Abschnitt und die „Engstelle“ ist für die Verkehrsteilnehmer einsehbar. Die verkehrstechnischen Anforderungen an die Begehbarkeit sind somit gegeben.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Festsetzungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da sich die Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Falls im Rahmen der Vorhabenplanung Änderungen am Gehweg der Wilhelmshavener Straße erforderlich werden sollten ist der Hinweis dort zu beachten. Der Vorhabenträger wurde über den Sachverhalt informiert.</p>



Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><u>Stellungnahme Bereich Omnibus:</u> Die uns überlassenen Unterlagen wurden geprüft. Gegen die weiterführende Planung und die sich daraus ergebenden Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus Sicht der BVG keine Bedenken. Im Zusammenhang mit dem Bau der bereits erwähnten Tram-Strecke bis zum U-Bhf. Turmstr. wird sich auch der Straßenquerschnitt der Turmstr. sowie auch die Aufteilung der Radweg verändern. Da hier der Umsteigepunkt U-Bahn / Tram / Bus erhalten bleibt, muss die Bushaltestelle an dem derzeitigen Ort bleiben, abgesehen von evtl. bauzeitlichen Anpassungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Eine dauerhafte Verlegung der Bushaltestellen ist nicht Bestandteil der Vorhabenplanung.</p>
13	Berliner Wasserbetriebe (BWB) Grundlagenplanung	26.02.2020	<p>Zum Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von den BWB dort geplanten Baumaßnahmen.</p> <p><b>Es ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</b></p> <p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.</p> <p>In der Stromstraße und der Turmstraße befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1000. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Vorhabenträger wurde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Gemäß den beigefügten Bestandsplänen der BWB verläuft die Leitung in der Straßenmitte der Stromstraße und südlich der Straßenmitte der Turmstraßen. Auswirkungen des Vorhabens auf die Leitung sind nicht zu erwarten.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Das Grundstück Flur 46, Flurstück 445 (Eckbereich Turm- / Stromstraße) befindet sich im öffentlich gewidmeten Straßenland/Eigentum des Landes Berlin. Dort liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 GGG. Das Grundstück soll (wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I.2.2 beschrieben) oberhalb des zweiten oberirdischen Vollgeschosses im Rahmen des Vorhabens teilweise überbaut werden. Seitens der BWB kann eine Zustimmung zur Überbauung nur erteilt werden, wenn eine Durchfahrtshöhe von 5,50 m gewährleistet ist.</p> <p>In der Turmstraße befindet sich ein Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 GG. Nach Sichtung erster uns vorliegender Verbauunterlagen des Gebäudes, wird die Auswechslung dieses bruchgefährdeten Materials gegen bruchsicheres Material erforderlich. Die Kosten hierfür sind vom Veranlasser zu tragen. Wir bitten hierzu rechtzeitig um weitere Abstimmungen.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Erst nach Kenntnis des zu erwartenden Trinkwasserbedarf (Hausanschlussanträge) kann geprüft werden, ob partiell Erneuerungen oder Verstärkungen im Trinkwasserrohrnetz erfolgen müssen.</p> <p>Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe kann das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Wir weisen darauf hin, dass diese privaten Druckerhöhungsanlagen bei der Dimensionierung unserer Anlagen keine Berücksichtigung finden. Jegliche Folgemaßnahmen am Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, gehen zu Lasten des Veranlassers.</p> <p>Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Eine Überbauung ist erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Das Vorhaben sieht in den ersten beiden Vollgeschossen Einzelhandelsnutzung mit entsprechenden Geschosshöhen vor, so dass eine Durchfahrtshöhe von 5,5 m in jedem Fall gewährleistet ist. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit die Festsetzung einer Mindesthöhe erforderlich ist.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Vorhabenträger wurde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Da die Erschließung grundsätzlich gesichert ist, betreffen die Hinweise nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Projektplanung und -umsetzung. Der Vorhabenträger wurde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Vorhabenträger wurde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</p> <p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Aufgrund der Lage im Mischwassereinzugsgebiet bekommt die Umsetzung dezentraler Maßnahmen im Zusammenhang mit dem durch den Beschluss des Abgeordnetenhauses im Jahr 2017 formulierten Ziel, die an die Mischwasserkanalisation angeschlossenen Flächen jährlich um 1% zu reduzieren, eine besondere Bedeutung.</p> <p>Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Zu Ihrer Information senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde.</p>	<p>Der Vorhabenträger wurde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Vorhabenträger wurde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungsgutachten durch einen Fachplaner erarbeitet. In Abhängigkeit vom Ergebnis des Gutachtens wird die Erforderlichkeit von Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan geprüft. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass bereits das geltende Planungsrecht eine vollständige Versiegelung im Geltungsbereich zulässt und auch die Neuplanung eine fast vollständige Versiegelung zulassen soll. Daher wird eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich sein, sondern eine Rückhaltung und geregelte Ableitung erfolgen müssen.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.</p> <p>In der Stromstraße ist von unseren Unternehmen die Auswechslung der Trinkwasserhauptleitung vorgesehen. Baubeginn ist für 02/2024 geplant. Im Zuge des Straßenbahnneubaus in der Turmstraße sind Baumaßnahmen an den dort vorhandenen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB vorgesehen. Baubeginn ist für 11/2020 geplant.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, wird der Investor gebeten frühzeitig Kontakt mit den BWB aufzunehmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens achtzehn Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen. Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Vorschriften betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern beziehen sich auf die Bauausführung. Sie sind in der Projektplanung bzw. -umsetzung zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger wurde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Vorhabenträger wurde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.</li> <li>• Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.</li> <li>• Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.</li> <li>• Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.</li> </ul> <p>Es wird gebeten, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Vergleiche Abwägung zu den vorangegangenen Punkten der Stellungnahme.</p>
14	Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5	03.02.2020	<p><b>Es ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</b></p> <p>Erläuterungen: Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlagen seit unserer letzten Stellungnahme zum BP II-7b-1 VE (SN vom 17.04.2018, im Rahmen der Zieleanfrage) ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt. Gleichzeitig verliert unsere erste/ vorherige Stellungnahme zum BP II-7b-1 VE ihre Gültigkeit.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung Die beabsichtigte Festsetzung eines Baugebietes mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftsgebäude“ ist hier grundsätzlich zulässig.</p> <p>Bei den vorgesehenen Einzelhandelsflächen, insbesondere zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sind die entsprechenden Plansätze des LEP HR zum Einzelhandel (2.7 bis 2.14 LEP HR) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p> <p>Das Ziel Z 1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen gemäß Signatur im FNP) sind hier konkret für die Straße „Stromstraße“ zu beachten.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629)</li> <li>• Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 GVBl. S. 294)</li> <li>• Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148)</li> </ul> <p><b>Bindungswirkung</b> 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</p>	

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><b>Hinweise</b> 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.</p>	
17	LAGetSi I A	27.02.2020	<p>Die Prüfung der Planunterlagen hat keine Einwände oder konkreten Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich des LaGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplan betroffen wären.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
18	NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg (vertreten durch die WGI GmbH)	23.01.2020	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im 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 Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGH-Gas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten 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 Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handsehachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen 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 Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen 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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Ausführungsplanung bzw. Bauphase.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die zukünftig innerhalb des geplanten Baugebiets gelegenen Leitungsabschnitte zu Lasten des Vorhabenträgers in das öffentliche Straßenland verlegt werden (s. u.).</p>



Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:  Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der Netzplanung, Tel.-Nr.: (030) 81876 1552, oder Tel.-Nr.: (030) 81876 1554, abzustimmen.</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. Ansprechpartner sind Tel.-Nr.: (030) 8844 2325 und Tel.-Nr.: (030) 8844 2326, Fax: (030) 8844 2300.</p> <p>Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, Berlinlicht, Eichenstraße 3a, 12435 Berlin, Tel. 0800 110 2010, E-Mail: berlinlicht@stromnetz-berlin.de. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.</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>Anlage: Leitungsplan  Dem beigefügten Leitungsplan ist zu entnehmen, dass in den Gehwegbereichen von Strom-, Turm- und Wilhelmshavener Straße Niederdruckgasleitungen (150 St bis 500 St) verlaufen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b>  Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Ausführungsplanung bzw. Bauphase. Ein Hinweis in der Begründung ist daher entbehrlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b>  Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b>  In der Wilhelmshavener Straße befindet sich Gasbeleuchtung. Der Betreiber wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrensschrittes ebenfalls an der Planung beteiligt. Er hat keine Stellungnahme eingereicht.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b>  Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b>  Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die zukünftig innerhalb des geplanten Baugebiets gelegenen Leitungsabschnitte zu Lasten des Vorhabenträgers in das</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Im Bereich der Fahrbahn der Stromstraße verläuft eine Niederdruckgasleitung größeren Durchmessers (1000 St). Im Bereich des Flurstücks 446 verläuft die Leitung (400 St) innerhalb des zukünftigen Baugebiets und im Bereich des Flurstücks 445 unterhalb der zukünftig vorgesehen Auskragung des Gebäudes über den Gehweg der Stromstraße.</p>	<p>öffentliche Straßenland verlegt werden (s. o.). Die Durchführung der Umverlegung hat bereits begonnen.</p>
19	<p>Vattenfall Busines Services GmbH</p> <p>Vattenfall Wärme Berlin AG</p>	<p>04.03.2020</p> <p>06.02.2020</p>	<p>Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde geprüft. Es wird im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung genommen.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind ggfs. Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, gern zur Verfügung.</p> <p>Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssen 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>Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Der Vorhabenträger wird die betroffene Leitung auf seine Kosten umverlegen (lassen), so dass diese auch zukünftig innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verläuft. Eine Sicherung ist somit nicht erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Richtlinien betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte bauliche Umsetzung. Der Vorhabenträger wurde hierüber informiert.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeleitungen der Vattenfall Wärme Berlin AG, deren Lage in dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich ist. Die Fernwärmeleitungen mit den Nennweiten DN 150/150/150 liegen im Bereich der Zufahrt der Wilhelmshavener Straße zu den Grundstücken des Planungsgebietes und verschwenken von dort in Richtung Norden zum Grundstück Wilhelmshavener Straße 2 - 2B. Mittels dieser Fernwärmeleitungen werden u.a. die Gebäude Turmstraße 28 und 29 des Plangebietes mit Fernwärme versorgt.</p> <p>Es wird gebeten, die vorhandenen Fernwärmeanlagen in die weitere Planung einzubeziehen.</p> <p>Die allgemein geltende Richtlinie zum Schutz der Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG (Ausgabe Januar 2019) liegen diesem Schreiben ebenfalls bei.</p> <p>Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat großes Interesse die geplante Bebauung mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen. Als Ansprechpartner für Fragen zur Fernwärmeversorgung steht dem Investor die Kundenbetreuung zur Verfügung.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Der Vorhabenträger hat seine Planung mit der Vattenfall Wärme AG abgestimmt. Gemäß E-Mail-Stellungnahme des Leitungsträgers vom 20.04.2020 hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf die vorhandene Leitung.</p>
21	Bezirksamt Mitte von Berlin Stadt 2 (Bauaufsicht)	12.02.2020	<p><b>1. § 4 – Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden</b> Es ist die Schaffung eines Baugrundstücks notwendig, um die Anforderung zu Errichtung von Gebäuden zu erfüllen.</p> <p><b>2. § 5 – Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Wesentliche Teile des Plangebiets weisen bereits heute die Eigenschaft eines Baugrundstücks auf, da sie mit dem Bebauungsplan II-7b als Bauland festgesetzt wurden und öffentlich – rechtlich erschlossen sind. Für die restlichen Teile des Plangebiets, die heute noch als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sind, liegt die Eigenschaft mit der Festsetzung dieses Bebauungsplans vor.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Der Zugang zu den rückwärtigen Gebäuden, insbesondere für die Feuerwehr ist sicherzustellen.</p> <p><b>3. § 6 – Abstandsflächen, Abstände</b> Die Abstandsflächen sind nicht eingehalten. Entgegen der textlichen Erläuterung (s. S. 46 „Abstandsflächen“, Abs. 3) liegt die Abstandsfläche an der Ecke Turm-/Stromstraße über die Mitte des öffentlichen Straßenlands, da diese ab der Straßenbegrenzungslinie, sprich ab Punkt B3 bei der Unterschneidung der Gebäudekubatur ermittelt wird.</p> <p><b>4. § 8 – Kinderspielplätze</b> Für die Wohnnutzung ist ein Kinderspielplatz, mit einer Größe von mind. 4 m<sup>2</sup> je Wohnung unter Beachtung der Ausführungsvorschriften (AV Notwendige Kinderspielplätze) u.a. zu Größe und Barrierefreiheit, zur gefahrlosen Benutzung <b>im Freien</b> zu schaffen. Es sind keine Kinderspielplätze oberhalb des 1. OG anzulegen.</p> <p><b>5. Hinweise</b></p> <p>1.) Bitte beachten Sie, dass ab dem 1. Januar 2020 mindestens die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein muss. (§ 50 Abs. 1 BauO Bln) und die Barrierefreie Wohnen Verordnung Berlin einzuhalten ist.</p> <p>2.) Der dargestellte Grünanteil wird aufgrund der zerklüfteten Dachlandschaft und den damit bedingten</p>	<p>Der Vorhabenträger hat einen Fachplaner mit der Erarbeitung eines Feuerweherschließungskonzepts beauftragt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der Vorhabenplanung, den Vorschriften der Bauordnung Berlin, der Musterrichtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und den entsprechenden Merkblättern der Berliner Feuerwehr die Erschließung für die Feuerwehr ohne weitergehende Regelungen im Bebauungsplan herstellbar ist.</p> <p><b>Der Einwand wird zurückgewiesen.</b> Der Sachverhalt wurde anhand der aktuellen Planungen des Vorhabenträgers durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur geprüft. Die Prüfung ergab, dass die Abstandsfläche die Straßenmitte nicht überschreitet.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Vorhabenträger lässt ein Spielplatzkonzept für den Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplatzflächen aus dem Vorhaben sowie aus dem Bestand in der Turmstraße 29 erarbeiten und mit der Bauaufsicht abstimmen. Der Nachweis der erforderlichen Flächen ist voraussichtlich innerhalb des Geltungsbereichs möglich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Regelungen betreffen nicht die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Der Bauherr wurde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Dachrandstreifen sowie den wahrscheinlichen Dachaufbauten als technisch schwer umzusetzen sein. Insbesondere gilt dies für den Fall, dass eine intensive Begrünung angedacht ist.</p> <p>3.) Die Belange der TA-Lärm werden durch die Bauaufsicht im Genehmigungsverfahren nicht geprüft ( siehe Seite 48 ).</p> <p>4.) Eine Einräumung von Fensterrechten an der Grundstücksgrenze ( Brandüberschlag ) kann für eine Fassade nur über eine Baulasteintragung für eine Abstandsfläche nach § 6 BauO Bln erfolgen. (siehe Seite 45 ).</p> <p>Die Forderungen der Bauordnung oder auf Grund der Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung müssen erfüllt werden.</p>	<p>Die Planung der Dachbegrünung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Redaktionelle Überarbeitung der Begründung.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Eine Einräumung von Fensterrechten wird nach der Überarbeitung des Vorhabens nicht mehr erforderlich werden. Die Begründung wird diesbezüglich angepasst.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
22	Bezirksamt Mitte von Berlin FB Denkmalschutz Stadt 3	03.03.2020	<p>Die von der Planung betroffenen Denkmale, sowohl das Baudenkmal innerhalb des VE-Plan-Entwurfs als auch die in der Umgebung befindlichen Denkmale sind unter 2.7 korrekt benannt.</p> <p>Gegen den vorgelegten B-Plan-Entwurf bestehen folgende denkmalfachlichen Bedenken, die sich auf die Einbindung des Baudenkmal Stromstraße 61 beziehen:</p> <p>Das 2-geschossige Gebäude Stromstraße 61 erscheint in der vorgelegten Planung wie ein kulissenartiges Torhaus. Eine wirkliche Einbindung in diesen Straßenabschnitt erfolgt nicht im denkmalfachlich notwendigen Maß. Denkmalfachlich richtig wären beidseitig an Stromstraße 61 angrenzende - zumindest optisch - <u>eigenständige</u> Baukörper, die in deutlich stärkerem Maß die seit Ende des 19. Jh. ausgeprägte parzellenweise Änderung einzelner Baukörper, die</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b> Der Vorhabenträger hat das städtebauliche Konzept insbesondere im Bereich beidseitig des Baudenkmal in Abstimmung mit dem FB Stadtplanung und den Denkmalfachbehörden weitgehend flächenneutral überarbeitet.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>sich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit naturgemäß immer weiter erhöht hat, hinsichtlich ihrer Staffelung fortzusetzen.</p> <p>Demzufolge sollte die Planung wie folgt geändert werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bildung von künftig (zumindest optisch) eigenständigen Parzellen beidseitig von Stromstraße 61 mit <ol style="list-style-type: none"> <li>a) in der Breite vier statt der zwei in den Unterlagen dargestellten Fensterachsen sowie</li> <li>b) in der Höhe 3 bis 4 Geschossen.</li> </ol> </li> </ol> <p>Als Kompensation wäre</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der nördlich anschließende neue Baukörper zum Bestandsgebäude Stromstraße 59 um 1 Geschoss zu reduzieren (um sich stärker in das unmittelbare Umfeld einzufügen) und darüber hinaus</li> <li>2. die sehr weit in die Stromstraße nach Norden geführte 2-geschossige Eck-Überhöhung Strom-/ Turmstraße in der nördlichen Verlängerung um möglichst 7 Achsen (zumindest aber um 4 Achsen) zu reduzieren.</li> </ol> <p>Damit würde der extreme Maßstabsprung zwischen der Bebauungshöhe im Eckbereich im Verhältnis zum 2-geschossigen Baudenkmal zumindest gemildert.</p> <p>Die Summe der Nutzfläche darf sich durch diese Änderungen in keinem Fall erhöhen, da bereits jetzt die hohe Ausnutzung der Grundstücke deutlich wird.</p>	
23	Bezirksamt Mitte von Berlin Stadt 4 (Vermessung)	19.02.2020	<p>Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans II-7b-1VE werden folgende Anmerkungen gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Titel des Entwurfs entspricht nicht dem Titel auf der Begründung. Zudem ist der Titel unvollständig und entspricht nicht den Angaben des Liegenschaftskatasters. Ein Vorschlag wäre: „...für die Grundstücke Stromstraße 60-62, Hinter Stromstraße 61, 62,</li> </ul>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Der Titel des Bebauungsplans wird angepasst.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Neben Turmstraße 28, Turmstraße 28 und Turmstraße 29, Wilhelmshavener Straße 1 sowie eine daran angrenzende Teilfläche der Stromstraße...“. In der Begründung müsste der angepasste Titel berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planunterlage ist veraltet, u. a. sind Flurstücksnummern und -grenzen falsch.</li>   <li>- Die Maße der Baugrenzen müssten ergänzt werden.</li>   <li>- Im Bereich der Nebenzeichnung soll im ersten und zweiten Geschoss ein Luftgeschoss entstehen. In der Nebenzeichnung beginnt das Gebäude darüber jedoch erst ab Geschoss 4, müsste es dort nicht Geschoss 3 heißen? Zudem soll der schräge Bereich nur bis Geschoss 8 bebaut werden, das angrenzende Gebäude allerdings bis Geschoss 9. Dem widerspricht die mitgeschickte Präsentation und beiden Baubereichen ist auch dieselbe Oberkante von 31,9m zugeordnet.</li>   <li>- Laut Begründung und Präsentation ist eine Tiefgarage vorgesehen, diese und die Zufahrt sind nicht in die Planzeichnung eingetragen.</li>   <li>- Bei der Angabe der Oberkante fehlt der Höhenbezug: über Gehweg oder NHN.</li>   <li>- Baugrenzen liegen auf der Seite der höheren Geschößzahl, das heißt, die doppelte Baugrenze zwischen dem Bestandsgebäude der Turmstraße 29</li> </ul>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Plangrundlage wird im weiteren Verfahren aktualisiert.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Planzeichnung wird zu diesem Sachverhalt im weiteren Verfahren angepasst.</p> <p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b> Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Tiefgarage vollständig mit baulichen Anlagen überbaut. Eine zeichnerische Darstellung ist daher nicht möglich. Die Erforderlichkeit der Festsetzung eines Zufahrtbereichs wird im weiteren Verfahren überprüft.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Festsetzung wird zu diesem Sachverhalt im weiteren Verfahren angepasst.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Planzeichnung wird zu diesem Sachverhalt im weiteren Verfahren angepasst.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>und der Bebauung der Turmstraße 28 kann wegfallen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach den Textlichen Festsetzungen des festgesetzten Bebauungsplan II-7b existiert an der Grenze zum Grundstück Stromstraße 59 neben der Straßenbegrenzungslinie auch eine Baugrenze.</li> <li>- Der Geltungsbereich des II-7b-1VE überlappt mit dem des II-7b und II-B2. Weitere benachbarte, aber nicht direkt angrenzende Pläne sind II-E, II-53 und 1-43VE. Bitte Punkt 3.10 der Begründung anpassen und die Planzeichnung ggf. ergänzen.</li> <li>- Die Gebäudeschraffur des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der Stromstraße 61 fehlt.</li>   <li>- Warum wurde als Art der baulichen Nutzung die Bezeichnung „Baugebiet für Wohn- und Geschäftshäuser“ eingeführt, statt die übliche Kategorie „Mischgebiet“ bzw. „Urbanes Gebiet“ zu wählen?</li>   <li>- Die Nennung des Koordinatensystems wäre wünschenswert.</li> </ul>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Plangrundlage wird im weiteren Verfahren aktualisiert.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Plangrundlage wird im weiteren Verfahren aktualisiert.</p> <p><b>Die Behörde äußert sich außerhalb ihrer Zuständigkeit.</b> Es handelt sich um ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB besteht in diesem Verfahren hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung keine Bindung an die Baugebietskategorien der BauNVO.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Plangrundlage wird im weiteren Verfahren aktualisiert.</p>
24	Bezirksamt Mitte von Berlin SGA		<p>Das Straßen- und Grünflächenamt Mitte (SGA) nimmt zu den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Grundstücksvertrag / Widmung und Einziehung öffentlicher Straßenverkehrsflächen</b></p> <p><u>Grundstücke für den Kaufvertrag:</u></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>



Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Auf Grundlage des Beschlusses des Bezirksamtes vom 13.01.2015 wurden die Flurstücke 446 (an Vorhabenträger) und 447 (an Berlin) bereits gebildet.</p> <p>Aus der Planzeichnung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist jedoch erkennbar, dass Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht übereinstimmen. Daraus ergäbe sich eine unklare Aufteilung der Verkehrssicherungspflichten im Gehwegbereich.</p> <p>In einer Besprechung am 14.02.2020 hatte der Vorhabenträger angeboten, auch die kleine Teilfläche des Flurstücks 448 östlich der Baugrenze an Berlin zu verkaufen. Er wird einen entsprechenden Grunderwerbsplan durch einen ÖBVI als Grundlage für den Kaufvertrag erstellen lassen (vgl. Anlage: <i>Grundstücke für den Kaufvertrag</i>).</p> <p><u>Zeitpunkt für den Abschluss des Kaufvertrags:</u> Der Vorhabenträger möchte den Kaufvertrag mit Berlin so kurzfristig wie möglich schließen, um zügig die Genehmigungsfähigkeit seines Bauvorhabens zu erreichen.</p> <p>Das SGA muss jedoch eine Unterzeichnung des Kaufvertrags noch vor Beschluss des Bezirksamtes über den Bebauungsplan II-7-1 VE ablehnen, da sich innerhalb des Kaufgrundstücks mehrere Leitungen zur öffentlichen Versorgung befinden. Der Kaufvertrag kann jedoch auf Grundlage des Grunderwerbsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren vorbereitet werden.</p> <p><b>2. Änderung der Abgrenzung zwischen Bau- und Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung</b> Die Planzeichnung muss so geändert werden, dass die Grenze zwischen Baufläche und öffentlicher Straßenverkehrsfläche auf der Baugrenze verläuft (siehe auch Pkt. 1, Grunderwerbsplan).</p>	<p>Die Überarbeitung der Planung durch den Vorhabenträger hat ergeben, dass eine nicht überbaute Teilfläche seines Grundstücks verbleibt. Im Bebauungsplan wird die Straßenbegrenzungslinie an die zukünftige Baugrenze angepasst. Die Fläche wird entsprechend dem Ergebnis des Termins am 14.02.2020 an das Land Berlin abgegeben.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Überarbeitung der Planung durch den Vorhabenträger hat ergeben, dass eine nicht überbaute Teilfläche seines Grundstücks verbleibt. Im Bebauungsplan wird die Straßenbegrenzungslinie an die zukünftige Baugrenze angepasst.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><b>3. Planfeststellung Straßenbahn als privilegierte Planung</b></p> <p>Das Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahn in der Turmstraße ist gegenüber dem Bebauungsplan- und dem Baugenehmigungsverfahren privilegiert. Daher müssen sich alle für das Vorhaben erforderliche Maßnahmen im unterirdischen Raum dieser Planfeststellung unterordnen.</p> <p>Das betrifft insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leitungsumverlegungen aus dem künftigen Bau- feld in den öffentlichen Gehweg,</li> <li>• ggf. die Sondernutzungen für Anker, Verbaue und Fundamentverbreiterungen,</li> <li>• die Bereitstellung von Baustelleneinrichtungsflächen,</li> <li>• die zeitliche Einordnung der Realisierung des Vorha- bens,</li> <li>• straßenverkehrsbehördliche Anordnungen,</li> <li>• die Anpassung der Gehweghöhen,</li> <li>• die höhenmäßige Anordnung der Gebäude (OKFE),</li> </ul> <p>...(Aufzählung nicht vollständig).</p> <p>Das SGA kann nur Genehmigungen (Sondernutzungen, Bau- beginn usw.) erteilen, wenn die Zustimmung der Senatsver- waltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenUVK) bzw. der von ihr beauftragten BVG vorliegt.</p> <p><b>4. Aktive Zentren in der Turmstraße</b></p> <p>Es sind Abstimmungen mit den Planungen zum Förderpro- gramm „Aktive Zentren Turmstraße“ erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergege- ben. Bei der Planung des Erschließungs- und Verkehrs- konzepts wird die übergeordnete Planung der Straßen- bahn berücksichtigt. Eine Abstimmung des Vorhaben- trägers mit der BVG ergab, dass das Bauvorhaben - hin- sichtlich der verkehrstechnischen Aspekte – jedoch die Belange der Neubaustrecke nicht berührt.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Gemäß vorliegender Objektplanungen von Oktober 2018 sind im Bereich des Gehwegs und der Fahrbahn- kante der Turmstraße zwischen der Strom- und der Wil- helmshavener Straße gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung geplant. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen diesen auf öffentlichen Ver-</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><b>5. Verkehrsgutachten als Fachgutachten zum Bebauungsplan</b></p> <p>Als Fachgutachten zum Bebauungsplan ist ein Verkehrsgutachten erforderlich. Das Vorhaben hat in mehrfacher Hinsicht verkehrliche Auswirkungen und es sind Vorgaben und Abstimmungen zu anderen Planungen zu berücksichtigen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgaben aus dem Planfeststellungsverfahren „Straßenbahn Turmstraße“,</li> <li>• Abstimmungen mit dem Förderprogramm „Aktive Zentren“,</li> <li>• Anforderungen des ÖPNV, des Fuß- und Radverkehrs, Taxi, motorisierten Individualverkehrs,</li> <li>• keine Belieferung über öffentliche Straßen, sondern nur auf dem eigenen Grundstück,</li> <li>• kein LKW-Verkehr durch den verkehrsberuhigten Bereich Moabit, kein Rangieren in der Wilhelmshavener Straße,</li> <li>• Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Personen (Behindertenstellplätze auf eigenem Grundstück)</li> </ul> <p><i>(Aufzählung nicht vollständig)</i></p> <p>Da sowohl das übergeordnete als auch das bezirkliche Straßennetz betroffen sind, ist eine Freigabe des Verkehrsgutachtens durch SenUVK und SGA Mitte erforderlich. Weiterhin ist wegen des Planfeststellungsverfahrens die Zustimmung von SenUVK / BVG vorzulegen. Das abgestimmte Gutachten sollte bis zur Behördenbeteiligung vorliegen, damit die Verwaltungen im B-Plan-Verfahren dem Gutachten zustimmen können.</p>	<p>kehrflächen vorgesehene Maßnahmen – auch im Bereich der geplanten Auskrugung des Gebäudes – nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Verträglichkeit des Bauvorhabens und den Einfluss auf das unmittelbar umliegende Verkehrsnetz („äußere“ Erschließung) sowie die innere Erschließung bzw. die verkehrstechnischen Anforderungen an die maßgebenden Nutzergruppen (im Plangebiet) untersucht.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Das Verkehrsgutachten sollte für eine Vorstellung im BVV-Ausschuss und der Öffentlichkeit geeignet sein.</p> <p><b>6. Maßnahmenplan und Maßnahmenbeschreibung</b>  In einem Maßnahmenplan sind übersichtlich die für die Erschließung des Vorhabens notwendigen Maßnahmen darzustellen und in einer Maßnahmenbeschreibung zu benennen (vergleichbar HOAI § 45 ff Leistungsphase 2 Vorplanung).  Maßnahmenplan und Maßnahmenbeschreibung sollten als Anlage Bestandteil des DV werden.</p> <p><b>7. Kostenschätzung und Sicherheiten</b>  Für die vom VT durchzuführenden Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind im DV Sicherheiten vertraglich zu regeln.  Aus der Kostenschätzung (+ Zulagen für Unvorhergesehenes + Zulage für die Erhöhung des Baupreisindex) werden die vom Vorhabenträger vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegenden Sicherheiten in Form von Vertragserfüllungsbürgschaften ermittelt.  Die Ermittlung der Höhe der Vertragserfüllungsbürgschaft sollten als Anlage Bestandteil des DV werden.</p> <p><b>8. Öffentliche und private Spielplätze, wohnungsnah Grünflächen</b>  Auf Grundlage des geplanten Wohnanteils ist im Bebauungsplan eine planerische Auseinandersetzung zum Bedarf an öffentlichen und privaten Spielplatzflächen und den wohnungsnahen Grünflächen erforderlich.  In einer Besprechung am 14.02.2020 hatte der Vorhabenträger dargelegt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Spielplatzflächen auf den Dachflächen untergebracht werden sollen. Teile dieser Spielplatzflächen sollen für die Öffentlichkeit zugänglich sein.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b>  Im weiteren Verfahren wird geprüft, auf welchem Weg eine Absicherung der öffentlichen Zugänglichkeit erfolgt.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Das SGA begrüßt diese Vorgehensweise, denn im Umfeld stehen nur sehr wenig Flächen für öffentliche Spielplätze zur Verfügung. Im Bebauungsplan sollte ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die öffentlich genutzten Spielplätze festgesetzt werden und / oder im Durchführungsvertrag eine geeignete vertragliche Regelung erfolgen.</p> <p><b>9. Bauherren- und Eigentümervertretung für das SGA über die gesamte Planungs- und Bauphase</b> Um eine kurzfristige Bearbeitung dieses Vorhabens mit hohem Koordinierungsaufwand trotz Personalmangels zu sichern, sollte im Durchführungsvertrag eine Vertretung des SGA für nicht-hoheitliche Aufgaben durch ein externes Planungsbüro über die gesamte Planungs- und Bauphase geregelt werden. Der Vorhabenträger hatte in der Besprechung am 14.02.2020 seine Bereitschaft zur Finanzierung der Bauherren- und Eigentümervertretung erklärt.</p> <p><b>10. Durchführungsvertrag – notwendige Regelungen zur Erschließung nach derzeitigem Kenntnisstand</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eigentumsrechtliche Regelungen zum Abschluss eines Kaufvertrags</li> <li>• Regelungen zum unterirdischen Raum (Leitungsverlegungen)</li> <li>• Regelungen zur Straßenplanung einschl. Maßnahmenplan und Maßnahmenbeschreibung</li> <li>• Regelungen zu den Bürgschaften</li> <li>• Regelungen zur Bauablaufplanung</li> <li>• Regelungen zur Vertretung des SGA durch ein externes Planungsbüro über die gesamte Planungs- und Bauphase</li> </ul> <p><i>Weitere Vertragsinhalte können sich im Bebauungsplanverfahren ergeben.</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise werden im Rahmen der Erstellung und Abstimmung des Durchführungsvertrags geprüft und soweit erforderlich berücksichtigt.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
25	Bezirksamt Mitte von Berlin Naturschutz	03.04.2020	<p>Den Zielen des Bebauungsplans grundsätzlich widersprechende Planungen werden vom Fachbereich Naturschutz nicht verfolgt.</p> <p>Bezüglich des festgesetzten Landschaftsplans II-L-10 Moabiter Insel (Begründung S. 25, 3.8) wird jedoch darauf hingewiesen, dass der zu erreichende Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 gemäß dessen textlicher Festsetzung Nr. 2 vorrangig auf der Grundfläche zu erfüllen ist (begrünte Innenhöfe, teilversiegelte Befestigungen, ggf. auch für Stellplätze). Erst dann, wenn der BFF hierüber nicht zu erfüllen ist, sind Maßnahmen wie Wand- und Dachbegrünungen zu ergreifen. Auch dazu wird angeregt, auf die nach beabsichtigter textlicher Festsetzung Nr. 3 zulässige Unterbauung bis zu einer GRZ von 1,0 zu verzichten, auch wenn diese nach geltendem Planungsrecht zulässig ist. Die Ausführungen zur Notwendigkeit (Begründung S. 41, 2. Absatz) enthalten Behauptungen, die nicht belegt sind. Es stellt sich doch die Frage, weshalb die aufgeführten Funktionen nicht bedient werden können, erreicht werden können, wenn die zur Verfügung stehende Fläche ca. 145 m<sup>2</sup> kleiner ist bzw. wenn dafür immerhin 4.830 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Diese Fragen sind im Zusammenhang mit der doch 'wesentlichen Überschreitung der GFZ zu sehen, entsteht nicht dadurch erst die angebliche Notwendigkeit der Unterbauung bis zu einer GRZ von 1,0? Es besteht nach hiesiger Auffassung jedenfalls ein erheblicher Widerspruch darin, einerseits an der jetzt zulässigen GRZ von 1,0 festzuhalten, gleichzeitig aber die jetzt zulässige GFZ nachhaltig zu ignorieren.</p> <p>Wie auch immer - auf einer 145 m<sup>2</sup> großen, nicht unterbauten Fläche könnte wenigstens ein prägender Laubbaum gepflanzt werden, ergänzt durch Strauchpflanzungen, das wäre dann ein echter grüner (Mini-)Hof. Dazu wird eine entsprechende textliche Festsetzung vorgeschlagen, beides - Verzicht auf die Unterbauung und "Pflanzbindung" - wären wahre Beiträge zur</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Bereits das geltende Planungsrecht des Bebauungsplans II-7b setzt für das Plangebiet eine GRZ von 1,0 fest. Eine Änderung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens entspricht nicht den beabsichtigten Zielstellungen für die zukünftige Grundstücksnutzung und würde auf Grund der Ecksituation insbesondere die beabsichtigte Ansiedlung von sinnvoll nutzbaren Einzelhandelsflächen erschweren. Darüber hinaus ist es – abweichend von anderen ggf. vergleichbaren Standorten – hier wegen der örtlichen Erschließungssituation (Lage im Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen, Bus- und zukünftige Straßenbahnhaltestelle in der Turmstraße) zwingend erforderlich, die gesamte Erschließung des Einzelhandels auf dem eigenen Grundstück zu organisieren. Damit ist aus Immissionsschutzgründen zudem eine Einhausung des Anlieferbereichs erforderlich. Daher wird an der geplanten Festsetzung einer GRZ von 1,0 festgehalten. Angesichts des bestehenden Planungsrechts ist damit in Bezug auf die Festsetzungen des Landschaftsplans keine Verschlechterung verbunden.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Minderung der dann immer noch wesentlichen Überschreitung der zulässigen baulichen Nutzung. Es wird um Überprüfung gebeten.</p> <p>Es wird weiterhin erwartet, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen wird, dass und wie, mit welchen Maßnahmen, der BFF von 0,3 erreicht wird. Es ist zu erwarten, dass dafür großflächige Vertikalbegrünungen erforderlich werden und entsprechend groß dimensionierte Dachbegrünungen. Zur Sicherung dieser Maßnahmen sind entsprechende Festsetzungen vorzusehen.</p> <p>Die Maßnahmen zum Erreichen des BFF - und weitere - sind auch im Landschaftsprogramm - Artenschutzprogramm 2016 (LaPro), s. Begründung S. 16, 3.3, und aus dem Stadtentwicklungsplan Klima, einschließlich Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (s. Seite 21, 3.5.5) begründet, in ihrer Wirksamkeit dienen sie auch dem Artenschutz, tragen zu einer thermischen Entlastung und zu einer Verbesserung der lokalen Luftqualität bei.</p> <p>Zur Frage der Begrünung von Baugrundstücken, insbesondere in Verbindung mit der beabsichtigten Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung - vgl. S. 40, 41 der Begründung, wird auch auf den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 20.12.2018 - „Mehr Grün in Mitte - auch auf Dächern und an Wänden“, DRS 1545N - verwiesen.</p> <p>Diese Maßnahmen würden weiterhin auch nachhaltig das Konzept der grünen Höfe - s. Projekt-Präsentation - stützen bzw. mit entsprechenden Inhalten füllen. Nach dieser Präsentation besteht auch der Anspruch, ein „Lebendiges Quartier“ zu schaffen.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Im Ergebnis der konkretisierten Freianlagenplanung, die in Bezug auf die BFF bezogenen Maßnahmen bereits im dem Fachamt abgestimmt wurde, wird ein BFF von mindestens 0,3 erreicht. Es werden u. a. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie weitere Vegetationsflächen (ohne Bodenanschluss) vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahmen soll im weiteren Verfahren über Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt werden.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Es wird angeregt, dazu die Nutzung von geeigneten - ggf. noch zu entwickelnden - Bereichen durch die Allgemeinheit zuzulassen und zu sichern (s.u., Spielplatz).</p> <p><b>Klima</b> (Begründung S. 14, 2.13) - im o.g. Zusammenhang wird die Berücksichtigung der zutreffenden und geeigneten Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima (Umwelatlas) angeregt, ggf. durch textliche Festsetzungen zu sichern oder/und durch Regelungen im Durchführungsvertrag zu vereinbaren. Zu nennen sind beispielsweise Entseigerung, Schaffung von Pocket-Parks/Innenhofbegrünung, Verschattung von Gebäuden, Erhöhung der Oberflächen-Albedo, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden/Fassadenbegrünung.</p> <p><b>Luftreinhalteplan</b>, 2. Fortschreibung (Begründung S. 24, 3.6.) - auch hierzu werden abgeleitete Maßnahmen, die Eingang in den Bebauungsplan finden, erwartet. Hinsichtlich der u.a. nach Karte Umweltatlas - „Umweltgerechtigkeit: Integrierte Mehrfachbelastung -thematisch“ dargestellten dreifachen Belastung - hohe Luftbelastung, Überlagerung schlechte bis sehr schlechte Grünversorgung und hohe thermische Belastung - ist anzumerken, dass diese dreifache Belastung nach hiesiger Auffassung nicht gegeben ist, da für das Gebiet nach der vom Bezirksamt beschlossenen „Versorgungsanalyse Freiraum Bezirk Mitte“ (<a href="http://in.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/naturschutz/versorgungsanalyse-freiraum-bezirk-mitte-737123.php">http://in.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/naturschutz/versorgungsanalyse-freiraum-bezirk-mitte-737123.php</a>) eine gute Versorgung mit Freiraum gegeben ist.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Vorhabenträger beabsichtigt eine zeitlich beschränkte Zugänglichkeit von Flächen und Spielplätzen auf den Dachflächen des 1. OG für die Öffentlichkeit. Eine Absicherung wird voraussichtlich durch eine verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag erfolgen.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Auf der Grundlage des Freiraumkonzepts des Vorhabenträgers, welches u.a. eine Begründung von Dachflächen vorsieht, werden Festsetzungen zur Umsetzung des Konzepts im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen bzw. verbindliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag vereinbart. Die Maßnahmen sind ebenfalls geeignet, die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens zu mindern bzw. teilweise auszugleichen. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass auch das geltende Planungsrecht eine vollständige Versiegelung des Plangebiets bereits zulässt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Einschätzung des Fachamts hinsichtlich der Dreifachbelastung wird in die Begründung übernommen. Dem Luftreinhalteplan wird durch die textliche Festsetzung eines Verbrennungsverbots für bestimmte Brennstoffe und dem vom Vorhabenträger beabsichtigten Anschluss an das Fernwärmenetz entsprochen. Zudem wurde vor dem Hintergrund der zentralen Lage im Stadtteil und der sehr guten ÖPNV-Anbindung zur Minimierung des Individualverkehrs die Anzahl der angebotenen Stellplätze auf ca. 40 reduziert.</p>



Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><b>Versorgung mit öffentlichem Freiraum, Kinderspielplätze</b>  - das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich (VB) bzw. Planungsraum 2104 „Emdener Straße“, der nur aus der Versorgungseinheit (VE) 2104A besteht. Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen (G1) im VB 2104 bzw. in der VE 2104A liegt bei 59 %, es besteht ein nicht gedeckter Bedarf von knapp 7.700 m<sup>2</sup> an nutzbarer öffentlicher Spielfläche. Der Bedarf an privater Spielfläche ist lediglich zu 4% gedeckt, es fehlen im Versorgungsbereich 2104/Planungsraum „Emdener Straße“ 34.992 m<sup>2</sup> nutzbare private Spielfläche. Die Versorgungsstufe für private Spielplätze (G2) ist 1 - „nicht versorgt“. Für die Versorgung mit öffentlicher und privater Spielfläche, Gesamt-Versorgungsstufe (G), ergibt das für den Versorgungsbereich 2104/Planungsraum „Emdener Straße“ die Versorgungsstufe 2. Nur der etwas unterdurchschnittliche Kinderanteil sowie die Nähe zu einer übergeordneten Grünanlage führen dazu, dass der Versorgungsbereich nicht als Bedarfsschwerpunkt zu klassifizieren ist.</p> <p>Demgegenüber steht mit 49% ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Kindern, die im Versorgungsbereich von Transferleistungen abhängig sind (vgl. Bezirksregionenprofil Moabit West, Teil I, Kernindikator D5). Aufgrund dieser Abhängigkeit erhöht sich u.a. die Bedeutung von Kinderspielplätzen - öffentlichen und privaten, weil diese Kinder mehr als andere auf Spielplätze in ihrer Umgebung angewiesen sind, um am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Deshalb muss jeder Verschlechterung der Versorgung mit Spielflächen strikt entgegen werden.</p> <p>Im Bestand gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans den im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Turmstraße 29 (48 Wohneinheiten laut WoFIS, Stand Dezember 2018) hergestellten privaten Spielplatz mit einer Größe von 211 m<sup>2</sup>, gelegen auf dem Grundstück Stromstraße 60, also im zu bebauenden Bereich nach Entwurf des Bebauungsplans. Dieser</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b>  Ergänzung der Begründung.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b>  Die im Rahmen des Vorhabens geplanten privaten Spielplatzflächen auf den Dachflächen des 1. OG. Berücksichtigen auch den Flächenbedarf der Bestandswohnungen der Turmstraße 29.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>nach Bauordnung notwendige Kinderspielplatz ist nach hiesiger Auffassung so lange notwendig und damit zu erhalten und instand zu halten, wie die den Bedarf auslösenden Wohnungen bestehen. Eine Beseitigung eines solchen notwendigen Spielplatzes solange die den Bedarf auslösenden Wohnungen bestehen, ist nach der Bauordnung für Berlin, einschließlich der Ausführungsvorschriften zu § 8 Absätze 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (AV Notwendige Kinderspielplätze), nicht vorgesehen und damit auch da nicht geregelt. Es ist deshalb nach hiesiger Auffassung erforderlich, diese Frage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären, ihre Beantwortung nicht auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu verlagern, da ihre Beantwortung Auswirkungen auf das Vorhaben und damit den Bebauungsplan haben wird/kann. Aufgrund der o.g. Versorgungssituation mit Kinderspielflächen, insbesondere der Lage im privaten Bereich und wegen der sozialen Situation von Kindern ist eine ersatzlose Beseitigung, auch in Verbindung mit einer Vereinbarung zur Ablösung der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung, auszuschließen.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dürfen keinesfalls solche Umstände erzeugt werden, die eine Erfüllung der nach Bauordnung bestehenden Verpflichtung zum Anlegen eines privaten Kinderspielplatzes, der allen Anforderungen nach Bauordnung, einschließlich der o.g. AV, in Quantität, Qualität, Erreichbarkeit, Lage (auch Besonnung/Schatten, Entlüftungsanlage der Tiefgarage) etc., unter Berücksichtigung des bereits im Plangebiet bestehenden Bedarfs, entspricht, erschwert oder gar verhindert. Bezüglich der Ausstattung/Gestaltung der Spielflächen wird darauf hingewiesen, dass auch entsprechend gestaltete Vegetationsflächen die Anforderungen an Spielplätze nach DIN 18304 im Sinne eines Bereiches für Naturerleben erfüllen können.</p> <p>Bei Annahme von 117 Wohneinheiten und folglich 234 Einwohnern (2 EW/VVE) werden durch die Neubebauung/das Projekt zusätzlich zu dem im Geltungsbereich bestehenden</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Inwieweit eine vollständige Berücksichtigung aller Anforderungen für die geplanten Spielplätze möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft. Auf Grund der bestehenden Grundstückssituation (Eckgrundstück, aus städtebaulichen Gründen erforderliche Bebauung entlang der im Osten und Süden gelegenen Straßenfronten) ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere die Besonnungssituation der Spielplätze nicht optimal sein wird. Dies gilt wegen der zur Verfügung stehenden Grundstückstiefe weitgehend unabhängig von der beabsichtigten Bebauungsdichte. Der Vorhabenträger lässt ein Spielplatzkonzept für den Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplatzflächen aus dem Vorhaben sowie aus dem Bestand in der Turmstraße 29 erarbeiten und mit der Bauaufsicht abstimmen. Der</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bedarf an privater Spielfläche bzw. zusätzlich zum bestehenden privaten Kinderspielplatz (s.o.) folgende neue Bedarfe an Spielfläche ausgelöst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 468 m<sup>2</sup> nutzbare private Spielfläche (4 m<sup>2</sup>/WE; mehr als 75 WE, deshalb auch für das Spielen älterer Kinder geeignet, nach Bauordnung, s. auch o.g. AV Ziffer 3 Absatz 4)</li> <li>- 234 m<sup>2</sup> nutzbare öffentliche Spielfläche (1 m<sup>2</sup>/EW, nach Kinderspielplatzgesetz).</li> </ul> <p>An öffentlichem Freiraum entsteht folgender Bedarf neu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.404 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Freiraum (6 m<sup>2</sup>/EW, nach LaPro)</li> <li>- 1.638 m<sup>2</sup> siedlungsnaher Freiraum (7 m<sup>2</sup>/EW, nach LaPro).</li> </ul> <p>Es wird erwartet, dass sich im Verlauf des Verfahrens die dann tatsächlich zu realisierende Wohnungsanzahl und damit die Einwohnerzahl, mit der zu rechnen ist, herausstellt, entsprechende Bedarfszahlen ermittelt werden und dann der Bebauungsplan auf dieser Grundlage die entsprechenden Aussagen und Festlegungen bzw. Festsetzungen trifft.</p> <p>Auch von der Klärung dieser Fragen wird abhängen, ob der in der Begründung auf Seite 28 unter 4.2 Städtebaulich-hochbauliches Konzept formulierte Anspruch, ein vernetztes Freiraumsystem aus gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen zu schaffen, die trotz der hohen baulichen Dichte zu einem deutlich wahrnehmbaren und nutzbaren Grünflächenanteil im (Plan-)Gebiet führen, erfüllt werden kann.</p> <p>Dem gegenüber steht, dass sich gerade aufgrund der hohen baulichen Dichte und der Gebäudehöhen der überwiegende Teil der außerhalb von befestigten Erschließungsflächen verbleibenden Grünflächen in (stark) verschatteten Bereichen befindet. Auch ist ein in funktionaler Hinsicht vernetztes Freiraumsystem, das o.g. Anforderungen gerecht wird, in der Präsentation dargestellt, im Bebauungsplan jedoch noch nicht herausgearbeitet und gesichert.</p> <p>Zu der Aussage bezüglich der ausgleichenden Wirkung der vorgesehenen 2.750 m<sup>2</sup> Frei- und Spielflächen innerhalb des</p>	<p>Nachweis der erforderlichen Flächen ist innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich möglich.</p> <p>Der konkrete Bedarf wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage des vorgelegten Vorhabens.</p> <p>Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, wesentliche Teile der geplanten Spielplatzflächen tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und zur Mitbenutzung für Dritte freizugeben. Eine Absicherung soll im weiteren Verfahren über eine verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag erfolgen.</p> <p>Das Freiraumkonzept soll im weiteren Verfahren über die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung und über verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag (Freiraumkonzept als Anlage zum DV) gesichert werden.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Quartiers (Begründung S. 43, Maßnahmen) ist zu sagen, dass diese hinsichtlich des erzeugten Bedarfs an öffentlichem Freiraum, einschließlich öffentlicher Spielfläche, nur dann ausgleichend wirken würden, wenn dieser Bedarf (s.o.) durch entsprechende Maßnahmen im öffentlichen Raum ausgeglichen werden würde oder eine (teilweise) öffentliche Nutzung der im Quartier geplanten gemeinschaftlichen Frei- und Spielflächen zugelassen und auch gesichert wird. Maßnahmen, die nur das bringen, was sowieso erbracht werden muss, können nach hiesigem Verständnis nicht mindernd oder gar ausgleichend für z.B. die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung wirken. Es bleibt abzuwarten, zu welchen Ergebnissen die vorgesehene Prüfung diesbezüglich kommen wird.</p> <p>Die <b>artenschutzrechtlichen Darlegungen</b> sind - wie vorgesehen - auf Grundlage entsprechender Untersuchungen nach wissenschaftlichem Standard zu qualifizieren, dazu ist insbesondere auf die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 einzugehen, darzulegen, ob und wie sie bei Realisierung von Vorhaben nach Bebauungsplan betroffen sind.</p> <p>Ist ein Verstoß gegen diese Verbote zu erwarten bzw. nicht ausgeschlossen, ist aufzuzeigen, ob und wie dieses Verbot/diese Verbote überwunden werden können, die entsprechenden Maßnahmen, einschließlich ihrer beabsichtigten Wirkung, und ggf. erforderliche Begründungen für das Zulassen einer Ausnahme, Erteilen einer Befreiung sind dazulegen. Dabei ist Folgendes zu beachten;</p> <p>Hinsichtlich eines Verstoßes gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. ist ein ggf. zu erwartendes erhöhtes Tötungsrisiko, sog. Vogelschlag, infolge der Gestaltung der Gebäude (Fassade) zu berücksichtigen.</p> <p>Bestehende Gebäude, insbesondere Wände, an die angebaut wird, ggf. abzubrechende Gebäude/Gebäudeteile, sind auf</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Artenschutzkonzept erarbeitet und mit dem FB Naturschutz abgestimmt worden.</p> <p>Es sieht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor, die als verbindliche Regelungen in den Durchführungsvertrag übernommen werden sollen.</p> <p>Minderungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzeitenregelungen bei Gehölzrodungen</li> <li>• Bauzeitenregelungen bei Gebäudeabrissen</li> <li>• Kontrolle der zu fallenden Bäume auf ganzjährig geschützte Lebensstätten für Fledermäuse sowie deren Besatz</li> <li>• Kontrolle der abzureißenden Gebäude auf ganzjährig geschützte Lebensstätten für Fledermäuse sowie deren Besatz</li> <li>• Ermittlung ganzjährig geschützter Lebensstätten für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter</li> </ul>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu untersuchen.  Bäume und sonstige Gehölze sind auf die Nutzung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, insbesondere Vögeln (Gebäude- und Baumbrüter sowie Hecken- und Strauchbrüter) mit deren Brutrevieren zu untersuchen.  Für zwingend zu beseitigende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, auch Gehölze, die aufgrund o.g. Funktionen dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz unterliegen, sind, soweit die ihnen zukommende Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs.-5 Bundesnaturschutzgesetz (Schadensminderungsmaßnahmen) zu bestimmen und ist darzulegen, wie sie realisiert werden sollen (Regelungen im Durchführungsvertrag).  Dabei sind die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Veränderungen ebenso zu berücksichtigen wie Habitatansprüche (vgl. Anlage, Gebüsch als Bestandteil der Lebensstätte, Argumentation wird im beschriebenen Fall von der Obersten Naturschutzbehörde geteilt).  Für die Sanierung von Gebäuden gilt weiterhin die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, die sich in ihrer aktuellen Fassung nicht mehr auf Abrissvorhaben bezieht. `</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht der planerischen Abwägung unterliegen, insofern ist die Aussage auf Seite 14 der Begründung, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote planerisch überwindbar sind, nicht korrekt bzw. missverständlich.</p> <p>Die Behauptung, neophytische Baumarten hätten pauschal einen geringen Wert für geschützte Tiergruppen und -arten (S. 11) ist zumindest bezüglich ihrer Nutzung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten falsch. Europäische Vogelarten z.B., die</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung eines Mindestanteils an naturwirksamer Fläche (Mindestens im Rahmen des durch den Landschaftsplan geforderten BFF)</li> <li>• Umweltbaubegleitung</li> </ul> <p>Ausgleichsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen</li> <li>• Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden</li> <li>• Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter an Bäumen und Gebäuden</li> </ul> <p>Hinsichtlich des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 95 prüft der Vorhabenträger die Möglichkeit, weitere Maßnahmen im Bereich der Gebäudefassaden für Vögel und Fledermäuse.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>alle bis auf die verwilderte Haustaube zumindest besonders geschützt sind, nutzen Neophyten genauso wie heimische Gehölze als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten.</p> <p>Weiterhin wird in Erwartung entsprechender textlicher Festsetzungen um Berücksichtigung folgender Anregungen gebeten: '</p> <p>Es wird vorgeschlagen, eine Pflanzenauswahl, die auch dem Gesichtspunkt Anpassung an den Klimawandel Rechnung trägt, festzulegen.</p> <p>Hinsichtlich der Wirksamkeit von Dachbegrünungen wird auf die aktualisierte Bewertung in Verbindung mit dem Biotopflächenfaktor verwiesen (<a href="https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/landschaftsplanung/bff/de/bff_berechnung.shtml">https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/landschaftsplanung/bff/de/bff_berechnung.shtml</a>).</p> <p>Nach Berliner Naturschutzgesetz- § 9 Abs. 2 - ist es möglich, 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.</p> <p>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 und s.o.). -</p> <p>Ebenso wird eine textliche Festsetzung angeregt, nach der künstliche Niststätten für Vögel und Fledermäuse in die künftigen Gebäude zu integrieren sind, das auch dann, wenn ansonsten keine rechtliche Verpflichtung dazu besteht.</p> <p>Da das Plangebiet im Sanierungsgebiet liegt, ist in diesem Zusammenhang auch der „Beschluss zur verbindlichen Festsetzung des Sanierungsziels der dauerhaften Integration von</p>	

