

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

Die öffentliche Auslegung zum Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 15.08.2019 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Berlin Nr. 26 am 21. Juni 2019 auf S. 3844.

Die Unterlagen konnten während des Zeitraums im Bezirksamt Mitte von Berlin im Rathaus Wedding, Müllerstraße 146 in den Fachräumen des Fachbereichs Stadtplanung öffentlich eingesehen werden. Zudem konnten die Unterlagen im Internet unter www.meinberlin.de und der Internetseite des Bezirksamts eingesehen und heruntergeladen werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind im Fachbereich Stadtplanung 7 Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingegangen, hiervon 6 mit Anregungen und Hinweisen.

Zusammenfassend wurden zu folgenden Themen Bedenken und relevante Hinweise geäußert:

- Wohnformen, Berliner Modell
- Nutzungskonflikte, Verträglichkeit der Nutzungen
- Art der baulichen Nutzung
- Gesunde Wohnverhältnisse (Abstandsflächen, Verschattung, Lärm)
- Städtebau, Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Baumasse)
- Ruhender Verkehr, Überlastung des umliegenden Straßennetzes
- Emissionen durch Verkehr (Lärm, Schadstoffe)
- Aufenthaltsqualitäten, Parkanlage
- Natur und Umwelt (u.a. BFF, Klima, Baumbestand, Regenwasserbewirtschaftung, Artenschutz)
- Verfahren und Möglichkeiten der Beteiligung

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen sind neben der Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung zum Bebauungsplanentwurf keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung erforderlich. Das Verfahren wird nach § 3 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Berlin, 26.10.2021

Gothe

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Anlage: Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107

Für den Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107 vom 02. Juli 2019 für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69A im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans zwischen 15. Juli und 15. August 2019 im Bezirksamt Mitte von Berlin im Rathaus Wedding, Müllerstraße 146 in den Fachräumen des Fachbereichs Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Zudem konnten die Unterlagen im Internet unter www.meinberlin.de und der Internetseite des Bezirksamts eingesehen und heruntergeladen werden. Es folgten 7 Rückantworten, hiervon 6 mit Anregungen und Hinweisen.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum Bebauungsplanvorentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.1	16.07.2019	Herzlichen Dank für die Ausarbeitung und das Vorlegen des Bebauungsplanverfahrens 1-107.	Kenntnisnahme Keine Stellungnahme erforderlich.
1.2	16.07.2019	<p>Ich möchte anregen, hier weiteren Wohnraum für Familien und Durchschnittsverdiener anzusiedeln. Wir leben seit sieben Jahren in Moabit und es wird selbst für Haushalte mit einem Einkommen über dem Durchschnitt, wie dem unseren, mittlerweile unmöglich eine Wohnung in Moabit zu finden. Diesem Problem ist man mit den bisherigen Bebauungsplänen (beispielsweise Schultheiss-Quartier) nur unzureichend entgegengetreten. Während man bei anderen Bebauungsplänen schlicht keine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vorgesehen hat - als Beispiel seien hier die Wohnungen an der Heidestraße erwähnt, die fußläufig zu weit von S- und U-Bahn sowie der Tram entfernt sind.</p> <p>Wir regen entsprechend an, diesen Bebauungsplan hier mit mehr Wohnraum zu versehen, höhere Gebäude zuzulassen und so letztlich mehr Wohnraumangebot mit gutem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Tram, S-/U-Bahn) in Moabit zu schaffen. Der jetzige Bebauungsplan scheint uns dafür nicht geeignet.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung und Nachverdichtung des Standorts für die verschiedenen Einrichtungen der Berliner Stadtmission. Dazu zählt die Sicherung der Nutzungsmischung entsprechend des Profils der Stadtmission, unter anderem auch verschiedene Wohnangebote, sowie die Sicherung der wesentlichen Elemente des Masterplans.</p> <p>Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans kann sich die BGF von rund 37.000 m² (im Bestand) auf ca. 93.000 m² erhöhen. Allerdings ist heute noch nicht klar, wie sich in Zukunft die Aufgaben und die damit verbundenen Anforderungen der Berliner Stadtmission verändern und in welchen Phasen sich das Gelände baulich entwickelt. Der Anteil des Wohnens im Gebiet soll weiterhin etwa ein Drittel betragen. Derzeit stehen im Bestand ca. 14.000 m² Geschossfläche für Wohnen zur Verfügung. In Zukunft kann von ca. 34.000 m² Geschossfläche für diese Zwecke ausgegangen werden. Ein Schwerpunkt des Wohnens soll im ruhigen, parkartigen Bereich im Süden des Geltungsbereichs sein, in dem sich heute schon ein 9-geschossiger Wohnturm befindet. Damit stehen nicht nur im Bestand, sondern auch in Zukunft umfangreiche Flächen für Wohnzwecke zur Verfügung. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Schaffung von Wohnraumangeboten für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Menschen gelegt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
2.1	19.07.2019	Zum Bebauungsplan können wir leider nicht viel sagen, da wir keine Experten in diesem Fachgebiet sind. Was wir aber sicherlich sagen können, ist, dass die Stadtmission bestimmt eine gute Leistung erbringt für die vielen hilfbedürftigen Menschen.	Kenntnisnahme. Keine Stellungnahme erforderlich.
2.2	19.07.2019	Was wir jedoch als Anwohner mitteilen möchten sind, dass diese Hilfsbedürftigen Menschen sehr oft selber zum Problemfall in diesem Kiez werden. Wir haben wirklich nichts gegen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		<p>Kriegsflüchtlinge, die wir auch gerne aufnehmen. Das Problem ist eher Männer (20 Jahre aufwärts), die aus dem Osten zu uns kommen (Polen, Russland...). Meistens sind diese Männer alkoholisiert und bereiten uns und unseren Kindern große Probleme. Es kommt z.B. immer wieder dazu, dass einige dieser Männer aus dem Fenster der Stadtmission Richtung Lehrter Straße leere Bierflaschen auf die vorbeifahrenden Autos, BVGBussen und Menschen werfen.</p> <p>Die Polizei sowie auch die Stadtmission wissen davon. Nichts ändert sich. Wir sind wegen der Sache zu den Mitarbeitern (Stadtmission) gegangen und denen diese Probleme geschildert. Nach unserer Meinung sind die Angestellten leider überfordert diese Menschen zu kontrollieren oder zu lenken. Täglich kommt es zu Schlägereien auf dem Hof sowie auf der Lehrter Straße. Touristen werden angepöbelt, unsere Kinder haben Angst auf die Straßenseite der Stadtmission zu gehen. Abends wird es laut und auch leider schwierig mit den Kindern einen Spaziergang zu machen.</p> <p>Wenn wir nun beobachten müssen, wie hoch und großzügig hier bebaut werden soll, stockt uns der Atem. Die Probleme werden dadurch nochmal angespitzt, weil dadurch auch noch mehr Menschen zum Hauptbahnhof (Stadtmission) kommen.</p>	<p>In Berlin sind schätzungsweise zehntausend Menschen von Wohnungslosigkeit betroffen, die Zahl der von Wohnungsnot betroffenen Menschen ist um ein vielfaches höher. Diese Menschen haben oftmals keinen oder nur einen sehr eingeschränkten Zugang zu medizinischer Versorgung, zu Betreuungs- und Beratungsangeboten oder sonstigen Hilfsangeboten – benötigen diese aber dringend und regelmäßig. Die Berliner Stadtmission leistet mit ihren umfangreichen Angeboten an ihrem Standort am Hauptbahnhof (ZAH), u.a. mit ihrer Ambulanz für Obdachlose, der Notübernachtung, Kältehilfe, aber auch verschiedenen Wohnungs- und Beratungsangeboten einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag für hilfebedürftige und benachteiligte Menschen. Es gibt einen sehr hohen Bedarf an niedrigschwelligen Angeboten, vor allem von medizinischen Leistungen, dem die angebotenen (Not-)Versorgungssysteme nicht gerecht werden. Leider bleiben daher die beschriebenen Konflikte an solchen Standorten nicht immer aus, können aber auf Ebene des Bebauungsplans nicht gelöst werden. Ziel der Berliner Stadtmission ist seit jeher, dass das ZAH, welches bereits heute ein Ort für vielfältige Begegnungen von Menschen unterschiedlicher Milieus ist, auch langfristig ein solcher Begegnungsort bleiben soll. Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung und Nachverdichtung des Standorts für die verschiedenen Einrichtungen der Berliner Stadtmission sowie die Sicherung der charakteristischen Nutzungsmischung entsprechend dem Profil der Stadtmission.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
2.3	19.07.2019	<p>Die bessere Alternative wäre, mehrere solcher Gebäude in verschiedenen Bezirken zu bauen. Hier wird es immer mehr zu einem Hotspot. Bitte fragen Sie selber bei der Polizei nach, wie oft Sie wegen diesen Problemen ausrücken müssen.</p> <p>Wir wollen Ihnen nicht alle Fakten aufzählen, welche Probleme wir als Anwohner hier haben. Wir bitten Sie sich Gedanken zu machen wie man diese Masse an Hilfsbedürftigen Menschen Berlinweit zu verteilen kann. Leider hatten wir dasselbe Problem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>siehe auch Stellungnahme zu 2.2</i></p> <p>Das ZAH ist nur einer von vielen Standorten der Berliner Stadtmission, die allein in über 80 Einrichtungen an über 70 Standorten in Berlin und Umgebung entsprechend ihrem Leitwort tätig ist. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer Akteure, die sich um von Wohnungsnot bedrohte, obdachlose oder hilfebedürftige Menschen und deren spezielle Bedürfnisse kümmern, und auch in anderen Bezirken etabliert sind. Richtig ist</p>

