

Bebauungsplan II-91-1

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen

Januar 2022

1. Erläuterungen zum Verfahren

Die folgenden Seiten enthalten die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie deren Auswertung und Abwägung.

Mit Schreiben vom 12.08.2021 wurden 42 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (s. Übersicht in Kapitel 2) vom Bezirksamt Mitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.09.2021 gebeten. Dem Schreiben wurde der Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 vom 10.08.2021 mit Begründung beigelegt. Den jeweils zuständigen Behörden wurden die entsprechenden Fachgutachten

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums und der gewährten Fristverlängerungen gingen 32 Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Ein Träger gab 2 Stellungnahmen von unterschiedlichen Geschäftsstellen ab. Drei Stellungnahmen davon wurden verspätet eingereicht. Eine Behörde bat um Fristverlängerung. Diese wurde bis einschließlich 26.10.2021 gewährt. Eine Behörde wurde als Ergebnis der Beteiligung im Nachgang mit Schreiben vom 01.10.2020 beteiligt.

In 19 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind. In 13 Stellungnahmen wurden planungsrelevante Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten. In Kapitel 3 werden die Stellungnahmen vollständig wiedergegeben und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung bzw. die sich aus der Abwägung ergebenden Änderungs- und Ergänzungsbedarfe und Abstimmungsbedarfe ist in Kapitel 4 zusammengefasst.

1. Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde/Träger	Abkürzung	Abteilung	Schreiben vom:	Hinweise/ Anmerkungen/ Bedenken
1.	Berliner Feuerwehr		Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz	13.08.2021	Hinweise, keine Bedenken hervorgebracht
2.	Berliner Stadtreinigungsbetriebe	BSR	VRO 30, GE Reinigung	22.08.2021	Keine Einwendungen / Hinweise
3.	Berliner Verkehrsbetriebe	BVG	Zentr. Leitungsverwaltung BF - BS 1	13.08.2021	Keine Bedenken / Hinweise
4.	Berliner Wasserbetriebe	BWB	Grundlagenplanung GI / G		-----
5.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		Referat Infra I 3	12.08.2021	Keine Bedenken
6.	Bundesnetzagentur		Ref. 226		-----
7.	Der Polizeipräsident in Berlin		Landeskriminalamt	27.09.2021	Hinweise
8.	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg		Referat GL 5		
9.	Handwerkskammer Berlin				-----
10.	Industrie- und Handelskammer zu Berlin		Ber. Infrastruktur und Stadtentwicklung		-----
11.	IT Dienstleistungszentrum Berlin	ITDZ	KD 5 Do	16.08.2021	Belange nicht betroffen
12.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin	LAGetSi	I A	27.09.2021	keine Einwände
13.	Landesamt für Gesundheit und Soziales	LAGeSo	I C 21 Teil 1	24.09.2021	Bedenken
			Teil 2	26.10.2021	
14.	Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten		LAF II E 1.5	16.08.2021	Belange nicht berührt
15.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG		NBB IV (Gasversorgung)	18.08.2021	Hinweise

16.	50 Hertz Transmissions GmbH		TG - Netzbetrieb	13.08.2021	Belange nicht berührt
17a.	Vattenfall Europe Business Services GmbH			10.09.2021	Hinweise
17b.	Vattenfall Wärme Berlin AG			23.09.2021	Hinweise
Bezirk Mitte					
18.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Bau- und Wohnungsaufsicht)		Stadt 2	31.08.2021	Keine Bedenken
19.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Denkmalbehörde)		Stadt 3		-----
20.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Vermessung)		Stadt 4	19.08.2021	Hinweise
21.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Straßen- und Grünflächenamt)	SGA Mitte		23.09.2021	Hinweise/ Keine Bedenken
22.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt)		Bereich Naturschutz	24.09.2021	Hinweise / Anregungen
23.	Bezirksamt Mitte von Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt)		Bereich Umweltschutz	07.09.2021	Keine Bedenken, Hinweis
24.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. JugBüD		Jugendamt		-----
25.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Facilitymanagement		FM StIV		
26.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. SchuSport		Schul- und Sportamt		-----
27.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Frauenbeirat Stadtplanung				-----
28.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Bürgerdienste BüD AL		Sozialer Wohnraum	23.08.2021	Anmerkung zum Vertragsentwurf
29.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. StadtSozGes		Amt für Soziales		-----
Senatsverwaltungen					
30.	Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I Vermögen und Beteiligungen	SenFin	I G 15	23.09.2021	Keine Bedenken
31.	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie	SenBildJugFam	I D 1.3	24.09.2021	Keine Bedenken
32.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	SenWiEnBe	IV A 13	25.08.2021	Keine Bedenken
33.	Senatsverwaltung für Kultur und Europa	SenKultEuropa	II B Ls	23.08.2021	Hinweise
34.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	SenStadtWohn	I B 34	23.08.2021	Hinweis
35.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	SenUVK	III B 1		-----

Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs. 2 BauGB

36.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	SenStadtWohn	IV B	23.08.2021	Keine Bedenken/ Hinweis
37.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	SenStadtWohn	WBL	24.09.2021	Hinweise/ Anregungen/ Anmerkungen
38.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	SenUVK	IV B und VI (VLB)	14.09.2021	Hinweise/ Bedenken
39.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	SenUVK	II D 44 / II D 45	24.09.2021	Hinweise
40.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	SenUVK	I C 31	27.09.2021	Hinweise zu Ergänzungen
41.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	SenUVK	V A B, V B A, V B B, V B C, V B D, V B F, V C A, V C B, V C C, V C D, V C E, V D und V E	18.08.2021?	Hinweise
42.	Landesdenkmalamt Berlin	LDA		22.09.2021	keine Einwendungen
43.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	BAF		01.10.2021	Hinweise/ Betroffenheit

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

1. Stellungnahme der Berliner Feuerwehr eingegangen am: 13.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.</p> <p>Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich auf die Baugenehmigung. Sie werden zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin weitergegeben.</p>
<p><u>Löschwasserversorgung:</u></p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz.</p> <p>Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.</p> <p>Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.</p> <p>Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).</p> <p>LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p>	
<p><u>Zufahrten für die Feuerwehr:</u></p> <p>Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.</p>	<p>Für die Erschließung des Grundstücks wurde eine Machbarkeitsuntersuchung zu Erschließung im Knotenpunkt Rathenower Straße / Birkenstraße erarbeitet. Die interne Erschließung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern der Ausführungsplanung. Es wurde im Rahmen des Freiraumkonzeptes ein Nachweis geführt, dass die Feuerwehr, die Gebäude erreichen kann. Dies wurde im Gutachten über die verkehrliche Er-</p>

	<p>schließung aktualisiert.</p>
<p><u>Geplante Bauvorhaben:</u></p> <p>Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:</p> <p>Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.</p> <p>Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.</p> <p>Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.</p> <p>Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.</p> <p>Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben) - Einrichtungen zur Löschwasserrförderung, (nur ggf. erforderlich) - die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr) - Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich) 	<p>Ein Brandschutznachweis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geführt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich) - betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich) - betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich) <p>Wir möchten wir sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brandschutz auf Baustellen - Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG) - Photovoltaikanlagen <p>Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich auf deren Website.</p>	
	<p>Fachgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktualisierung des Freiflächenkonzepts (Lageplan mit Erdgeschoss) mit dem Nachweis der entsprechenden Schleppkurve im Gutachtens über die verkehrliche Erschließung <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

2. Stellungnahme der Berliner Stadtreinigung (BSR) eingegangen am: 22.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p> <p>Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p>	<p>Belange sind nicht berührt / keine Einwände</p>
<p>Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.</p> <p>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>Die Hinweise zu den baulichen Erfordernissen der Müllabfuhr und Straßenreinigung werden zur Kenntnis genommen und an die Wohnungsbaugesellschaft weitergegen.</p> <p>Die Freiraumplanung, die bisher nur ca. 20 m für den Wenderadius vorsah, wird dahingehend überarbeitet, dass ein Durchmesser von mind. 25 m</p>

<p><u>Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege</u></p> <p>Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de.</p> <p>Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz 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 zugänglichen, 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>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. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu Hindernissen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern.</p> <p>Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.</p> <p><u>Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege</u></p> <p>Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an</p>	<p>möglich ist. Dies wird in der Begründung Kap. II. 3.4.3 und in der verkehrstechnischen Untersuchung angepasst.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.

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.

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 Kaugummis, entgegengewirkt werden.

Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkahrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radverkehrsanlagen auf Gehwegen erforderlich.

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.

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.

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

<p>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.</p> <p>Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben.</p> <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>Änderung der Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kap. II. 3.4.3 zum Wenderadius für die BSR <p>Fachgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktualisierung des Freiflächenkonzepts (Lageplan mit Erdgeschoss) mit dem Nachweis der entsprechenden Schleppkurve im Gutachtens über die verkehrlichen Erschließung

<p>für dürfte der, zwischen der Rathenower Str. und der Bebauung existierende, etwa 4 Meter hohe Wall mit Brückenbauwerk sein. Die straßenabgewandte Seite des Walls wird derzeit als Garage genutzt. Durch die baulichen Gegebenheiten ist dieser Bereich schlecht einsehbar und fördert das oben genannte Phänomen, wie zudem auch Sachbeschädigungen durch Graffiti und hygienische Belastungen durch Vermüllung und wildes Urinieren.</p> <p>Auch an dem bereits vorhandenen Durchgang von dem Gelände der Rathenower Straße 16 zu dem dahinter gelegenen Fritz-Schloss-Park sind Sachbeschädigungen durch Graffiti vorhanden. Gegenwärtig ist der Weg nicht beleuchtet und führt darüber hinaus zu Unsicherheitsempfindungen und Meidung des Bereiches durch vulnerable Nutzergruppen.</p> <p>Obwohl der Nahbereich des Bauvorhabens ein dicht besiedeltes Wohngebiet mit einer vielfältigen Sozialstruktur, eine Parkanlage und eine viel frequentierte Straße umfasst, sind keine Auffälligkeiten in der Gesamtbetrachtung, wie auch bei den sogenannten, nicht relevanten Delikten festzustellen. Die überwiegende Anzahl der Delikte weist Fallzahlen im unterem ein- bis zweistelligen Bereich aus. Entsprechend gering fallen die Werte in den einzelnen Jahren aus. Es wurden keine Delikte mit besonderen, auffälligen Entwicklungen verzeichnet. Im Betrachtungszeitraum 2019 bis einschließlich dem aktuellen Jahresverlauf ist insgesamt ein Sinken der Fallzahlen erkennbar.</p> <p>Auf Grundlage der Kriminalitätslage bestehen gegen die vorgelegten Planungsinhalte keine Bedenken.</p>	
<p>Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention</p> <p>Aus SKP-Sicht bestehen gegen den vorliegenden Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgesehene Neuordnung des Planungsgebiets unter Schaffung von Flächen für den Wohnungsneubau, Gemeinbedarfseinrichtungen (Beschäftigungs- und Jugendhilfe, Kiezküche, Moschee) und die Neugestaltung des Freiraums werden begrüßt.</p> <p>Die städtebauliche Struktur der vorliegenden Planung (d.h. die Anordnung der Baufelder und Erschließungswege) ist übersichtlich, schafft Sichtachsen und bietet eine gute Orientierung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Neuerrichtung des Treppenbauwerks (Fläche H1) bzw. eines Brückenbauwerks eine barrierearme, ausreichend beleuchtete sowie gut einsehbare Konstruktion zu wählen ist, um potenzielle Negativräume zu vermeiden.</p> <p>Insgesamt wird die Planung aus SKP-Sicht positiv bewertet.</p>	<p>keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Der Hinweis zum Treppen- und Brückenbauwerk wird zur Kenntnis genommen und der Bauträgerin weitergegeben. Die Barrierefreiheit des zweiten Rettungsweges wird innerhalb der Jugendfreizeiteinrichtung gewährleistet.</p> <p>Der Neubau der Treppe ist durch das Abtragen des Walls entlang der Rathenauer Straße erforderlich. Die Eingangssituation vom Bestandsgebäude MU 1 wird nicht verändert.</p> <p>Keine Änderung</p>

<p>Verkehrsaspekte</p> <p>Zum vorliegenden B-Plan II-91-1 bestehen aus polizeilicher Sicht keine wesentlichen verkehrlichen Bedenken. Es wird dennoch um Berücksichtigung der folgenden Hinweise gebeten.</p> <p>Anbindung</p> <p>In Bezug auf die drei in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Zufahrts-Varianten wird die „Variante 3“ unter Einbeziehung eines zusätzlichen vollwertigen Knotenarmes priorisiert. Wie aus dem Gutachten zum Bebauungsplan hervor geht, ist die Grundstückszufahrt im Schwerpunkt dem Lieferverkehr vorbehalten. Mit der Variante 3 würde ein Überfahren des Gehweges sowie der Radverkehrsanlage durch den Anliegerverkehr ausgeschlossen. Der Verkehrsraum wäre somit klar strukturiert und es würden keine neuen Gefährdungssituationen für zu Fuß Gehende und Radfahrende geschaffen.</p>	<p>keine verkehrlichen Bedenken</p> <p>Der Argumentation wird grundsätzlich gefolgt und der Vorteil eines vollwertig ausgebildeten Knotenarms inklusive Einbindung in die bestehende Lichtsignalanlage auch in der Machbarkeitsstudie benannt. Allerdings stehen die zukünftig über den Knotenarm verlaufenden Verkehre (< 50 Kfz / 24 h) nicht in Relation zu den dafür notwendigen Umbaumaßnahmen. Darüber hinaus würde eine derartige Knotenpunktausbildung die Zufahrtskontrolle deutlich erschweren und das unberechtigte Befahren des Stadtplatzes mit Kfz befördern.</p> <p>Die Ausbildung der Vorzugsvariante erfolgte unter Beteiligung des Zuständigen Baulastträgers, SenUVK Verkehrsmanagement (ehemals VLB).</p> <p>Keine Änderung</p>
<p>Sonstige Hinweise</p> <p>Auch bei der späteren Entwurfs- und Detailplanung der Gebäude und ihrer Zugänge sowie der Freiflächen sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Investierenden und Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung der Hinweise und um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Die Hinweise zur späteren Entwurfs- und Detailplanung werden an die Bau-trägerin weitergegeben.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

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

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5 nicht berührt sind, bzw. keine Einwände bestehen.

9. Stellungnahme der Handwerkskammer Berlin , eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der Handwerkskammer Berlin nicht berührt sind. bzw. keine Einwände bestehen.

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

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der Industrie- und Handelskammer nicht berührt sind, bzw. keine Einwände bestehen

11. Stellungnahme der IT Dienstleistungszentrum Berlin KD 5 Do, eingegangen am: 16.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.	Belange nicht betroffen Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

	<p><i>zahlbarem Wohnraum widerspricht. Darüber hinaus wird dies den Grundsätzen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem flächen- und ressourcenschonenden Umgang mit Boden nicht gerecht.</i></p> <p><i>Durch den Neubau, der mit Schallschutzmaßnahmen reagieren kann, wird daher die Bauflucht der Rathenower Straße aufgenommen. Gleichwohl behält der Bestandsbau, der nur bedingt durch passive Schallschutzmaßnahmen ertüchtigt werden kann, seine abgerückte Position bei.</i></p> <p><u><i>Lärmrobuste Struktur und Gliederung der Nutzung</i></u></p> <p><i>Das städtebauliche Konzept wurde in einem kooperativen Verfahren erarbeitet. Der Neubau im MU 2, der künftig mit mindestens 65 % der Geschossfläche dem Wohnen dienen soll, wurde so konzipiert, dass durch den u-förmigen Neubau eine Lärmabschirmung für den hinteren Teil des Gebäudes und den Innenhof erfolgt.</i></p> <p><i>Es ist aufgrund des Nutzungskonzeptes ein gegliedertes Urbanes Gebiet geplant. In dem Bestandsgebäude im MU 1, bei dem nur bedingt auf den Verkehrslärm reagiert werden kann, sind die unempfindlicheren sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen untergebracht. Im Neubau ist Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen, für die oberen Geschosse sind Schallschutzmaßnahmen möglich.</i></p> <p><u><i>Aktiver Lärmschutz</i></u></p> <p><i>Eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall kommt aus städtebaulichen Gründen sowie in Bezug auf Kriminalprävention und subjektivem Sicherheitsempfinden nicht in Betracht, da sie der gewünschten Qualifizierung des Stadtplatzes als Treffpunkt und der Erlebbarkeit des soziokulturellen Standortes entgegensteht. Darüber hinaus sind die oberen Geschosse des Neubaus nicht geschützt.</i></p> <p><i>Damit wird dem 1. Schritt der Prüfkaskade und dem Trennungsgrundsatz Genüge getan. Eine Neuplanung ist nicht angemessen und nicht erforderlich, zumal in einer Stadt, die Belange des Schallschutzes vor den städtebaulichen Belangen zurücktreten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die lärmrobuste Struktur des Neubaus und die dort möglichen Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.</i></p> <p>Im Schallgutachten wird der Hinweis, dass der erste Schritt der Prüfkaskade aufgrund der konkreten Planung entfällt gestrichen</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. II. 3.5.1 Verkehrslärm (Prüfung von städtebaulichen Maßnahmen / Trennungsgrundsatz</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Selbst wenn man diesen planerischen Fehler in Kauf nimmt und an der bisherigen Planung festhalten würde, bliebe weiterhin Prüfschritt zwei der Schutzkaskade und wesentliche Ziele der Berliner Lärmaktionsplanung verletzt: aktive Maßnahmen zur Lärminderung (Vermeidung von Lärmentstehung bzw. Verhinderung deren Ausbreitung) haben Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern).</p> <p>Im Hinblick auf den aktiven Schallschutz waren die Bemühungen bislang mäßig. Mögliche Optionen wurde nicht vollständig ausgeschöpft bzw. ausgelotet (z.B. Lärmschutzwälle und -wände, eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h, Überprüfung der Ampelschaltungen um Brems- und Beschleunigungsvorgänge zu minimieren), um eine weitere Minderung der Emissionspegel zu erwirken.</p>	<p>Es wurde die Wirksamkeit von weiteren aktive Maßnahmen (Tempo 30 und lärmindernden Asphalt, schallabsorbierende Fassade) im Schallgutachten dargestellt und in die Abwägung einbezogen (Begründung im Kap. II. 3.5.1) In der Stadt lassen sich Überschreitungen der Orientierungswerte häufig nicht vermeiden. Es werden Festsetzungen zur Grundrissausrichtung und zu besonderen Fensterkonstruktionen oder anderen Maßnahmen gleicher Wirkung, die eine ungestörte Nachtruhe bei teilgeöffnetem Fenster ermöglichen, getroffen werden.</p> <p>Die Ampelschaltung wird sich vor dem Hintergrund der erforderlichen Erschließung des Gebietes verändern. Dies unterliegt SenUVK Verkehrsmanagement (ehemals VLB) und richtet sich vorrangig nach der Verkehrsfunktion.</p> <p>Keine Änderung</p>
<p>In letzter Konsequenz blieben noch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie in der schalltechnischen Untersuchung und in der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt. Hier kann das Lärmproblem in einem Teil der von Grenzwertüberschreitung betroffenen Wohnungen eine Verbesserung herbeigeführt werden, jedoch verbleiben weiterhin Wohnungen, für die selbst die Ultima Ratio-Lösung nicht zielführend ist.</p>	<p>Es handelt sich bei der DIN 18005 Beiblatt 1 nicht um Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte. Der überwiegende Teil der Wohnungen liegt nachts unterhalb des Pegels von 50 dB(A), was den Orientierungswerten für Mischgebieten entspricht und als Anhaltspunkt für gesunde Wohnverhältnisse angesehen werden kann oder unter 45 dB(A). Einen vollständigen Schutz lässt sich in der Stadt meist nicht erreichen. Den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird in Bereichen, die über 50 dB(A) liegen, wird durch passive Maßnahmen genüge getan.</p> <p>Keine Änderung</p>
<p>Eine generelle Abkehr von einer Außenpegelbetrachtung hin zu einer Innenraumpegel-Lösung ist im Übrigen nicht zulässig. Lediglich eine Festschreibung eines Bau-Schalldämmmaßes für Fassadenteile befindet sich im Zuge der Novellierung der TA Lärm in der aktuellen politischen Diskussion.</p> <p>Offene Lärmkonflikte sind nicht hinnehmbar – vor allem, wenn sie die sensiblen Nachtstunden betreffen. In der Nacht laufen für den menschlichen Organismus wichtige Regenerationsprozesse ab. Die WHO Europa spricht sich für eine gesunde Nachtruhe mit einem Zielwert von 45 dB(A) für unterschiedlichste Lärmarten vor1. Mit ihren Night Noise Guidelines von 2009 hatte die WHO die Anforderungen an eine gesunde Nachtruhe ursprünglich sogar mit einem Zielwert von 40 dB(A) versehen – besonders für vulnerable Gruppen wie z.B. Kinder.</p>	<p>Die Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm, jetzt Nr. 15 und der Bezug zum Innenraumpegel entspricht der Musterfestsetzung und den Empfehlungen im Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“.</p> <p>Danach stellt der Bezug zum Innenraumpegel eine Konkretisierung dar, für die die Immissionswerte herangezogen werden können.</p> <p>In der Begründung Kap. II. 3.5.1 wird ergänzt, dass die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel nur zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils dient, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Elemente ermittelt werden können.</p> <p>Die Rechtsprechung geht davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung</p>

Tatsächlich weisen auch neueste wissenschaftliche Erkenntnisse auf eine Art „Lärmschwelle“ für schädigende gesundheitliche Ereignisse für den nächtlichen Lärm zwischen 40 dB(A) und 45 dB(A) hin. (mit Hinweisen auf die Studien)

Hinsichtlich der Wichtigkeit des Schutzes der Nachtstunden liegen mittlerweile – neben dem Schutz des Schlafes an sich – zu unterschiedlichsten Wirkungsendpunkte (z.B. Herz-Kreislauferkrankungen, kognitive Lernstörungen bei Kindern, Depression) belastbare Dosis-Wirkungs-Relationen vor.

Im Vergleich zu den wissenschaftlich basierten Forderungen der WHO von 2018 sieht das Deutsche Regelwerk in seinen Grenzwertfestlegungen ohnehin geringere „Schutzlevel“ der Bevölkerung vor Verkehrslärm vor, insbesondere in Gewerbegebieten, aber vor allem auch urbanen Gebieten bzw. Mischgebieten. Eine Überschreitung der zulässigen Schallpegel kann daher aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nicht toleriert werden – besonders in den sensiblen Nachtzeitfenstern.

der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Der typische Dämmwert eines herkömmlichen, gekippten Fensters wird mit circa 15 dB eingeschätzt. Somit wird, wie oben bereits dargestellt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genüge getan.

Der Lärmgutachter führt weiter dazu aus: „Die Empfehlung der WHO-Leitliniengruppe (LEG) bezüglich eines nächtlichen Zielwertes von 45 dB(A) für Straßenverkehr bezieht sich auf Mittelungspegel außen vor dem Fenster eines Schlafräume. Ein derartig niedriger Geräuschpegel lässt sich im innerstädtischen Bereich in straßennähe nur in sehr seltenen Ausnahmefällen einhalten. Entscheidend ist jedoch nicht der Schalldruckpegel außen vor der Fassade, sondern der Schalldruckpegel im Inneren eines Schlafräume, da im Normalfall der Außenwohnbereich nicht zu Schlafzwecken genutzt wird.

Ein gekipptes Fenster führt i.d.R. zu einer Reduktion der Außengeräusche um 15 dB. Der mit der Empfehlung der LEG korrespondierende Innenschalldruckpegel beträgt somit $45 - 15 = 30$ dB(A). Das entspricht auch dem Zielwert, welcher der DIN 4109 zu Grunde liegt, d.h. bei Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 an das Schalldämmmaß der Außenfassade werden die Außengeräusche so weit gedämmt, dass im Inneren ein mittlerer Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Die DIN 4109 ist im Land Berlin baurechtlich eingeführt, d.h. dass alle Neubauten die Anforderungen der DIN 4109 einhalten müssen. Da die Einhaltung des in der DIN 4109 angestrebten Schutzziels das Schließen der Fenster voraussetzt, wird in den textlichen Festsetzungen für die betroffenen Räume zusätzlich eine ausreichende Belüftung der Schlafräume gefordert.

Unabhängig davon ist es Ziel der Berliner Lärmpolitik, die Anzahl der Schlafräume, deren Fenster lärmbedingt geschlossen gehalten werden müssen, zu minimieren. Vorliegend wird dies insofern aufgegriffen, als der Grundriss aller straßennahen Wohnungen so angelegt werden soll, dass eine Mindestanzahl Räumen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Anmerkung:

Der von der WHO in seiner Guideline aus dem Jahre 2009 empfohlene mittlere Schalldruckpegel von 40 dB(A) außen zur Nachtzeit beschreibt den sogenannten LOAEL (lowest observed adverse effect level), d.h. den kleinsten Wert, bei dem wesentliche Effekte beobachtet wurden. Eine leichte Überschreitung ist daher nicht mit einer Schädigung gleichzusetzen.“

<p>Vielmehr sind Nachbesserungen zum Schutze der Bevölkerung vor gesundheitsgefährdendem Verkehrslärm erforderlich. Hier sollten im Rahmen der Bebauungsplanung und der Lärmaktionsplanung alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um Minderungspotentiale im Sinne der vorgenannten Prüfkaskade (Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017) auszuschöpfen.</p> <p>Hierbei wären folgende Punkte zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück bzw. zueinander, - dauerhafte Tempolimits von 50 km/h auf 30 km/h auf den anliegenden Straßen auch nachts, - Überprüfung der Ampelschaltungen, um einen besseren Durchfluss des Verkehrs zu ermöglichen (Verminderung lärmintensiver Anfahrts- und Beschleunigungsgeräusche). 	<p>(siehe oben)</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. II. 3.5.1 zum Bezug zum Innenraumpegel Keine Änderung</p>
<p>Teil II: Altlasten</p> <p>Hinsichtlich der Altlastenbeurteilung bitte ich um eine Fristverlängerung zur Abgabe meiner Stellungnahme. Hier lagen mir bis dato nicht alle zur Beurteilung notwendigen Unterlagen vor.</p>	
	<p>Ergänzung der Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kap. II. 3.5.1 Verkehrslärm (Prüfung von städtebaulichen Maßnahmen / Trennungsgrundsatz und zum Bezug auf Innenpegel) <p>Anpassung des Schallgutachten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Schallgutachten wird der Hinweis, dass der erste Schritt der Prüfkaskade aufgrund der konkreten Planung entfällt gestrichen. <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Grundwasser aufgrund des aktuellen Kenntnisstands keine Gefährdung angenommen werden.

Allerdings gibt das Gutachten der Firma KLU von 2018 zu bedenken, dass auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Rathenower Str. 64/Ecke Birkenstr. 1), d.h. nord-westlich des Standortes früher eine Tankstelle in Betrieb war (BBK-Fläche 2202, wegen der hohen Konzentration v.a. von leichtflüchtigen Monoaromaten (BTXE)). In diesem Bereich seien Grundwasserverunreinigungen behördlicherseits bereits bekannt. Aufgrund der Grundwasserfließrichtung ist nicht davon auszugehen, dass das Grundstück der Rathenower Str. 16 mit verunreinigtem Grundwasser unterströmt wird. Sofern aber auf dem Grundstück bei künftigen Bauarbeiten eine Wasserhaltung erforderlich sein wird, ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechend hohen Entnahmeraten eine Schadensverlagerung in Richtung Rathenower Str. eintritt und dadurch für die Wasserhaltung eine entsprechende Reinigungstechnik mit Zusatzkosten erforderlich wird. Dies ist bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen und sollte mit entsprechenden Auflagen abgesichert werden.

Aus der Altlastenverdachtsfläche BBK 217 liegen mir keine Ergebnisse bodenanalytischer Proben vor, gleichwohl diese vom Gutachten 2018 zur Einschätzung des Gefahrenpotentials gefordert wurden (s. Abbildung 2: geplanter Untersuchungsumfang). Eine Begründung für die Abweichung kann ich dem Gutachten von 2020 nicht entnehmen. Die sorgfältige Prüfung dieser Verdachtsfläche scheint mir jedoch wichtig, da diese Fläche als Spiel- und Gartenfläche ausgewiesen werden soll und das Gutachten von 2018 hier folgende Verdachtsparameter sieht: PAX, Phenole, Schwermetalle, Chlorid, Sulfat, TOC, Bor, Methan, MKW, BTEX, PCB, LHKW.

Das Gutachten von 2018 fordert zudem für die Verdachtsfläche BBK 17630 und die wallartige Aufschüttung mindestens 6 Bohrungen bis zu einer Endtiefe von 3m. Zur Beurteilung – und als Ergebnis des Gutachtens von 2020 – lag lediglich eine Mischprobe (RKS 4a-6a) für die Tiefe von 1,0-2,55m vor, die zudem nur den nord-westlichen Teil der ehemaligen Industriefläche repräsentiert. Mögliche gesundheitliche Gefährdungen (Wirkpfad Boden-Mensch) können für die restliche Fläche des Geländes somit nicht ausgeschlossen werden – nicht einmal stichprobenartig.

Die Ergebnisse der Probenziehung an den Sondierpunkten aus Abbildung 3 (RKS 1a (0,0-2,5m), RKS 2a (0,3-1,0m), RKS 3a (0,3-1,0m), RKS 4a-6a (0,2-1,0m) und RKS 4a-6a (1,0-2,55m) finden sich in den Anlagen 6.2 bis 6.6 des Gutachtens von 2020 wieder.

Betrachtet man diese Ergebnisse genau, so hat eine Auswertung dieser Bo-

Verursacher dieser Kontamination ist, was nicht der Fall ist. Bei einer Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen und in diesem Rahmen entsprechende Auflagen/Maßnahmen geregelt. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Keine Änderung

Das Gutachterbüro (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg) nimmt dazu mit Schreiben vom 10.11.21 wie folgt Stellung:

Der Untersuchungsrahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung 2020 wurde in Anlehnung an

1. den Sachstandsbericht zur Altlastensituation und Untersuchungskonzept für das Grundstück Rathenower Straße 16 (KLU Konzepte und Lösungen für die Umwelt) 2018 und

2. den geotechnischen Bericht zum BV 10559 Berlin - Moabit, Rathenower Straße, Errichtung eines 4- 8 geschossigen, nicht unterkellerten Geschosswohnungsneubaus (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg) 2020

mit der Bauträgerin abgestimmt.

Das Untersuchungskonzept zu 1. wurde in seinem Umfang dezimiert, ausschlaggebend hierfür waren die angetroffenen heterogenen Auffüllungen, welche auf Grund ihrer Zusammensetzung für die Gründung des Neubaus einen Komplett-aushub bis auf die gewachsenen Sande erfordern.

Die Untersuchungsergebnisse der gewachsenen Sande, der Bodenluft und des Grundwassers waren unauffällig, so dass zunächst davon ausgegangen werden kann, dass sich der Hotspot der Schadstoffkonzentrationen ausschließlich im Auffüllungsbereich des Baugrundes befindet.

denproben nach den Maßgaben der LAGA TR Boden2 stattgefunden, eine Richtlinie, die primär die Verwertung von Bodenaushub in technischen Bauwerken regeln soll. Die jeweiligen Zuordnungswerte „Z2“ stellen grundsätzlich die Obergrenze für den Einbau von Reststoffen/Abfällen mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar, durch die der Transport von Inhaltsstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden soll. In allen Proben erreichen die Werte für PAK die Z2-Zuordnung. Benzo(a)pyren folgt mit einer Z2-Bewertung in 4 von 5 Proben. Blei, Quecksilber und Zink, Kupfer & TOC folgen mit Z1-Bewertungen. Diese Richtwerte sind nicht primär zur Ableitung von Gesundheitsrisiken gedacht, verdeutlichen jedoch den „Gehalt“ an Schadstoffbelastungen im Boden der zu bebauenden Fläche.

Eine gesonderte Auswertung der Analyseergebnisse nach den Maßgaben der BBodSchV nehmen die Gutachter nicht vor. Dies wäre jedoch wünschenswert, um gesundheitliche Gefährdungen für den Wirkpfad Boden-Mensch abschätzen zu können. Überschlüssig betrachtet, kann ich mich der pauschalen Aussage der Gutachter von 2020, dass „für die maßgeblichen Schutzgüter Boden-Mensch (direkter Kontakt) ... keine Gefährdungsszenarien ableiten“ lassen, nicht anschließen und möchte dies am nachfolgenden Beispiel kurz begründen:

Betrachtet man exemplarisch die Werte für Benzo(a)pyren, einen – aufgrund seiner besonders giftigen, krebserzeugenden und genotoxischen Eigenschaften – besonders besorgniserregenden Gefahrstoff, werfen sich Fragen auf.

Im Anhang 2 der BBodSchV sind folgende Prüfwerte für Benzo(a)pyren abhängig von der beabsichtigten Nutzung der betreffenden Fläche definiert. Diese Prüfwerte (in mg/kg Trockenmasse Feinboden) gelten ausschließlich für den Parameter Benzo(a)pyren als Einzelsubstanz: [Abbildung4]

Benzo(a)pyren kommt allerdings in der Umwelt nicht einzeln, sondern fast ausschließlich im Gemisch mit anderen PAK vor. Für das Risiko durch inhalative Belastung mit Benzo(a)pyren allein liegt keine Krebsrisikoabschätzung vor. Im Rahmen der Plausibilitätsüberlegungen wird daher anhand der Risikoabschätzung für Gesamt-PAK (mit Benzo(a)pyren als Leitsubstanz) operiert. Zur Bewertung von PAKGemischen wurden daher im Auftrag des Umweltbundesamtes³ für den Wirkungspfad Boden-Mensch folgende Prüfwerte (in mg/kg Trockenmasse Feinboden) für Benzo(a)pyren als Leitsubstanz für PAKGemische abgeleitet: [Abbildung5]

Im vorliegenden Fall liegen die Analysewerte der 6 Proben für Benzo(a)pyren bei 2,2 mg/kg TS (Probe RKS 1a), 3,6 mg/kg TS (Probe RKS 2a), 1,6 mg/kg TS (Probe RKS 3a), 1,0 mg/kg TS (Probe RKS 4a-6a in 0,2-1m Tiefe) und

Dem Schreiben des Landesamts für Gesundheit und Soziales widersprechend wurden auf der Altlastenverdachtsfläche BBK 217 zwei Rammkernsondierbohrungen (RKS 4 und 5/19) für die Baugrundbegutachtung durchgeführt. Die erkundeten Auffüllungen dieser beiden Bohrungen wurden zu einer Mischprobe zusammengefasst und analysiert.

Die Bundesbodenschutzverordnung sieht es vor, oberflächennah (bis ca. 35 cm) Bodenproben zu entnehmen. Davon ausgehend, dass die Auffüllungen im Rahmen des Bauverlaufs, ausgehoben und entsorgt werden würden, schien es in Absprache mit der Bauträgerin redundant, solche Untersuchungen zum derzeitigen Planungsstatus vorzunehmen.

Bisher wird im Bereich von geplanten Kinderspiel- und Parkflächen von einem Bodenaustausch von mindestens 0,40 cm aus. Nach Festlegung der genauen Lage dieser sensiblen Flächen, ist es durchaus zu empfehlen, ergänzende Untersuchungen zur Feststellung der lokalen Baugrundverhältnisse und des eventuellen Kontaminationspotentials durchzuführen. Aus Sicht der Fachgutachter sind diese Untersuchungen baubegleitend unter Berücksichtigung der Baugrubengeometrie realisierbar.

Aufgrund der Altlastensituation bestehen keine Hinderungsgründe für die Umsetzung der geplanten Festsetzungen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, die im Rahmen der Baudurchführung festgestellten Bodenkontaminationen auf dem eigenen Grundstück zu sanieren.

Ergänzung des städtebaulichen Vertrags

0,67 mg/kg TS (Probe RKS 4a-6a in 1,0-2,55m Tiefe).

Damit liegen sie – als Einzelsubstanz betrachtet – in 4 von 5 Fällen oberhalb des Wertes nach BBodSchV für den Wirkpfad Boden-Nutzpflanze und in 2 von 5 Flächen oberhalb des Prüfwertes für den Wirkpfad Boden-Mensch (direkter Kontakt, Kinderspielflächen).

Betrachtet man die oben genannten Werte von Benzo(a)pyren als Leitsubstanz für PAK-Gemische gelangt man zudem in allen Proben zu massiven Überschreitungen für Kinderspielflächen und Wohngebiete, sowie in 4 von 5 Fällen für Park- und Freizeitflächen.

§ 3 Abs. 4 BBodSchV schreibt vor: „Konkrete Anhaltspunkte, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 des BBodSchV), liegen in der Regel vor, wenn Untersuchungen eine Überschreitung von Prüfwerten ergeben oder wenn auf Grund einer Bewertung nach § 4 Abs. 3 eine Überschreitung von Prüfwerten zu erwarten ist. Besteht ein hinreichender Verdacht im Sinne des Satzes 1 oder auf Grund sonstiger Feststellungen, soll eine Detailuntersuchung durchgeführt werden.“.

2Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

3 FoBiG (Forschungs- und Beratungsinstitut Gefahrstoffe e.V.) (1999, Korrektur 2004) Grundlagen für die Bewertung von Kontaminationen des Bodens mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Teil B: Ableitung von Prüfwerten, Bericht zum F+E-Vorhaben 298 73 771, S. 68-83

Fazit:

- Im vorliegenden Falle von Benzo(a)pyren handelt es sich nur um eine Substanz von vielen, die es nach BBodSchV und im Zusammenhang mit dem Gutachten aus 2018 zu überprüfen und zu analysieren gilt, um eine Gefährdung für den Expositionspfad Boden-Mensch im ausgewiesenen Baugebiet sicher ausschließen zu können. Die Überprüfung anderer fehlender Substanzen sollte nachgeholt werden.
- Ferner veranschaulicht das zuvor ausgeführte Beispiel eine Überschreitung der Obergrenzen für Benzo(a)pyren als Einzelsustanz als auch – und das ist noch gewichtiger – eine Überschreitung der Prüfwerte als Indikatorparameter für eine Kontamination des Bodens mit PAK-Gemischen. Hier ist es sinnvoll, toxikologische Sachverständige hinzuziehen und Detailuntersuchungen anzustoßen, die über die vor-

(siehe Abwägung oben)

Aufgrund der Altlastensituation bestehen keine Hinderungsgründe für die Umsetzung der geplanten Festsetzungen. Es werden baubegleitend Untersuchungen unter Berücksichtigung der Baugrubengeometrie durchgeführt. Im städtebaulichen Vertrag wird eine Verpflichtung zur Sanierung der im Rahmen der Baudurchführung festgestellten Bodenkontaminationen auf dem eigenen Grundstück aufgenommen.

liegende orientierende Untersuchung hinausgehen.

- Kritisch anzumerken ist auch, dass das Gutachten von 2018 mindestens 6 Bohrungen bis zu einer Endtiefe von 3m für die Verdachtsfläche BBK 17630 und die wallartige Aufschüttung fordert. Zur Beurteilung – und als Ergebnis des Gutachtens von 2020 – lag lediglich eine Mischprobe RKS 4a-6a für die Tiefe von 1,0-2,55m vor, die zudem nur den nord-westlichen Teil der ehemaligen Industriefläche repräsentiert. Mögliche gesundheitliche Gefährdungen (Wirkpfad Boden-Mensch) können für die restliche Fläche des Geländes somit nicht ausgeschlossen werden – nicht einmal stichprobenartig. Angesichts der zuvor beispielhaft detektierten kritischen Schadstoffgemische, sollten Bohr- und Sondierpunkte im Rahmen der zuvor vorgeschlagenen Detailuntersuchungen auf das vorgeschlagene Maß des Gutachtens von 2018 ausgeweitet werden. Alternativ sollte eine Abweichung vom 2018er Gutachten und eine Einschränkungen der Probennahmen und Analysen fachlich begründet werden.
- Eine ähnliche Argumentation ergibt sich für die Altlastenverdachtsfläche BBK Nr. 217 zu der mir keine Ergebnisse bodenanalytischer Proben vorliegen, gleichwohl diese vom Gutachten 2018 zur Einschätzung des Gefahrenpotentials gefordert wurden. Eine sorgfältige Prüfung dieser Verdachtsfläche scheint mir jedoch wichtig, da diese Fläche als Spiel- und Gartenfläche ausgewiesen werden soll und das Gutachten von 2018 zuvor genannte, konkrete Verdachtsparemeter sieht. Dies sollte ebenfalls orientierend nachgeholt werden, eine Abweichung zum Gutachten der Firma KLU anderenfalls fachlich begründet werden.
- Sofern auf dem Grundstück im Rahmen der Bauarbeiten eine Wasserhaltung erforderlich werden sollte, ist bei entsprechend hohen Entnahmeraten eine Schadensverlagerung von der BBK Verdachtsfläche Nr. 2202 (hohe Konzentration v.a. von leichtflüchtigen Monoaromaten (BTXE)) durch technische Maßnahmen auszuschließen. Dies sollte ggf. mit entsprechenden Auflagen behördlicherseits abgesichert werden, um einem Verziehen des Grundwasserschadens vorzubeugen.

Anlagen:

Abbildung 1: geplanter Untersuchungsumfang (vgl. Abbildung Anlage 1, Karte 4, Altlastengutachten von 2018).

Abbildung 2: geplanter Untersuchungsumfang (vgl. Abbildung Anlage 2,

<p>Tabelle 1, Altlastengutachten von 2018).</p> <p>Abbildung 3: Lageplan mit eingetragenen Bohr- und Sondierpunkten (vgl. Anlage 1, Altlastengutachten von 2020).</p> <p>Abbildung 4: Parameter für Benzo(a)pyren als Einzelsubstanz in mg/kg Trockenmasse, gem. BBodSchV.</p> <p>Abbildung 5: Parameter für Benzo(a)pyren als Leitsubstanz für PAK-Gemische in mg/kg Trockenmasse, gem. UBA3.</p>	<p>Städtebaulicher Vertrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verpflichtung zur Sanierung der im Rahmen der Baudurchführung festgestellten Bodenkontaminationen auf dem eigenen Grundstück <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

14. Stellungnahme des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten LAF II E 1.5, eingegangen am: 16.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Durch den o.g., im Beteiligungsverfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf werden die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten nicht berührt.</p> <p>Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten bittet darum, bei zukünftigen Planungen den mit der Unterbringung von Geflüchteten einhergehenden, erhöhten Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu beachten. Gern können wir mit Ihnen dazu in den Austausch treten. Wir sind sehr interessiert daran, standortbezogene integrationsfördernde Maßnahmen mitzudenken.</p>	<p>Belange sind nicht berührt</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

15. Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, eingegangen am: 18.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) der NBB. Die NBB handelt im Rahmen</p>	

<p>der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch 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 & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten 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 Handschachtung 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.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>In der Rathenower Straße befinden sich Versorgungsleitungen für Gas (Leitungsabschnitt < 0,1 bar). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich aber auf die Ausführungsplanung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie werden die Wohnungsbaugesellschaft weitergegeben.</p>
<p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Lei-</p>	<p>Die der Stellungnahme beigelegte Leitungsschutzanweisung wird der Vorhabenträgerin zu Verfügung gestellt.</p>

tungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

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. Bitte senden Sie Ihre Anfrage an [...].

Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, [...], Tel. [...], E-Mail: [...]. 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.

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.

Der Stellungnahme sind folgende Unterlagen beigefügt:

- ein Bestandsplan mit
- einer Legende bzw. einem Signaturkatalog Betriebsmittel Gas
- eine Leitungsschutzanweisung
- ein Infolyer zur kostenlosen Nutzung des Leitungsauskunftsportals

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

16. Stellungnahme der 50 Hertz Transmissions GmbH TG – Netzbetrieb, eingegangen am: 13.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, 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 nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Belange sind nicht betroffen</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

17a. Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Services GmbH, eingegangen am: 10.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N29671 und die Übergabestation Ü29670 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen und erfolgen in Abstimmung mit Vattenfall.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ werden an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p> <p>Im Einbringungsvertrag mit der Wohnungsbaugesellschaft ist geregelt, dass die notwendigen Baulasten, die für den jeweiligen Betrieb der Grundschule, Kita und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen erforderlich sind, eingearäumt werden.</p> <p>Die Netzstation N29671 wird daher bereits über Baulasten gesichert. Daher ist keine zusätzliche Regelung im B-Plan erforderlich.</p>
<p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 19.11.2019 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind weiterhin verbindlich.</p> <p>Die Leitungsrechte für die Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden, sofern es zu einer Verlagerung im Zuge der Kabelumlegungsarbeiten kommt. In diesem Zusammenhang</p>	<p>Dies ist Gegenstand der weiterführenden Planungen, nicht des Bebauungsplans.</p>

<p>steht Ihnen Hr. Hoffmann, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 2867 (aber auch Hr. Hildebrand, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 2798) gern zur Verfügung.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p> <p>Der Stellungnahme sind folgende Unterlagen beigefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Bestandsplan und eine Legende zur Farbgebung der Spannungsebenen - eine Richtlinie zum Schutz von 1-110 kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH - eine Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Stromnetz Berlin GmbH 	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

17b. Stellungnahme der Vattenfall Europe Wärme AG, eingegangen am: 23.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Im Planungsgebiet sind Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden, welche in dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aussagen im Punkt 2.6.6 Technische Infrastruktur des Bebauungsplans zu unseren Fernwärmeanlagen sind inhaltlich richtig.</p> <p>In Abstimmung mit der WBM wird unsere vorhandene Fernwärmetrasse zunächst provisorisch in der Nennweite DN 300/300/400 in den Gehweg der Rathenower Straße verlegt. Während der Realisierung der Baumaßnahme wird unsere Fernwärmetrasse in der Nennweite 400/400/500 endgültig in das Untergeschoss des Neubaus verlegt.</p> <p>Die in Betrieb befindlichen Fernwärmeanlagen sind während der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten. Unsere allgemein geltende Richtlinie zum Schutz der Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG (Ausgabe Januar 2019) senden wir mit diesem Schreiben.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits in der Begründung Kap. I. 2.6.6 aufgenommen</p> <p>Die Richtlinie zum Schutz der Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG (Ausgabe Januar 2019) wird an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p>

Der Stellungnahme sind folgende Anlagen beigefügt: <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtsplan - Richtlinie zum Schutz der Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG 	<p style="text-align: right;">Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

18. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin Stadt 2 (Bau- und Wohnungsaufsicht), eingegangen am: 31.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Entsprechend den Ausführungen zu den Abstandsflächen wird der Planung trotz Unterschreitung der vorhandenen Abstandsflächen zugestimmt. Bauaufsichtlich bestehen somit keine Bedenken.	Keine Bedenken <p style="text-align: right;">Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

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

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des Bezirksamtes Mitte von Berlin Stadt 3 nicht berührt sind, bzw. keine Einwände bestehen.

20. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin (Vermessung) Stadt 4, eingegangen am: 19.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 habe ich folgende Anmerkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Der Titel in der Begründung und im Bebauungsplanentwurf weicht vom Titel im Amtsblatt ab, es muss „...Grundstücks Rathenower Straße 15-17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.“ heißen. - Das Planzeichen der Garage ist in der Legende nicht farbig markiert. - Der Vermerk unter der Legende muss aktualisiert werden. Seit dem 	Der Titel der Begründung wird entsprechend korrigiert. Die Legende wird korrigiert.

<p>14. Juni heißt es: Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.</p>	<p>Der Vermerk unter der Legende wird aktualisiert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Der Aufstellungsvermerk ist falsch, das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist nicht beteiligt und im Bezirksamt Mitte gibt es keinen Fachbereich „Vermessung und Geoinformation“, hier muss „Kataster und Vermessung“ stehen. - Ist beim Festsetzungsvermerk die Nennung des § 10 ausreichend, nicht „§ 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs“? - Die Planunterlage muss im Zuge der Offenlegung aktualisiert werden, die Angabe von ALKIS als Datenquelle muss ergänzt werden, ebenso die Angabe des Koordinatensystems. Zudem fehlen noch Fluchtlinien und die benachbarten Bebauungspläne mit Nummer und Datum. Die Schrift ist unleserlich, Flurstücksnummern fehlen, ebenso Zäune und Mauern sowie das Koordinatengitter. - Für die Konstruktion des achtgeschossigen Gebäudes in MU 2 fehlt das Maß für die Breite des Gebäudes und die Längen der beiden 1,5m Ausbuchtungen. Ohne diese Angaben können auch die Garagenfläche und der Punkt D nicht konstruiert werden. - Bei der Garagenfläche muss das Geschoss in arabischen Zahlen angegeben werden. - Die Flächen H1 und H2 sind durch doppelte Baugrenzen begrenzt, korrekt? - Die Formulierung in den Textlichen Festsetzungen (TF) „in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2“ ist ausreichend, der Begriff Teilflächen muss in den Textlichen Festsetzungen nicht verwendet werden. Bitte alle Vorschriften ausschreiben (bei 1. BauNVO, 9. BauO Bln). TF 11 bitte klarer formulieren. Bei TF 4 fehlt ein „ist“ nach H 1, bei TF 6 muss es heißen „...mit ihren Zufahrten...“, bei TF 7 muss es heißen „...Im urbanen Gebiet...“ und bei TF 13 bitte den Bindestrich bei „Fensterkonstruktionen“ löschen. - In der Begründung bis Kapitel 2.2 bitte nicht Grundstück Rathenower Straße 16 schreiben, dieses existiert nicht, es gibt nur das Grundstück 	<p>Der Aufstellungsvermerk in der Planzeichnung wird korrigiert.</p> <p>Der Festsetzungsvermerk in der Planzeichnung wird korrigiert.</p> <p>Die Planunterlage wird vom Vermessungsamt selber entsprechend im Rahmen der Erstellung der Reinzeichnung erstellt.</p> <p>Die Maße werden ergänzt.</p> <p>Die Geschoszahl der Garagenfläche wird als arabische Zahl angegeben.</p> <p>Die Baugrenzen H1 und H2 werden korrigiert.</p> <p>„Teilflächen“ MU 1 und MU 2 kann lediglich in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 6 entfallen, da sich diese auf das Urbane Gebiet gesamt beziehen. Es handelt sich um <u>ein</u> gegliedertes Urbanes Gebiet mit zwei Teilflächen. Daher muss der jeweilige Bezug auf eine Teilfläche erhalten bleiben. Bei Streichung des Wortes „Teilfläche“ würde der Inhalt verfälscht und die textlichen Festsetzungen würden sich indirekt auf zwei Urbane Gebiete beziehen. Dass das Urbane Gebiet gegliedert ist, wird in der Begründung in Kap. II 3.1,1 beschrieben.</p> <p>Die Formulierung der textlichen Festsetzungen TF 11, TF 7 und TF 13 werden redaktionell geändert. Der Bezug der TF 12 (Fähigkeit zur Mietpreis-</p>

<p>Rathenower Straße 15, 16, 17. Außer Sie schreiben die in 2.2 getroffene Definition („im Folgenden Rathenower Str. 16 genannt“) vorher. Der Satz nach dieser Definition (Seite 2) ist nicht ausformuliert.</p> <p>Die in der Begründung aufgeführte Textliche Festsetzung Nr. 8 (Seite 31, Brückenbauwerk) fehlt im Plan. Die Nummer 10 wird im hingegen zweimal vergeben (Seite 32 und 38).</p>	<p>und Belegungsbindung) wird korrigiert und auf die Geschossfläche bezogen.</p> <p>In der Begründung Kap. I. 2.2. wird klargestellt, dass es sich um eine Teilfläche des Grundstücks Rathenower Straße 15-17 handelt und im Folgenden Rathenower Str. 16 genannt wird.</p>
	<p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klarstellung zum Grundstück in der Begründung Kap. I. 2.2. <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Redaktionelle Änderungen und Ergänzung der Planzeichnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titel, Legende, Aufstellungs- und Festsetzungsvermerk, Ergänzung von Maßen, einfache Baugrenze zwischen H1 und H2 - Aktualisierung der Plangrundlage (erfolgt im Rahmen der Erstellung der Reinzeichnung) <p>Textliche Festsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - TF 1 und TF 6 Wegfall der Bezeichnung Teilflächen MU 1 und MU 2 - TF 12 Änderung des Bezugs des Anteils von 30 % der Mietpreis- und Belegungsfähigen Wohnungen in 30 % der festgesetzten zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist.

21. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin (Straßen- und Grünflächenamt), eingegangen am: 23.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p><u>Zu den Verfahrensvermerken</u></p> <p>Im aktuellen Entwurf der Planzeichnung („Entwurf_DIN-A1“) ist der Verfahrensvermerk zu korrigieren (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg).</p>	<p>Der Verfahrensvermerk wird korrigiert</p>
<p><u>Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen</u></p> <p>Die in der Begründung auf Seite 31 angeführte textliche Festsetzung (TF)</p>	

<p>„Das Brückenbauwerk in der Fläche H 2 muss eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m aufweisen.“ ist in den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung zu übertragen.</p> <p>Weiterhin sollte die festzusetzende Durchfahrtshöhe des Brückenbauwerks H2 brandschutztechnisch überprüft werden, da gemäß „Merkblatt Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (05/ 2019) eine Durchfahrtshöhe von 3,5 m für ein Feuerwehrfahrzeug erforderlich wäre, sofern es das Brückenbauwerk zu Rettungszwecken unterqueren muss.</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird in die B-Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die lichte Höhe des Brückenbauwerks wird auf 3,5 m in einer Breite von mindestens 5,5 m geändert. Die TF wird ergänzt durch „Brückenwerk zu Erschließung der Gebäude“. Die maximale Höhe des Brückenbauwerks soll bei 41 m üNHN liegen, Die Geländehöhe liegt an der Stelle bei 35,8 m üNHN. Bei einer lichten Höhe von 3,5 m verbleiben dann 1,7 m für Aufbau und Absturzsicherung.</p>
<p><u>Zum öffentlichen Gehrecht</u></p> <p>Das SGA begrüßt das öffentliche Gehrecht in lichter Breite von 3 Metern zur Sicherung der Durchwegung des Plangebietes. Zur Behördenbeteiligung wurden jedoch keine freiraumplanerischen Unterlagen oder Pläne zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens gemacht, sodass kein Nachweis der für das Gehrecht erforderlichen Barrierefreiheit nach den Maßstäben des „Barrierefreien Planens und Bauens in Berlin“ (Design for all) erbracht wurde.</p> <p>Die freiraumplanerische Vorplanung wird zwar Bestandteil des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages werden, jedoch fordert das SGA für TF 18 eine zusätzliche Ergänzung in der textlichen Festsetzung, mit der das öffentliche Gehrecht in Verbindung eines barrierefreien Parkzugangs gesichert ist. Eine Ergänzung würde den Zielen des ISEK 2016 entsprechen, wie u.a. in der Begründung auf Seite 16 dargestellt.</p> <p>Das öffentliche Gehrecht ist sowohl vertraglich als auch mit Baulast und Dienstbarkeit so zu sichern, sodass es über die geplante Rampenanlage in den Fritz-Schloss-Park verortet.</p>	<p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Plan. Aus diesem Grund wird die Freiraumplanung nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Um den Belangen des SGA und den Anforderungen an die öffentlich nutzbare Zuwegung zum Fritz-Schloss-Park zu sichern, wird eine Plandarstellung Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die barrierefreie Ausführung des Weges ist bereits im Entwurf des städtebaulichen Vertrags § 11, Stand Beteiligung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, enthalten.</p> <p>Die öffentlich–rechtliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die zivilrechtliche dingliche Sicherung des Gehrechts erfolgt über eine Grunddienstbarkeit.</p> <p>Keine Änderung</p>
<p><u>Zu den Grundstücksgrenzen und Übergängen am öffentlichen Raum</u></p> <p>Die im Plangebiet dargestellten privaten Erschließungsanlagen sind gegenüber dem öffentlichen Raum erkennbar mit gestalterischen Maßnahmen (z.B. durch Materialwahl und Oberflächenbeschaffenheit) abzugrenzen, um grenzläufige Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten im Übergang zum öffentlichen Raum identifizieren zu können. Konkrete Planungs- und Gestaltungsmaßnahmen zu Grenzverläufen und Anschlusshöhen am öffentlichen Raum werden Gegenstand freiraumplanerischer und straßenräumlicher Vorplanungen, die mit dem SGA abzustimmen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird an die Bauträgerin weitergegeben und ist Gegenstand der Freiraumplanung und Straßenplanung, nicht des Bebauungsplans. Eine Abstimmung mit dem SGA erfolgt im Rahmen der Zuständigkeit.</p>

<p><u>Fernwärmeleitung</u></p> <p>Im Plangebiet befindet sich eine Hauptversorgungsstrasse des Fernwärmenetzes der Vattenfall GmbH. In der Begründung (S. 6) wird ausgeführt, dass die Leitungen im Untergeschoss des Neubaus in einen Technikgang verlegt werden sollen.</p> <p>Das SGA bittet um Ergänzung einer Aussage, ob die Fernwärmetrasse insgesamt auf dem privaten Grundstück der Vorhabenträgerin verbleibt oder ob sie zumindest teilweise in den öffentlichen Gehweg verlegt werden soll.</p>	<p>Die Fernwärmetrasse verbleibt vollständig auf dem privaten Grundstück. Dies wird in der Begründung Kap. I. 2.6.6 ergänzt</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. I. 2.6.6</p>
<p><u>Zu Planungsgrundlagen verkehrlicher Belange</u></p> <p>Das in der Begründung angeführte Planungsinstrument „Stadtentwicklungsplan Verkehr“ (2011) ist um weitere Planungsgrundlagen zu aktualisieren und zu erweitern, u.a. „Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 - Zweite Fortschreibung 2016“ und „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030“. Auf Grundlage der Planungsinstrumente sind die Aussagen und Planungen zu verkehrlichen Belangen erneut zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten.</p>	<p>Der im Februar 2021 veröffentlichte, aktuelle Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde geprüft und entsprechende Aussagen in die Untersuchung der verkehrlichen Belange eingestellt. Es ergibt sich keine inhaltliche Änderung der bisherigen Aussagen.</p> <p>Ergänzung der verkehrlichen Untersuchung und der Begründung Kap. I.3.5.3 durch den StEP MoVe</p>
<p><u>Zur Verkehrstechnischen Untersuchung</u></p> <p>Das SGA überprüft durch die verkehrstechnische Untersuchung (Stand 04.07.2021) der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH tangierte öffentliche Belange zu privaten Verkehrsflächen innerhalb des Vorhabengrundstücks (Stadtplatz mit Durchwegung) und zum angrenzenden öffentlichen Straßenseitenraum der Rathenower Straße. Für die gutachterlichen Aussagen zu der Hauptnetzstraße Rathenower Straße ist u.a. hinsichtlich aktueller Planungsannahmen und Verkehrsprognosen das Einvernehmen bei der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) mit dem Ziel der Freigabe herzustellen.</p>	<p>Hinsichtlich der Planungsannahmen und Verkehrsprognosen gab es keine Einwände von Seiten SenUVK Abteilungen IV und VI (VLB), mit Schreiben vom 14.09.2021. (siehe Nr. 38)</p>
<p><u>Objektplanungen und innere Erschließungsvariante sind zu aktualisieren und zu ergänzen:</u></p> <p>Dem SGA liegt ein Entwurf zu den Freianlagen vom 27.01.2021 vor, auf dem die freiraumplanerische Gestaltung mit dem Erdgeschoss dargestellt ist. Im Gutachten werden verschiedene Arbeitsstände der Freianlagen-Entwürfe mit dem 1. Obergeschoss dargestellt. Die verkehrlichen Anforderungen in der Einfahrtsituation am Stadtplatz und am Gehweg der Rathenower Straße sind zur Prüfung der fußläufigen Eingangssituationen am geplanten Neubau nicht nachvollziehbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gutachten ist mit einheitlichen Entwürfen zur Freianlagen- und Objektplanung zu aktualisieren 	<p>Zur Klarstellung: Das vorliegende Gutachten über die verkehrliche Erschließung dient dem Nachweis der Machbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Objektplanung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Der Entwurfsstand der Freiraumplanung (Lageplan mit Erdgeschoss), Stand 29.10.201 mit dem Nachweis der entsprechenden Schleppkurve wird im Gutachten aufgenommen.</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, daher ist die Erforderlichkeit der Darstellung der Obergeschosse (b) in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - In dem Gutachten ist eine <ul style="list-style-type: none"> (a) Darstellung der Erdgeschossplanung mit gesamter Freiraumplanung und Schleppkurven sowie eine (b) Darstellung der Obergeschossplanung mit Freiraumplanung am Übergang zum Fritz-Schloss-Park aufzunehmen. - Die geforderten Darstellungen sind im Gutachten aufzunehmen und in vergrößerter Darstellungsweise als Anlage anzuhängen, um z.B. Be- maßungen zur Lage der Gehwegüberfahrten nachvollziehen zu können. 	<p>Eine Anlage der Darstellung (a) wird aufgenommen.</p> <p>Ergänzung und Aktualisierung des Gutachtens über die verkehrliche Erschließung durch den Entwurfsstand der Freiraumplanung (Lageplan mit Erdgeschoss), Stand 29.10.21 mit dem Nachweis der entsprechenden Schleppkurve</p>
<p><u>Erforderliche Ergänzungen zum Gutachten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind planerische Aussagen an der Einfahrt zum Stadtplatz im Bereich des öffentlichen Gehrechts zwischen Gebäudeecke und Gehwegüberfahrt zu treffen. Fußgänger, aus südlicher Richtung entlang der Rathenower Str. kommend, sind aufgrund eingeschränkter Sichtbeziehungen an der Gebäudeecke der Gefahr ausgesetzt, von Fahrzeugfahrenden bei der Ausfahrt vom Stadtplatz zu spät gesehen zu werden. - Es sind planerische Aussagen für die stadtplatzseitigen Gebäudeeingänge im Bereich des öffentlichen Gehrechts zu treffen. Eingangssituationen im Gebäude dürfen nicht in unmittelbarer Nähe der darzustellenden Fahrkurven von Müllfahrzeugen liegen, um eine Gefährdung von Fußgängern aufgrund eingeschränkter Sichtbeziehungen beim Heraustreten aus dem Gebäude zu vermeiden. <p><u>Empfohlene Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird das Anbringen eines Spiegels am Einfahrbereich des Stadtplatzes auf eigenem Grundstück empfohlen, sodass ggf. Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsbeteiligten verbessert werden. - Es werden Zufahrtsbeschränkungen wie (versenk-/herausnehmbare) Poller auf eigenem Grundstück an der straßenseitigen Grundstücksgrenze empfohlen, um sowohl unberechtigtes Parken als auch die Durchgängigkeit der öffentlichen Durchwegung zum Fritz-Schloss-Park sicherzustellen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die empfohlenen Maßnahmen zur Verbesserung der Sichtbeziehung im Gutachten über die verkehrliche Erschließung des Knotenpunktes ergänzt.</p> <p>Ergänzung des Gutachtens über die verkehrliche Erschließung Maßnahmen zur Verbesserung der Sichtbeziehung und Verhinderung von unberechtigtem Parken.</p>
<p><u>Zur erforderlichen Vorplanung – Freiraumplanerische Maßnahmen</u></p> <p>Dem SGA liegt ein freiraumplanerischer Entwurf (Vorabzug mit Stand vom 27.01.2021 von CKRS Architektengesellschaft mbH) vor, der nicht zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens gemacht wurde. Neben der Gestal-</p>	<p>Die Freiraumplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird an die Bauträgerin weitergegeben.</p>

<p>tung an der Platzzufahrt sind fußläufige Gebäudeeingänge im Erdgeschoss des Neubaus geplant, die zum Straßenseitenraum der Rathenower Straße gerichtet sind. Vor den Hauseingängen wären die Anpflanzung höherwertiger Gehölze zum Zwecke der Umfeldaufwertung und teilräumliche Gliederung an der Platzzufahrt denkbar. Dazu wäre der Abschluss eines Pflegevertrags mit dem SGA für die dauerhafte Übernahme der Grünpflege erforderlich.</p> <p>Die Gestaltung der Zuwegungen an den fußläufigen Gebäudeeingängen sind im Rahmen des wiederherzustellenden Straßenbegleitgrünstreifens mit dem SGA abzustimmen. Dabei sind in sich schlüssige freiraumplanerische- und straßenbauliche Vorplanungen zu erstellen, die mit dem SGA vor Vertragsabschluss abzustimmen sind.</p>	
<p><u>Zur erforderlichen Vorplanung – Straßenseitenraum</u></p> <p>Die Hochbaumaßnahmen des Vorhabens erfordern die Wiederherstellung des Straßenseitenraumes der Rathenower Straße am westlichen Geltungsbereich des Plangebiets durch die Vorhabenträgerin. Dazu ist dem SGA eine Planung für Verkehrsanlagen gemäß § 45 ff. HOAI vorzulegen. Art und Umfang erforderlicher Maßnahmen sind mit dem SGA im Rahmen einer Vorplanung abzustimmen, die Vertragsgegenstand im städtebaulichen Vertrag werden wird.</p> <p>Neben den Wiederherstellungsmaßnahmen im Straßenseitenraum sind Maßnahmen an der LSA im Knotenpunktbereich Rathenower Straße/Birkenstraße erforderlich, die mit SenUVK und SGA abzustimmen sind.</p> <p>Für die Planungen im Straßenseitenraum sowie im Knotenpunkt ist ein Planungsbüro für kommunalen Straßen- und Tiefbau bzw. Straßenverkehrstechnik zu beauftragen, welches die Anforderungen des Straßenbaulastträgers sowie die behördlichen Zuständigkeiten im Land Berlin kennt.</p>	<p>Die Vorplanung zum Straßenumbau und Maßnahmen am Knotenpunkt sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise werden an die Bauträgerin weitergegeben.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der zwischen öffentlichem Gehweg und Grundstücksgrenze verbleibende restliche Grünstreifen durch Vorhabenträgerin entfernt und der vorhandene Gehweg erweitert wird und das dies in Abstimmung mit dem SGA erfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin weitergegeben.</p>
<p><u>Zum Städtebaulichen Vertrag</u></p> <p>Bezogen auf die Belange des SGA sollten nach derzeitigem Kenntnisstand im städtebaulichen Vertrag folgende Verpflichtungen der Vorhabenträgerin geregelt werden (ggf. ergeben sich im weiteren Verfahren zusätzliche Regelungsinhalte):</p> <p>Baulast und Dienstbarkeit für ein barrierefreies öffentliches Gehrecht in lichter Breite von drei Metern (Stadtplatz) mit Angabe der Verortung in einem Lageplan,</p>	<p>Die barrierefreie Ausführung des Weges ist bereits im Entwurf des städtebaulichen Vertrags § 11, Stand Beteiligung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB enthalten.</p> <p>Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die zivilrechtliche dingliche des Gehrechts erfolgt</p>

Wiederherstellung des Straßenseitenraums der Rathenower Straße in Abstimmung mit SGA,

Planung und Durchführung von Maßnahmen im Bereich des Knotenpunktes Rathenower Straße/Birkenstraße durch ein zu beauftragendes Büro für Straßentechnik (Rückbau und Umverlegung von LSA-Elementen, Anpassung LSA-Programme, etc.),

Bauverpflichtung zur Fertigstellung privater - (12 Monate) und öffentlicher Erschließungsanlagen (2 Monate) nach Nutzungsaufnahme des Vorhabens,

Abschluss eines Pflegevertrags zur Übernahme der dauerhaften Pflege hochwertiger Anpflanzungen als Straßenbegleitgrün in der Rathenower Straße,

Ggf. Öffentlichkeitsbeteiligung,

Bauherren-/Eigentümerversammlung für das SGA über die gesamte Planungs- und Ausführungsphase,

Sicherheiten in Form von Vertragserfüllungsbürgschaften auf Grundlage von Kostenschätzungen,

als Anlage: Auszug aus der Vorplanung zum Straßenseitenraum der Rathenower Straße,

als Anlage: Auszug aus der Vorplanung zum Stadtplatz und Treppen / Rampe zum Fritz-Schloß-Park,

als Anlage: abgestimmtes Verkehrsgutachten,

über eine Grunddienstbarkeit.

Darüber hinaus wird die Übernahme der Kosten für die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für den Zugang durch den Vorhabenträger geregelt (§ 11 (2))

Die Sicherung der Erschließung des Grundstücks durch Rückbau und Neubau der Gehwegüberfahrten durch den Vorhabenträger im Rahmen der Neubaukonzeption gemäß des Gutachtens über die verkehrliche Erschließung / Teil Machbarkeitsuntersuchung der Erschließung des Grundstücks im Knotenpunkt Rathenower Straße / Birkenstraße (FPB GmbH, Juli 2021) (§ 12 (2)) und das Entfernen des zwischen öffentlichem Gehweg und Grundstücksgrenze verbleibenden restliche Grünstreifen durch Vorhabenträgerin den und Erweiterung des vorhandenen Gehwegs ist im städtebaulichen Vertrag (§ 12 (3)) geregelt.

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Durchführung und die Kostenübernahme werden in § 12 (1) des städtebaulichen Vertrages geregelt. Die Zuständigkeit für den Knotenpunkt liegt bei SenUVK VI (VLB) und wird durch den Vorhabenträger mit VLB abgestimmt.

Da dies nicht alleine in der Hand der Bauträgerin liegt, sondern abhängig ist vom Betreiber der LSA kann die Bauträgerin nicht dazu verpflichtet werden.

Dies ist nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung.

Dies ist nicht geregelt und erfolgt im Rahmen der Abstimmung zur Durchführungsplanung.

Es erfolgen weitere Abstimmung zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und dem Bezirk.

Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der zwischen öffentlichem Gehweg und Grundstücksgrenze verbleibende restliche Grünstreifen durch Vorhabenträgerin entfernt und der vorhandene Gehweg erweitert wird und dass dies in Abstimmung mit dem SGA erfolgt.

Der Lageplan des Freiraumkonzeptes wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag.

Das Gutachten über die verkehrliche Erschließung wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag sein.

<p>als Anlage: Plan der privaten Erschließungsflächen einschl. verortetem öffentlichen Gehrecht,</p> <p>ggf. städtebauliche bzw. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, (nicht abschließend)</p> <p>Das SGA wird auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs des städtebaulichen Vertrages (Stand 12.05.2021) konkrete Hinweise und Anmerkungen in einer separaten Stellungnahme übermitteln.</p> <p>Vor Unterzeichnung des Vertrags ist die Mitzeichnung des SGA einzuholen. Dazu ist dem SGA ein Vertragsentwurf einschließlich aller vollständigen Anlagen vorzulegen.</p> <p>Der Stellungnahme ist sind die o.g. konkreten Hinweise des Straßen- und Grünflächenamtes zum Entwurf des städtebaulichen Vertrages beigelegt.</p>	<p>Der Lageplan des Freiraumkonzeptes wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan bereitet deshalb keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vor.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise auch der Bauträgerin weitergegeben.</p>
	<p>Ergänzung der Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kap. I. 2.6.6 zu Lage der Fernwärmeleitung - Kap. I.3.5.3 durch den StEP MoVe <p>Gutachten über die verkehrliche Erschließung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung durch den StEP MoVe - Aktualisierung des Freiflächenkonzepts (Lageplan mit Erdgeschoss) mit dem Nachweis der entsprechenden Schleppekurve - Ergänzung der empfohlenen Maßnahmen zur Verbesserung der Sichtbeziehung in dem Teil der Machbarkeitsuntersuchung des Knotenpunktes ergänzt. <p>Ergänzung des städtebaulichen Vertrags nach Abstimmung zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und dem Bezirk</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Planzeichnung: Korrektur des Verfahrensvermerks</p> <p>Textliche Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klarstellung der TF Nr. 8 zur lichten Höhe des Brückenbauwerks, dass diese der fußläufigen Erschließung der Gebäude

	dient und Änderung der lichten Höhe auf 3,5 m
--	------------------------------------------------------

22. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt) Bereich Naturschutz, eingegangen am: 24.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p><u>Landschaftsplanung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Geltungsbereich des B-Plans grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 Moabiter Insel an und liegt damit außerhalb des Geltungsbereich des Landschaftsplans. - Folgende Punkte sind hinsichtlich der Optimierung der Freiraumgestaltung mit dem Ziel der Erhöhung der Naturhaushaltswirksamkeit anzumerken: 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1. Ergänzung der textliche Festsetzung Nr. 17 ist durch Angabe der Mindestsubstratmächtigkeit:</p> <p>„Im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind jeweils mindestens 70 vom Hundert der Dachflächen extensiv mit einer Mindestsubstratdicke von 12 cm zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Für eine durchwurzelbare Substratdicke von mindestens 12 cm sprechen folgende Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansprechenderes visuelles Erscheinungsbild der Begrünung mit zunehmender Substrathöhe (durch Vielfalt der Pflanzenauswahl mit unterschiedlicher Wuchshöhe) - Größere Pflanzenauswahl, Möglichkeit von Wildstauden-Gehölz-Begrünungen (ab 15 cm Aufbauhöhe Gehölz-Stauden-Begrünungen) - Die Arten sind mit zunehmender Aufbauhöhe weniger anfällig gegen Windeinwirkung, die Intensität der Sonneneinstrahlung und Trockenheit. - Es besteht eine geringere Empfindlichkeit gegen Warm- und Kaltluftemissionen und höhere Winterfestigkeit einzelner, insbesondere immergrüner Arten sowie eine höhere Konkurrenzstärke. - Aufgrund der möglichen Pflanzenauswahl (Intensivbegrünung) ist eine höhere Verdunstungsleistung möglich. 	<p>Die Dachbegrünung wird auf eine Substratstärke von 12 cm erhöht. Die textliche Festsetzung Nr. 18 (neu 19) zur Dachbegrünung wird angepasst.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen eine höhere Nährstoffkapazität und ein höherer Wasserrückhalt in der Vegetationstragschicht durch die Bauweise mit organischen Bestandteilen. - Infolge des höheren Wasserrückhalts besteht eine bessere Überbrückung von Trockenphasen. <p>Der Regenwasserabfluss (Spitzenabflussbeiwert Cs nach DIN 1986–100) ist bei einer 12 cm durchwurzelbaren Aufbaudicke geringer und liegt als Orientierungswert bei nur Cs = 0,4/0,5. Zum Vergleich: Die durchwurzelbare Aufbaudicke von 6–10 cm entspricht einem Cs-Wert von 0,5/0,6, während ein unbegrüntes Dach einem Cs-Wert von 1,0 gleichsteht.</p>	
<p>2. <u>Ergänzung des § 14 des Durchführungsvertrages „Vermeidung von Belastungen im Regenabfluss von Gebäuden beim Neubau:</u></p> <p>Um der Naturhaushaltswirksamkeit von Maßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung) ganzheitlich gerecht zu werden, ist die bekannte Problematik der Freisetzung von z.B. von Schwermetallen, Bioziden oder Wurzelschutzmitteln aus Produkten aufzugreifen und Lösungsansätze im Durchführungsvertrag festzuhalten: Belastungen im Regenabfluss von Gebäuden beim Neubau sind gemäß den Empfehlungen der Senatsverwaltungen (Anlage 1) sowie den Hinweisen des Umweltbundesamtes (Anlage 2 und 3) grundsätzlich zu vermeiden. Praktische Hinweise zur Umsetzung (z.B. Ausschreibung) finden sich in den benannten Anlagen 2 und 3.</p>	<p>Klarstellung: Es handelt sich um einen Angebotsbauungsplan für den ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück wird im Entwurf des städtebaulichen Vertrags in § 14 bereits geregelt. Dies muss nach den gesetzlichen Regularien und Landesvorschriften erfolgen. Belastungen im Regenabfluss sind grundsätzlich auszuschließen.</p> <p>Keine Änderung</p>
<p>3. Zusätzliche Textliche Festsetzung im B-Plan zur Verortung von Stellplätzen in Gebäuden zur Erhöhung der Naturhaushaltswirksamkeit unbebauter Freiflächen:</p> <p><i>Gemäß Musterfestsetzung 4.5</i></p> <p>„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für die im B-Plan per Planzeichnung festgesetzten Garagen und Tiefgaragen. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzinnen und Rollstuhlnutzer.“</p> <p>Laut B-Plan-Begründung Punkt 3.4.4 auf S. 41 sind im Gebiet insgesamt 238 Fahrradabstellplätze unterzubringen. Gemäß dem Leitfaden</p>	<p>Es wird folgende textliche Festsetzung ergänzt, TF 13 neu: <i>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Das gilt nicht für das Garagengeschoss und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzinnen und Rollstuhlnutzer sowie für die Anlieferung</i></p> <p>Ergänzung einer TF Nr. 13 zum überwiegenden Ausschluss von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin weiterge-</p>

<p>für die Planung - Fahrradparken in Berlin (2008) sind pro 2 Fahrradstellplätze bei einer beidseitigen Belegung von Kreuzberger Fahrradbügel eine Fläche von 2 Meter x 1,20 Meter vorzusehen, die i.d.R. mindestens teilversiegelt ist. Bei 238 notwendig werdenden Fahrradstellplätzen beträfe dies 285,6 m² (119 x 1,20 m x 2 m) Freifläche, die teilversiegelt für Stellplätze „verbraucht“ würden und nicht mehr als vollwertige naturhaushaltswirksame Vegetationsflächen zur Verfügung ständen. Die im B-Plan festgesetzten Garagen sind für diesen Zweck zu nutzen.</p>	<p>ben. Der Nachweis und die Unterbringung von Fahrradstellplätzen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Die Fahrradstellplätze auf den unbebauten Flächen sind im Rahmen der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen. Diese liegt mit 0,7 unter der Obergrenze von 0,8, die für ein MU gemäß § 17 BauNVO zu Orientierung dargestellt ist.</p>
<p>4. <u>Versorgung mit wohnungsnahem Freiraum</u> Grundsätzlich ist auch die bezirkliche Versorgungsanalyse Freiraum heranzuziehen die Entsprechend BA-Beschluss (Drucksache Nr.:1358/V beschlusspunkt d) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Zitat aus der B-Plan Begründung S. 70</p> <p>„Grün- und Freiflächen Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Fritz-Schloß-Park an, in dem sich ebenfalls unmittelbar angrenzend ein öffentlicher Spielplatz befindet. Gemäß Umweltatlas, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 ist der Anteil der privaten und halböffentlichen Freiräume in dem westlich angrenzenden Wohngebiet zwar gering und im Gebiet selber als mittel eingestuft aber mit jeweils über 6 m² / EW mit öffentlicher Grünfläche versorgt.</p> <p>Der Stephankiez ist gut mit wohnungsnahen Grün versorgt, nichtsdestotrotz erhöht sich durch die 55 Wohneinheiten (Zahl entsprechend Punkt 3 der Begründung auf S. 69) die Zahl der Nutzenden der umgebenden Grünanlagen so auf ca. 110 und schafft einen Mehrbedarf an 660 m² wohnungsnaher Grünfläche. (Die Frage ist, ob durch die Erhöhung der Nutzerzahl ggf. die Versorgungsgrad sinkt bzw. die ausreichende Versorgung immer noch sichergestellt ist.)</p>	<p>Nach der bezirklichen Versorgungsanalyse Freiraum ist der Stephankiez gut mit wohnungsnahen Grün versorgt.</p> <p>Der Bedarf durch 110 zusätzliche Einwohner wird sich auf die gute Versorgung im Verhältnis nur geringfügig auswirken. Im Stefankiez LOR 01022201 leben derzeit ca. 10.825 Einwohner. Die zusätzliche Einwohnerzahl würde dann 1 % betragen. Berücksichtigt man die bereits vorliegende Projektplanung mit 8.310 m² Geschossfläche für Wohnen entsteht ein Bedarf von 996 m² an wohnungsnaher Grünfläche für 166 zusätzliche Einwohner. Die zusätzliche Einwohnerzahl macht dann 1,5 % aus und ist immer noch gering. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. III. 3</p>
<p>5. <u>Versorgung mit Spielfläche</u> Es entstehen 55 Wohnungen. Gemäß § 8 der BauO Bln sind je Wohnung 4 m² nutzbare Spielfläche, insgesamt also 220 m² private Spielfläche herzustellen. Diese Aussage muss Inhalt der B-Plan-Begründung sein.</p>	<p>Die Versorgung mit privaten Spielflächen ist gewährleistet.</p>

<p><u>Gruppe Naturschutz</u></p> <p>Grundsätzlich ist es aus Naturschutzsicht zu begrüßen, dass die bereits teilweise bebaute und versiegelte Fläche des Grundstücks Rathenower Straße 15-17 im Sinne der Innenentwicklung für eine ergänzende Neubebauung als Urbanes Gebiet herangezogen wird, anstatt hierfür bisher unversiegelte und naturnahe Flächen zu beanspruchen.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und auch in dessen Umfeld nicht vorhanden. Der B-Plan II-91-1 bereitet keine naturschutzrechtlichen Eingriffe vor.</p> <p>Bei aufgrund der B-Planfestsetzungen ermöglichten Abrissmaßnahmen des dreigeschossigen Flachtrakts, des Garagentrakts und der Verbindungsbrücken zu den Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten.</p> <p>Positiv zu bewerten sind das in den Grünfestsetzungen festgelegte Anpflanzgebot von Bäumen (pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Baum) sowie die Dachbegrünung des Neubaus, insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und den Vorgaben aus dem StEP Klima KONKRET. Sehr sinnvoll ist auch, dass eine ausreichende Höhe der Erdschicht über den Tiefgaragen von mindestens 80 cm festgelegt wurde, die eine anspruchsvollere Begrünung ermöglicht als eine geringmächtigere Substratdicke.</p>	<p>Die positive Resonanz wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Doch auch für die restlichen Dachbegrünungen (für immerhin ca. 70 % der Dachflächen) sollte statt der geplanten extensiven Dachbegrünung lieber eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Substratdicke von mindestens 12, besser 15 cm vorgesehen werden, also eine sogenannte „einfache Intensivbegrünung“ (= extensive Dachbegrünung mit höherem Aufbau). Hierfür sprechen verschiedene Vorteile wie eine größere Pflanzenauswahl, geringere Anfälligkeit gegen Wind, Sonneneinstrahlung und Trockenheit, höherer Wasserrückhalt / Verdunstungsleistung und geringerer Regenwasserabfluss und damit ein deutlich besserer Kühlungseffekt für die Umgebung. Noch sinnvoller im Sinne eines möglichst hohen ökologischen Werts der Dachbegrünung ist ein sogenanntes Biodiversitätsdach, das sich neben einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Dachaufbau zum Beispiel durch verschiedene Substratstärken, vegetationsfreie Areale, Anhögelungen, Wasserbereiche, Nisthilfen und/oder eine Ausstattung mit Biotoperelementen und Totholz auszeichnen kann.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung 18 (neu Nr. 19) wird geändert. Es wird eine Mindestsubstratstärke von 12 cm festgesetzt.</p> <p>Änderung der TF Nr. 18 (neu Nr. 9)</p>

<p>Es ist bedauerlich, dass aufgrund der Planung voraussichtlich 18 Bäume gefällt werden müssen. Wir begrüßen jedoch, dass durch eine Anpassung der Baugrenzen bzw. geplanten Baukörper im nördlichen Teil des Geltungsbereichs einige wertvolle Einzelbäume erhalten bleiben können und ein größerer Abstand der Bebauung zum Fritz-Schloß-Park erzielt wurde. Angeregt werden soll jedoch auch ein Zurückrücken der Baukörper von der Rathenower Straße, um auch die sechs sonst zu fallenden Bäume der sich hier befindenden Ahorn-Baumreihe erhalten zu können.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist hier städtebauliches Ziel den öffentlichen Straßenraum wieder baulich zu fassen und das Vorhaben von der Straße her erlebbar zu machen. Aus diesem Grund wurde die Bauflucht der nördlich angrenzenden Jugendfreizeitanlage aufgenommen. Vor diesem Hintergrund ist ein Abrücken des Gebäudekörpers nicht gewünscht. Es sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.</p> <p>Keine Änderung</p>
<p>Der Artenschutzfachliche Bericht (SCHARON 2020) empfiehlt auf Seite 15, dass vorhandenes Abstandsgrün und vor allem vorhandene Altbäume auf Grund der langen Wiederherstellungszeiträume erhalten bleiben sollten und neu gestaltetes Abstandsgrün aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden sollte. Neben Bäumen sind laut des Gutachtens deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen mit einer Mindestbreite von 4 m zu fördern. Es wird angeregt, diese Empfehlungen im B-Plan II-91-1 zu berücksichtigen, etwa über entsprechende Grünfestsetzungen.</p> <p>Ziel muss insgesamt eine umfangreiche und biodiversitätsfördernde Durchgrünung und Optimierung des Plangebietes sein, um u.a. im Sinne des „Animal Aided Design“ Lebensräume für verschiedene Tierarten zu schaffen. Dies ist auch als Schadensminderungsmaßnahme für zu erwartende Verluste von dauerhaft geschützten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geboten. Sinnvolle Begrünungsmaßnahmen sind anspruchsvollere Dachbegrünungen wie Biodiversitätsdächer und intensiv begrünte Dächer (s. o.), bodengebundene Vertikalbegrünungen / Fassadenbegrünungen der alten und neuen Baukörper, die Pflanzung großkroniger Laubbäume und mehrschichtiger Heckenstrukturen, Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück, eine hochwertige Begrünung des zentralen öffentlichen Platzes / Begegnungsortes, die Schaffung blütenreicher Wiesenbiotope anstelle pflegeintensiver Rasenflächen und die Integration von Quartieren für Gebäudebrüter und Fledermäuse in die Fassaden der Neubauten.</p> <p>Die Schaffung eines neuen Parkzugangs zum Fritz-Schloß-Park / Poststadion mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und damit die bessere Anbindung dieser wohnungsnahen Grün- und Freifläche ist aus Sicht der Erholungsvorsorge zu begrüßen.</p>	<p>Es erfolgt eine gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus überwiegend heimischen Stauden und Sträuchern. Diese werden auch eine gewisse Lebensraumfunktion haben. Eine deckungsreiche Vegetation von 4 m Breite ist mit dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept nicht vereinbar. Direkt angrenzend befinden sich aber Flächen des Fritz-Schloß-Parks, die eine hohe Lebensraumfunktion aufweisen.</p> <p>Eine naturnahe Gestaltung des Grundstücks mit blütenreichen Wiesen und mehrschichtigen Heckenstrukturen kann aufgrund der gewünschten hohen Effizienz bei der Grundstücksausnutzung sowie der angedachten Gestaltung nicht realisiert werden. Der Substrataufbau wird daher zumindest auf dem Dach auf 12 cm erhöht, um eine naturnahe Gestaltung der Dächer zu ermöglichen. Es sind Baumneupflanzungen geplant. Eine Integration von Niststätten in das Gebäude ist möglich und wird in Abhängigkeit erforderlicher Ersatzstandorte durchgeführt.</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Die positive Resonanz wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Die sich auf die ornithologische und fledermauskundliche Untersuchung von Herrn Jens Scharon stützende Bewertung des B-Plans II-91-1 ist veraltet (vgl. Seiten 67-68 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf II-91-1 vom 6. August 2020). Neuester Stand sind die ornithologischen und fledermauskundlichen Untersuchungen vom 21. Juli 2021 der Firma Gruenstifter GbR in Ergänzung der ornithologischen Untersuchungen vom 3. Oktober 2019, August 2020 und 25. Januar 2021 von Herrn Jens Scharon sowie ein darauf aufbauendes Konzept für den nachträglichen ökologischen Ausgleich vom 10. Februar 2021 von Frau Katja Kullmann.</p> <p>Eine Verlagerung der notwendigen (in Aussicht gestellten, konkretisierten) artenschutzrechtlichen Genehmigungen mit den notwendigen, nachgewiesen von den einzelnen Vögeln und deren lokaler Population angenommenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) auf die Baugenehmigungsebene ist nicht möglich, weil der B-Plan II-91-1 den Abriss und Neubau auf Flächen vorsieht, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von zumindest Vögeln regelmäßig wiedergenutzt werden und deshalb ganzjährig besonders geschützt sind § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und deren (vollumfängliche) Funktionsfähigkeit durch die Überplanung für den Abriss und Neubebauung verloren gehen würde (vgl. Seiten 1, 67- 68 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf II-91-1 vom 6. August 2020).</p> <p>Die Anzahl der vorgeschlagenen Ersatzquartiere scheint angemessen, um die vollumfängliche Funktionsfähigkeit als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für die betroffenen Vogelindividuen und deren gesamten lokalen Vorkommens der Population der unvermeidbar für das Neubauvorhaben zu beeinträchtigenden Gehölze und ggf. zum Abriss vorgesehene Gebäude und baulichen Anlagen ohne zeitlichen Bruch im räumlichen Zusammenhang (Brutrevier) erhalten zu können gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dies ist jedoch durch ein Erfolgsmonitoring (Risikomanagement) vom Bauherrn zu belegen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Ggf. ist durch weitere Vermeidungsmaßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) nachzubessern.</p> <p>Es fehlt leider noch die konkretisierte, dauerhafte Schaffung von Gehölzen im Anflugbereich für die Haussperlinge der etwa zu 15 m³ erfolgten Gehölzrodungen laut o.g. Gutachten sowie den Vorschlägen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen der fachkundigen Ornithologin Frau Katja Kullmann vom 10. Februar 2021, die von etwa 100 Haussperlingen im Winter nach den Beobachtun-</p>	<p>Die Begründung wird um die genannten Gutachten zum Artenschutz Kap. III. 1.6 ergänzt.</p> <p>Dies wird im Freiraumkonzept und im städtebaulichen Vertrag bereits berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none">- Im Städtebaulichen Vertrag wird die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gesichert. Berankung von Teilen des nördlich erhaltenen Gebäudeteils („Aufzugskern“) als Ersatz für einen in Sträuchern befindlichen
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>gen des ornithologischen Fachkundigen Herrn Jens Scharen am 25. Januar 2021 als zumindest Ruhestätten genutzt wurden. Die notwendigen Neupflanzungen der als Ruhe- und/oder Fortpflanzungsstätten von insbesondere Vögeln regelmäßig wiedergenutzten Gehölzkomplexe haben im Konzept für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Schadensminderungsmaßnahmen) unter Berücksichtigung der Wuchszeit und Annahmeverzögerung in mindestens 30 cm Abstand auf gärtnerisch vorbereitetem Boden zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten (insbesondere zu gießen und Abgang zu ersetzen). Die Maßnahmen sind durch Festsetzung auch planungsrechtlich zu sichern. Dies kann z.B. durch ganzjährige Fassadenbegrünung am Bestandsgebäude geschehen, wie z.B. Efeu an der schattigen Seite. Diese Gehölzpflanzungen dienen auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die von Herrn Scharon am 14. und 19. August 2019 sowie zwischen dem 9. April und 18. Juni 2020 festgestellten sechs Brutvögel (Ringeltaube, Amsel, Mönchsgrasmücke, Haussperling) neben dem Gebäudebrüter Mehlschwalbe und Höhlenbrüter Kohlmeise.</p> <p>Insofern fehlen nur noch der jeweils verwandte Ersatzquartierbautyp und jeweils die genaue, dauerhafte Anbringungsart und -lage neben der Konkretisierung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen des Konzepts für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit Erfolgsmonitoring (Risikomanagement) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (vgl. Seite 67-68 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 11-91-1 vom 6. August 2020).</p>	<p>Haussperlingsschlafplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> - mindestens 2-seitig zu beranken: - Pflanzung von ca. 18 Pflanzen heimischer Efeu (Wildform, keine Gartensorte) und ca. 8 Pflanzen Wilder Wein (im Wechsel jeweils 2 x Efeu, 1 x Wein) in mindestens 30 cm Abstand; - Pflanzung bei frostfreiem Boden in einem entsprechenden gärtnerisch vorbereiteten Pflanzbeet; - Pflanzung durch einen fachkundigen Gärtner; - Fotodokumentation der Maßnahme (Übersendung an untere Naturschutzbehörde und Fachgutachterin Katja Kullmann); - Anwachspflege und regelmäßige Bewässerung in den ersten 6-9 Monaten nach Pflanzung, ggf. auch im Winter (wird durch die GSE, Pächter des Hochhauses, übernommen); - 6 Monate nach Pflanzung: Abnahme durch eine fachkundige Person, falls erforderlich Nachpflanzung <p>Nach aktuellem Planungsstand sind Fassadenbegrünungen in Teilbereichen der geschlossenen Fassadenfelder im Erdgeschoss vorgesehen. (Innenhof Fassade, Fassadenfeld neben der Garageneinfahrt). Diese werden aber nicht festgesetzt.</p>
<p><u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u></p> <p>Im Folgenden wird der Bebauungsplan II-91-1 im Bezirk Mitte von Berlin hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit Belangen des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung betrachtet.</p> <p>Dementsprechend werden insbesondere die folgenden §§ des BauGB auf Ihre Berücksichtigung hin betrachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 1 Abs.5 Satz 2 BauGB gem. dem Klimaschutz sich als städtebaulicher Grund im Sinne von §9 Abs.1 BauGB darstellen kann - § 1 Abs. 6, Satz 7 c) und f) BauGB - §1 Abs. 6, Satz 9 BauGB - §1 Abs. 6, Satz 11 BauGB - Gem. § 1 Abs.6, Satz 11 fallen unter diese für den Bezirk Mitte von Berlin: - StEP Klima (2011) und den daraus resultierenden StEP Klima KONKRET (2016) 	

Sowie im weiteren Sinne:

- Landschaftsentwicklungsplanung (LaPro)
- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption
- Ergebnisse des Umweltatlas, für diese Planungen insb. folgende Karten
 - Klimamodell Berlin, insb. Entwicklung der Anzahl der Tropennächte, etc.
 - Energienetze

Außerdem zu berücksichtigen sind folgende Gesetze, die zur Umsetzung der angestrebten Klimaziele in Berlin erlassen wurden.

- Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz
- Mobilitätsgesetz
- Solargesetz
- Gebäudeenergiegesetz (GEG), insbesondere §72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

Für diese Planung sind darüber hinaus folgende Informationsquellen von Interesse:

- Energieatlas Berlin
- Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)
- Rundschreiben Nr.4/2018 Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin
- Rundschreiben-Nr.3/2017 Aktualisierung und Ergänzung der Zusammenstellung der Muster-TF 2017
- Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze) vom 15. Juli 2020

Der B-Plan zum Erhalt des Bestandsgebäudes inkl. neuem Ergänzungsbau in MU1 und der Abriss des Bestandes und Neubau im Gebiet MU2 ist aus Sicht der Klimaanpassung und des Klimaschutzes in der Ausgestaltung noch optimierbar.

<p>1. <u>Stadtklimatische Aspekte</u> Gegenüber dem bisherigen Bestandsbau wird eine höhere Baudichte im Gebiet ermöglicht. Eine höhere Baudichte wird grundsätzlich aus Sicht der Klimaanpassung gegenüber einer höheren Bodenversiegelung bevorzugt. Dennoch werden durch die hier neu ermöglichten Baumaßnahmen auf dem insgesamt 8.451 m² großen Gebiet statt der bisherigen 6102 m² insgesamt 6.338 m² versiegelt, wodurch es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 237 m² kommt. Diese neue Versiegelung findet aktuell auf einem verhältnismäßig zu anderen Gebieten Mittes klimatisch günstigen Gebiet statt. Dennoch verschärft sich auch hier gem. Prognosen des Umweltatlas die Situation in der Zukunft, weshalb jede Neuversiegelung im starkversiegelten Gebiet Mitte als kritisch zu bewerten ist. Das Gebiet liegt in dem Einwirkungsbereich von Kaltluftentstehungsgebiete. Es wird begrüßt, dass durch die Zweiteilung des geplanten Gebäudebestandes sowie den Rückbau des aufgeschütteten Walls im Bereich der Rathenower Straße Kaltluft aus dem Kaltluft-Entstehungsgebiet Fritz-Schloß-Park ins Quartier strömen kann. Durch den Neubau kommt es zu Baumfällungen und zusätzliche Versiegelung potenzieller hochwertiger Grünfläche. Die Festsetzungen bzgl. der Dachbegrünung in Bebauungsplänen sowie das Baumpflanzgebot pro 200 m² wird begrüßt.</p>	<p>Die Neuversiegelung beträgt nur 237 m². Dies ist verhältnismäßig gering. Die negativen Wirkungen der Versiegelung werden durch eine Dachbegrünung auf 70% der Dachflächen ausgeglichen. Die Substratstärke wird auf 12 cm erhöht, so dass auch hochwertigere Pflanzungen erfolgen können. Diese neigen nicht so sehr dazu, sich so stark aufzuheizen wie reine Sedum-Dächer. Darüber hinaus bleibt die GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO mit 0,75 unter den Obergrenzen für Urbane Gebiete, die bei 0,8 liegt. Keine Änderung</p>
<p>2. <u>Energie / THG</u> Im Bebauungsplan ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Neben den durch jeden Neubau verursachten insb. im Baubereich hohen Treibhausgasen durch die sogenannte graue Energie, ist insbesondere die Energiequelle für die Beheizung ein ausschlaggebender Faktor. Das Gebiet liegt im Versorgungsbereich für Fernwärme. Die Bestandsdächer sind als Flächen mit hohem theoretischen Potenzial für PV-Anlagen angeführt gem. Energieatlas Berlin.</p>	<p>Die Festsetzung entspricht der Musterfestsetzung von SenSW, die nach FNP im Vorranggebiet der Luftreinhaltung Anwendung findet. Das Gebiet soll weiterhin über Fernwärme versorgt werden. Ein späteres Aufbringung von PV Modulen wird durch die entsprechenden Lastannahmen und die Vorhaltung von Leerrohren berücksichtigt. Es wird der KfW 55-Standard angestrebt.</p>
<p>3. <u>Verkehr</u> Im Zuge des Vertrages wird die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet die verkehrliche Erschließung zu übernehmen in Planung und Umsetzung. An dieser Stelle sei u.A. auch auf die Richtzahl für Abstellplätze für Fahrräder gem. Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) verwiesen, denen im Gebäude entsprochen werden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin weitergegeben. Wie vorhergehend bereits beschrieben, sind der Nachweis und die Unterbringung von Fahrradstellplätzen nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern des Baugenehmigungsverfahrens.</p>

<p>sollte.</p>	
<p>4. <u>Niederschlag</u> Die getroffenen Empfehlungen unter 2.6.2 und die vertragliche Fixierung der dezentralen Versickerung des Niederschlags auf dem Grundstück gem. §14, welches im Gebiet der Mischwasserkanalisation liegt, wird begrüßt. Hintergrund des Hinweises auf diese Regelung sind die zu erwartenden weiter zunehmenden Starkregenereignisse und deren zu vermeidenden negativen Folgen. Auf die Notwendigkeit einer vollständigen Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund der geltenden BReWa-BE wird verwiesen.</p>	<p>Die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück wurde untersucht (Nolde und Partner, Januar 2020) und als möglich nachgewiesen. Dabei wurden auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Es wurden verschiedene Möglichkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung geprüft und aufgezeigt. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Empfehlungen auf dem Grundstück möglich. Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich die Bau-trägerin grundsätzlich dazu im städtebaulichen Vertrag</p>
<p><u>Maßnahmen zur Verbesserung 1) Stadtklima</u></p> <p><u>Kaltluftströme</u> Es wird auf die Problematik der Hitzeinselentwicklung bei Gebäuden mit vollständig abgeschlossenen Innenhofstrukturen hingewiesen, welche bei dem Gebiet mit dem Bebauungsplan zum Teil festgesetzt wird. Die Kaltluftströme sollten auch bei dem angedachten Rückbau des aufgeschütteten Walls im Bereich der Rathenower Straße beachtet werden, um einen wünschenswerten positiven Effekt zu erzielen.</p> <p><u>Gründach</u> Eine Intensivierung der Dachbegrünung per Festsetzung im Bebauungsplan wird angeregt. Ein Widerspruch zwischen Solaranlagen und extensiver Dachbegrünung besteht nicht zwangsläufig. Parallel wird empfohlen eine intensive Dachbegrünung bzw. blau-grüne Retentionsdächer festzusetzen mit entsprechender Substratstärke um die Bildung von Hitzeinseln abzumildern.</p> <p><u>Fassadenbegrünung</u> Die gegebenen rechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplanes zur Fassadenbegrünung der Neubauten sollten maximal genutzt werden. Es besteht im Sinne des stadtklimatischen Allgemeinwohls eine Notwendigkeit dafür.</p>	<p>Der Hof des Neubaus ist nicht vollständig abgeschlossen, sondern nach Nordosten zum Park geöffnet. Im Park wird durch den umfangreichen Baumbestand Kaltluft produziert, die in den Innenhof gelangt und dort einen klimatischen Ausgleich schafft.</p> <p>70% der Dachflächen werden begrünt. Die textliche Festsetzung Nr. 18 (jetzt Nr. 19) wird angepasst und die erforderliche Substratstärke auf 12 cm angehoben.</p> <p>Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 18 (neu Nr. 19)</p> <p>Nach aktuellem Planungsstand sind Fassadenbegrünungen in Teilbereichen der geschlossenen Fassadenfelder im Erdgeschoss vorgesehen. (Innenhof Fassade, Fassadenfeld neben der Garageneinfahrt). Diese werden aber nicht festgesetzt.</p>
<p><u>Maßnahmen zur Verbesserung 2) Energie</u></p> <p>Es wird angeregt im Zuge des Vertrages die Vorhabenträgerin zur Einhaltung definierter energetischer Standards zu verpflichten. Die Festsetzung von</p>	<p>Wie oben bereits beschrieben, soll das Gebiet weiterhin über Fernwärme versorgt werden. Ein spätere Aufbringung von PV Modulen wird durch die</p>

<p>Standards analog zu den im §10 Klimaschutz- und Energiewendegesetz definierten Standards der öffentlichen Hand scheint angemessen.</p> <p>Der Teilerhalt des Bestandsgebäudes wird als positiv bewertet im Sinne der Schonung von Ressourcen und treibhausgasverursachender Energie.</p> <p><u>Solaranlagen</u></p> <p>Die unter 3.2.7 thematisierten Solaranlagen sollten nicht nur eine Möglichkeit, sondern bei gegebener Wirtschaftlichkeit eine permanente Vorgabe sein, die über die im bereits beschlossenen Berliner Solargesetz geforderten Vorgaben hinausgeht und die technisch maximal mögliche Fläche einnimmt. Solaranlagen sind gem. dem aktuellen Stand der Forschung sehr gut zusammen mit einem extensiven Gründach möglich und ergänzen sich. Durch den lokal kühlenden Effekt des Gründaches ist eine ganzjährige optimale Betriebstemperatur der Solaranlage möglich.</p>	<p>entsprechenden Lastannahmen und die Vorhaltung von Leerrohren berücksichtigt.</p> <p>Es wird aber keine Festsetzung dazu erfolgen.</p> <p>Keine Änderung</p>
<p><u>Brennstoff</u></p> <p>Die Verwendung der Brennstoffe Erdgas oder Heizöl EL wird hinsichtlich der daraus resultierenden Treibhausgase als sehr kritisch betrachtet. An dieser Stelle wird angeregt den bisherigen Standard, der auch Seitens des Senates in Form der Muster-TF 2017 kommuniziert wird, kritisch zu hinterfragen. An dieser Stelle sei auf das baldige Verbot von Heizkesseln, Ölheizungen gem. § 72 GEG verwiesen, sowie auf das novellierte Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln 2021), welches u.a. das Thema Fernwärme behandelt.</p>	<p>Die Festsetzung entspricht der Musterfestsetzung von SenSW, die nach FNP im Vorranggebiet der Luftreinhaltung Anwendung findet. Es handelt sich um eine Standardfestsetzung, die nicht geändert wird. Vorrangiges Ziel der Festsetzung ist die Begrenzung von Brennstoffen, die höhere Emissionswerte haben als Heizöl EL. Brennstoffe deren Emissionswerte. Es wird davon ausgegangen, dass die Musterfestsetzung von Seiten der Senatsverwaltung geändert wird, wenn diese nicht mehr umgesetzt werden können bzw. andere Standards anzuwenden sind.</p> <p>Keine Änderung</p>
<p><u>Maßnahmen zur Verbesserung 3) Verkehr</u></p> <p>Es ist sicherzustellen, dass mittels der unter §12 des Vertrages geregelten Erschließung auch die Herstellung von öffentlichen Fahrradabstellanlagen für u.A. Parkbesuchende abgedeckt wird. Damit wird auch den Zielen des geltenden Mobilitätsgesetzes entsprochen.</p> <p>Darüber hinaus ist vertraglich sicherzustellen, dass die gem. 3.4.4 erforderlichen 238 Fahrradstellplätze erbracht werden. Diese sollten unter Vermeidung zusätzlicher Versiegelung hergestellt werden. Dementsprechend bevorzugt innerhalb des bestehenden Gebäudes oder auf versickerungsfähigem Untergrund.</p>	<p>Öffentliche Fahrradstellplätze für Parkbesucher werden nicht auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Der Nachweis erfolgt gemäß Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) im Rahmen des Bauantragsverfahrens.</p> <p>Eine vertragliche Regelung ist aufgrund der Ausführungsvorschriften nicht erforderlich. Die Fahrradstellplätze sind, wie oben bereits erwähnt bei der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen. Diese liegt mit 0,75 unter der Obergrenze von 0,8, die für ein MU gemäß § 17 BauNVO möglich ist.</p>

<p><u>Maßnahmen zur Verbesserung 4) Regenwasserversickerung</u></p> <p>Bezüglich der mit einem Wegerecht gewidmete Fläche wird folgendes ange-regt: Unter Wahrung ihrer Funktion als Zuwegung zum Fritz-Schloß-Park, soll-te diese A) aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt und B) als tempo-räres Regenrückhaltebecken für Starkregenereignisse angelegt werden im Sinne der Multicodierung öffentlicher Flächen.</p> <p>Es wird angeregt die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Außerdem wird die Notwendigkeit einer umfassenderen Dach- und Fassadenbegrünung zur Umsetzung des intendierten Regenrückhaltes gesehen.</p>	<p>Die Versiegelung wird durch die zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauN-VO zu berücksichtigt. Wie oben beschrieben liegt diese mit 0,75 unter der Obergrenze von 0,8, die für ein MU gemäß § 17 BauNVO möglich ist. Die Ausgestaltung der Wege und Platzflächen ist Aufgabe der Freiraumplan-ung. Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin weitergegeben. 70% der Dachflächen werden begrünt. Es erfolgt eine ex-tensive Begrünung der Dachflächen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 18 (neu Nr. 19) wird angepasst und die erfor-derliche Substratstärke auf 12 cm angehoben. Nach aktuellem Planungs-stand sind Fassadenbegrünungen in Teilbereichen der geschlossenen Fas-sadenfelder im Erdgeschoss vorgesehen. (Innenhof Fassade, Fassadenfeld neben der Garageneinfahrt). Diese werden aber nicht festgesetzt.</p>
<p><u>Sonstiges</u></p> <p>Es wird angeregt „Klimaschutz“ und „Klimaanpassung“ in die Liste der öffentli-chen Belange aufzunehmen.</p> <p>Es wird angeregt unter §8 (3) des Vertrages statt der Kimaanalyse ein stadt-klimatisches Gutachten über die angedachte Planung anzufordern mit dem Ziel der Sicherstellung einer klimaangepassten Gebäudekubator und – Beschaffenheit (Albedo-Effekt, Beachtung Kaltluftschneißern, passende Pflan-zungen, etc.).</p> <p><u>Anlagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Handlungsempfehlungen zur Vermeidung der Umweltbelastungen durch die Freisetzung des Herbizides Mecoprop aus wurzelfesten Bi-tumenbahnen 2 Steckbrief 1 Grundsätze für die Planung von Dächern 3 Steckbrief 2 Grundsätze für die Planung von Fassaden 	<p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das heißt es entfällt die obligatorische Umweltprüfung. Es sind aber die abwägungsrelevanten Belange zusammenzutragen und zu beweren. Dabei werden Bestand und Planung verglichen, um erhebliche Um-weltauswirkungen prognostizieren zu können. Hierbei ist vorausschauend zu ermitteln, ob es weiterer Fachgutachten bedarf. Aufgrund des bebauten Bestands ergibt sich keine hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber dem Schutzgut Klima. Der Erdwall wird beseitigt. Das Gebäude ist zum Park hin offen, so dass der Innenhof gut durchlüftet wird.</p>
	<p>Ergänzung der Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kap. III. 3 zur quantitativen Auswirkung auf die Grünversor-gung - Ergänzung weiterer faunistische Fachgutachten Kap. III 1.6 <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme der TF Nr. 8 zur lichten Höhe des Brückenbauwerks für die Erschließung der Gebäude Änderung der lichten Höhe

	<p>auf 3,5 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung einer TF Nr. 13 (neu) zum weitgehenden Ausschluss von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Anpassung der TF Nr. 18 (neu Nr. 19) zur Erhöhung der Substratstärke auf 12 cm <p>Auswirkung auf den Städtebaulichen Vertrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regelungen zur Avifauna: Aufnahme einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme mit Berankung eines Aufzugskerns
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

23. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt) Bereich Umweltschutz, eingegangen am: 07.10.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p><u>Bereich Immissionsschutz</u></p> <p>Es bestehen keine weiteren Einwendungen gegen die zugrundeliegende Planung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs. Die vorliegende „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan II-91-1“, Gutachten Nr. 65811G01b, Fa. BeSB GmbH Berlin, 15.07.2021 wird gefolgt.</p>	<p>Keine Einwände zum Lärmschutz</p>
<p><u>Bereich Bodenschutz/Altlasten</u></p> <p>Nach aktueller Planung ist kein Eingriff ins Grundwasser geplant. Sollten Umplanungen stattfinden und Eingriffe ins Grundwasser erforderlich werden, sind Maßnahmen zur Überwachung und Abwehr eines Verzugs des Grundwasserschadens auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Diese Maßnahmen werden im Rahmen einer Wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt werden.</p> <p>Zum Vertragsentwurf: §10 (4) ist zu ergänzen: „Eine abschließende Bewertung kann erst nach Abschluss des Neubaus erfolgen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

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

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass keine Einwände bestehen. Allerdings muss noch ein Nachweis des Bedarfs an Kitaplätzen erfolgen.

25. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin, Facilitymanagement FM StIV, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass keine Einwände bestehen.

26. Stellungnahme des Bezirksamt Mitte von Berlin, Schul- und Sportamt, eingegangen am:

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass keine Einwände bestehen. Allerdings muss noch ein Nachweis des Bedarfs an Grundschulplätzen erfolgen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

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

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass keine Einwände bestehen.

28. Stellungnahme Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Bürgerdienste BüD AL, eingegangen am: 23.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Anmerkungen zu § 15 des städtebaulichen Vertrags (sozialgerechtes Wohnen)	Es wurden keine Einwände erhoben. Die Anmerkungen zum Vertragsentwurf werden berücksichtigt.

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

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass keine Einwände bestehen.

30. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I G – Vermögen und Beteiligungen, eingegangen am: 23.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.	Keine Bedenken Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

31. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie I D 1.3, eingegangen am: 24.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Seitens des für die öffentlichen allgemeinbildenden Schulen zuständigen Referats I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie bestehen hinsichtlich der vorliegenden Planungen grundsätzlich keine schulfachlichen Einwände, solange die im Geltungsbereich des B-Plans vorgesehenen Wohneinheiten und deren resultierenden Folgebedarfe (gem. WoFIS I D W90102_296107 WE-Potenziale) an notwendigen Schulplätzen bedarfs- und zeitgerecht gesichert werden können. Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, welcher den Nachweis über die Bedarfsdeckung führt.	Keine fachlichen Einwände unter der Bedingung, dass notwendige Schulplätzen bedarfs- und zeitgerecht gesichert werden können. Eine Stellungnahme vom Schulamt steht noch aus (Stand 28.09.2021), siehe Nr. 26 Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

32. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, eingegangen am: 25.08.21

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens II-91-1 "Rathenower Straße 16" bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Anmerkungen oder Bedenken.	Keine Bedenken

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

33. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Kultur und Europa II B Ls, eingegangen am: 23.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Die SenKultEuropa begrüßt die vorgesehene planungsrechtliche Festsetzung des Plangebiets als Urbanes Gebiet mit der Absicht der Erhaltung und Qualifizierung des sozialen Standortes Rathenower Straße 16 und die zu dessen Sicherung im Rahmen einer Grundstückseinbringung erfolgte Übertragung der landeseigenen Fläche an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft WBM zur Bewirtschaftung und künftigen Neubebauung mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Ziel- und Bedarfsgruppen zu schaffen und gleichzeitig den sozialen/ soziokulturellen Standort zu erhalten und auszubauen. Die Entscheidung, das dem Gebäudekomplex zugehörige 8-geschossige Hochhaus unter Berücksichtigung des Verbleibs der dort derzeit beheimateten Mieter*innen zu erhalten und zu revitalisieren, durch zusätzliche Nutzungen zu ergänzen und auf dem durch den Teilrückbau freiwerdenden Bereich einen Neubau zu realisieren, heißt die SenKultEuropa ebenso gut. Das künftige Nutzungskonzept schafft Raum für Soziales, Kultur und Wohnen in Gemeinschaft. Insbesondere begrüßt die SenKultEuropa, das die Revitalisierung des 8-geschossigen Hochhauses auch die Einrichtung von Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler (Ateliers) in der 5. und 6. Etage beinhaltet und verweist in diesem Zusammenhang auf das o. g. Entwicklungs- und Revitalisierungskonzept der GSE gGmbH. Dieses ist Bestandteil eines Beschlusses des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 23.06.2015, welcher der SenKultEuropa vorliegt und dessen vollumfängliche Berücksichtigung im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung von der SenKultEuropa erwartet wird.</p>	<p>Die Befürwortung der Ziele des B-Plans wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die SenKultEuropa verweist in diesem Zusammenhang erneut auf den dringenden Bedarf an Arbeitsräumen für freischaffende Künstlerinnen und Künstler in dieser Stadt: Für über 40.000 professionelle Künstlerinnen und Künstler ist Berlin der zentrale Ort der Produktion in Europa. Sie und ihre Arbeit sind für die Stadt als Ganzes wichtig. Im wachsenden Berlin sind auch Arbeitsräume als unverzichtbare Infrastruktur für künstlerisches Schaffen angesichts wachsender Nutzungskonkurrenzen nicht nur zu erhalten, sondern auch neu zu schaffen. Immer mehr Ateliers gehen auf dem freien Markt verloren, dieser Verdrängungsprozess setzt sich kontinuierlich fort infolge des Preisanstiegs auf dem Immobilienmarkt, der Umwandlung geeigneter Flächen für rendi-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beabsichtigte Festsetzung eines Urbanen Gebiets MU lässt neben dem Wohnen, das im Neubau realisiert wird, gewerbliche, soziale und soziokulturelle und kulturelle Einrichtungen zu. Das detaillierte Nutzungskonzept ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Nach der TF Nr. 3 sind für soziale und kulturelle Einrichtungen MU 1 (bestehender 8-Geschosser) sind mindestens 75 % der zulässigen Geschossfläche zu verwenden.</p>

<p>teträchtigere Nutzungen und des konstanten Zuzugs von Kunstschaffenden nach Berlin.</p> <p>Eine prioritäre Aufgabe der SenKultEuropa ist daher die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2017 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) festgelegt. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung (siehe unter: https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php).</p> <p>Die SenKultEuropa bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/Berücksichtigung des o. A.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

34. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B 34, eingegangen am: 23.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p><u>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</u></p> <p>Die konkretisierten Planungsziele sind aus der Darstellung im FNP "Gemeinbedarfsfläche" in Verbindung mit dem Entwicklungsgrundsatz 1 der AV-FNP entwickelbar. Unsere Bedenken zur frühzeitigen Trägerbeteiligung (unser Schreiben vom 21.11.2019) wurden mit den Festsetzungen und den Ausführungen in der Begründung hinreichend berücksichtigt.</p>	<p>Die Bestätigung der Entwickelbarkeit aus der Darstellung im FNP "Gemeinbedarfsfläche" wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen</u></p> <p>In der Begründung zu Kapitel I 3.5.1 (Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030) ist die Aussage zu korrigieren, der StEP würde den Geltungsbereich des B-Plans weder als Einzelstandort noch mit einer Realisierungseinschätzung markieren.</p> <p>Der StEP Wohnen 2030 stellt den Standort als überwiegend landeseigenes, kurzfristiges Wohnungsbaupotenzial der Kategorie 50-199 Wohneinheiten dar, (siehe S. 60, Abb. 12 Langfassung StEP Wohnen, auch abrufbar unter</p>	<p>Die Begründung zu Kapitel I 3.5.1 (Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030) wird korrigiert.</p>

<p>https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=stepwohn2030_nbs@sen-stadt&bbox=382758,5817163,392246,5823323</p>	
	<p>Korrektur der Begründung zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (Kap. I 3.5.1)</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

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

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Keine Stellungnahme abgegeben	Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B, nicht berührt sind bzw. keine Einwände bestehen.

36. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV B, eingegangen am: 23.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
Der geplante Bebauungsplan widerspricht in keiner Weise den Zielen der 2016 beschlossenen aktualisierten Fassung des INSEK zum Stadtumbaugebiet Mitte / Tiergarten – Nordring / Heidestraße. Das Vorhaben in der Rathenower Str. 16 fand bereits in der ursprünglichen Fassung des INSEK von 2011 Erwähnung.	Die Übereinstimmung des B-Plans mit den Zielen des INSEK wird zur Kenntnis genommen.
<p>Des Weiteren entsprechen die Ziele des Bebauungsplans (Erhaltung und Qualifizierung des vorhandenen sozialen Standorts) auch denen des IHEK des Quartiersmanagement Moabit-Ost 2019 für den Standort Rathenower Straße 16-18:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entstehung eines Stadtplatzes und Ausbau einer Durchwegung zum Fritz-Schloss-Park - Ausbau der Kiezküchen - Entstehung eines Nachbarschaftsortes - Einrichtung einer Moschee für das Haus der Weisheit e. V. 	<p>Das integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2019-2022 des Quartiersmanagement Moabit-Ost wird in der Begründung (Kap. I 3.7.4) ergänzt.</p> <p>Ergänzung der Begründung Kap. I 3.7.4</p>

<p>Im Text zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 06.08.2020 hat sich auf Seite 15 ein Fehler eingeschlichen. Der Beschluss zur Aktualisierung des INSEK wird mit dem Datum 25.10.2021 angegeben, was nicht stimmen kann. Es wird um Korrektur gebeten.</p>	<p>Kap. I. 3.7.3 wird korrigiert. Das ISEK wurde am 25.10.16 vom Bezirksamt Mitte beschlossen.</p> <p>Korrektur der Begründung Kap. I. 3.7.3</p>
<p>Randnotiz:</p> <p>Um eine perspektivische Förderung sowohl aus dem Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt (ehemals Soziale Stadt) als auch dem Förderprogramm Nachhaltige Erneuerung (ehemals Stadtumbau) zu erhalten, wird auf die VV Städtebauförderung 2020 verwiesen, in der die Betrachtung klimatisch relevanter Aspekte von hoher Bedeutung ist. Weiterhin werden auf die aktualisierten Einleitbestimmungen der BWB für Gebiete der Mischkanalisation verwiesen, die ab dem 01.05.2021 gelten, welche ebenfalls als Grundlagen für Fördervorhaben einzuhalten sind.</p>	<p>Die Hinweise zu Förderprogrammen werden zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin weitergegeben. Klimatische Aspekte wurden bei der Planung berücksichtigt durch die Festsetzung von Dachbegrünungen und die Schaffung von Baumneupflanzungen. Bauordnungsrechtlich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Auch dies wirkt sich positiv auf das Klima auf.</p> <p>Das Plangebiet ist im Bestand an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Bei der Realisierung einer grundstücksinternen Entwässerung in einer unterirdischen Rigole in Kombination mit den Begrünungsmaßnahmen kann der Wasserhaushalt im Vergleich zum Ist-Zustand verbessert werden. Die Vorflut wird gegenüber dem Bestand nicht belastet.</p> <p>Es wurde die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück wurde untersucht. Es wurden verschiedene Möglichkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung geprüft und aufgezeigt. Die Versickerung des Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der dortigen Empfehlungen auf dem Grundstück möglich: Somit wird eine vollständige Abkoppelung von der Kanalisation verfolgt.</p>
	<p>Ergänzung und Korrektur der Begründung :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Korrektur zum ISEK in Kap. I. 3.7.3 - Ergänzung des integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2019-2022 in Kap. I 3.7.4 <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

37. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen WBL, eingegangen am: 24.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und Qualifizierung des vorhandenen sozialen Standorts als Urbanes</p>	

<p>Gebiet geschaffen werden.</p> <p>Das angestrebte Konzept „Besondere Wohnformen“ umfasst neben gemeinschaftlichen Nutzungen (z.B. Nachbarschaftszentrum) besondere Wohnformen (Clusterwohnen, betreutes Wohnen, konventionelle Wohnungen). Neben dem Erhalt des Hochhauses soll auf einen durch Teilrückbau frei werdenden Bereich ein Neubau mit bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Ziel- und Bedarfsgruppen realisiert werden.</p> <p><u>Folgende Punkte des Entwurfs des städtebaulichen Vertrages vom 12.08.2021 bitte ich zu überarbeiten:</u></p> <p>Grundsätzlich weise ich darauf hin, dass einige Paragraphen im Vertragsentwurf noch nicht abschließend behandelt sind. Ich bitte um Berücksichtigung der entsprechenden Inhalte des Mustervertrages. Dies betrifft insbesondere die hier gegenständlichen Paragraphen § 5 Kosten für Kindertageseinrichtungen, § 6 Kosten für Grundschulerweiterung/ Grundschulneubau, § 12 Erschließung inkl. Spielplatz und § 18 Vertragsstrafen.</p> <p>Diskrepanzen zwischen Begründungsentwurf, Vertragsentwurf und Angemessenheitsprüfung bitte ich aufzuheben (z.B. Angaben zur Geschossfläche Wohnen, Anzahl der Kita- und GS-Plätze, Anteil der Geschossfläche für förderfähigen Wohnraum).</p> <p>Ich bitte zu berücksichtigen, dass im Zuge der jährlichen Indexierung der Kostenkennwerte im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ab dem 01.11.2021 neue Kostenkennwerte gelten und zu vereinbaren sind. Maßgeblich ist der Zeitpunkt zum Abschluss des Vertrages. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die Sicherungsinstrumente und die Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der städtebauliche Vertrag befindet sich weiter in Abstimmung und wird weiter konkretisiert.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag und die Angemessenheitsprüfung werden sich künftig auf die bereits vorliegende konkretisierte Projektplanung beziehen, die 8.310 m² Geschossfläche für Wohnen vorsieht. Im Bebauungsplan wird lediglich eine Mindestgeschossfläche für Wohnen von 7.800 m² festgesetzt. Der Anteil an förderfähigen Wohnungen und die Beteiligung an den Infrastrukturbedarfen werden anhand der größeren Geschossfläche für Wohnen bestimmt.</p> <p>In der Begründung wird dies insbesondere in den Kap. I. 3.10.1 (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) II 3.4.1 (Mindestanteil an besonderen Wohnbedarfen) und 3.4.2 (Mindestanteil an mietpreis- und belegungsgebundene Geschossflächen für Wohnen), II.3.8 (städtebaulicher Vertrag) und III. 3 (Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur) klargestellt.</p> <p>Der Hinweis zu der jährlichen Indexierung der Kostenkennwerte im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Der städtebauliche Vertrag wird dann entsprechend aktualisiert. Dies gilt auch für die Höhe der Bürgschaften.</p> <p>Anpassung des städtebaulichen Vertrags und der Angemessenheitsprüfung an die Projektplanung und Klarstellung in der Begründung Kap. I. 3.10.1, II 3.4.1 und 3.4.2 sowie II.3.8 und III. 3</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><u>Zu § 1 Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet</u></p> <p>Absatz 1, Satz 1: In die Aufzählung der zu realisierenden Nutzungen ist auch die Wohnnutzung aufzunehmen.</p> <p>Absatz 1, Satz 2: Der Bezug auf die Anlage 1 vom 03.11.2020 ist veraltet und zu aktualisieren. Im Rahmen der hier gegenständlichen Prüfung lag der Wohnungsbauleitstelle der Bebauungsplanentwurf vom 06.08.2021 vor. Diese Korrektur betrifft auch § 1 Abs. 2 sowie § 1 Abs. 5.</p>	<p>Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird hinsichtlich der Aufzählung der Nutzungen und der Anlagen aktualisiert.</p> <p>Aktualisierung des städtebaulichen Vertrags</p>
<p><u>Zu § 5 Kosten für Kindertageseinrichtungen und § 6 Kosten für Grundschulerweiterung / Grundschulneubau</u></p> <p>Die Paragraphen sind entsprechend des Mustervertrages abzuhandeln und zu ergänzen. Ich verweise insbesondere auf die Angabe der erforderlichen Kita-/Grundschulplätze, der Kostenkennwerte, der Aussage zur Deckung der Bedarfe (inkl. Bedarfsermittlungsnachweis), die konkrete Benennung der Maßnahme sowie der Entscheidung zur Inanspruchnahme der endgültigen Ablösezahlung oder der Abrechnungsoption auf Nachweis. Zudem ist die Diskrepanz zwischen der Anzahl der erforderlichen Kita- und Grundschulplätze zwischen Begründungsentwurf und Berechnungstool aufzuheben.</p>	<p>Das Berechnungstool wird sich auf die bereits vorliegende konkretisierte Projektplanung, die 8.310 m² Geschossfläche für Wohnen vorsieht, beziehen. Die Begründung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt, (siehe oben)</p> <p>Die erforderlichen Nachweise der Bedarfe und die Konkretisierung der Maßnahmen befinden sich in Abstimmung. Das bezirkliche Schulamt und das Jugendamt haben (Stand 28.09.2021) keine Stellungnahme abgegeben.</p>
<p><u>§ 13 Ausgleich für Baumfällungen</u></p> <p>Ich weise darauf hin, dass in der Durchführungsverpflichtung in Abs. 3 Bezug auf Abs. 2 zu nehmen ist. Die Verpflichtung ist durch Konkretisierung der Maßnahme (z.B. durch Bezug auf den Lageplan) darzustellen. Zudem empfehle ich die Durchführungspflicht einschließlich der Herstellungs- und Entwicklungspflege vertraglich zu sichern (siehe Mustervertrag § 13 (4)).</p>	<p>§ 13 wird entsprechend überarbeitet, allerdings handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Daher wäre eine Konkretisierung der Maßnahmen oder ein Freiflächenplan als Anlage nicht sachgerecht.</p>
<p><u>Zu § 15 Mietpreis- und Belegungsbindungen</u></p> <p>Absatz 1, Satz 1: Ich bitte um Abgleich und Korrektur der Geschossfläche Wohnen für förderfähigen Wohnraum zwischen Vertragsentwurf und Berechnungstool. Die Diskrepanz ist aufzuheben. Den Lageplan zur Verortung der förderfähigen Wohnungen empfehle ich als Anlage zum Vertrag aufzunehmen.</p> <p>Absatz 7, Satz 3: Der Verweis auf § 19 ist auf § 18 zu korrigieren.</p> <p>Absatz 9: In Bezug auf die Inanspruchnahme von SIWANA-Fördermitteln ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung von förderfähigem Wohnraum unein-</p>	<p>Der Vertragsentwurf und das Berechnungstool werden sich auf die bereits vorliegende konkretisierte Projektplanung, die 8.310 m² Geschossfläche für Wohnen vorsieht, beziehen. Die Begründung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt, (siehe oben).</p> <p>Die Bauträgerin bleibt Eigentümerin des Gebäudes im MU 2. Die förderfähigen Wohnungen sollen nicht in einem Gebäudeteil konzentriert, sondern im Gebäude im MU 2 dezentral verteilt werden.</p> <p>Der Verweis in § 15 Absatz 7 Satz 3 auf § 19 wird auf § 18 korrigiert</p>

<p>geschränkt gewährleistet sein muss. Ich bitte um Berücksichtigung dieses zentralen Aspekts und um nachvollziehbare Klarstellung (auch in Bezug auf die TF 11).</p> <p>Grundsätzlich bitte ich um Berücksichtigung der Benennung der jeweils mit der Beibringung der Verpflichtungen verbundenen zuständigen Stellen.</p>	
<p><u>§ 16 Sicherungshypothek und Bürgschaften</u></p> <p>Die Höhe der Sicherungshypothek (inklusive der einzelnen Kostenpositionen), die Höhe der Bürgschaftsspitze sowie die Höhe der Teilbeträge zur Freigabe der Bürgschaft sind darzulegen.</p> <p>Entsprechend des Mustervertrages § 16 (6) müssen die Bürgschaftsurkunden den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage sowie auf Hinterlegung enthalten. Die Formulierung ist entsprechend aufzunehmen.</p>	<p>Der städtebauliche Vertrag befindet sich weiter in Abstimmung und wird weiter konkretisiert, § 16 wird dem Mustervertrag angepasst</p>
<p><u>§ 17 Vertragsstrafen</u></p> <p>Zur Sicherung der Einhaltung der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Pflichten für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum werden Vertragsstrafen erforderlich. Dies gilt uneingeschränkt auch bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Dementsprechend sind die inhaltlichen Vereinbarungen analog § 17 Absätze 4 bis 9 des Mustervertrages zwingend aufzunehmen.</p>	<p>Der städtebauliche Vertrag befindet sich weiter in Abstimmung und wird weiter konkretisiert..</p>
<p><u>§ 18 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten</u></p> <p>Absatz 3: Zur Sicherung vorbezeichneter Rechte und Ansprüche auf Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten sind auch bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Vormerkungen und deren Löschung zu berücksichtigen. Ich verweise auf § 19 Abs. 4 und 5 des Mustervertrages und bitte um Aufnahme.</p> <p>Absatz 6: In Ergänzung zu § 15 Abs. 9 weise ich darauf hin, dass eine Beschränkung der Nutzungsbindung auf die nach SIWANA definierten Nutzungs- und Personenkreise ggf. die Nutzung der Wohnungen durch WBS-Berechtigte ausschließen könnte. Für Wohnungen, die sowohl durch SIWANA oder auch die Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin (WFB 2019) gefördert werden, ist eine Nutzungsberechtigung für WBS-Empfänger sicher zu stellen.</p>	<p>Der städtebauliche Vertrag befindet sich weiter in Abstimmung und wird weiter konkretisiert..</p>

<p><u>§ 24 Rücktrittsrecht</u> In Bezug auf Absatz 2b weise ich vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen des Berliner Modells ein Rücktrittsrecht nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ausgeschlossen werden soll.</p>	<p>Der städtebauliche Vertrag befindet sich weiter in Abstimmung und wird weiter konkretisiert.</p>
<p><u>§ 29 Bestandteile des Vertrags</u> Ich bitte die Sortierung, Vollständigkeit und Aktualität der Anlagen zu überprüfen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Prüfung lagen der WBL nicht alle Anlagen, teilweise auch nur unter abweichendem Namen vor.</p> <p>Folgende Anmerkungen bestehen zur Angemessenheitsprüfung vom 18.01.2021 und sind zu überarbeiten:</p> <p>Anlage 3 ist auf den 18.01.2021 datiert. Ich weise darauf hin, dass eine Aktualisierung des Berechnungstools zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages zwingend erforderlich wird.</p> <p>Anbei stelle ich Ihnen die auf Basis der vorliegenden Unterlagen aufgestellte Angemessenheitsprüfung vom 23.09.2021 als Unterstützung für Ihre Arbeit zur Verfügung. Daraus resultierende Anpassungen im Vertrags- und Bebauungsplanentwurf sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Das Berechnungstool wird sich auf die bereits vorliegende konkretisierte Projektplanung beziehen.</p>
<p>Anmerkungen:</p> <p>Folgende Anmerkungen bestehen zum Bebauungsplanentwurf vom 06.08.2021:</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs sind die Kernelemente des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung einschließlich der Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages in seinen Grundzügen darzulegen. Diese umfassen neben der Benennung der Geschossfläche Wohnen und der 30 % Quote für Mietpreis- und Belegungsbindungen auch den Bindungszeitraum von 30 Jahren sowie den Bezug zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlins. Ich bitte um Ergänzung.</p> <p>In 3.8 Städtebaulicher Vertrag auf S. 52ff bitte ich um die ergänzende Aufnahme der Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Projektes innerhalb bestimmter Fristen, der Aufnahme der für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vereinbarten Geschossfläche Wohnen und um Konkretisierung der Kostenübernahme für Kita- und Grundschulplätze.</p> <p>Grundsätzlich empfehle ich einen abschließenden Abgleich der Kennzahlen (insbesondere Kita- und Grundschulbedarfe, GF Wohnen, GF Wohnen für förderfähigen Wohnraum und der Anzahl der Wohneinheiten) zwischen städtebaulichem Vertragsentwurf vom 12.08.2021, dem Begründungs- und Plan-</p>	<p>Nach Vorlage des abgestimmten unterschrittsreifen Entwurfs des städtebaulichen Vertrags werden die Kernelemente des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag befindet sich weiter in Abstimmung und wird weiter konkretisiert..</p> <p>Der städtebauliche Vertrag und die Angemessenheitsprüfung werden sich auf die bereits vorliegende konkretisierte Projektplanung, die 8.310 m² Geschossfläche für Wohnen vorsieht, beziehen. Die Begründung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt, (siehe oben).</p>

<p>zeichnungsentwurf des Bebauungsplans vom 06.08.2021 sowie der Angemessenheitsprüfung.</p> <p>Ich bitte um Übersendung des aktualisierten bzw. unterschriebenen städtebaulichen Vertrages sowohl in Reinschrift als auch im Änderungsmodus und behalte mir eine erneute Stellungnahme vor.</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat.</p>	
<p>Anlagen:</p> <p>1. Berechnungstool Geschosswohnungsbau Rathenower-Straße</p>	
	<p>Begründung:</p> <p>Klarstellung in der Begründung Kap. I. 3.10.1, II 3.4.1 und 3.4.2 sowie II.3.8 und III. 3, dass sich der städtebauliche Vertrag auf die bereits vorliegende konkretisierte Projektplanung bezieht</p> <p>Ergänzung der Kernelemente des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung in der Begründung</p> <p>Städtebaulicher Vertrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung und Aktualisierung nach weiterer Abstimmung - Anpassung des städtebaulichen Vertrags und der Angemessenheitsprüfung an die bereits vorliegende konkretisierte Projektplanung - Überarbeitung § 13 (WBL Nr. 37) - Korrektur des Verweises in § 15 Absatz 7 Satz 3 auf § 19 wird auf § 18 (WBL Nr. 37) - Anpassung § 16 an Mustervertrag (WBL Nr. 37) <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

38. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B und VI (VLB), eingegangen am: 14.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf II-91-1 („Erweiterung Bundeskanzleramt“) bestehen aus Sicht von SenUVK, weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden jedoch einige Hinweise und Anmerkungen.</p> <p><u>Aus übergeordneter verkehrsplanerischer Sicht werden im Rahmen des o.g. B-Planverfahrens folgende Hinweise und Anmerkungen gegeben:</u></p> <p><u>Verkehrsplanung</u></p> <p>Auf Seite 4 der Begründung (Kap. 2.5.3) wird der Begriff „Bushaltestationen“ verwendet, es sollte besser, wie in dem Kapitel auch schon verwendet, Bushaltestellen heißen.</p>	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Begriff „Bushaltestationen“ wird in der Begründung Kap. I. 2.5.3 durch Bushaltestelle ersetzt.</p>
<p>Auf Seite 13 der Begründung (Kap. 3.5.3) muss ein Hinweis auf den neuen Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) erfolgen. Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr ist unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet worden und kann seit März 2021 unter folgendem Link abgerufen werden:</p> <p>https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspolitik/stadtentwicklungsplan-mobilitaet-und-verkehr/</p> <p>Im StEP Verkehr sind die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung lediglich enthalten (Stand März 2011). Die Karten werden fortlaufend aktualisiert und sind vom StEP Verkehr losgelöst zu betrachten. Bei Verweis auf die aktuellsten Karten ist daher nicht der StEP Verkehr, sondern die nachfolgende Website inkl. Zugriffsdatum als Quelle anzugeben:</p> <p>https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/ueberge-ordnetes-strassennetz/</p> <p>Eine Fortschreibung der Karten (Stand Dezember 2017) ist kurzfristig vorgesehen.</p>	<p>Der im Februar 2021 veröffentlichte, aktuelle Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde geprüft und entsprechende Aussagen in die Untersuchung der verkehrlichen Belange eingestellt.</p> <p>Es wird in der Begründung der Hinweis zu den Karten aufgenommen.</p> <p>Ergänzung des StEP Verkehr und des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) in der Begründung und im Gutachten zur verkehrlichen Erschließung</p> <p>Es wurde die aktuelle Version im FIS Brooker verwendet und dies mit entsprechendem Quellenverweis versehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Auf Seite 13 der Begründung (Kap. 3.5.3) wird der U-Bahnhof Birkenstraße benannt. Dieser ist rund 1 km vom Plangebiet entfernt und somit nicht mehr „in der Nähe“. In ähnlicher Entfernung befindet sich auch der Hauptbahnhof. Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt durch den Bus – und künftig auch die sich im Bau befindliche Verlängerung der Straßenbahn vom Hauptbahnhof zum U-Bahnhof Turmstraße.</p>	<p>In der Begründung Kap I. 2.5.1 zu den U- und S-Bahnhöfen wird klargestellt, dass der U-Bahnhof Birkenstraße sich somit nicht mehr „in der Nähe“ befindet und, dass die Haupterschließung des Plangebietes durch den Bus erfolgt - und künftig auch über die sich im Bau befindliche Verlängerung der Straßenbahn vom Hauptbahnhof zum U-Bahnhof Turmstraße.</p> <p>Klarstellung zur ÖPNV-Erschließung in der Begründung Kap I. 2.5.1</p>

<p>Anschließend werden Hinweise zum Gutachten über die verkehrliche Erschließung (FPB, Juli 2021) gegeben:</p> <p>Auf Seite 13 wird auf die Verkehrsmengenkarten (2005, 2009, 2014) verwiesen. Die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTVw) mit Bezugsjahr 2019 inkl. Ergebnisbericht kann unter folgendem Link abgerufen werden:</p> <p>https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebungen/</p> <p>Auf Seite 13 ist der Begriff „Schwerverkehrsanteile“ durch „Lkw-Anteil“ zu ersetzen.</p>	<p>Die aktuellen Werte des Bezugsjahres 2019 wurden in die entsprechenden Darstellungen übernommen.</p> <p>Als Grundlage der weiteren Berechnungen dienen die Werte der Verkehrsprognose mit Prognosehorizont 2030. Da die dort angenommenen Werte weiterhin deutlich über den Bestandswerten liegen, ergeben sich keine Änderungen.</p>
<p>Gemäß dem „Gutachten über die verkehrliche Erschließung“ ist auf Seite 20 unter Kap. 5.1 beschrieben, dass das Grundstück über zwei Zufahrten erschlossen werden soll. Wobei die eine Zufahrt im südlichen Knotenpunktbereich verortet wurde. Die Abbildung 12 verweist einen Stand vom 29.09.2020, die „Verkehrliche Erschließung und Machbarkeit“ ist vom 21. Oktober 2020 mit Ergänzung vom 17.03. / 04.06.2021. Die Daten sind abzugleichen, auch in Bezug auf die Lage der Zufahrt.</p> <p>Für die Ermittlung der Verkehrsbelastung ist die Empfehlung für Verkehrserhebung (EVE 2012) zu Grunde zulegen.</p>	<p>Es erfolgt im Gutachten über die verkehrliche Erschließung eine Anpassung der Abbildung 12 an den aktuellsten Stand vom Oktober 2021.</p>
<p><u>Fußverkehr</u></p> <p>Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll gem. § 50, Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52, Abs. 6 MobG BE).</p> <p>Im vorliegenden Entwurf des B-Planes ist solch eine Fußwegeverbindungen vorhanden. Durch eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche wird die Anbindung an den Fritz-Schloß-Park gesichert. So entsteht eine verbesserte Anbindung zwischen der Parkanlage und dem öffentlichen Straßensystem, was aus Sicht des Fußverkehrs ausdrücklich begrüßt wird. Mit einer Breite von 3,0 m ist die Fläche ausreichend breit dimensioniert, jedoch nur, wenn das Radfahren in dem Bereich verboten wird. Für einen selbständig geführten gemeinsamen Geh- und Radweg wäre eine Breite von 4,0 m gemäß aktuell gültigen Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) notwendig.</p>	<p>Die positive Resonanz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie in der Begründung Kap. II. 3.7.1 beschreiben, ist ein Radfahrrecht zwischen Fritz-Schloß-Park und Rathenowerstraße ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Im Fritz-Schloß-Park befinden sich bereits eine Route des Ergänzungsnetzes und eine bezirkliche Radverbindung, die ihre Anschlüsse jeweils an die Rathenower und Turmstraße haben. Zudem bestehen aufgrund des Geländegefälles ein erhöhtes Sicherheitsrisiko und damit eine Unverträglichkeit mit den Nutzungen des Platzes (Aufenthalt, Treffpunkt, Hauszugänge, Ver- und Entsorgung).</p>

<p>Eine weitere Erschließung des Fritz-Schloß-Parks soll gem. „Gutachten über die verkehrliche Erschließung“ über den südlichen Zufahrtbereich erfolgen (S. 21). In den Planunterlagen ist für diesen Bereich allerdings kein Gehrecht gesichert. Gleichwohl heißt es im Gutachten, dass die Fahrgasse der Zufahrt durch eine Mauer bzw. Treppenanlage vom Fußgängerbereich getrennt ist (S. 21).</p>	<p>Gemeint ist hier die Trennung zwischen Eingangsbereich der Kindertagesstätte und der Zufahrt zur Garage. Über den Eingangsbereich der Kindertagesstätte besteht bereits im Bestand eine Zuwegung zum Fritz-Schloss-Park. Diese bleibt erhalten.</p> <p>Die entsprechende Passage wird im Gutachten über die verkehrliche Erschließung angepasst.</p>
<p>Die Anlage eines Stadtplatzes ist ebenfalls positiv zu bewerten, da das Mobilitätsgesetz auch das Ziel hat, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, in dem Orte der Begegnung, des Verweilens, der Erholung, der Kommunikation und des Spielens nutzbar gemacht werden (§ 4, Abs. 5 MobG BE).</p> <p>Jedoch reicht die reine Festsetzung als öffentlicher Platz nicht aus. Konsequenterweise sollte dieser dann auch entsprechend geplant und umgesetzt werden. Dabei ist der Platz so zu gestalten, dass notwendige Befahrungen des Stadtplatzes, sowohl beim Ein- als auch beim Ausfahren, ausschließlich vorwärts erfolgen. Rückwärts gerichtete Fahrten auf dem Platz können ein erhebliches Sicherheitsrisiko für Passanten darstellen.</p>	<p>Klarstellung: Bei dem Stadtplatz handelt es sich um eine private Grundstücksfläche, die aber auf Wunsch des Bezirks im Zusammenhang mit der gemeinnützigen und soziokulturellen Funktion des Standortes öffentlich genutzt werden kann. Dies wird aber nicht gesondert geregelt.</p> <p>Die Machbarkeit der Erschließung wurde untersucht. Die innere Erschließung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern der Freiraumgestaltung. Es wurde aber die Wenderadien geprüft. Das Freiraumkonzept wird mit dem Bezirk Mitte abgestimmt</p> <p>Die Anbindung an das Straßennetz und die erforderlichen Maßnahmen wurden mit der VLB abgestimmt und schriftlich bestätigt.</p> <p>Das Freiraumkonzept wurde dahingehend angepasst, dass auf dem Stadtplatz ein Wenderadius von 12,5 m zur Verfügung steht. Nach § 32d StVZO müssen alle Fahrzeuge mit ihrer vorderen äußeren Begrenzung auf diesem Kreis geführt werden können. Entsprechend sind keine Wendefahrten mit rückwärts gerichteten Fahrten auf dem Platz notwendig. Dies entspricht darüber hinaus der Vorgabe der BSR zur Befahrung von Zufahrtswegen länger als 15 m.</p> <p>Änderung des Gutachtens über die verkehrliche Erschließung: Aktualisierung des Freiflächenkonzepts (Lageplan mit Erdgeschoss) mit dem Nachweis der entsprechenden Schleppkurve</p>
<p>Die Straßenbegrenzungslinie entspricht im vorliegenden B-Plan-Entwurf der Geltungsbereichsgrenze. Gemäß vorliegender Planzeichnung entspricht diese Begrenzungslinie auch der Baugrenze.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Türöffnungen nicht in den öffentlichen Gehweg der Rathenower Straße hineinragen dürfen. Dies ist in den weiteren Planungen dringend zu berücksichtigen.</p>	<p>Türöffnungen dürfen in den öffentlichen Gehweg der Rathenower Straße nicht hineinragen</p>
<p><u>Radverkehr</u> Im Bereich der Grundstückszufahrten wird der Bestandsradweg gequert. Die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin weiterge-</p>

<p>Radinfrastruktur ist in den Grundstückszufahrten durchgängig und optisch gut erkennbar in einem erschütterungsarmen Belag herzurichten. Zusätzlich sollte die Höhendifferenz der Grundstückszufahrt innerhalb des Unterstreifens ausgeglichen werden, sodass der Radverkehr die Grundstückszufahrten niveaugleich befahren kann.</p> <p>Sollten notwendigen Anpassungen im öffentlichen Straßenland erforderlich sein, so sollte der Bestandsradweg nach Möglichkeit auf eine Breite von 2,00 m verbreitert werden.</p>	<p>geben. Die Umbauplanung der Straße ist Gegenstand der weiteren Vorplanung, die im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit mit dem SGA des Bezirks und SenUVK abgestimmt wird.</p>
<p>Es wird hier die Stromstraße beschrieben als Protected Bikelane was nichtzutreffend ist. In Planungsvorbereitung zur Erweiterung der Tram zwischen Hbf und Jungfernheide soll die Radinfrastruktur angepasst werden. Das betrifft die Abschnitte Rathenower Straße zwischen Alt-Moabit und Turmstraße, sowie Turmstraße zwischen Rathenower Straße und Stromstraße.</p> <p>Im Kap. 2.5.2 der Begründung werden Fußgängerüberwege in Verbindung mit Lichtzeichenanlagen über die Rathenower Straße beschrieben. Hier handelt es sich um gesicherte Querungsstellen/Fußgängerfurten in Verbindung mit einer LSA. Fußgängerüberwege sind anordnungspflichtig nach § 26 der StVO und werden mit dem Zeichen 293 beschildert. Der gesamte Abschnitt sollte überarbeitet werden. Ebenso der Abschnitt 2.5.3.</p> <p>Die Angaben sind mit dem Gutachten über die Verkehrliche Erschließung abzugleichen.</p>	<p>Entsprechende Passage wird im Gutachten über die verkehrliche Erschließung geändert.</p>
<p>Eine Verortung von Einrichtungen, wie z.B. Stellplätze für den Radverkehr sowie für mobilitätseingeschränkte Personen ist nach der AV Stellplätze vom 16.06.2021 zu ermitteln.</p> <p>Diese sind nicht im öffentlichen Straßenraum zu verorten sondern auf der Fläche des ausgewiesenen B-Plangebietes. Die Standorte für die Müllentsorgung sind ebenfalls auf dem ausgewiesenen B-Plan zu verorten.</p>	<p>Die Verortung von Einrichtungen, wie z.B. Stellplätze für den Radverkehr sowie für mobilitätseingeschränkte Personen und Standorte für Müll ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern des Baugenehmigungsverfahrens. Diese werden im Freiraumkonzept berücksichtigt.</p>
<p><u>Luftrechtliche Stellungnahme</u> <u>1. Hindernisrecht (§§ 12 bis 15 LuftVG)</u></p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches eines Flughafens im Sinne des § 12 LuftVG. Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.</p>	<p>Die hohen 8-geschossigen Gebäude sind ca. 26 und 28 m hoch. Belange der Bauschutzbereiche eines Flughafens sind nicht berührt. Auch Baukräne werden daher nicht die Höhe von 100 m überschreiten.</p>

<p><u>2. Anlagenschutz (§ 18a LuftVG)</u></p> <p>Daneben ist am Standort zusätzlich auch die Unbedenklichkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Störwirkungen auf Navigationsanlagen zu prüfen (§ 18a LuftVG Anlagenschutzbereiche).</p> <p>Ob Flugsicherungsanlagen durch die entsprechenden Bauwerke gestört werden, prüft das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF - nach Weitergabe der entsprechenden Daten dorthin - in eigener Zuständigkeit.</p> <p>Vorlagepflichtig gem. § 18a LuftVG bei der Obersten Luftfahrtbehörde sind demnach Bauwerke und die sonstigen Hindernisse i. S. d. Absatzes 1 bereits ab einer Höhe größer 24,0 m über Grund.</p>	<p>Es gibt keine Hinweise darauf, dass Navigationsanlagen gestört werden.</p> <p>Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF wurde nachträglich beteiligt und hat Nr. 43 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Danach liegt das Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung. Eine weitere Abstimmung für den Neubau erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.</p>
	<p>Ergänzung des StEP Verkehr und des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) in der Begründung Kap. I 3.5.3</p> <p>Änderung des Gutachtens über die verkehrliche Erschließung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung des StEP Verkehr und des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) - Aktualisierung des Freiflächenkonzepts (Lageplan mit Erdgeschoss) mit dem Nachweis der entsprechenden Schleppkurve - Klarstellung, dass über den Eingangsbereich der Kindertagesstätte bereits im Bestand eine Zuwegung zum Fritz-Schloss-Park besteht und diese erhalten bleibt. - Aktualisierung zu den Radwegen - Anpassung der Abbildung 12 an den aktuellsten Stand vom Oktober 2021. <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

39. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Wasserbehörde, eingegangen am: 24.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für das Ref. II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung:</p>	<p>keine grundsätzlichen Einwände</p>

<p>Grundsätzliche Einwände gegen den o.g. B-Planentwurf bestehen nicht, allerdings besteht hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes noch Klärungsbedarf.</p> <p>Das vorliegende Gutachten des Büros Nolde & Partner vom 11.02.2021 stellt Varianten dar, wie die Entwässerung unter Berücksichtigung des Überflutungsschutzes nach DIN-1986-100 gewährleistet werden könnte; offen bleibt allerdings, inwieweit diese unter den bestehenden Rahmenbedingungen (s. Altlasten) auch umsetzbar sind.</p> <p>Laut Begründung ist vorgesehen, die Bauherrin in einem städtebaulichen Vertrag zur vollständigen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers zu verpflichten.</p> <p>Ich empfehle daher in einem nächsten Bearbeitungsschritt eine Vorzugsvariante zu erarbeiten und soweit zu konkretisieren, dass diese im Hinblick auf ihre wasserrechtliche Zulassungsfähigkeit beurteilt werden kann und diese nach erfolgter Abstimmung mit der Wasserbehörde zu einem Bestandteil des städtebaulichen Vertrags werden zu lassen.</p>	<p>Es handelt sich bei dem B-Plan II-91-1 um einen Angebotsbebauungsplan, nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein konkretes Regenentwässerungskonzept ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern des Bauantragsverfahrens. Die Machbarkeitsstudie der Niederschlagsentwässerung dient auf Ebene des B-Plans dem Nachweis, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist. Dieser Nachweis wurde erbracht. Vor diesem Hintergrund wird sich die Bauträgerin im städtebaulichen Vertrag grundsätzlich zur Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück verpflichten.</p>
<p>Hinweise</p> <p>Die abgestimmte Entwässerungslösung wird im wasserbehördlichen Erlaubnisverfahren beschieden. Weiterhin ist mit den zukünftigen Betreiber*innen (Stadtplatz -> BWB?) die Übernahme der Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

40. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 31, eingegangen am: 27.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Planverfahren sowie der Bebauungsplanentwurf und die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan II-91-1“ der BeSB GmbH Berlin vom 15.7.2021.</p> <p><u>Luftreinhaltepläne</u></p> <p>Aus Sicht der Luftreinhalteplanung gibt es keine Anmerkungen zum Bauvorhaben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lärminderungsplanung

Ich empfehle, dort wo im MU Wohnnutzung vorgesehen ist, das Ansetzen von Kennwerten der allgemeinen Wohngebiete als schalltechnische Orientierungswerte vorzusehen.

Der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017) wurde fortgeschrieben. Die Fortschreibung ist zu finden unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laermschutz-in-der-bauleitplanung/>.

Der Lärmleitfaden 2021 führt in Bezug auf die Bewertung von Verkehrsräuschen in einem MU auf Seite 28 folgendes aus: "Die zumutbare Höhe der Verkehrslärmbelastung im MU tags orientiert sich an derjenigen, welche die TA Lärm für Gewerbelärm festgelegt hat. Tagsüber müssen die Bewohner urbaner Gebiete demnach höhere Geräuschmissionen als im Mischgebiet hinnehmen. Der Lärmschutzanspruch nachts wird hingegen demjenigen im Mischgebiet gleichgesetzt.

In der Abwägung sollten daher in urbanen Gebieten für Verkehrslärm als SOW (schalltechnische Orientierungswerte)

— 63 dB(A) für die Tagzeit und

— 50 dB(A) für die Nachtzeit

angesetzt werden."

Gemäß den Ausführungen im Beiblatt 1 der DIN 18005 ist bei Einhaltung der SOW von einer angemessenen Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung auszugehen.

Weiter wird im Lärmleitfaden ausgeführt, dass bei einem sehr hohen Wohnanteil ein höherer Schutzanspruch (d.h. niedrigere SOW) zugrunde gelegt werden sollte. Eine ähnliche Formulierung findet sich auch im Beiblatt 1 der DIN 18005 in dem ausgeführt wird, dass eine Unterschreitung der SOW wünschenswert sei.

Die Einhaltung oder Unterschreitung von Orientierungswerten ist grundsätzlich wünschenswert, dies lässt sich allerdings in vorbelasteten Gebieten, hier an einer Straße mit übergeordneter Funktion nicht immer einhalten. Im Plangebiet soll aufgrund des Nutzungskonzeptes ein Urbanes Gebiet mit gewerblichen sozialen, kulturellen und Wohnnutzung festgesetzt werden.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden nachts 50 dB(A) als Schwelle für die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen zu Grunde gelegt. Der Empfehlung, bei einem hohen Wohnanteil die Orientierungswerte für Allgemeinen Wohngebiete zu verwenden wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

- Ein nächtlicher Pegel von bis zu 50 dB(A) entspricht dem eines Mischgebietes und kann als Anhaltspunkt für die Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen angesehen werden. Bei den Fassaden mit höheren Belastungen werden zwingend Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Die Schutzwürdigkeit für das Urbane Gebiet soll einheitlich, wie

	<p>auch beim Mischgebiet für das Baugebiet bestimmt werde. Eine Differenzierung erfolgt bereits durch die Zuordnung in Baugebiete und ihre Schutzwürdigkeit.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Wohnanteil im Gebiet beträgt insgesamt 45 %. - In Mischgebieten wird den Bewohnern nachts ein geringerer Schutzanspruch als in allgemeinen Wohngebieten zugemutet. - Im Lärmleitfaden wird eine Überschreitung der Orientierungswerte für urbane Gebiete um bis zu 2 dB(A) als geringe Überschreitung angegeben. Diese wird hier nicht berücksichtigt. <p>Dem Belang, gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten wird somit mit den Schallschutzmaßnahmen an Fassaden mit über 50 (dB(A) nachts Rechnung getragen.</p> <p>Keine Änderung</p>
<p><u>In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist die Zwischenüberschrift „Art der baulichen Nutzung“ vor der TF 13 falsch. Diese sollte korrigiert werden.</u></p> <p><u>Redaktionelle Anmerkung: In TF 13 sollte „... zu einer lärmabgewandten Seite bzw. eines leisen Fassadenabschnitts ...“ ersetzt werden durch „... zu einer lärmabgewandten Seite bzw. einem leisen Fassadenabschnitt ...“</u></p>	<p>Die Zwischenüberschrift wird korrigiert.</p> <p>Die TF Nr. 13 (neu Nr. 14) wird redaktionell geändert.</p> <p>Korrektur der Zwischenüberschriften Redaktionelle Änderung der TF Nr. 13 (neu 14) zur Grundrissausrichtung</p>
<p>Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes von I C 18 zu berücksichtigen:</p> <p>Dieser Stellungnahme zum anlagenbedingten Lärm sowie zum Sport- und Freizeitlärm liegt die Begründung zum Bebauungsplanentwurf II-91-1 des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 06.08.2020 sowie die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan II-91-1 der BeSB GmbH Berlin vom 15.07.2021 zugrunde.</p> <p>Das Gutachten wählt einen insgesamt konservativen Ansatz, indem neben den tatsächlichen gewerblichen Emissionen auch die Geräusche der Jugendfreizeiteinrichtung der Beurteilung gemäß TA Lärm unterzogen werden, was zu begrüßen ist.</p>	<p>Die positive Resonanz wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bedauerlicherweise wurden die Hinweise aus der Stellungnahme von I C 14 vom 07.11.2019 im Schallgutachten nicht berücksichtigt (Sportlärm des außerschulischen Sportbetriebes der Sporthalle der Kurt-Tucholsky-Grundschule; Lüftungsauslass auf deren Dach). Demnach stehen diese Betrachtungen aus hiesiger Sicht noch aus.</p>	<p>Eine Berücksichtigung von Geräuschen infolge des außerschulischen Betriebs der Sporthalle ist nach Ansicht des die schalltechnischen Belange bearbeitenden Gutachters aus fachlicher Sicht nicht notwendig, da durch den außerschulischen Betrieb der Sporthalle im Bereich des Planungsgebietes keine relevanten Geräuschimmissionen entstehen. So wurde zum Zeitpunkt der Begehung weder ein Lüftungsauslass auf dem Dach noch eine sonstige Lüftungstechnische Anlage vorgefunden. Auch in den aktuellen Luftbildern ist kein Lüftungsauslass oder eine sonstige Lüftungstechnische Anlage erkennbar. Die Fenster der Sporthalle weisen ausnahmslos zur Parkseite und damit vom Plangebiet weg.</p>
<p>Unklar bleibt auch die Planung einer Tiefgarage. In der Begründung ist formuliert, dass gänzlich auf die Errichtung allgemeiner Stellplätze verzichtet werden soll und lediglich wenige Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende vorgesehen sind. Im Schallgutachten hingegen ist formuliert: „Die Geräuschemissionen infolge des Betriebs der Tiefgarage wurden nicht berücksichtigt, da diese Geräusche nicht unter den Geltungsbereich der TA Lärm fallen [...].“</p> <p>Sollte eine Tiefgarage geplant werden, wären die entsprechenden Hinweise im „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (bzw. im September 2021 veröffentlichten Neuauflage) zu berücksichtigen. Dies gilt im Übrigen auch für alle weiteren Aspekte des Lärmschutzes.</p>	<p>Es wird aufgrund der Hinweise aus der Beteiligung der Behörden eine TF Nr. 13 (neu) aufgenommen, die Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließt. Das gilt nicht für das Garageschoss und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer und die Anlieferung.</p> <p>Es ist eine Tiefgarage unter einem Teil des südöstlichen Gebäudearms geplant. In der Tiefgarage sind 7 Stellplätze (für die rollstuhlgerechten Wohnungen, das Gewerbe und das Bestandsgebäude vorgesehen</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten wurde aufgrund der Stellungnahme um eine Betrachtung der Geräuschimmissionen infolge einer Nutzung der Tiefgarage durch gewerbliche Nutzer ergänzt. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich der nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen im 1. OG (im EG befinden sich in diesem Bereich des Hauses keine empfindlichen Nutzungen) auch bei einer Nutzung zur Nachtzeit sowohl die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete als auch die korrespondierenden Maximalpegel eingehalten werden. Eine schallabsorbierende Auskleidung der Tiefgarageneinfahrt ist dabei nicht notwendig.</p> <p>Ergänzung des Schallgutachtens zu den Auswirkungen der Nutzung der Tiefgarage durch gewerbliche Nutzer und Aktualisierung der Quelle BLL 2021 im Schallgutachten</p>
	<p>Änderungen und Ergänzungen der schalltechnischen Untersuchung Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redaktionelle Änderung der TF Nr. 13 (neu 14) zur Grundrissausrichtung

41. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK V eingegangen am: 18.08.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V A B V C A V D V B A V C B V E V B B V C C V B C V C D V B D V C E V B F</p> <p>SenUVK, Abt. V hatte bereits in der Stellungnahme vom 11.11.2019 erklärt, dass bei Planänderung eine erneute Beteiligung zu erfolgen hat, insbesondere wenn mglw. Ingenieurbauwerke betroffen sind bzw. errichtet werden, siehe AZG.</p> <p>In der aktuellen Begründung zum B-Plan unter Punkt 3.2.5 wird auf die "Lichte Höhe des Brückenbauwerks in Fläche H" hingewiesen, diesen Passus gab es in der vorherigen Fassung nicht.</p> <p>Es wird deshalb gefordert darzulegen, um was für ein Bauwerk es sich handeln wird und die Abteilung SenUVK in die Planungen einzubinden. Nach den jetzt vorliegenden Unterlagen kann nicht geprüft werden, ob künftig eine Zuständigkeit für SenUVK, Abteilung V gemäß AZG folgen könnte.</p> <p>Außerdem bitten wir um Mitteilung, wer dieses Brückenbauwerk bestellt hat.</p>	<p>Bei dem Brückenbauwerk handelt es sich um einen notwendigen Wiederaufbau eines bisher vorhandenen, nur fußläufig erschlossenen, Brückenbauwerks. Die bestehende Brücke, die die Jugendfreizeiteinrichtung (2. Rettungsweg) und die oberen Geschosse des Bestandgebäudes im MU 1 erschließt, muss nach Abriss des Walls entlang der Rathenower Str. ersetzt werden. Es ist kein öffentliches Bauwerk, das unter die Zuständigkeit der Abteilung V fällt.</p> <p>Dies wird in den Festsetzungen Nr. 4 und 8 durch den Zusatz „Brückenbauwerk zur fußläufigen Erschließung der Gebäude“ klargestellt.</p>
	<p>Ergänzung der Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kap. II. 3.2.5 zum Brückenbauwerk <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung und Klarstellung der TF Nr. 4 und 8 zum Brückenbauwerk

42. Stellungnahme des Landesdenkmalamt Berlin, LDA 2, eingegangen am: 22.09.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>das o. g. Verfahren berührt keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.</p> <p>Das hier genannte Projekt berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.</p>	<p>Der Hinweis, dass das genannte Projekt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt. wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

43. Stellungnahme des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung, BAF, eingegangen am: 01.10.2021

Hinweise/Anregungen/Bedenken	Abwägung
<p>Die übermittelten Planungsdaten wurden in die Webtool-Anwendung meiner Behörde übertragen. Sie sind im Webtool-Report (siehe Anlage) aufgeführt und Grundlage dieser Stellungnahme.</p> <p>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß</p> <p>§ 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) insoweit berührt, als das Plangebiet im Anlagenschutzbereich der zivilen Radaranlage Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL-PRADA] belegen ist. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtung. Der Anlagenschutzbereich der zivilen Radaranlage Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL-PRADA] erstreckt sich in einem Radius von 15 km um die Flugsicherungseinrichtung.</p> <p>Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und –schutzbereichen der Flugsicherungsanla-</p>	

<p>gen mit heutigem Stand.</p> <p>Die Entscheidung gemäß § 18a LuftVG, ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.</p> <p>Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung oder betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von dieser Empfehlung abweichen.</p> <p>Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite eine zweidimensionale Karte der Anlagenschutzbereiche und eine 3D-Vorprüfungsanwendung bereit. Mit diesen kann jeder Interessierte prüfen, ob ein Bauwerk oder Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung liegt. Sie erreichen die Anwendungen über unsere Webseite unter www.baf.bund.de.</p>	
<p><u>Belange des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung sind betroffen</u></p> <p>Situation im Umkreis von 20 km um das Bauwerk</p> <p>Betroffene Anlagen des CNS-Betreibers DFS:</p> <p>Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL][TGL-PRADA] Typ PSR Distanz zum Bauwerk 6,3 km, Winkel zum Bauwerk 123,7</p> <p>Nicht betroffen des CNS-Betreibers DFS:</p> <p>Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL][TGL-SRADA] Typ SSR Distanz zum Bauwerk 6,3 km, Winkel zum Bauwerk 123,7</p> <p>Alle weiteren Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen liegen weiter als 500m von dem/von den Bauwerk(en) entfernt und werden daher nicht gelistet.</p>	<p>Danach befindet sich das Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung. Eine weitere Abstimmung für den Neubau erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

3. Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Die Bedenken und relevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang im Rahmen der Beteiligung, führten zu keine die wesentlichen Grundzüge der Planung berührenden Änderungen. Es erfolgten:

- Redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen der Begründung
- Konkretisierungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen
- Regelungsbedarfe im städtebaulichen Vertrag
- Aktualisierung und Ergänzung von Fachgutachten

Berlin

Bezirksstadtrat Ephraim Gothe