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis																		
			<p>Lebensstätten für Fledermäuse, Vögel und Wirbellose an allen geeigneten Stellen im Gebäude- und Hofbereich bei Genehmigungen von Bau- und Sanierungsvorhaben in Sanierungsgebieten des Bezirks Mitte von Berlin sowie - Beschluss des Bezirksamtes Nr. 95 vom 22.05.2001 - zu beachten.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzende Bereich liegen hier- außer der o.g. Versorgungsanalyse Freiraum und die Daten nach Spielplatzentwicklungsplanung -keine Untersuchungen, Gutachten etc. vor, die bei der weiteren Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>																		
26	Bezirksamt Mitte von Berlin Umweltschutz	02.03.2020	<p><u>Bereich Immissionsschutz</u> Die in bezirklicher Zuständigkeit liegenden Immissionsschutzbelange Gewerbelärm, Anlieferlärm etc. werden mittels Gutachten geprüft. Dieses Gutachten ist dem Umweltamt zwecks abschließender Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.</p> <p><u>Bereich Bodenschutz/Altlasten</u> Im Geltungsbereich liegen die Flächen 15357 und 16251 des Bodenbelastungskatasters Berlin. Auf dem ehem. Grundstück Stromstr. 63 gab es eine Chemische Reinigung und Färberei. Für die Fläche 15357 liegen folgende Nachweise für altlastenrelevante Nutzungen vor:</p> <table data-bbox="689 1082 1384 1383"> <thead> <tr> <th>Art der Nutzung</th> <th>Nutzungsbeginn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Autoreparaturwerkstatt (inkl. Benzinabscheider)</td> <td>1927</td> </tr> <tr> <td>Bierdruckapparatefabrik</td> <td>1911</td> </tr> <tr> <td>Kupferschmiede</td> <td>1911</td> </tr> <tr> <td>Papierfabrik</td> <td>1911</td> </tr> <tr> <td>Buchdruckerei</td> <td>1905</td> </tr> <tr> <td>Lichtpauspapierfabrik</td> <td>1904</td> </tr> <tr> <td>Seifenpulverfabrik</td> <td>1904</td> </tr> <tr> <td>Schmieden</td> <td>1887</td> </tr> </tbody> </table>	Art der Nutzung	Nutzungsbeginn	Autoreparaturwerkstatt (inkl. Benzinabscheider)	1927	Bierdruckapparatefabrik	1911	Kupferschmiede	1911	Papierfabrik	1911	Buchdruckerei	1905	Lichtpauspapierfabrik	1904	Seifenpulverfabrik	1904	Schmieden	1887	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Das Gutachten wird im weiteren Verfahren detailliert und mit dem Fachbereich Umwelt abgestimmt.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Es wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese wurden zwischenzeitlich vom Vorhabenträger an das Fachamt zur Prüfung und Abstimmung übergeben.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung hält das Umweltamt mit Schreiben vom 08.06.2020 am Erfordernis weiterer Boden- und Grundwasseruntersuchungen fest.</p> <p>Weitere Abstimmungen mit dem Umweltamt ergaben, dass die Einrichtung und Beprobung von zwei Grundwassermessstellen im südlichen Bereich des Vorhabensgebiets bzw. direkt angrenzend erforderlich sind. Der Betrieb der GWM ist aufrecht zu erhalten, solange die Bodenschutzbehörde dies für erforderlich hält.</p>
Art der Nutzung	Nutzungsbeginn																					
Autoreparaturwerkstatt (inkl. Benzinabscheider)	1927																					
Bierdruckapparatefabrik	1911																					
Kupferschmiede	1911																					
Papierfabrik	1911																					
Buchdruckerei	1905																					
Lichtpauspapierfabrik	1904																					
Seifenpulverfabrik	1904																					
Schmieden	1887																					

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Kupferschmiede, Gelbgiesserei 1893 Schlosserwerkstätten, div. 1879 Tankstelle 1927</p> <p>Grundsätzlich können im Geltungsbereich in den Auffüllungen (Trümmerschutt) auch erhöhte Konzentrationen von Sulfat, Schwermetallen und PAK im Boden und Grundwasser vorhanden sein.</p> <p>Aufgrund der obigen Erkenntnisse ist es erforderlich vor Festsetzung oder Planreife des B-Planes Boden- und Grundwasseruntersuchungen durch den Vorhabenträger im Bereich des B-Planes durchzuführen. Diese sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.</p>	<p>Darüber hinaus ist der Boden(aushub) baubegleitend zu beproben. Beim Auffinden von Bodenbelastungen sind ggf. erforderliche Maßnahmen über die Vorschriften der LAGA hinaus mit dem Umweltamt abzustimmen.</p> <p>Entsprechende Verpflichtungen des Vorhabenträgers bzw. seiner Rechtsnachfolger werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.</p> <p>Aufgrund des bestehenden und auch zukünftigen Versiegelungsgrades des Grundstücks werden von der Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Hindernisse für die Realisierung der beabsichtigten Nutzungen gesehen.</p>
27	IT-Dienstleistungszentrum ITDZ	30.01.2020	<p>Aufgrund des eingereichten Planentwurfs wurde festgestellt, dass fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind [Anmerkung: ein beigefügter Leitungsplan zeigt eine Leitung im Bereich des östlichen Gehwegs der Wilhelmshavener Straße].</p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegen keine Bedenken und Einwände vor.</p> <p>Als Anlage sind Leitungsschutzanweisungen beigefügt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Leitungsschutzanweisungen sind im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten.</p>
28	Frauenbeirat Stadtplanung	01.03.2020	<p>Allgemeine Anmerkung: Grundsätzlich ist eine Entwicklung dieses Gebiets wünschenswert, da die aktuelle bauliche Situation keine gute Aufenthaltsqualität bietet. Somit greift das Vorhaben die Ziele des Sanierungsgebiets Turmstraße sehr gut auf. Zu begrüßen ist ebenfalls das Workshopverfahren.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>



Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Detaillierte Hinweise aus Sicht des Frauenbeirats Stadtplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts- und Büroflächen sind straßenseitig ausgerichtet, Wohnflächen an den Straßen erst für höhere Geschosse und in den Innenhof gerichtet. Somit kann die Lärm- und Feinstaubbelastung für die Wohnungen gut reduziert werden. Ebenso werden gesundheitliche Belange durch die Einschränkung der zu verwendenden Brennstoffe berücksichtigt. Inwieweit zum Heizen überhaupt Öl und Gas erforderlich sind, erschließt sich in Anbetracht der Versorgung mit Fernwärme in diesem Gebiet nicht. (Wir verstehen dies als Anregung, diese textliche Festsetzung berlinweit zu überarbeiten, da sie überholt scheint). Der Wohnanteil des geplanten Baukörpers überwiegt mit 60 %.</li> <li>• Die anvisierte Mischung von Schank- und Speisewirtschaften, über Einzelhandel bis hin zu Verwaltungsflächen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird begrüßt.</li> <li>• Zu begrüßen sind die geplanten Stellplätze für Fahrräder. Es stellt sich die Frage, inwieweit die Stellplätze für den Einzelhandel und für die Wohnungen aufgeteilt werden. Die Sicherheit der Bewohnenden im Stellplatzbereich, z.B. zu den Schließungszeiten des Gewerbes, sollte unbedingt berücksichtigt werden. Auch das mögliche Eindringen von Gästen des Gewerbes in den Stellplatzbereich der Bewohnenden sollte durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden. Beim Einzelhandel und Gewerbe sollten die minimal vorgeschriebenen Plätze auch als maximale Grenze gelten. Eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Radwegnetz ist gegeben.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die geplante Festsetzung zum Verbrennungsverbot ist – wie vom Frauenbeirat richtig angemerkt – eine berlinweit innerhalb des „Vorranggebietes Luftreinhaltung“ des Flächennutzungsplans Berlin einheitlich anzuwendende Festsetzung. Eine entsprechende Überarbeitung obliegt der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Entsprechende Regelungen / Planungen können nur auf freiwilliger Basis erfolgen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht hierfür keine Rechtsgrundlage.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="678 280 1402 671">Insgesamt wirkt der Baukörper sehr wuchtig. Es wird mit vielen unterschiedlichen Höhen gearbeitet. Die Wohnungen in den unteren Geschossen der Innenliegenden Baukörper dürften wenig Tageslicht bekommen. Die loftartige Typologie der Wohnungen ist für Familien oder alleinerziehende Elternteile nicht attraktiv. Die Schnitte weisen eher auf studentisches Wohnen hin. Entsprechend ist eine erhebliche Anzahl von Wohnungen im niedrigen Preissegment wünschenswert. Der beabsichtigte Anteil von 25 % als förderfähigen Wohnraum wird begrüßt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht angewendet werden muss.</li> <li data-bbox="678 1177 1402 1358">Die Prüfung zur sozialen Infrastruktur ist noch nicht abgeschlossen. Sofern sich bei dieser Prüfung herausstellt, dass eine Unterversorgung der Region vorliegt, sollte zum Beispiel die Unterbringung einer Kindertagesstätte angeregt werden. Ebenso wäre die Anlage einer Spielplatzfläche zu prüfen, da in dem Gebiet ein Defizit herrscht.</li> </ul>	<p data-bbox="1424 280 2063 520"><b>Kenntnisnahme.</b> Der Masterplan zum Vorhaben ist Ergebnis eines städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens und wurde von der Fachjury als der am besten geeignete Entwurf für den Standort ausgewählt. Überarbeitungsempfehlungen der Jury wurden in der Folge mit dem Amt für Stadtentwicklung abgestimmt und sind in den Masterplan eingeflossen.</p> <p data-bbox="1424 560 2063 767">Eine nicht optimale Besonnung eines Anteils von Wohnungen stellt in verdichteten Stadtlagen insbesondere bei teilweise nach Norden ausgerichteten Lagen zudem keine außergewöhnliche, sondern eine durchaus häufig anzutreffende Situation dar, ohne dass dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse regelmäßig gefährdet wären.</p> <p data-bbox="1424 807 2063 1015">Der Hinweis zu den beabsichtigten Wohnformen und der Familieneignung wird zur Kenntnis genommen. Beschränkungen ergeben sich insbesondere aus der Immissionsschutzsituation in den an den Straßen gelegenen Bauteilen. Im schallgeschützten Binnenbereich sind auch Wohnungen mit „konventionellen“ Grundrissen vom Vorhabenträger geplant.</p> <p data-bbox="1424 1054 2063 1134">Der Anteil förderfähigen Wohnraums entspricht dem vom BA Mitte mit dem Vorhabenträger abgestimmten Anteil.</p> <p data-bbox="1424 1174 2063 1382"><b>Kenntnisnahme.</b> Die Einrichtung einer Kindertagesstätte und / oder eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebiets ist standort- und konzeptbedingt nicht möglich. Durch die Ecksituation einerseits und die immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse andererseits stehen auf den Grundstücken des Vorhabenträgers keine ausreichenden</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird angeregt, die Dachflächen zum Teil zur Erzeugung von Solarstrom zu nutzen.</li>   <li>• Das Baudenkmal in der Stromstraße wird gut eingebunden und voraussichtlich attraktiver gefasst als aktuell.</li> </ul>	<p>Freiflächen für Außennutzung einer Kindertagesstätte zur Verfügung, da hierfür gerade in den lärmgeschützten inneren Teilen des Plangebiets, die optimal für eine Wohnnutzung geeignet sind, Raum geschaffen werden müsste. Dies entspricht nicht den Planungszielen. Die Verpflichtung zum Nachweis der nach der Berliner Bauordnung erforderlichen privaten Kinderspielplätze im Plangebiet bleibt hiervon unberührt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, Teile der privaten Kinderspielflächen tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Es ist geplant, eine entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.</p> <p>Die Anregung wird im weiteren Verfahren durch Vorhabenträger geprüft. Da die Dachflächenvoraussichtlich auch für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden müssen und Teile der Dachflächen als Freiraum für die Bewohner und für private Kinderspielplätze vorgesehen sind, stehen voraussichtlich nur wenige Flächen für Solaranlagen zur Verfügung.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
29	Bezirksamt Mitte von Berlin JugSchuSpoFM Abt. Facility Management	26.02.2020	<p>Gegen die im. Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen bestehen seitens der SE Facility Management keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch gebeten, im weiteren Verfahren die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen:</p> <p>1. Durch die geradlinige Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 447 und 448 als Straßenbegrenzungslinie entsteht beim Flurstück 446 eine Fläche die als</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Straßenland im Landeseigentum (Fachvermögen des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamts) verbleiben muss. Darüber hinaus entsteht in der südöstlichen Ecke des Flurstücks 82/2 eine zukünftige Straßenverkehrsfläche. Diese Fläche sowie das Flurstück 447 sind durch das Land Berlin zu erwerben, wobei der Investor nur eine Teilfläche des Flurstücks 446 erhält. Siehe dazu beigefügten Plan.</p> <p>2. In Abschnitt A I Textziffer 4, Seite 26 letzter Absatz befindet sich die Aussage ...einschließlich des ehemaligen Gebäudes des Kaufhauses „Hertie“ auf Grundstück Turmstraße 28... Hierzu wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich das Gebäude des ehemaligen Kaufhauses „Hertie“ auf dem Grundstück Nummer 29 befindet.</p> <p>3. In Abschnitt A I Textziffer 4, Seite 27 erster Absatz Zeile 4 steht ...Bedeutung für den Bezirk Moabit... Es wird um Anpassung in Bezirk Mitte oder Ortsteil Moabit gebeten.</p> <p>4. Auf den Seiten 32 bis 34 wird an verschiedenen Stellen das Schultheiss-Quartier erwähnt, wobei im Wort Schultheiss das T fehlt.</p> <p>5. In Abschnitt A III Textziffer 3.1, Seite 39 vorletzter Absatz befindet sich der Klammersatz „Kennzeichnung mit den Buchstaben E und F“. Eine derartige Kennzeichnung ist in der Planunterlage nicht erkennbar.</p> <p>6. In Abschnitt A III Textziffer 3.10 befindet sich eine Tabelle Flächenbilanz. Die dort insbesondere in der Zeile „Öffentliche Verkehrsfläche“ genannten Zahlen sind nicht nachvollziehbar. Die aktuellen Verkehrsflächen -Flurstücke 445 und 446- haben eine Größe von 252 m<sup>2</sup> und 202 m<sup>2</sup>. Die zukünftigen Verkehrsflächen (Flurstücke 445 und 447 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 446 und 82/2) werden eine Größe von 252 m<sup>2</sup></p>	<p>Die Darstellung entspricht dem derzeitigen Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, welche sich aus dem zu Grunde liegenden Vorhaben des Investors ergibt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Redaktionelle Änderung der Begründung.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Redaktionelle Änderung der Begründung.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Redaktionelle Änderung der Begründung.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Der Text wird an die aktuelle Formulierung der geplanten textlichen Festsetzung angepasst.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage des fortgeschriebenen Vorhabens und der aktualisierten geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aktualisiert.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			und 2 m <sup>2</sup> plus X haben. Das ab dem 2. Vollgeschoss überbaubare Flurstück 446 wird zukünftig eine Größe von 202 m <sup>2</sup> minus Y haben	
31	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie ID		<p>Innerhalb des für die allgemein bildenden öffentlichen Schulen zuständigen Referats der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie bestehen hinsichtlich der Planungen grundsätzlich keine Einwände, solange die Schulplatzbedarfe entsprechend zeitgerecht in Bezug zum Vorhaben innerhalb des B-Planentwurfs sowie umliegender, zusätzlich bedarfserhöhender Wohnungsneubauten in der entsprechenden Grundschulplanungsregion gedeckt werden können.</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit der Schulplanungsregion (SPR) Moabit West - 4 zugeordnet, in welcher auf Basis des Monitorings 2018 sowie aktueller Abstimmungen bislang von einer größtenteils ausgewogenen Schulplatzversorgung im Primarbereich ausgegangen wird. Jedoch werden mittel- bis langfristig weitere Schulplatzressourcen mittels organisatorischer (z.B. Änderung von Einschulungsbereichen, Nutzungsverlagerungen) sowie baulich, kapazitär wirksamer Maßnahmen ggf. mittels temporärer Interimslösungen im Kontext der vorgesehenen Schaffung zusätzlicher Wohnungsneubauten innerhalb der Region zur Platzversorgung in einer Größenordnung von ca. einem guten Zug im Primarbereich, sofern die Kapazität der Grundstufe der Theodor-Heuss-Gemeinschaftsschule um einen Zug herabgesetzt wird, erforderlich.</p> <p>Die vorgesehene Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anstehende Realisierung eines neuen Quartiers mit Einzelhandel, Gewerbe sowie Wohnungen sieht z.Z. einen Bruttoflächenanteil Wohnen von ca. 60 % vor. In die Begründung ist die Angabe ob oder inwieweit ein aus den Wohneinheiten resultierender (zusätzlicher) Folgebedarf an Schulplätzen entsteht und die geplante Fertigstellung des</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Im weiteren Verfahren werden auf der Grundlage der konkretisierten Vorhabenplanung der Bedarf an Grundschulplätzen ermittelt und entsprechende Ausführungen zum Bedarf und zur Abdeckung des Bedarfs der Begründung beigelegt.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Wohnungsbaus als Grundlage für die Ermittlung und Darlegung der bedarfsgerechten Grundschulplatzversorgung aufzunehmen.</p> <p>Den Bedarfsdeckungsnachweis führt der bezirkliche Schulträger, welcher eine Kopie dieses Schreibens erhält, in Abstimmung mit dem FB Stadtplanung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die bezirkliche Schulverwaltung wurde im Rahmen dieses Verfahrensschrittes beteiligt (vgl. Stellungnahme Nr. 40).</p>
32	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II A	21.01.2020	Die durch das Ref. II A der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu vertretenden Belange sind derzeit nicht berührt.	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
33	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C		<p>Hinweise zur Planzeichnung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Unter Berücksichtigung der jüngeren Rechtsprechung ist auf der Planzeichnung der klarstellende Hinweis zu ergänzen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist (vgl. OVG Lüneburg Urt. v. 11.12.2018 – 1 KN 185/16, BeckRS 2018).</li> <li>2. Da die Art der baulichen Nutzung im Plan nicht konkret, sondern nur allgemein bestimmt ist, ist die textliche Festsetzung mit Verweis auf den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB zu ergänzen.</li> <li>3. In der TF 1 wird bei den Aufzählungen der Nutzungen ein einheitlicher Duktus empfohlen: „[...] <b>auf den</b> mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten Grundstücksflächen.“</li> <li>4. TF 1: Da es i.S. der BauNVO keinen „kleinflächigen“ Einzelhandel gibt, sollte die Formulierung besser lauten:</li> </ol>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>„<del>klein- und</del> <b>Läden sowie</b> großflächige Einzelhandelsbetriebe im [...]“</p> <p>5. TF 5: „Im Geltungsbereich des <b>vorhabenbezogenen</b> Bebauungsplans...“</p> <p>6. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollte die geplante TGa auch dargestellt werden.</p> <p>Redaktionelle Hinweise:</p> <p>7. Da es sich lediglich um eine nachrichtliche Übernahme handelt, sollte für die Überschrift der Singular verwendet werden.</p> <p>8. Unter der Zeichenerklärung ist bei der Zitierung der BauNVO ebenfalls der Singular zu verwenden:  „[...] Zu Grunde gelegt <del>sind</del> <b>ist</b> die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ...“</p> <p>Sonstige Hinweise:  Wegen der momentan konkurrierenden Planungen ist zeitnah der Einstellungsbeschluss für den Bebauungsplan II-7b-1 zu veranlassen.</p> <p>Um eventuelle rechtliche Mängel bereits im Vorfeld beheben zu können, wird empfohlen, die Planunterlagen einschließlich des Durchführungsvertrages vor der öffentlichen Auslegung bei SenStadtWohn II C 2 vorzulegen.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b>  Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Tiefgarage vollständig mit baulichen Anlagen überbaut. Eine zeichnerische Darstellung ist daher nicht möglich. Die Erforderlichkeit der Festsetzung eines Zufahrtbereichs wird im weiteren Verfahren überprüft.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b>  Ein Bezirksamtsbeschluss zur Verfahrenseinstellung wird amtlich bekanntgegeben.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b>  Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
34	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV B S1	18.02.2020	Aus Sicht von SenSW, Referat IV C 3 - Stadterneuerung/Städtebauförderung erfolgen folgende Hinweise: 1. III. 3.2, S. 40 in Verbindung mit I. 4.2, S. 27: Städtebauliche Begründung einer GFZ von 4,4 und Eckbetonung	