		auch mit den Migrantenfamilien. Diese Familien wurden alle- samt in bestimmte Bezirksteile (Soldiner Kiez, Kotti...) gesteckt. Die Integration funktioniert so nicht. Man sollte die Menschen mischen und nicht zu einem Hotspot führen.	allerdings, dass es berlinweit ein größeres und dichteres Netz nieder- schwelliger Angebote, vor allem der medizinischen Versorgung, geben muss. Der Bebauungsplan 1-107 trägt einen wichtigen Teil dazu bei. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
3.1	14.08.2019	Hiermit wird dem vorgeschlagenen Bebauungsplan 1-107 in sei- ner jetzigen Vorlage widersprochen. Insbesondere die Aspekte jeweilig geplanten Bauhöhen (insbe- sondere in den Bereichen MU 1 und MU2), sowie der fehlenden Planung von Parkplätzen für den motorisierten Individualverkehr, als auch der fehlenden Parkmöglichkeit von Bussen im Zu- und Ablauf des Jugendgästehauses lassen eine erhebliche Belas- tung der bestehenden Infrastruktur und Anwohner erwarten.	Kenntnisnahme. <i>siehe Einzelstellungen im Folgenden</i>
3.2	14.08.2019	Die aktuellen Planungen führen zu einer massiven Belastung der bereits im Umfeld existenten Wohnbebauung und deren An- wohner, indem u.a. insbesondere in der Seydlitzstraße und Lehrter Straße massiv mit Emissionen und weiteren Falschpar- kern belastet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist, insbesondere an der Lehrter Straße, aufgrund der Innenstadtlage an der Lehrter Straße durch Straßenlärmmmissionen vorbelastet. Im Plangebiet soll es künftig kaum motorisierten Individual- verkehr geben. Die Baumaßnahmen im Plangebiet werden mit erhebli- chen Baulärmmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge ein- hergehen, insbesondere während des Rückbaus der bestehenden ver- siegelten Flächen muss mit dem Einsatz von schwerem Baugerät ge- rechnet werden. Grundsätzlich sind baulärmbedingte Emissionen durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z.B. konsequenter Einsatz lärm- reduzierter Maschinen) soweit zu begrenzen, dass die Richtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einge- halten werden. Nach der Bauphase ist nicht mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rech- nen, da keine lärmintensive Nutzungsart geplant ist. Da die Berliner Stadtmission auf einen weitgehend autofreien Standort setzt, sind ver- kehrsbedingte durch das Planvorhaben ausgelöste Lärmmissionen, ausgehend vom motorisierten Individualverkehr, nicht relevant. Zur ab- schließenden Beurteilung der Lärmsituation wird im weiteren Verfahren ein Schallgutachten erstellt. Evtl. erforderliche Maßnahmen des Schall- schutzes werden geprüft und falls erforderlich festgesetzt. Im Rahmen des Verfahrens wurde zudem ein Verkehrsgutachten erstellt, welches

			<p>die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre untersucht und die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes (Knotenpunkte) überprüft. Ergebnis ist, dass die Verkehrsqualität durch die im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes entstehenden Neuverkehre kaum weiter beeinträchtigt wird. Damit ergeben sich aus der Entwicklung des Plangebietes aus gutachterlicher Sicht keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation.</p> <p>Die Problematik von Falschparkern kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht gelöst werden.</p> <p>Seitens des Bezirkes Mitte wurden in den Jahren 2018/19 drei Gutachten in Auftrag gegeben um eine Aktualisierung der bestehenden Parkraumbewirtschaftung in Mitte durchführen zu lassen sowie potentielle Erweiterungsgebiete zu ermitteln, um langfristig den Parkdruck zu senken und die Parkchancen der Bewohner*innen, des Wirtschaftsverkehrs und der Besucher*innen und Kunden zu erhöhen. Gleichzeitig sollen gebietsfremde Langzeitparker zu einem Umstieg beispielsweise auf öffentliche Verkehrsmittel bewegt werden.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.3	14.08.2019	Weiterhin führt die geplante Verdichtung mit Erhöhung der Bauhöhen zu einer Verschattung und Belastung insbesondere der anliegenden Grundstücke Seydlitzstraße 1-5, sowie Lesser-Ury Weg.	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Grundsätzlich ist bezüglich der Besonnung, wie bei der Belichtung und Belüftung, gemäß der geltenden Rechtsprechung davon auszugehen, dass bei einer Einhaltung der Abstandsflächen in der Regel auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Es ist gesetzlich verankert, dass das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Nachbarn erst dann rechtlich mit der Folge des Entstehens eines nachbarlichen Abwehranspruchs relevant werden, wenn die gesetzlich festgelegten Abstandsflächen unterschritten werden.</p> <p>Die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zu den außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Gebäuden werden durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans in jedem Fall eingehalten. Das nächstliegende Gebäude im Lesser-Ury-Weg (Nr. 7) liegt knapp 40 m entfernt von der in MU 5 dargestellten Baugrenze,</p>

			<p>von welcher eine 14,40 m tiefe Abstandsfläche fällt. Vom gegenüberliegenden Bestandsgebäude im Lesser-Ury-Weg sind gem. Bauordnung Berlin etwa 5,50 m tiefe Abstandsflächen erforderlich, sodass sich die jeweiligen Abstandsflächen nicht überlagern.</p> <p>Auch die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden in der Seydlitzstraße 1-5 und der straßenbegleitenden Bebauung bzw. der festgesetzten Baugrenzen in MU 1 und MU 2 überlagern sich nicht.</p> <p>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die nach Landesrecht einzuhaltenden Abstandsflächen zwischen der Neu- und der Bestandsbebauung eingehalten werden kann und die Belichtung und Belüftung somit durch den großen Abstand nach wie vor hinreichend gewährleistet ist.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.4	14.08.2019	<p>Die Bauhöhen von MU1 und MU 2 sind auf die durchschnittlichen Höhen der angrenzenden Bebauung von ca. 13-15 Metern OK zu begrenzen, Abstandsflächen zum öffentlichen Gehweg (welche nicht bebaut werden dürfen) sind analog der Grundstücke Lehrter Straße, Seydlitzstraße, vorzunehmen, sowie eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr zu schaffen.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Die geplanten Höhen sind Ergebnis des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Masterplans, der von der Berliner Stadtmission 2017 in Auftrag gegeben worden ist. Der mit dem Bezirksamt abgestimmte Masterplan ist ein informelles Planungsinstrument, dessen Kernpunkte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens langfristig planungsrechtlich gesichert werden sollen.</p> <p>Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine uneinheitliche Höhenentwicklung gekennzeichnet. Neben niedrigeren Bebauungsstrukturen existieren u.a. auch ein zwölf- und ein vierzehngeschossiger Wohnturm sowie ein zwölfgeschossiges Hotelgebäude. Im Plangebiet befinden sich ebenfalls Gebäude mit einer Höhe von knapp 30 m. Somit durchbrechen die geplanten Hochpunkte auch den durch die genannten Hochhäuser geprägten Umgebungsmaßstab nicht und sind städtebaulich verträglich. Die geplante Nachverdichtung am ZAH als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht dem gesetzlich verankerten Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

			<p>Aufgrund der optimalen Anbindung an den ÖPNV wird dieser von einem Großteil der Mitarbeiter*innen und Besucher*innen der Berliner Stadtmission auch genutzt, ebenso nutzen viele das Fahrrad. Die Landespolitik fördert massiv den Fahrradverkehr in der Stadt. Die Berliner Stadtmission möchte sich in diese Entwicklung einbinden. Aus diesem Grund wird der Standort weitgehend als autofreier Standort geplant. Vielmehr ist im Rahmen des 1. Bauabschnitts bereits eine Fahrradtiefgarage geplant.</p> <p>Für eine Errichtung von privaten Stellplätzen im Rahmen von Neubauvorhaben besteht keine Rechtsgrundlage. Daher können Bauherren nicht zur Errichtung von Stellplätzen verpflichtet werden.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes untersucht. Dem im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnden Gebot der Konfliktbewältigung – dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat – wird damit Rechnung getragen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.5	14.08.2019	<p><u>Parkraum</u></p> <p>Bezüglich des motorisierten Individualverkehrs ist es löblich, dass der Investor die Berliner Stadtmission die An- und Abreise auf ökologischen Wegen oder mit dem ÖPNV begrüßt. Allerdings bleibt der Investor schuldig, wie dieser sicher stellen möchte, dass Bewohner, Mitarbeiter und Tagesgäste des Tageszentrums, sowie Touristen des Jugendgästehauses nicht doch mit dem Privat KFZ oder dem Reisebus anreisen. Sicherlich wird es trotz aller Bemühungen nicht zu verhindern sein, dass die zusätzlichen Menschen in der zukünftigen Nutzung mindestens anteilig im Rahmen des MIV anreisen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.4</i></p> <p>Weiter hat der Bezirk Mitte in den Jahren 2018/19 drei Gutachten im Auftrag gegeben um eine Aktualisierung der bestehenden Parkraumbewirtschaftung in Mitte durchführen zu lassen sowie potentielle Erweiterungsgebiete zu ermitteln, um langfristig den Parkdruck zu senken und die Parkchancen der Bewohner*innen, des Wirtschaftsverkehrs und der Besucher*innen und Kunden zu erhöhen. Gleichzeitig sollen vor allem gebietsfremde Langparker zu einem Umstieg beispielsweise auf öffentliche Verkehrsmittel bewegt werden.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.6	14.08.2019	<p>Das bereit stellen von Fahrradabstellmöglichkeiten sollte als selbstverständlich gesehen werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

			<p>Die Berliner Stadtmission plant einen weitgehend autofreien Standort und will auf den Bau von KFZ-Stellplätzen verzichten. Stattdessen möchte Sie den Fahrradverkehr fördern und plant u.a. Fahrradstellplätze im Untergeschoss des 1. Bauabschnitts.</p> <p>Der Nachweis einer ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen nach der AV Stellplätze erfolgt umsetzungsbezogen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.7	14.08.2019	<p>Allerdings wird dieses nichts daran ändern, dass durch die zusätzliche Verdichtung des Areals mit einer Menge mehr Zu- und Abfluss an Menschen gerechnet werden muss. Selbst wenn nur ein kleiner Teil des zusätzlichen Bedarfs der An- und Abreise mit dem KFZ anreist, führt dieses zu einer massiven Überlastung der angrenzenden Verkehrswege Lehrter- und Seydlitzstraße. Siehe hierzu auch die bereits durchgeführten Verkehrsstudien 2010 und 2017.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es stimmt, dass schon heute die Seydlitzstraße durch einen regen Anwohner*innen- und Besucher*innenverkehr, vor allem Reisebus- (Jugendgästehaus) und Taxiverkehr gekennzeichnet ist. Aufgrund der optimalen Anbindung an den ÖPNV wird dieser von einem Großteil der Mitarbeiter*innen und Besucher*innen der Berliner Stadtmission auch genutzt, ebenso nutzen viele das Fahrrad. Die Landespolitik fördert massiv den Fahrradverkehr in der Stadt. Die Berliner Stadtmission möchte sich in diese Entwicklung einbinden. Aus diesem Grund wird der Standort weitgehend als autofreier Standort geplant. Vielmehr ist im Rahmen des 1. Bauabschnitts bereits eine Fahrradtiefgarage geplant. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre untersucht und die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes (Knotenpunkte) überprüft. Ergebnis ist, dass die Verkehrsqualität durch die im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes entstehenden Neuverkehre kaum weiter beeinträchtigt wird. Damit ergeben sich aus der Entwicklung des Plangebietes aus gutachterlicher Sicht keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation.</p> <p>Dem im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnden Gebot der Konfliktbewältigung – dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat – wird damit Rechnung getragen.</p> <p>Weiter hat der Bezirk Mitte in den Jahren 2018/19 drei Gutachten im Auftrag gegeben um eine Aktualisierung der bestehenden Parkraumbefreiungspläne zu veranlassen.</p>

			<p>wirtschaftung in Mitte durchführen zu lassen sowie potentielle Erweiterungsgebiete zu ermitteln, um langfristig den Parkdruck zu senken und die Parkchancen der Bewohner*innen, des Wirtschaftsverkehrs und der Besucher*innen und Kunden zu erhöhen. Gleichzeitig sollen gebietsfremde Langparker zu einem Umstieg beispielsweise auf öffentliche Verkehrsmittel bewegt werden.</p> <p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
3.8	14.08.2019	<p>Es lassen sich in allen angrenzenden Straßen (Lehrter-, Seydlitzstraße und Lesser-Ury Weg bereits jetzt kontinuierliche Verstöße im Sinne der Straßenverkehrsordnung feststellen. (Parken in Einfahrten, Parken auf dem Bürgersteig, Parken vor Feuerwehreinahrt, Parken auf Grünflächen, Parken in 2. Reihe).</p> <p>Bereits jetzt führt die An- und Abreise der Gäste des Jugendgästehauses dazu, dass Busse regelmäßig auf der Seydlitzstraße parken und den vorgesehenen Busparkplatz vor dem Jugendgästehaus entweder nicht nutzen oder dieser bereits blockiert ist. Die Parkdauer reicht in vielen Fällen deutlich über das Be- und Entladen der Reisegäste hinaus.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregungen betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.7</i></p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.9	14.08.2019	<p>Zusätzlich ist erkennbar, dass eine nicht geringe Zahl an Gästen (auch internationaler Gäste und Deutschlandweit) mit dem Privat KFZ anreist und dieses dann über mehrere Tage in der Seydlitzstraße parkt, während die Unterbringung im Jugendgästehaus genutzt wird. Es muss davon ausgegangen werden, dass die geplante Aufstockung des Jugendgästehauses um weitere 2 Etagen und 75 Zimmer zu einer weiteren Belastung des Parkraums mindestens der Seydlitzstraße führen wird. Im Plangebiet soll es keinen motorisierten Individualverkehr geben. Es sollen nur Lieferfahrzeuge auf dem Gelände fahren dürfen. Auch diese Planung wird zu einer massiven Verstärkung des Drucks auf die zur Verfügung stehenden Flächen außerhalb oder angrenzend zum Planungsgebiet führen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregungen betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.7</i></p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

3.10	14.08.2019	<p>Bereits für den Bebauungsplan II - 201b wurde festgestellt, dass „Bezirksamt Tiergarten hält eine weitere Erhöhung der Luftschadstoffbelastung der Invalidenstraße wegen sensibler angrenzender Nutzungen für nicht hinnehmbar und erwartet verkehrsplanerische und straßengestalterische Gegenmaßnahmen. Abwägung: Die Emissionsbelastung kann durch das Bebauungsplanverfahren unmittelbar nur so beeinflusst werden, dass die angebotene Straßenverkehrsfläche auf das erforderliche Maß beschränkt wird. Für das Quartier wird von einem Modal-Split von 80 % ÖPNV und 20 % MIV der Personenfahrten ausgegangen. Durch die Begrenzung der Geschossflächen, Nutzungsarten und Stellplätze im Bebauungsplan wird eine Beschränkung des Ziel- und Quellverkehrs bewirkt.“</p> <p>Konsequent den Argumenten des Bebauungsplan II 201b folgend, wäre auch beim vorgeschlagenen Bebauungsplan 1-107 analog eine stärkere Begrenzung der geplanten Verdichtung und damit auch eine stärkere Begrenzung der Geschossflächen nur folgerichtig.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.7</i></p> <p>Das Plangebiet ist, insbesondere an der Lehrter Straße, aufgrund der Innenstadtlage an der Lehrter Straße durch Straßenlärmimmissionen vorbelastet. Da die Berliner Stadtmission auf einen weitgehend autofreien Standort setzt, sind verkehrsbedingte durch das Planvorhaben ausgelöste Lärmemissionen, ausgehend vom motorisierten Individualverkehr, nicht relevant. Gemäß Umweltatlas über die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum sind die Belastungen im Bereich des Plangebietes als gering einzuschätzen. Lärm- und Schadstoff-Emissionen können vor allem während der Bauphase durch Baufahrzeuge und -maschinen entstehen, die zeitlich beschränkt sind und als nicht erheblich eingeschätzt werden. Im Plangebiet soll es kaum motorisierten Individualverkehr geben, der Fahrradverkehr wird begünstigt. Damit verringern sich die Schadstoff-Emissionen des motorisierten Individualverkehrs aufgrund der geplanten Nutzungen und es kann davon ausgegangen werden, dass Grenzwerte gem. der 39. BImSchV für die relevanten Komponenten wie Stickstoffdioxid (NO₂), Stäube PM₁₀ und PM_{2.5} sowie Benzol weiterhin nicht überschritten werden.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.11	14.08.2019	<p>Auch für das aktuelle Planungsgebiet, hat diese Argumentation weiterhin Gültigkeit. Denn Grundsätzlich kann der Bedarf an Stellplätzen nicht auf das bauordnungsrechtliche Erfordernis zurückzuführen sein, sondern auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Damit Freiflächen mit gärtnerischen Gestaltung und als Erholungsflächen wieder angelegt werden können, ist – unter Berücksichtigung aller Belange - der Bau einer Tiefgarage als zwingend erforderlich zu betrachten, sowie die Geschossflächen zu begrenzen. Der reine „Wunsch“ des Investors, dass es zu keinem MIV kommt, ist illusorisch, nicht sachgerecht und kann nicht argumentativ nachvollzogen werden.</p> <p>Die Beispiele der Nutzung von Bewohner, Mitarbeitern und Tagsgästen welche unter Nutzung des MIV das Planungsgebiet</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.7</i></p> <p>Für eine Errichtung von Stellplätzen im Rahmen von Neubauvorhaben besteht keine Rechtsgrundlage in Berlin. Daher können Bauherrn nicht zur Errichtung von Stellplätzen verpflichtet werden.</p> <p>Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>

		anfahen oder verlassen lässt sich beliebig fortführen. Gerade die Argumentation im Gutachten, dass der Standort „Gut frequentiert“ werden wird und mit dem Nutzungsziel: Veranstaltungszentrum, mit Festsaal und Seminarräumen, zwei Wohngeschossen einem Bürogeschoss ist von einem hohen MIV, mindestens vergleichbar dem II - 201b, wenn nicht sogar höher auszugehen.	
3.12	14.08.2019	<p><u>Geschosshöhen</u></p> <p>Die derzeit geplanten Gebäude OK muss widersprochen werden. Wie es in der Begründung zum Gutachten selbst dargelegt worden ist, widerspricht die Planung in MU 2 bei OK 35 M dem Berliner Baurecht. Argumente, welche eine zwingende Notwendigkeit der erheblichen Bauhöhen zur Folge haben, konnte weder in der Begründung des Bebauungsplans, noch des Masterplans der Stadtmission entnommen werden. Ein Vergleich in der Lehrter Straße zeigt, dass bei höheren Geschossbauten mindestens die Abstandsflächen zum öffentlichen Raum/Straßenmitte eingehalten werden, wenn nicht sogar noch zusätzliche Abstandsflächen genutzt werden. Insbesondere führt eine derart massive Blockrandbebauung nicht zur gewünschten Auflockerung des Planungsgebiets, sondern zu einer Abschottung der umliegenden Quartiere.</p> <p>Die Bestandsbauten in der Seydlitzstraße (1a-5e), mit Ausnahme des Neubau SOS Kinderdorf (22M OK) überschreiten eine Höhe von 15 Metern OK nicht. Im weiteren Verlauf der Seydlitzstraße, als auch der „Zille Siedlung“ u.a. angrenzender Lesser Ury Weg, überschreitet die Bauhöhe 16 Meter nicht. Damit ist für die Baufelder MU1 und MU2 eine Oberkannte von 25 Metern nicht sachgerecht und geht weit über die Bestandsbebauung hinaus. Selbst als urbanes Gebiet führt dieses zu einer Verschattung der anliegenden Gebäude, einer Reduzierung der Luftzirkulation im Innenstadtbereich, einer Erhöhung der Strah-</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.3 und 3.4</i></p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

		lungswärme, sowie einer stark wahrgenommenen Abschottung/Burg Charakter und den klassischen Häuserschluchten einer stark verdichteten Innenstadt.	
3.12	14.08.2019	Allerdings ist gerade mit dem Fritz Schloss Park, sowie dem Post-Stadium auch ein Naherholungsgebiet geschaffen, welchen einen Ruhepol sowohl für die Anwohner als auch die Bewohner der nahen Stadtviertel bieten soll. Die den Standort umgebende Areale wurden in den letzten Jahren durch Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Naherholung attraktiver gestaltet. Eine Blockrandbebauung der Berliner Stadtmission mit geplanten Gebäude OK 25M würde eine völlig konträre Entwicklung des Quartiers bedeuten.	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.3 und 3.4</i></p> <p>Das Gebiet rund um den Hauptbahnhof gehört zu den am schnellsten wachsenden Flächen im Stadtgebiet (Europacity, Regierungsviertel, diverse Hotel- und Bürogebäude usw.) und ist durch unterschiedlichste Gebäudekörper und Höhen charakterisiert. Der SportPark Poststadion mit dem Fritz-Schloß-Park ist die bedeutendste Grünfläche in diesem Bereich und wertvoller Freizeit- und Erholungsort. Ergänzt wird dieses Angebot durch den Geschichtspark, östlich angrenzend ans Plangebiet. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern sich eine Blockrandbebauung am Standort der Berliner Stadtmission konträr auf das Quartier auswirken sollte.</p> <p>Die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.13	14.08.2019	Die massive Aufstockung des Jugend Gästehaus, als auch die Etablierung einer Urbanen Bebauung an der Seydlitzstraße widerspricht damit auch den angrenzenden Bebauungsplänen und dem übergeordneten Stadtteil Konzept. Damit ist sowohl die Traufhöhe von 25 Metern in den Baufeldern MU 1 und MU 2, als auch die Traufhöhe von 35 vollständig abzulehnen. Das etablieren eines Hochhauses ist an dieser Stelle völlig fehlplatziert. Ein Ankerpunkt ist sowohl durch den geplanten Kirchturm, als auch bei einer Höhe von 20 Metern (siehe SOS Kinderdorf) möglich, bereits realisiert und dem Planungsgebiet angemessen. Gerade im Bereich Invalidenstraße und südliche Lehrter Straße reicht die Bestandsbebauung mit einer Höhe von über 20 Metern deutlich über die im Naherholungsgebiet gekennzeichneten	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.3 und 3.4</i></p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

		Höhen hinaus. Insofern ergibt sich die zwingende Notwendigkeit einer Unterscheidung der Traufhöhen in den unterschiedlichen Baufeldern. Auch vor dem Hintergrund, dass die Invalidenstraße als vierspurige Hauptverkehrsstraße einen ganz anderen Charakter als die Seydlitzstraße, oder der angrenzende Lesser-Ury-Weg besitzt.	
3.14	14.08.2019	Ergänzend sei noch festgehalten, dass bei den bisherigen Bauvorhaben im angrenzenden Planungsgebiet Abstandsflächen zum öffentlichen Raum deutlich über die Grundstücksgrenzen vorgesehen sind. D.h. auf Nachbargrundstücken ist insbesondere eine Blockrandbebauung verhindert worden, um den Charakter des Quartiers nicht unnötig zu belasten. Das nun eine Aufstockung und Erhöhung der OK Gebäude bei gleichzeitigem Heranrücken der Bebauung an dem öffentlichen Straßenrande einer unverhältnismäßigen Verdichtung und Belastung der Nachbargrundstücke führt. Eine Eingliederung des Neubauvorhabens in die Bestandsgebäude der angrenzenden Gebäude ist damit bei weitem nicht möglich und überschreitet die verträgliche Belastung des Planungsgebiets massiv.	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. <i>siehe auch Stellungnahme zu 3.3 und 3.4</i> Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
4	15.08.2019	Stellungnahme zum B-Plan Vorentwurf 1-107 „Berliner Stadtmission“ vom 02.07.2019 für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69A im Bezirk Mitte von Berlin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107 soll planungsrechtlich den vom Architekturbüro sauerbruch hutton im Auftrag der Berliner Stadtmission erarbeiteten Masterplan umsetzen. Dieser sieht eine massive Verdichtung gegenüber dem aktuellen Bestand vor. Laut Masterplan 2017 beträgt die Bruttogeschossfläche (BGF) im Bestand 32.470 m ² , die mit dem Master-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung und Nachverdichtung des Standorts für die verschiedenen Einrichtungen der Berliner Stadtmission. Dies ist als Planungsziel in der Begründung des Bebauungsplans beschrieben. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans kann sich die BGF von rund 37.000 m ² (im Bestand) auf ca. 93.000 m ² erhöhen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans enthält sowohl zeichnerisch als auch beschreibend in der Begründung alle relevanten Nutzungszahlen inkl. der maximalen Höhen der baulichen Anlagen sowie Erläuterungen, die die mögliche künftige Bebauung und Nachverdichtung im Plangebiet beschreiben. Dabei ist es nicht erforderlich, einen zahlenmäßigen Vergleich zum Bestand zu ziehen. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) unter Nutzung

		<p>plan vorgesehene Gesamt-BGF 76.210 m². Die Bruttogeschossfläche würde mit der Umsetzung des Masterplans das 2,35-fache des Bestandes betragen. Laut diesem Masterplan ergibt sich bei der Grundfläche des Grundstücks von 35.455 m² mit der vorliegenden Planung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,15. In der Erläuterung des B-Plan Vorentwurfs sind diese Angaben, die die Massivität der beabsichtigten baulichen Verdichtung des „Zentrum am Hauptbahnhof“ mit dem Masterplan gegenüber dem Bestand quantitativ verdeutlichen, nicht genannt. Auch dem Papier „Sicherung der Ziele des Masterplans“ der Berliner Stadtmission gehen die Zahlen nicht klar zu entnehmen.</p>	<p>von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die geplante Nachverdichtung am ZAH als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht dem gesetzlich verankerten Grundsatz.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
4.1	15.08.2019	<p>Eine mit Anspruch an Transparenz durchgeführte Bürgerbeteiligung zu einem Bebauungsplan sieht anders aus, als dies mit den im Auslegungsprozess veröffentlichten Unterlagen erfolgt. Der in den „Leitlinien für Bürgerbeteiligung“ des Bezirks Mitte formulierte Anspruch an eine „klare Kommunikation“ wird so nicht praktiziert!</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten wurden seitens der Berliner Stadtmission wie auch seitens des Bezirkes über die gesetzlichen Vorgaben hinaus in verschiedenen Formate angeboten. So wurde, anders als es das Baugesetzbuch ermöglicht, bei einem Bebauungsplan nach § 13 a BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlich nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planungen am Standort zu informieren und eine Möglichkeit der Erörterung zu bieten. Hierfür wurden die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans zwischen 15. Juli und 15. August 2019 im Bezirksamt Mitte von Berlin im Rathaus Wedding, Müllerstraße 146 in den Fachräumen des Fachbereichs Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Zudem konnten sämtliche Unterlagen im Internet unter www.meinberlin.de während dieser Zeit eingesehen und heruntergeladen werden. Verfahrensschritte sowie Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten wurden auf den üblichen Kanälen öffentlich bekanntgemacht, daher ist dem vorgetragenen Vorwurf zu widersprechen.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestehen für die Öffentlichkeit erneut Möglichkeiten sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen und Anregungen vorzubringen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

4.2	15.08.2019	<p>Es gibt einige Fehler in der Beschreibung des Bestandes, dabei überlassen wir es Ihnen, diese Beschreibung auf den sachlich richtigen Stand zu bringen, da wir es nicht als Bürgeraufgabe empfinden, redaktionelle Arbeit zu leisten.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Es werden keine konkreten Angaben gemacht, um welche Fehler es sich handelt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
4.3	15.08.2019	<p>Die Qualität der parkähnlichen Anlage wird zwar benannt, aber die planungsbedingten Auswirkungen auf diese Grünfläche werden nicht adäquat berücksichtigt. Die massive Vergrößerung (vermutlich Abriss und Neubau) des Gebäudes im Innenbereich (MU 6) sowie das beabsichtigte neue Wohngebäude (MU 5) reduzieren massiv die jetzige Parkfläche mit besonders hoher Qualität. Eine so hohe Qualität, wie bisher vorhanden, wird sich auf der geringen Fläche bei weitem nicht wiederherstellen lassen.</p> <p>Die derzeit vorhandene Freifläche im nördlichen Teil wird schon durch den ersten Bauabschnitt, aber auch durch die weitere Bebauung Seydlitzstraße / Ecke Lehrter Straße deutlich reduziert. Der Abriss von Gebäuden im Innenbereich und die Errichtung eines Sakralbaues (Fläche ABCDA in MU 6 und MU 2) wird diese verloren gegangene Grünfläche keineswegs ersetzen können oder ausgleichen, da der Bereich um den Sakralbau als hochfrequentierter Stadtplatz geplant ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Realisierung des Bebauungsplans und Umsetzung des Masterplans geht eine im Vergleich zur Ist-Situation zusätzliche Versiegelung einher; die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in Begründung und Umweltbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens fortgeschrieben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt.</p> <p>Die GRZ von 0,4 für MU 4-6 sowie die Begrenzung von Nebenanlagen sichert, dass ausreichend große und zusammenhängende adäquate Grünflächen im südlichen Bereich des Plangebietes im Plangebiet auch künftig zur Verfügung stehen. Gemäß §8 BauO Bln sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, sodass ein relativ hoher Anteil als grüner Freiraum quantitativ gesichert ist. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Pflanzbindungen für flächige Gehölze, zur Baumdichte bzgl. Baumerhalt oder Neupflanzungen wird die Qualität des Aufenthaltsbereichs/Freiraums gesichert, sodass der aktuelle grüne Charakter auch perspektivisch erhalten bleibt. Die GRZ zwischen 0,4 und 0,6 für die einzelnen Teilbereiche des Urbanen Gebietes bleibt unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO, der für Urbane Gebiete eine GRZ von bis zu 0,8 zulässt. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption des Masterplans ermöglicht und gleichzeitig ein städtebaulich vertretbarer Entwicklungsspielraum für die stufenweise Entwicklung des Areals bis etwa 2040 gesichert.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
4.4	15.08.2019	<p>Die Umsetzung des Masterplans stellt für uns keine langfristige gebietsverträgliche Entwicklung dar (Baumasse, Klimaverträglichkeit, Grünflächenverlust).</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Stellungnahme erforderlich.</p>

4.5	15.08.2019	<p>Die Aussagen zum Biotopflächenfaktor im Vergleich zum Bestand sind von uns nicht aus den Unterlagen zu ersehen. Klimatische Folgen sind nicht enthalten. Die Qualität der Flächen im Hinblick auf Programmplan Erholung und Freiflächen, Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz, Programmplan Biotop- und Artenschutz, sowie Landschaftsbild und Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind für uns nicht nachvollziehbar, um die Planung der Baumaßnahmen als gebietsverträglich einstufen zu können. Eine derartige Unterschreitung des Biotopflächenfaktors unterhalb des Mindestwertes von 0,6 halten wir für nicht akzeptabel, auch wenn diese Möglichkeit gesetzlich vorgesehen ist, da sich das Gebiet laut Senatsverwaltung UVK in einem multifaktorell, 5fach negativ belasteten Gebiet befindet (Umweltgerechtigkeitsmonitoring). Bei allen Faktoren mit der höchsten Beladungsstärke.</p>	<p>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107 ist dargestellt, mit welchen Maßnahmen ein BFF von 0,48 im Durchschnitt erreicht werden kann. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung konnte eine Erhöhung des BFF erreicht werden. Aufgrund der langfristigen Entwicklungsperspektive über zwei Jahrzehnte, der vielfältigen kirchlichen oder sozialen Nutzungen (Kirche, Wohnungsnutzung, Jugendhotel, Verwaltung Stadtmission etc.) und der damit einhergehenden unterschiedlichen Anforderungen an Baudichten sowie der planerisch gebotenen Zurückhaltung bei der Bestimmung von restriktiven Festlegungen auf der Bauplanungsebene wurde der Ziel-BFF für die einzelnen urbanen Gebiete und zusammenfassend für das gesamte Plangebiet ermittelt. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen im B-Plan wird für das Plangebiet im Mittel eine naturhaushaltswirksame Fläche i.S. des BFF von 0,55 erreicht. Damit liegt der BFF-Wert schon über dem BFF-Wert der aktuellen Situation (0,52). Durch weitere Maßnahmen, die für das einzelne Bauvorhaben ganz unterschiedlich ausgeprägt sein können und deswegen derzeit nicht für das ganze Plangebiet verbindlich festgelegt werden können, kann im Zuge der Umsetzung der Planung ein BFF von 0,6 erreicht werden. Der Nachweis zur Zielerreichung eines BFF von 0,6 wurde beispielhaft von einem Landschaftsarchitekturbüro geführt, das von der Stadtmission zur Klärung dieser Frage beauftragt wurde. Die Unterlagen finden Eingang in die Begründung.</p> <p>Damit steht der Bebauungsplan den Festlegungen des Landschaftsplans nicht grundsätzlich entgegen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die genannten Planwerke werden im Umweltbeitrag ausgewertet und sofern möglich Maßnahmen als textliche Festsetzung oder als Hinweis übernommen.</p> <p>Eine Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.</p>
4.6	15.08.2019	<p>Beim Thema Wohnen werden besondere Wohnformen benannt, sowie Mindest- bzw. Maximal Flächenanteile für die einzelnen Teilgebiete. Uns fehlt eine zusätzliche Festlegung (ggf.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anwendung des Berliner Modells, also die Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie auch eine Kostenbeteiligung an der</p>

		in einem städtebaulichen Vertrag) mit einer angemessenen Quote von Wohnungen mit Sozialbindung in den Gebieten MU 4 und 5. Für weitere Wohnungen zusätzlich zu den 10% besonderer Wohnbedarf sollten Wohnungen mit Sozialbindung auch in MU 2, 3 und 6 vorgesehen werden.	Herstellung von sozialer und grüner Infrastruktur wird im weiteren Verfahren geprüft und falls erforderlich vertraglich gesichert. Unabhängig davon hat die Berliner Stadtmission am Standort schon heute eine große Bandbreite an Wohnangeboten für besondere Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Betreuung- und Beratungsbedarfen, wie z.B. das Übergangshaus für ehemaligen Strafgefangene, Wohnangebote für Suchtkranke, Wohnungen der Kältehilfe aber auch „normales“ Wohnen wie Wohngruppen für FSJ-ler*innen, Studierende, Mitarbeiter*innen usw., welche in jedem Fall gesichert und ausgebaut werden sollen. Eine Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.
4.7	15.08.2019	Wir sehen keine zwingende Notwendigkeit der Gebäudehöhe von 36 m als sog. Städtebauliche Dominanten, zumal dadurch nicht mehr Grünfläche erhalten bleibt. Insgesamt sprechen wir uns für eine deutliche Verringerung der Gesamtbaumasse des Masterplans aus.	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die geplanten Höhen sind Ergebnis des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Masterplans, der von der Berliner Stadtmission 2017 in Auftrag gegeben worden ist. Der mit dem Bezirksamt abgestimmte Masterplan ist ein informelles Planungsinstrument, dessen Kernpunkte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens langfristig planungsrechtlich gesichert werden sollen. Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine uneinheitliche Höhenentwicklung gekennzeichnet. Neben niedrigeren Bebauungsstrukturen existieren u.a. auch ein zwölf- und ein vierzehngeschossiger Wohnturm sowie ein zwölfgeschossiges Hotelgebäude. Im Plangebiet befinden sich ebenfalls Gebäude mit einer Höhe von knapp 30 m. Somit durchbrechen die geplanten Hochpunkte auch den durch die genannten Hochhäuser geprägten Umgebungsmaßstab nicht und sind städtebaulich verträglich. Die geplante Nachverdichtung am ZAH als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht dem gesetzlich verankerten Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
5.1	15.08.2019	In der 'Planbegründung' fehlt jegliche Begründung, warum sich der Bezirk Mitte die Mühe macht, und das bestehende Baurecht ändern will. Der Hinweis auf den Masterplan genügt nicht – dies	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.

		<p>ist nur der Wunsch eines Grundstückseigentümers, seine Renditemöglichkeiten zu vergrößern. Ein öffentliches Interesse für die Umsetzung dieser Planungen wird nirgends dargestellt. Im Plan fehlt auch jeglicher Ansatz, wie die Zusatzrendite vom Bezirk/ vom Land Berlin abgeschöpft werden könnte – ein unverantwortliches Vorgehen angesichts der Finanzlage.</p>	<p>Die Berliner Stadtmission ist ein gemeinnütziger Verein und hat an der Lehrter Straße die traditionellen Tätigkeitsfelder Mission, Diakonie, Bildung und Begegnung untergebracht. Durch die städtische Lage am Hauptbahnhof und aufgrund der enormen Entwicklungen im Umfeld der Berliner Stadtmission wird mit einer ansteigenden Nachfrage an Betreuungs- und Begegnungsangeboten sowie Stadtteileinrichtungen gerechnet. Die geordnete und langfristige Sicherung und Weiterentwicklung dieses gemeinwohlorientierten Standorts hat sich die Berliner Stadtmission zur Aufgabe gemacht. Im Rahmen des geltenden Planungsrechts ist die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung nicht möglich, weswegen neues Planungsrecht geschaffen werden muss. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist angezeigt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). In Berlin liegt diese Entscheidung (Planungshoheit) zunächst bei den Bezirken, die auch in der Regel die Bebauungspläne aufstellen (Fachbereich Stadtplanung). Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 4. Juni 2019 beschlossen, den Bebauungsplans 1-107 für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69 A im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit aufzustellen und damit die politische Willensbekundung geäußert, diesen Standort langfristig weiterzuentwickeln.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
5.2	15.08.2019	<p>Es fehlt jegliche Abwägung, warum die Eingriffe in den alten Baumbestand zu akzeptieren sind – sie werden schlicht als unausweichlich präsentiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Realisierung des Bebauungsplans und Umsetzung des Masterplans geht eine im Vergleich zur Ist-Situation zusätzliche Versiegelung einher; die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in Begründung und Umweltbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens fortgeschrieben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt.</p> <p>Die GRZ von 0,4 für MU 4-6 sowie die Begrenzung von Nebenanlagen sichert, dass ausreichend große und zusammenhängende adäquate</p>

			<p>Grünflächen im südlichen Bereich des Plangebietes im Plangebiet auch künftig zur Verfügung stehen. Gemäß §8 BauO Bln sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, sodass ein relativ hoher Anteil als grüner Freiraum quantitativ gesichert ist. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Pflanzbindungen für flächige Gehölze, zur Baumdicke bzgl. Baumerhalt oder Neupflanzungen wird die Qualität des Aufenthaltsbereichs/Freiraums gesichert, sodass der aktuelle grüne Charakter auch perspektivisch erhalten bleibt. Die GRZ zwischen 0,4 und 0,6 für die einzelnen Teilbereiche des Urbanen Gebietes bleibt unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO, der für Urbane Gebiete eine GRZ von bis zu 0,8 zulässt. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption des Masterplans ermöglicht und gleichzeitig ein städtebaulich vertretbarer Entwicklungsspielraum für die stufenweise Entwicklung des Areals bis etwa 2040 gesichert.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
5.3	15.08.2019	<p>Die Festlegung als „Urbanes Gebiet“ bedeutet, daß Wohnungen nur noch einen minderwertigen Schutz vor Lärm und Dreck haben – ganz so, wie es die verantwortungslose Gesetzgebungspraxis zu Gunsten der Immobilienlobby es auch wollte. Für die gewünschte Festlegung fehlt speziell unter diesem Aspekt ebenfalls die Begründung.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Sinn und Zweck eines Urbanen Gebietes ist zunächst die Umsetzung einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege, in der innerhalb eines Quartiers Wohnen, Büronutzung, soziale, kulturelle und andere Nutzungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichzeitig Platz finden. Die vorhandenen wie auch geplanten Nutzungen und Einrichtungen am ZAH erfüllen die Zweckbestimmung dieser Baugebietskategorie, weswegen die Festsetzung eines urbanen Gebietes geboten ist. Es ist richtig, dass den schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere somit auch den Wohnnutzungen, eine höhere Lärmbelastung zugemutet wird, als bei gemischten Gebieten oder Wohngebieten in der Nachbarschaft. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft.</p> <p>Zur abschließenden Beurteilung der Lärmsituation wird ein Schallgutachten erstellt. Evtl. erforderliche technische und/oder organisatorische Maßnahmen zur Lösung eines Lärmkonflikts werden geprüft und falls erforderlich festgesetzt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

5.4	15.08.2019	Der Satz: „Diese Abweichung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen zur Bildung von Bezugspunkten und Erhaltung einer durchgrüneten Stadtlandschaft beabsichtigt“ ist rätselhaft. Die Durchgrünung hängt nicht von der Überschreitung von Abstandsflächen ab. Und wozu es 'Bezugspunkte' geben sollte, wird auch nicht ausgeführt. Speziell, von wo diese 'Bezugspunkte' zu sehen sein sollen, damit sie einen städtebaulichen Vorteil haben, müsste ausgeführt werden.	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Die geplanten Höhen sind Ergebnis des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Masterplans, der von der Berliner Stadtmission 2017 in Auftrag gegeben worden ist. Der mit dem Bezirksamt abgestimmte Masterplan ist ein informelles Planungsinstrument, dessen Kernpunkte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens langfristig planungsrechtlich gesichert werden sollen.</p> <p>Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine uneinheitliche Höhenentwicklung gekennzeichnet. Neben niedrigeren Bebauungsstrukturen existieren u.a. auch ein zwölf- und ein vierzehngeschossiger Wohnturm sowie ein zwölfgeschossiges Hotelgebäude. Im Plangebiet befinden sich ebenfalls Gebäude mit einer Höhe von knapp 30 m. Somit durchbrechen die geplanten Hochpunkte auch den durch die genannten Hochhäuser geprägten Umgebungsmaßstab nicht und sind städtebaulich verträglich. Die geplante Nachverdichtung am ZAH als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht dem gesetzlich verankerten Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
6	17.07.2019	Keine Bemerkungen	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
7.1	15.08.2019	Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir keine grundsätzlichen Bedenken.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
7.2	15.08.2019	<p><u>Planungsrechtliche Grundlagen:</u></p> <p>Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. begrüßt sehr, dass seitens des Stadt-planungsamtes trotz der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wurde. Auch das Vorliegen eines Umweltbeitrages bereits in dieser frühen Phase</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird begrüßt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

		<p>der Öffentlichkeitsbeteiligung wird von uns anerkannt. Die Herangehensweise des Stadtplanungsamtes zeigt deutlich, dass es hinsichtlich der Anwendung des § 13a durchaus möglich ist, dem Sinn des „restlichen“ BauGB zu entsprechen (Vermeidung von Konflikten, frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit, Beachtung der Belange von Natur- und Umweltschutz) ohne auf die, aus der Perspektive der Bauherren, positiven Aspekte der beschleunigten Verfahrensführung und der Ausgleichsfiktion zu verzichten. Eine gelungene Balance dieser gegensätzlichen Interessen wird sicherlich nicht in allen Fällen gelingen können.</p>	
7.3	15.08.2019	<p>Im Zweifelsfall (z.B. auch beim Vorliegen von „nur“ besonders geschützten Arten nach dem BNatschG) würden wir uns wünschen, dass die Stadtplanungsämter deutlich häufiger auf ein vollumfängliches Verfahren bestehen, als es in der Planungspraxis in Berlin bisher angewendet wird.</p> <p>Dies wäre angemessen um den Zustand der zweifelsohne an vielen Stellen der Stadt vorhandenen besonderen Natur (geschützte und seltene Pflanzen- und Tierarten) nicht durch das beständige Entfallen von A+E Maßnahmen konstant zu verschlechtern. Wir hoffen sehr, dass hier zu einem Umdenken im Zusammenhang mit der Einführung des Ökokontos in Berlin kommt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote erfolgt unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens. Sie sind bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu beachten. Evtl. erforderliche Maßnahmen werden im weitere Verfahren gesichert.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
7.4	15.08.2019	<p>Die BLN bietet den Stadtplanungsämtern an, Informationen zu betroffenen Gebieten bereits in einer frühen Planungsphase, vor der Festlegung des Verfahrenstyps, bereitzustellen. Voraussetzung hierfür ist eine freiwillige Aufforderung zur frühzeitigen Abgabe unserer Stellungnahme durch die Stadtplanungsämter. Diese Herangehensweise ist rechtlich zulässig, der Impuls hierzu kann aber nicht von der BLN kommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>
7.4	15.08.2019	<p>Bezugnehmend auf den vorliegenden B-Plan 1-107 möchten wir anregen, sicherheitshalber der Frage nachzugehen ob eine ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB Absatz 3 Satz 1 möglicherweise noch</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 / 21. Juni 2019 wurde ortsüblich amtlich öffentlich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a des</p>

		<p>nicht korrekt erfolgt ist. Es ist evtl. fraglich ob ein Hinweis zur Verfahrensart im ersten Absatz und auf den S. 19 und 23 der Begründung zum B-Plan diesem Anspruch bereits genügt. Eine deutlich sichtbare Platzierung des Hinweises im Internet (Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan) würde hier Abhilfe schaffen und Missverständnisse vermeiden. Wir bitten darum, dies in zukünftigen Verfahren zu beachten.</p>	<p>Baugesetzbuchs als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs aufgestellt wird und die Information der Öffentlichkeit im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs erfolgt.</p> <p>Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt ebenfalls mit dem Hinweis auf genannte Verfahrensart und deren Spezifika.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
7.4	15.08.2019	<p><u>Dezentrales Regenwassermanagement:</u></p> <p>Angesichts der zentralen Lage des Planungsgebietes und dem Vorliegen eines Masterplanes durch ein internationales Büro für Architektur, Städtebau und Gestaltung ist das Fehlen jeglicher Aussagen oder Festsetzungen zu einem dezentralen Regenwassermanagement in der Begründung zum B-Plan einigermaßen überraschend.</p> <p>Wir verweisen darauf, dass das politische Ziel einer sogenannten „Schwammstadt“ sowohl seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz als auch der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie durch den Sachverständigenbeirat für Naturschutz und Landschaftspflege vollumfänglich unterstützt wird. Eine konsequente Neuausrichtung im Umgang mit Regenwasser entspricht den Aussagen des Koalitionsvertrages (S. 161) sowie konkreter Programme und Leitfäden. Zu nennen wären hier u.v.a. der StEP Klima konkret oder der Leitfaden „Konzepte der Regenwasserbewirtschaftung Gebäudebegrünung, Gebäudekühlung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (von 2010!) aber auch der Leitfaden „Ökologische Kriterien für Wettbewerbe/ Projekte/ Bauvorhaben“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019)¹.</p> <p>Auch seitens der Berliner Wasserbetriebe hat u.a. seit dem KURAS Projekt ein Umdenken im Umgang mit Regenwasser</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die sandigen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit insgesamt günstig. Durch den hohen Anteil an nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen, einer durchweg guten Versickerungsfähigkeit der sandigen Böden sowie einer avisierten Dachbegrünung und die Einschränkung der Nebenanlagen in den Baugebieten MU 4 und MU 5 werden Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert, so dass erheblich negative Veränderungen für den lokalen Landschaftswasserhaushalt nicht zu erwarten sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und -anreicherung und ist aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert. Dies kann neben einer dezentralen Vor-Ort-Versickerung durch die aktive Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) erfolgen. Es obliegt dem Bauherrn, die jeweils geeignete Lösung zu planen und im Baugenehmigungsverfahren die konkrete Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Als Angebotsbebauungsplan ist derzeit nicht absehbar, wann welcher Bauabschnitt realisierbar wird. Diese sollten auch in Hinsicht auf die ökologischen Ansichten nach dem jeweiligen neuesten Stand der Technik herstellbar sein.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

	<p>stattgefunden.² Und spätestens seit der Gründung der Regenwasseragentur ³ bestehen umfassende Möglichkeiten zu Information und Beratung.</p> <p>Für uns ist nicht zu erkennen, ob ein dezentrales Regenwassermanagement Bestandteil des Masterplans des beteiligten Architekturbüros ist. Sollte dies nicht der Fall sein, empfehlen wir dies dringend nachzuholen. Grundlegend sollten entsprechende Überlegungen bereits in einer sehr frühen Phase des Projektes einfließen, darauf wäre bei zukünftigen Verfahren zu achten.</p> <p>Für den vorliegenden Fall ist von folgenden Planungsüberlegungen auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Eine Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation ist zu umgehen• Eine massive Versickerung auf dem Gelände ist aufgrund von Altlasten unerwünscht <p>Demzufolge bieten sich folgende Maßnahmen an:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auffangen und Speicherung des Regenwassers mit dosierter Abgabe• Behandlung des abgegebenen Wasser in einer Pflanzenkläranlage (diese könnte u.U. so angelegt sein, dass es bereits bei diesem Vorgang zu relevanter Verdunstung durch z.B. Röhricht kommt)• Passgenaue Bewässerung der Bäume und anderer Pflanzen auf dem Gelände (und evtl. angrenzender Gebiete) so dass Trockenstress aber auch Versickerung vermieden werden• Ggf. Anlage von abgedichteten Bereichen, die der Erhöhung der Verdunstung (v.a. an Hitzetagen) dienen (Urban Wetlands)	
--	---	--

		<p>Mit diesen Maßnahmen wird zwar eine Auffüllung des Grundwassers verhindert, aber es wird auch von einer weiteren Belastung ebendieses abgesehen. Bei der Abschätzung der zur Bewässerung benötigten Wassermengen ist zu bedenken, dass die Verdunstungsrate im Plangebiet höher ist als die Versickerungsrate. Zudem sollte sich hinsichtlich potentieller Starkregenereignisse aber auch von Trockenperioden nicht mehr an historischen Werten orientiert werden.</p>	
7.4	15.08.2019	<p><u>Baumschutz/Artenschutz:</u> Wir hätten uns gewünscht, dass es neben der Karte zum Baumbestand mit eingezeichneten Bestandsgebäuden eine weitere Karte zum Baumbestand mit den geplanten Gebäuden gäbe, um zu sehen, welche Bäume hauptsächlich von den Neuplanungen betroffen sind. Die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages begrüßen wir ausdrücklich. Unserer Auffassung nach sollte diese Erarbeitung zum Standard (nahezu) jedes B-Plan Verfahrens gehören.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der langfristigen Entwicklungsperspektive über zwei Jahrzehnte kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend festgestellt werden, welche Bäume von Neuplanungen betroffen sein werden. Der maximal mögliche Baumverlust kann im Plangebiet nur anteilig durch Neupflanzungen kompensiert werden. Es wird eine textliche Festsetzung mit Pflanzgeboten geben. Nach der Berliner Baumschutzverordnung sind geschützte Einzelbäume von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen. Die Erfordernisse zur Kompensation sind gem. der Berliner Baumschutzverordnung im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung zu bewältigen. Darüber hinaus sind gemäß §8 BauO Bln die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, sodass ein relativ hoher Anteil als grüner Freiraum quantitativ gesichert ist. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Pflanzbindungen für flächige Gehölze, zur Baumdichte bzgl. Baumerhalt oder Neupflanzungen wird die Qualität des Aufenthaltsbereichs/Freiraums gesichert, sodass der aktuelle grüne Charakter auch perspektivisch erhalten bleibt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
7.4	15.08.2019	<p><u>Beleuchtung:</u> Angesichts des dramatischen Artenrückgangs bei Insekten, aber auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit sollte bei der Beleuchtung des Gebietes darauf geachtet werden, vollabgeschirmte Leuchten zu verwenden, die Licht mit einem möglichst geringen Blaulichtanteil abstrahlen. Welche fachlichen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung findet im weiteren Verfahren statt.</p>

	<p>Grundsätze zu beachten sind, wird im Rundschreiben I E Nr. 1/2014 Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Senatsverwaltung⁴ dargestellt. Konkrete Regelungen im Rahmen eines B-Plan Verfahrens lassen sich u.U. aus der BauNVO herleiten. Auch eine Möglichkeit der Regulierung nach dem BImSchG erscheint noch nicht ausgereizt, wir verweisen hierzu u.a. auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“.⁵ Zusätzlich sei auch auf die „Grundsätze zum Schutz der Umwelt, Menschen und Tiere“ des Berliner Lichtkonzeptes⁶ verwiesen.</p> <p>Fußnoten: ¹https://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/oekologisches_bauen/de/download/index.shtml ²https://www.bwb.de/de/1052.php ³https://www.regenwasseragentur.berlin/ ⁴https://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/naturschutz/artenschutz/de/freiland/vogelschutz_glas_und_licht.shtml ⁵http://gaa.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/16507/7_1.pdf ⁶https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/lichtkonzept/index.shtml</p>	
--	--	--

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen sind neben der Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung zum Bebauungsplanentwurf keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung erforderlich.