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Das im VE Plan festzulegende Maß der Nutzung mit einer GFZ von 4.4 (S. 41) überschreitet die bislang geltenden Festsetzungen der GFZ von 2.4 (B- Plan II-7b) und somit alle vergleichbaren Grundstücksüberbauungen in der Umgebung sowie die Werte der BauNVO deutlich.</p> <p>Dabei wird im vorliegenden VE- Plan darauf verwiesen, dass § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung von Obergrenzen zulässt, sofern die geplante Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p> <p>Als solche Umstände werden genannt die Nähe des Kleinen Tiergartens, eine gute Anbindung an den ÖPNV und die Konzentration von Bautätigkeit auf die Innenstadt (Innenentwicklung).</p> <p>Hinsichtlich der Nähe zur Grünanlage KTO ist darauf hinzuweisen, dass im Gebiet Turmstraße nach wie vor eine Unterversorgung an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen vorliegt.</p> <p>Als Maßnahmen in Sinne der obengenannten Regelung wird auf zu .schaffende Spielflächen in Innenhöfen und auf Dachterrassen verwiesen. Solche Flächen sind in Verbindung mit Wohnungsneubau nach BauO herzurichten und stellen keine besondere Maßnahme dar. Der Verweis auf weitere im Verfahren zu prüfende Maßnahmen ist wenig geeignet, diese Anforderung als erfüllt anzusehen, sondern zeigt eher das Fehlen von geeigneten Lösungen an.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Bei den Vorhabengrundstücken handelt es sich um die weitgehend unbebaute südöstliche Blockecke einer durch eine überwiegend durch eine geschlossene Blockrandbebauung aus der Gründerzeit geprägten Lage. Sie ist zudem Teil des Stadtteilzentrums Turmstraße. Gerade Blockecken weisen i. d. R. typischerweise eine hohe bauliche Dichte auf, wie es sich auch in der Umgebung durchaus aus dem Bestand ablesen lässt.</p> <p>Die Tatsache, dass im Gebiet Turmstraße eine Unterversorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen vorliegt, ist bekannt. Sie ändert jedoch nichts daran, dass sie auf Grund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet und ihrer guten Erreichbarkeit einen ausgleichenden Umstand im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO darstellt.</p> <p>Die geplante Anlage von begrünten Dachterrassen für die zukünftigen Bewohner ist nicht Bestandteil der Vorschriften der Bauordnung und stellt infolgedessen eine ausgleichende Maßnahme dar, da sie private Grünflächen im Hof oder auf unbebauten Freiflächen substituiert.</p> <p>Hinsichtlich der Kinderspielplätze beabsichtigt der Vorhabenträger wesentliche Teile der gemäß Bauordnung erforderlichen privaten Spielplatzflächen tagsüber auch für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Eine Absicherung soll als verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag erfolgen. Unter diesen Umständen käme diesen Flächen ebenfalls eine ausgleichende Wirkung zu.</p>



Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die als hervorragend bezeichnete Erschließung durch den ÖPNV steht einer gleichzeitig hohen Belastung durch den MIV gegenüber. Das Vorhaben reagiert in seiner Konzeption in keiner Weise auf diesen Umstand, indem es sich die gute Erschließung des ÖPNV zunutze machen würde. Im Gegenteil entspricht die Planung einer großen Tiefgarage (für alle geplanten Nutzungsarten) weiterhin auf eine Konzentration der Erschließung durch den MIV.</p> <p>Als Begründung wird weiterhin der dringend benötigte Wohnraum in der Innenstadt aufgeführt. Dies ist grundsätzlich richtig und gilt für die gesamte innere Stadt, kann aber nicht jede Überschreitung rechtfertigen. Hierbei ist darauf abzustellen, dass zwei Aspekte zu der Überschreitung beitragen:  1a. die Überhöhung der Eckbebauung (im VE- Plan mit OK 31.90 m ohne Aufbauten bestimmt) und 1b. die dargestellten Grenzbebauungen.</p> <p>Zu 1a. Eine Betonung der Blockecke ist durch eine Erhöhung durch etwa ein Geschoss ohne weiteres zu erreichen. Demgegenüber ist das erst vor kurzer Zeit entstandene Pendant der Bebauung des Schultheiß-Quartiers (mit einer GFZ von ca. 3.0) nicht durch eine Überhöhung des Eckbereichs gekennzeichnet (OK ca. 24 m).</p> <p>Die hier mit einer Erhöhung über den Blockrand um drei Geschosse geplante Eckbetonung führt zu einer Asymmetrie und ist ‚nicht ‚erforderlich‘. Da sie gleichzeitig ein wesentlicher Faktor für die hohe Ausnutzung darstellt, kann sie hier nicht als gerechtfertigt angesehen werden.</p> <p>Zu 1b. Zu den benachbarten Grundstücken sollen teilweise Grenzbebauungen (5 bis 7 geschossig) ermöglicht werden. Da Abstandsflächen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück liegen müssen, wird für die hier dargestellten Baukörper zum westlichen Grundstück Wilhelmshavener Straße 2 bis 2c</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b>  Im weiteren Verfahren wird das Angebot an Stellplätzen innerhalb des Vorhabens deutlich reduziert. Zukünftig wird das Vorhaben nur noch ein Untergeschoss aufweisen. Da dieses neben Stellplätzen für KFZ auch noch Technikräume sowie Stellplätze für Fahrräder aufnehmen wird, verringert sich das geplante Stellplatzangebot auf ca. 40 Stellplätze.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b>  Die dem Vorhaben gegenüberliegende Seite der Strom-/Turmstraße wird neben der neuen Eckbebauung mit der von Max Dudler kraftvoll gestalteten Fassade insbesondere auch von den sehr markanten erhaltenen denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäuden der Schultheiß-Brauerei geprägt. Städtebauliche Intention ist es, dieser Prägung trotz der weiterhin geplanten leichten Aufweitung der Stromstraße im Kreuzungsbereich durch das Vorhaben ein korrespondierendes Gegengewicht zu stellen, welches eine eindeutige Definition und Fassung des Eckbereichs und des nördlich angrenzenden Straßenraums bietet. Eine stark auf den Eckbereich begrenzte eingeschossige Überhöhung entfaltet dabei nicht das notwendige „Gewicht“, um diese Wirkung zu erzielen. Dies war auch Konsens im Rahmen des Entscheidungsgremiums des städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens.</p> <p>Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen mit einer zumindest eingeschossigen Bebauung war bereits Bestandteil des bestehenden Planungsrechts des Bebauungsplan II-7b. Im Verhältnis zum westlich angrenzen-</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>bereits ein Zurückziehen bis auf den Abstand vorgesehen (aber nicht dargestellt), der notwendig wäre, damit die Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück liegt.</p> <p>Hierzu ist anzumerken: Die nördlich angrenzenden Grundstücke werden durch die geplante Bebauung auf der Grundstücksgrenze ganz erheblich durch eine Verschlechterung der Belichtung beeinträchtigt. Allein die Aussicht auf eine massive geschlossene Brandmauer hätte eine starke negative Einwirkung auf die Attraktivität der dortigen Wohnsituation.</p> <p>Im Falle des nördlich angrenzenden Grundstücks ist der Hinweis auf die Nicht-Überschneidung mit vorhandenen Abstandsflächen irreführend. Es wird darauf hingewiesen, dass dort als Folge dann ebenfalls ein Gebäude als Grenzbebauung zulässig sei. Sollte der dortige Eigentümer eine Nachverdichtung auf seinem hinteren Grundstücksteil planen, so würde er hierdurch zu einer einseitig belichtet und belüfteten,</p>	<p>den Grundstück an der Wilhelmshavener Straße befindet sich das Vorhaben in Überarbeitung, so dass zukünftig oberhalb des Sockelgeschosses kein Grenz-anbau mehr erfolgen wird und die Abstandsflächen eingehalten werden. Die geplanten Festsetzungen bewirken demzufolge an dieser Grundstücksgrenze keine über das bestehende Baurecht hinausgehenden Auswirkungen. An der nördlichen Grundstücksgrenze soll hingegen am geplanten teilweisen Grenz-anbau auch in größerer Höhe festgehalten werden. Die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke wurden zwischenzeitlich durch eine Verschattungsuntersuchung vertiefend ermittelt und bewertet. Im Ergebnis der Verschattungsstudie ist festzuhalten, dass sich durch die geplante Grenzbebauung im Bebauungsplanverfahren II-7b-1 VE gegenüber einer dem bisherigen Planungsrecht entsprechenden Bebauung erhöhte Auswirkungen auf die Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke und ihrer Gebäude ergeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch weiterhin gewährleistet. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dem öffentlichen Belang der Wohnraumversorgung ein höheres Gewicht beigemessen als den aus einer zusätzlichen Verschattung resultierenden Nachteilen und an der beabsichtigten Grenzbebauung festgehalten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Beschreibung der Auswirkungen und die Abwägung der privaten Belange werden im weiteren Verfahren in der Begründung präzisiert und ergänzt.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>nordorientierten Bebauung gezwungen, während er ansonsten einen frei stehenden Baukörper mit drei oder vier Belichtungsachsen errichten könnte. Dieser hätte dann aber sehr wohl Überschneidungen mit den im VE- Plan indizierten Abstandsflächen zur Folge. Und dass, obwohl dessen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück lägen. Mit der hier beabsichtigten Festlegung einer Grenzbebauung wird somit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gestattet, ebenso wird auch in deren Entwicklungsmöglichkeiten eingegriffen.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird die Festlegung der benannten Baumasse und die Grenzbebauungen in dieser Höhe für städtebaulich nicht tragbar gehalten.</p> <p>2. Zu Pkt. I. 4.3- Erschließungskonzept in Verbindung mit Lieferverkehr (ab 31) Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung Die Erschließung für den Lieferverkehr der neu zu schaffenden Nutzungen (Ver- und Entsorgung für neue 6400 qm Geschossfläche Einzelhandel + Flächen für Wohn- und Büronutzungen) wird über die bestehende Zufahrt des Grundstücks Turmstraße 29 (ehem. Hertie) über die Wilhelmshavener Straße geplant. Die Wilhelmshavener Str. ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße und von Norden nicht geeignet mit Lieferverkehr zu befahren. Von Süden besteht das Problem der Gehwegüberfahrt im Bereich des nördlichen U- Bahneinganges Turmstraße, ein Bereich der im Stadtteilzentrum Turmstraße die höchste Fußgängerfrequenz aufweist</p> <p>Eine erste verkehrliche Prüfung durch den Projektentwickler ergab beengte Radien für dreiachsige LKWs ohne Berücksichtigung der geplanten Tramverlängerung in der Turmstraße (Folge nur noch eine Fahrspur je Richtung). Im vorliegenden VE- Plan wird eine Längenbegrenzung von 10 m für LKWs vorgeschrieben und täglich 12 Fahrten (6 An- und Abfahrten)</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Einwand wird aus o.g. Gründen zurückgewiesen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, dass die Verträglichkeit des Bauvorhabens und den Einfluss auf das unmittelbar umliegende Verkehrsnetz („äußere“ Erschließung) sowie die innere Erschließung bzw. die verkehrstechnischen Anforderungen untersucht. Der zusätzliche Wirtschaftsverkehr wird insbesondere unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Verteilung gegenüber dem bereits bestehenden Verkehr, auch auf der Wilhelmshavener Straße, äußerst gering sein. Die Verkehrssituation wird sich daher u. a. für die querenden Fußgänger (längs der Turmstraße) nicht ändern. Zudem wird lediglich ein räumlich kleiner Abschnitt der Wilhelmshavener Straße durch den Wirtschaftsverkehr befahren. Die Planung bleibt gegenüber der bereits bestehenden Situation (nahezu) unverändert. Die Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion der Wilhelmshavener Straße wird daher nicht durch das Bauvorhaben beeinträchtigt.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>prognostiziert, davon 10 von 6-7 Uhr bzw. von 20-22 Uhr (zusätzlich zur Ver- und Entsorgung der bereits vorhandenen Bebauung).</p> <p>Der Verweis auf ein noch anzufertigendes Verkehrsgutachten zur gesamten Erschließung (Pkt. 4.4 S. 28) ist wenig geeignet die zu erwartenden Spannungen zu reduzieren. Die ausschließliche Erschließung über die Stromstraße (geplante Tiefgaragen ein- und Ausfahrt) wäre eine zeitgemäße Alternative, dass motorisierter Verkehr dort ab und zugeführt wird, wo er stattfindet.</p> <p>3. C. Anlagen; Textliche Festsetzungen</p> <p>Unter Pkt. 2.4 auf S. 8 wird zum Verhältnis des hier vorgelegten I_I-7b-1 VE- Plans auch auf den gebietsübergreifenden einfachen Bebauungsplan II-B2 hingewiesen, mit dem neben der Umstellung auf ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO 1977 die Nutzungen für Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten eingeschränkt werden und Spielhallen und Betriebe zur Schaustellung von Personen für unzulässig erklärt werden. Dort heißt es: „Das vorhandene Planungsrecht soll jedoch zukünftig vollständig durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-7b-1 VE ersetzt werden.“</p> <p>Im VE-Plan soll kein Gebiet entsprechend BauNVO § 2 bis § 11 festgesetzt werden, sondern nur gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ein Baugebiet mit Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshäuser“. In der Textlichen Festsetzung 1 werden die hier allgemeinen zulässigen Nutzungen aufgeführt.</p> <p>Während die Inhalte des B-Plans II-B2 zu Schank - und Speisewirtschaften hier berücksichtigt sind, ist dies für die Inhalte zu den Vergnügungsstätten, Spielhallen und Betriebe zur Schaustellung von Personen nicht dementsprechend deutlich</p>	<p><b>Ist bereits teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) kann gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung abgewichen werden. Von dieser Möglichkeit soll in diesem Bebauungsplan Gebrauch gemacht werden. Bei einer Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf Grundlage von § 12 Abs. 3 BauGB ist die vorgenommene Aufzählung der zulässigen Nutzungen abschließend, d. h. nicht aufgeführte Nutzungen sind unzulässig. Vergnügungsstätte sind somit nicht zulässig. Inwieweit ein expliziter Ausschluss von kleinen Spielhallen als sonstiger Gewerbebetrieb im Rahmen der zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>geregelt. Sie werden zwar im Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen nicht erwähnt, wie verhält es sich hier zu den Ausnahmeregelungen?</p> <p>4. Hinweise: Laut Geschäftsstraßenkonzept Turmstraße werden folgende Branchen im Stadtteilzentrum für eine zentrenrelevante Entwicklung (nach StEP Zentren 2030) des Branchenmixes benötigt und hiermit empfohlen: - Bekleidung/ Schuhe - Haushaltsgegenstände/ Fahrrad/ Unterhaltungselektronik</p> <p>Branchen im Überangebot und somit nicht empfohlen sind: - Friseure; Nagelstudio/ Kosmetik; - Backshops/ Bäckerei und - Imbisse.</p> <p>Pkt. III. 3.2.1, S. 41: das Grundstück Stromstraße 61 (Denkmal) befindet sich im Geltungsbereich des bisher festgesetzten B-Plans Il-7b (wenn auch angeschnitten durch die geplante Straßenbegrenzungslinie).</p> <p>Pkt. III. 3.2.2, S. 42: es existiert in der Zentrenhierarchie nach StEP Zentren keine Kategorie des „besonderen“ Stadtteilzentrums.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise zum Branchenmix wurden an der Vorhabenträger übermittelt. Da der Branchenmix durch zu- und Abgang von Geschäften ständigen Änderungen unterworfen ist, soll von einer Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesehen werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Präzisierung der Begründung.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Korrektur der Begründung.</p>
35	Wohnbauleitstelle WBL Nord	28.01.2020	<p>Die Wohnungsbauleitstelle bedankt sich für die Übersendung der Unterlagen zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Geschäfts- und Wohnhaus innerhalb des Sanierungsgebietes Turmstraße (umfassendes Verfahren) geplant.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Die Voraussetzung für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist nicht gegeben. Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind nicht berührt.	
36	Bundesnetzagentur	02.03.2020	<p>Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen.</p> <p>Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p> <p>Betreiber von Richtfunkstrecken  Vorgangsnummer: 30349  Baubereich: Berlin, Ortsteil Moabit  Koordinaten-Bereich  (WGS 84 in Grad/Min./Sek.) NW:  SO: 13E2026 52N3141  13E2038 52N3133</p> <p>Betreiber:  E-Plus Service GmbH  GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin  Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGESO)  Plusnet GmbH  Sana Kliniken Berlin-Brandenburg GmbH  Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG</p> <p>Die angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich mehrerer Funkstellen für den Ortungsfunk/Radar. Da Beeinträchtigungen dieser Funkstellen durch die geplante</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b>  Durch die Bundesnetzagentur wird mitgeteilt, dass Richtfunkstrecken über das Plangebiet verlaufen. Diese Aussage wird in die Abwägung eingestellt, hat aber keine Auswirkungen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Land Berlin als Großstadt verfügt über eine enge Dichte an Telekommunikationsnetzen. Diverse Betreiber befinden sich im Wettbewerb um Kunden, um Gewinne zu erzielen und verfolgen damit erwerbswirtschaftliche Interessen. Diese Betreiberinteressen sind private Belange. Der von der Bundesnetzagentur dargestellte Versorgungsauftrag im Sinne Art. 87f Abs.1 GG erhöhte zwar das Gewicht der Belange des Betreibers im Rahmen der Abwägungsentscheidung, doch zielt der Artikel auf eine Grundversorgung durch eine flächendeckende Bereitstellung und nicht auf den Ausbau einer optimalen Netzstruktur ab. Wegen des Eigeninteresses des Betreibers am Trassenschutz kann auch erwartet werden, dass sich die Betreiber im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen Informationen beschaffen und ggf. ihre Belange vorbringen.</p> <p>Anlass für eine Änderung der Planung besteht nicht. Ggf. kann vorliegenden Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecke durch technische Maßnahmen am bzw. auf dem Gebäude entgegengewirkt werden.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden können, empfehle ich Ihnen, sich auch mit den nachfolgend genannten Betreibern in Verbindung zu setzen.</p> <p>Betreiber von Anlagen für Ortungsfunk bzw. Radar Vorgangsnummer: 30349</p> <p>In der Nähe des Baubereiches: Stromstr./Turmstr., 10559 Berlin-Moabit Betreiber: Technische Universität Berlin Fachgebiet Klimatologie</p> <p>Die von Ihnen angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer Messeinrichtung des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur. Deshalb habe die Anfrage zur ergänzenden Prüfung weitergeleitet an die Bundesnetzagentur Referat 511. 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>	
38	50 Hertz Transmission GmbH TG – Netzbetrieb	21.01.2020	<p>Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in der nächsten Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
39	Bezirksamt Mitte von Berlin	19.02.2020	Am Standort Stromstr. 60-62 / Turmstr. 28-29 soll ein Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden, um das bestehende	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Abt. JugBüD Jugendamt		<p>Angebot an Wohnraum zu verbessern. Die Abteilung Jugend wurde gebeten, die Auswirkung dieses Vorhabens auf die soziale Infrastruktur im Bereich der Kindertagesbetreuung zu benennen.</p> <p>Dieser Standort befindet sich in der Bezirksregion Moabit West. In dieser Bezirksregion existieren 36 Kindertagesstätten mit insgesamt 1621 angebotenen Kita-Plätzen. Aufgrund des Fachkräftemangels können derzeit nicht alle Plätze belegt werden. Die Auslastungsquote dieser Einrichtungen beträgt 98%.</p> <p>Für das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude wurde eine Bruttogeschossfläche von 11.790m<sup>2</sup> für Wohnen angegeben. Anhand der Kennwerteberechnung nach dem Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung resultiert aus diesem Bauvorhaben ein Bedarf an 12 Kita-Plätzen.</p> <p>Die Bezirksregion Moabit West wird im derzeit gültigen Förderatlas in die Bedarfskategorie 1 eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit keine Platzreserven existieren und der Bedarf an Kita-Plätzen prognostisch weiter steigen wird.</p> <p>Zusammenfassend wird festgestellt, dass der aus diesem Bauvorhaben resultierende Bedarf an 12 Kita-Plätzen nicht durch das vorhandene Angebot an Betreuungsplätzen gedeckt werden kann.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets „Turmstraße“. Innerhalb von Sanierungsgebieten kommt das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung, so dass keine Möglichkeit besteht, den Vorhabenträger außerhalb seiner nach Sanierungsrecht bestehenden Verpflichtungen finanziell an der Erweiterung der erforderlichen sozialen Infrastruktur zu beteiligen.</p> <p>Das Jugendamt wird gebeten, den entstehenden Folgebedarf in seiner Angebots- und Kostenplanung zu berücksichtigen.</p>
40	Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. SchuSportFM Schul- und Sportamt	02.03.2020	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt die Schaffung von Wohnraum, sodass durch das Schul- und Sportamt u.a. die Schulplatzversorgung in der Region zu betrachten war.</p> <p>Das Gebiet liegt in der Schulplanungsregion Moabit-West. Unter Berücksichtigung der aktuellen Monitoringergebnisse aus 2019, welche Meldedaten und Daten der derzeit geplanten</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Folgebedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt und dem Schulamt zur Kenntnis gegeben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Sanierungsgebiets „Turmstraße“ befindet. Innerhalb von Sanierungsgebieten kommt das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung</p>



Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Wohnungsbauvorhaben und die bereits geplanten Erweiterungsmaßnahmen im Schulbereich berücksichtigen, besteht in der Planungsregion Moabit West mittelfristig ein Schulplatzdefizit von 1,4 Zügen, welches sich langfristig auf 0,3 Züge verringert. In der angrenzenden Schulplanungsregion Moabit-Ost gibt es langfristig ein Schulplatzdefizit bei Grundschulen von 1,1 bis 0,7 Zug (157 bzw. 96 Schulplätze).</p> <p>Auch im Bereich der weiterführenden Schulen besteht im Bezirk Mitte derzeit ein Schulplatzdefizit.</p> <p>Im folgenden Verfahren sollten daher weitere Abstimmungen erfolgen, wenn nähere Informationen zur Anzahl der geplanten Wohnungen vorliegen und sich der in diesem Zusammenhang ggf. ergebene Mehrbedarf an Schulplätzen ableitbar ist.</p>	<p>nicht zur Anwendung, so dass keine Möglichkeit besteht, den Vorhabenträger außerhalb seiner nach Sanierungsrecht bestehenden Verpflichtungen finanziell an der Erweiterung der erforderlichen schulischen Infrastruktur zu beteiligen.</p> <p>Das Schulamt wird gebeten, den entstehenden Folgebedarf in seiner Angebots- und Kostenplanung zu berücksichtigen.</p>
43	Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten	06.02.2020	<p>Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten nicht berührt.</p> <p>Hinweis: Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten bittet darum, bei zukünftigen Planungen den mit der Unterbringung von Geflüchteten einhergehenden, erhöhten Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu beachten. Gern kann dazu mit dem Landesamt in Austausch getreten werden. Das Landesamt ist sehr interessiert daran, standortbezogene integrationsfördernde Maßnahmen mitzudenken.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Innerhalb des Vorhabens sind keine öffentlichen Infrastruktureinrichtungen geplant.</p>

Fazit:

Die Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden und dem FB Stadtplanung zu einer Änderung der geplanten Kubatur im direkten Umfeld des Baudenkmals geführt. Wie schon zur Beteiligung angekündigt, wird die sechsgeschossige Baukörperausweisung zu der hinteren Grundstücksgrenze des anschließenden Grundstücks Wilhelmshavener Straße 2 - 2B unter Einhaltung der Abstandsflächen gestaffelt dargestellt. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Berlin, den 22.07.2021

gezeichnet

.....

Gothe

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit