

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung

Anlage 2

Bebauungsplan 1-109 VE

für die Grundstücke östlich der Alexanderstraße zwischen Holzmarktstraße und S-Bahnhof Jannowitzbrücke (Flurstücke 452, 453, 454, Flur 818)
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

A. Art und Weise der Beteiligung

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109 VE wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Fachämter des Bezirksamts Mitte mit Schreiben vom 12. Juli 2021 um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109 VE und um Hinweise zu Umweltaspekten bis zum 18. August 2021 gebeten. Die Beteiligungsunterlagen wurden per E-Mail am 12./13. Juli 2021, ergänzend am 21. Juli 2021 und 26. Juli 2021 versandt.

Je nach Betroffenheit wurden nebst Anschreiben, Entwurf der Begründung (Stand 9. Juli 2021), Bebauungsplanentwurf (Stand 7. Juli 2021) und der Projektpräsentation (Stand 13. Januar 2021 und 5. Juli 2021) folgende Unterlagen übersandt:

- Artenschutz Potentialanalyse (Stand 30. März 2020),
- Belichtungs- und Besonnungsgutachten (25. Mai 2021),
- Entwässerungskonzept / Überflutungsnachweis (Stand 17. Mai 2021),
- Geotechnischer Bericht (Stand 23. März 2021),
- Grundwasserkonzept (Stand 17. März 2021),
- Radarsignaturtechnische Bewertung (Stand 14. April 2021)
- Schalltechnische Untersuchung (20. Mai 2021),
- Verformungsprognose BVG U8 (29. April 2021),
- Verkehrstechnische Untersuchung (9. April 2021),
- Abstandsflächenplan (Stand 11. Februar 2021),
- Freiraumplanung (Stand 17. Dezember 2020),
- Broschüre Außenanlagenplanung (Stand 17. Dezember 2020).

Insgesamt wurden 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Fachämter des Bezirksamts Mitte beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Von den beteiligten Stellen haben 31 Stellen eine Stellungnahme abgegeben. Insgesamt waren 38 Stellungnahmen auszuwerten, da die Behörden und Träger u.a. intern die Unterlagen zur Stellungnahme weiterleiteten.

Von folgenden neun beteiligten Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK Abteilung III; Referat III B) *nunmehr Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK)*
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Jugend, Familie und Bürgerdienste, Jugendamt
- Frauenbeirat Stadtplanung

- Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Schule, Sport und Facility Management, Schul- und Sportamt
- Polizeipräsident in Berlin Landeskriminalamt Zentralstelle für Prävention
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKult Europa Abteilung II; Referat II B)
- Bundesnetzagentur
- BA Friedrichshain-Kreuzberg

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

B. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

Nr.	Behörde + TöB / Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
1.	Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) Abt. I Vermögen und Beteiligung Referat IG Stellungnahme vom 16.08.2021	Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme enthält keine Hinweise, die eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich machen.
2.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe) Abt. IV Betriebe und Strukturpolitik Referat IV A Stellungnahme vom 20.07.2021	Hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109VE "JaHo" bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Anmerkungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme enthält keine Hinweise, die eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich machen.
3.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) <i>nunmehr</i> <i>Senatsverwaltung für</i> <i>Stadtentwicklung, Bauen und</i> <i>Wohnen (SenSBW)</i> Abt. II; Referat IIA Stellungnahme vom 13.07.2021	Das Hochhausleitbild für Berlin wird in Kap. I.3.5 der Begründung umfassend und zutreffend dargestellt. Gleiches gilt für den abgeschlossenen Letter of Intent zur Anwendung des Leitbildes. Im weiteren Verfahren sollten die Anwendung und Umsetzung der Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes und deren Sicherung im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag konkretisiert und ausführlicher erläutert werden. So sollte insbesondere der Planungsgrundsatz Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität vertieft werden und es sollte dargelegt werden, wie die Maßnahmen des zu erarbeitenden Nachhaltigkeitskonzepts fixiert und realisiert werden. Ebenso sollte klargestellt werden, wie die in den Projektunterlagen ersichtlichen öffentlich zugänglichen Nutzungen im Erd- und Dachgeschoss, die Kindertagesstätte und die Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes umgesetzt und dauerhaft gesichert werden sollen. Entsprechende	Kenntnisnahme Kein Hinweis, der eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich macht. Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Anwendung und die Umsetzung der Planungsgrundsätze werden in die Begründung vertiefend aufgenommen. Insbesondere wird der Planungsgrundsatz zur Nachhaltigkeit durch ein Nachhaltigkeitskonzept vertieft und dessen Inhalte und Umsetzung in der Begründung dargelegt. Die Hinweise werden berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten muss. Zur

		<p>Festsetzungen in der Planzeichnung sind offenbar bisher nicht angedacht.</p> <p>Mit Bezug auf den Planungsgrundsatz Multifunktionalität sollte begründet werden, warum das Wohnen in diesem Vorhaben nicht in Betracht kommt. Schließlich sollte detaillierter dargelegt werden, welche Mehrwerte für die Allgemeinheit aus dem Vorhaben generiert werden können.</p>	<p>Gewährleistung und Sicherung der gemäß Hochausleitbild für Berlin vorgesehenen Multifunktionalität und zur Umsetzung von öffentlichen Nutzungen werden im Durchführungsvertrag entsprechende Vereinbarungen auch mittels einer Projektbeschreibung als Anlage getroffen. Ebenso werden für den Bahnhofsvorplatz (Fläche des Landes Berlins Flurstück 323) Vereinbarungen im Durchführungsvertrag mit dazugehörigen Anlagen aufgenommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dieses Vorgehen ergänzend dargestellt. Gesonderte Festsetzungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Anmerkung: An der Planung einer Kita im 1. OG wird aufgrund unzureichender Belichtungsverhältnisse nicht festgehalten (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 11). Im weiteren Planungsprozess wird das weitere Vorgehen für das 1. OG eruiert und abgestimmt. Bisher ist eine Coworking Fläche geplant. Das Abstimmungsergebnis wird im Durchführungsvertrag verankert und in der Begründung dargelegt.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Bereits in Vorbereitung der städtebaulichen Workshopverfahren wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (<i>zunehmend Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - SenSBW</i>) mit Schreiben vom 16.11.2018 darauf hingewiesen, dass es sich um einen hoch lärmbelasteten Standort handelt und gemäß Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 in solchen Fällen schutzbedürftige Nutzungen nur in Ausnahmefällen und in besonderen städtebaulichen Einzelfällen möglich sind. Die Vorhabenträgerin hat zudem mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, vor Aufstellungsbeschluss eine Grundsatzvereinbarung/Letter of Intent (LOI) abgeschlossen, in der die kooperative Durchführung des Planungsprozesses unter Anwendung des Hochausleitbildes für Berlin und seiner Planungsgrundsätze vereinbart wird. Im LOI ist festgeschrieben und vereinbart, dass aufgrund der hohen Lärmbelastung eine Wohnnutzung bereits im Wettbewerbsverfahren kritisch und ausführlich untersucht, geprüft und verworfen wurde und daher nicht als Planungsziel im Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans</p>
--	--	--	---

		<p>Ich bitte darum, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auch im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>bestimmt wird. Der Letter of Intent wurde in Abstimmung mit der heutigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erarbeitet. In der Begründung wird dies ergänzend aufgeführt und dargelegt, welcher Mehrwert durch das Vorhaben generiert wird. Dass das Wohnen im Kontext von Multifunktionalität gegenüber anderen Nutzungsarten eine herausragende Stellung zu genießen scheint und daher eine besondere Begründungsverpflichtung abgeleitet werden kann, lässt sich auf der Grundlage des Hochausleitbildes inhaltlich nicht nachvollziehen.</p> <p>Hinweis: Die Planung wird durch die Stellungnahme Nr. 11 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (<i>nunmehr Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz - SenUMVK</i>) vom 19.08.2021 dahingehend begrüßt, dass aufgrund hoher Belastung durch Verkehrslärm keine Wohnnutzung geplant ist.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (zuvor Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p>
<p>4.</p>	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) <i>nunmehr Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW)</i> Abt. I; Referat IIB Stellungnahme vom 13.07.2021</p>	<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional- planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme enthält keine Hinweise, die eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich machen.</p>

<p>5.</p>	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) <i>nunmehr</i> <i>Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK)</i> Abt. IV Verkehr Referat IV A - Grundsatzangelegenheiten der Verkehrspolitik, Verkehrsentwicklungsplanung</p> <p>Stellungnahme vom 17.08.2021</p>	<p>In Ergänzung zur Stellungnahme (Nr. 6) noch folgende Hinweise:</p> <p>VU, S. 8f.: „Gemäß dem Stadtentwicklungsplan von Berlin (StEP Verkehr) entspricht die Holzmarktstraße ...“ Die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin werden fortlaufend aktualisiert und sind vom StEP Verkehr losgelöst zu betrachten. Der zitierte Stand 2017 bzw. Planung 2025 wird derzeit aktualisiert. Die Fortschreibung soll kurzfristig vorliegen, Änderungen im Bereich Holzmarktstraße sind jedoch nicht vorgesehen.</p> <p>VU, S. 9: Für die genannte Verkehrszählung K 557205 Holzmarktstraße / Lichtenberger Straße - An der Michaelbrücke vom 30.06.2016 liegen mit Datum vom 06.05.2021 aktuelle Zählraten vor. In der Relation Holzmarktstraße sind die Werte, vermutlich Corona-bedingt, deutlich geringer als in der 2016er Zählung, jedoch für die Lichtenberger Straße und die Straße An der Michaelbrücke leicht erhöht. Zudem erhält die aktuelle Zählung neben der RLS-19-konformen Trennung von leichten und schweren Lkw ein Zählintervall von 15 Min. statt 1 h.</p> <p>VU, S. 10: Der zitierte Leitfaden mit Hinweisen und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen aus 2017 wurde zurückgezogen und kann insbesondere für Verkehrszählungen ab 2016 nicht mehr herangezogen werden. Wir bitten darum, stattdessen auf den Ergebnisbericht der Straßenverkehrszählung 2019 mit den aktuellen Hochrechnungsfaktoren zurückzugreifen, der im Netz verfügbar ist: https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebungen/</p> <p>VU, S. 10f.: Für die Holzmarktstraße wird ein DTVw von 33.100 Kfz je 24 Stunden mit einem Lkw-Anteil von 4 % ermittelt (vgl. Abb. 2-8). Zuvor wird jedoch beschrieben, dass in der Abb. 2-8 der DTVw sowie der Schwerverkehrsanteil dargestellt werden. Für Schwerverkehrsanteile (SV-Anteile) wären zusätzlich Busse zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der in der Holzmarktstraße verkehrenden Buslinien 300 und N40 bzw. der dort verkehrenden Reisebusse der tatsächliche, für die</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die aktualisierten Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin (Bestand und Planung) werden in die verkehrliche Untersuchung übernommen. Die Begründung wird angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die verkehrstechnische Untersuchung und die schalltechnische Untersuchung sowie die Begründung werden aktualisiert.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden berücksichtigt. Die verkehrstechnische Untersuchung und die Begründung werden aktualisiert.</p>
-----------	---	--	---

		<p>Schalluntersuchung relevante SV-Anteil, ggf. deutlich höher ausfallen kann.</p> <p>VU, Tab. 3-1: In der Tabelle 3-1 sind mind. auch die DTVw-Werte der Straßenverkehrszählungen 2014 und 2019 (Link siehe oben) mit aufzunehmen, da das Verkehrsmodell auf diese (amtlichen) Zahlen referenziert und nicht auf die durch den Gutachter hochgerechneten Werte. Die Berücksichtigung des 16. BA der BAB A 100 erhält somit auch ein stärkeres Gewicht als in der Tabelle dargestellt. Hierbei ist auch zu beachten, dass einzelne Verkehrszählungen nicht zwingend einen DTVw abbilden.</p> <p>VU, S. 20, Fußnote 20: Als MIV-Anteil im Beschäftigtenverkehr werden 5 % angenommen. Auf eine rechnerische Anpassung auf den Wert 6,3 % wird verzichtet, da die erwarteten Auswirkungen auf die Ergebnisse gering sind. Dem kann gefolgt werden, allerdings könnte somit auch eine Reduzierung der geplanten Anzahl der Stellplätze argumentiert werden. Ein Widerspruch besteht in der angenommenen Wegehäufigkeit von 2,5, wodurch die Tiefgarage eine höhere Verkehrserzeugung hätte ($117 \text{ SP} \cdot 2,5 \text{ Wege} = 294 \text{ Kfz-Fahrten/24h}$).</p> <p>VU, S. 27: Aufgrund der geringen Anzahl der Stellplätze, die offenbar nur für Beschäftigte vorgesehen sind, fehlen Aussagen, wie sich die übrigen berechneten Kfz-Verkehre ($588 \text{ Kfz/24h} - 186 \text{ Kfz/24h} = 402 \text{ Kfz/24h}$) verträglich in das Gebiet einfügen. Auf S. 31 findet sich die Aussage: „Zwar stehen dem Kundenverkehr voraussichtlich keine wesentlichen Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, jedoch ist damit zu rechnen, dass die Kunden auch die öffentlichen Stellplätze im Bereich der Holzmarktstraße nutzen werden.“ Eine Auseinandersetzung mit den dort vorhandenen Kapazitäten o.ä. findet jedoch nicht statt, somit kann nicht davon ausgegangen werden, dass die hierdurch zu erwartenden verkehrsorganisatorischen Auswirkungen auch in Bezug auf erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch notwendige Parksuchverkehre im B-Plan ausreichend betrachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der aufgezeigte Ansatz ist rechnerisch und inhaltlich korrekt, aber offenbar missverständlich dargelegt. Der Sachverhalt wird in der verkehrstechnischen Untersuchung nochmals ausgeführt. Die Begründung wird aktualisiert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Bei der Betrachtung der verkehrstechnischen Untersuchung Stand 9. April 2021 ist zu beachten, dass diese Aussagen zu zwei nebeneinanderliegenden Vorhaben enthält, die zwar aufeinander bezogen sind, aber jeweils anderen bauplanungsrechtlichen Beurteilungsmaßstäben unterliegen. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109 VE liegt das Vorhaben „Stadtturm“, das Gegenstand der Beteiligung gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist. Außerhalb des B-Plan Geltungsbereichs liegt unmittelbar angrenzend das Vorhaben „Stadthaus und Stadthof“, das nach § 34 BauGB gemäß Einfügungsgebot bereits genehmigt ist und umgesetzt wird. Beurteilungs- und Abwägungsmaßstab für das Bebauungsplanverfahren sind somit die auf das Vorhaben „Stadtturm“ bezogenen Werte und Aussagen der verkehrstechnischen Untersuchung. Danach werden durch das Vorhaben „Stadtturm“ insgesamt 226 Kfz-Fahrten/24 h generiert,</p>
--	--	--	--

		<p>VU, S. 42: Das HBS 2015 bietet für die Berechnung von verkehrsabhängigen Steuerungen das sogenannte Alternative Verfahren an (HBS 2015, Teil S, Stadtstraßen, S4.6 Alternative Verfahren, S4-54). Statt der pauschalen Aussage, dass die vorhandene verkehrsabhängige Steuerung zu einer besseren Qualitätsstufe als QSV F führt, wäre für die Berechnung ggf. ein durchschnittlicher Umlauf mit mittlerer Umlaufzeit und mittleren Freigabezeiten für die einzelnen Signalgruppen abzuleiten.</p>	<p>davon 74 Kfz-Fahrten/24 h Beschäftigtenverkehr; 36 Kfz-Fahrten /24h Wirtschaftsverkehr und 112 Kfz-Fahrten/24h Kundenverkehr. Das Verkehrsaufkommen ist aufgrund der spezifischen Nutzung zum größten Teil jedoch zeitlich versetzt.</p> <p>Zudem ist zu beachten, dass in Berlin keine Stellplatzpflicht besteht. Nur die Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer für öffentlich zugängliche Anlagen ist nach § 49 Berliner Bauordnung (BauO Bln) verpflichtend. Die Herstellung von Stellplätzen unterliegt somit auch angesichts eines absehbar wirtschaftlichen Planungskonzeptes der Einschätzung der Vorhabenträgerin. Vor dem Hintergrund der sehr guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV wird das Stellplatzangebot jedoch als ausreichend angesehen. Auch wird Parksuchverkehr in vielen Innenstadtbereichen Berlins durch Parkraumbewirtschaftung (gebührenpflichtiges Parken) beeinflusst. Durch Parkraumbewirtschaftung mittels Steuerung von Stellplatzangebot und Nachfrage werden Besucher und Beschäftigte zum Umstieg auf Bus und Bahn bewogen und somit Parksuchverkehr verringert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet mit Parkraumbewirtschaftung. Die verkehrstechnische Untersuchung wird um Aussagen zu den Auswirkungen auf die öffentlichen Stellplätze und den Parkplatzsuchverkehr sowie eine Argumentation zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs ergänzt. Die Begründung wird vorhabenbezogen angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die verkehrstechnische Untersuchung wird mit den aktualisierten Verkehrszahlen und unter Anwendung des Hochrechnungsverfahrens nach HBS (Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) überarbeitet. Die Begründung wird angepasst.</p>
--	--	---	---

<p>6.</p>	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) <i>nunmehr Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK)</i> Abt. IV Verkehr Referat IV B – Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr</p> <p>Stellungnahme vom 13.08.2021</p>	<p>Zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Bebauungsplan 1-109VE „JaHo“ nehme ich seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV wie folgt Stellung:</p> <p>1. Aus Sicht der ÖPNV-Infrastrukturplanung wird darauf verwiesen, dass grundsätzlich ein solches Vorhaben eines mehrgeschossigen Geschäfts- und Bürogebäudes in zentraler Lage mit bester S- und U-Bahn-Anbindung befürwortet wird. Eine sehr gute Erreichbarkeit der dort entstehenden Arbeitsplätze mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes ist gegeben. Der westlich des B-Plans gelegene Stadtplatz (Flurstücke 322, 323) bleibt als zentraler Bahnhofsvorplatz/Zugangsbereich zum S- und U-Bahnhof Jannowitzbrücke unbebaut.</p> <p>Die zu erwartenden Erschütterungen im Rahmen der Bauphase für die unmittelbar angrenzende S- und U-Bahn-Infrastruktur müssen rechtzeitig mit den zuständigen Infrastrukturbetreibern (DB AG und BVG) abgestimmt werden.</p> <p>Die Zugänglichkeit zum östlichen S-Bahneingang (Holzmarktstraße) wird gemäß Verkehrskonzept durch eine Wegeführung für Fußgänger entlang des Bahnviadukts gewährleistet.</p> <p>2. Weiterhin ist aus Sicht der ÖPNV-Planung anzumerken, dass die Bushaltestelle an der Holzmarktstraße von der Linie 300 und nicht von der Linie 248 angefahren wird (siehe Seite 7 der Begründung).</p> <p>Darüber hinaus ist die Holzmarktstraße Teil des ÖPNV-Vorrangnetzes (siehe Mobilitätsgesetz §33). Das Vorrangnetz dient der effektiven und wirtschaftlichen</p>	<p>Kenntnisnahme Kein Hinweis, der eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich macht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf die Bauphase und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Somit wären ggf. im Baugenehmigungsverfahren erforderliche Abstimmungen mit den zuständigen Infrastrukturbetreibern festzuschreiben. In den Durchführungsvertrag soll nach derzeitigem Stand dennoch ein dahingehendes Abstimmungserfordernis klarstellend aufgenommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme Kein Hinweis, der eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich macht.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird berichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Begründung wird eine Ergänzung zum ÖPNV-Vorrangnetz aufgenommen. Darüber hinaus bezieht sich der Hinweis auf die</p>
-----------	---	--	--

		<p>Sicherung der Qualität der ÖPNV Angebote im Oberflächenverkehr. Es umfasst Strecken mit einem dichten ÖPNV-Angebot. Die Belange des Busverkehrs sind entsprechend – auch während der Bauphase – zu beachten.</p> <p>Das Bauvorhaben des 18-geschossigen Stadtturms wird Auswirkungen im Baugrund (Verformungen) auf den westlich gelegenen Tunnel der U- Bahnlinie U 8 haben. Diese wurden gemäß Begründung auch ermittelt. Die Auswirkungen und erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der U-Bahn-Infrastruktur sind im Vorfeld mit der BVG abzustimmen.</p> <p>3. Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind darüber hinaus die umgebenden Straßen hinsichtlich der Abwicklung des durch die gemäß B-Plan vorgesehene Bebauung zu erwartenden Verkehrs sowie die Anbindung des Baugrundstücks an die öffentlichen Verkehrsflächen von besonderer Bedeutung.</p>	<p>Bauphase und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis zur Notwendigkeit einer Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und der BVG zur Sicherung der Belange des Busverkehrs auch während der Bauphase wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Verformungsprognose für den U-Bahntunnel der Linie U8 (Stand 29. April 2021) wurde erstellt und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs.1 BauGB) an die BVG übermittelt. Gemäß Stellungnahme Planung / Prüfung Ingenieurbauwerke U-Bahn der BVG (Nr. 17) hat die BVG U-Bahn (BF-BU21) gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 1-109VE"JaHo" keine Einwände. Die BVG wird auch im weiteren Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. In dem Bebauungsplan nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren wären zwischen der Vorhabenträgerin, der BVG und der zuständigen Fachabteilung der Senatsverwaltung Abstimmungen zu treffen. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob in den Durchführungsvertrag ein Abstimmungserfordernis zwischen den relevanten Akteuren klarstellend aufgenommen wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der verkehrstechnischen Untersuchung werden Aussagen zur Erschließung sowie zu den Auswirkungen bzw. der räumlichen Verteilung des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz zu zwei unmittelbar aneinandergrenzenden und aufeinander bezogenen Vorhaben getroffen. Die Untersuchung betrachtet das im Geltungsbereich des Bauungsplans liegende Vorhaben „Stadtturm“ und das an den Bebauungsplan-Geltungsbereich angrenzende Vorhaben „Stadthaus/Stadtlöft“. In der Begründung werden die Inhalte und Ergebnisse der Untersuchung in Bezug auf das Vorhaben Stadtturm dargelegt. Die verkehrstechnische Untersuchung wurde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bei Betroffenheit übermittelt und wird auch weiterhin Beteiligungsegegenstand sein.</p>
--	--	---	---

		<p>Die Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen auf das Baugrundstück ist durch die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt planungsrechtlich nicht gesichert. Lt. Begründung auf Seite 53 ist die Erschließung über das benachbarte Stadthaus-Grundstück bereits grundbuchrechtlich gesichert. Da es dafür keinen Bebauungsplan gibt, in dem dieses Wegerecht planungsrechtlich gesichert ist, wird hier ein gewisses Risiko bezüglich nachträglicher Änderungen gesehen. Die Abwicklung der Andienungsprozesse des Erschließungsverkehrs für das Baugrundstück kann jedenfalls nicht innerhalb des öffentlichen Straßenlandes erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließung für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-109 VE liegenden Stadtturm ist Bestandteil eines Erschließungskonzeptes, dass über den Planbereich hinaus auch die Erschließung eines angrenzenden Vorhabens („Stadthaus & Stadthaus“) erfasst. Das Konzept beinhaltet eine Anbindung an die Holzmarktstraße über zwei Gehwegüberfahrten, die außerhalb des B-Plan Geltungsbereiches auf Fremdgrundstücken liegen. Die Gehwegüberfahrt auf dem Flurstück 268 zwischen Stadthaus und Stadthaus muss neu angelegt werden und fungiert als Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung und als Tiefgaragenein- und -ausfahrt. Die Überfahrt auf dem Flurstück 444 zwischen Stadthaus und Hochhaus ist eine bestehende Gehwegüberfahrt und dient als Einfahrt der Umfahrung entlang des Weges am Bahnviadukt des Bahnhofs Jannowitzbrücke für die Feuerwehr, Wartungsfahrzeuge der Deutschen Bahn und Fahrzeuge der Müllentsorgung. Die Ausfahrt erfolgt über die Gehwegüberfahrt zwischen Stadthaus und Hochhaus. Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Hochhausvorhaben sind gemäß Erschließungskonzept keine Überfahrten zur Holzmarktstraße notwendig. Die derzeit vorhandene Gehwegüberfahrt auf dem Flurstück 453 unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Stadtplatz und im Bereich der Bushaltestelle bleibt daher zukünftig nicht erhalten. Auch soll über den Stadtplatz keine Erschließung für Pkw oder Anlieferung erfolgen. Zur Sicherung dieser Zielstellung wurde die Festsetzung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ getroffen.</p> <p>Die Absicherung der Erschließung erfolgt dreiseitig zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern durch Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis sowie durch Eintragung von Dienstbarkeiten in den Grundbüchern. Durch die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen mittels Baulasten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde wird abgesichert, dass diese nur mit schriftlichem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde wieder erlöschen können. Die Sicherung der Erschließung mittels Baulasten durch den jeweiligen Eigentümer der Fremdgrundstücke ist zu gegebenem Zeitpunkt im Bebauungsplanverfahren durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen. Ein Risiko hinsichtlich nachträglicher Änderungen besteht auch nicht durch eine nicht in</p>
--	--	---	---

		<p>Die verkehrstechnische Untersuchung mit Stand vom 09.04.2021 berücksichtigt nicht den letzten Stand der Abstimmungen zur Erschließung des Baugrundstücks (z. B. hinsichtlich der Anordnung von Zufahrtssperren, Einschränkungen zur Art und Anzahl der Lieferfahrzeuge in der Umfahrung usw.) Hier muss in den weiteren Bearbeitungsschritten des Entwurfs des Bebauungsplans auch eine Fortschreibung der dazugehörigen verkehrstechnischen Untersuchung erfolgen.</p> <p>Bei der Beschreibung der Radverkehrsanlagen in der Holzmarktstraße ist anzumerken, dass es sich hierbei um Radfahrstreifen und nicht um Radwege handelt (Begründung Seite 7).</p>	<p>einem Bebauungsplan enthaltene Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes, da eine derartige Festsetzung zwar eine nicht festsetzungskonforme Nutzung ausschließt, jedoch noch kein Nutzungsrecht begründet. Die Begründung erfolgt erst durch Eintragung der Rechte als Grunddienstbarkeit oder Baulast. Die Begründung zum Bebauungsplan wird zur Sicherung der Erschließung mittels Grunddienstbarkeiten und Baulasten klarstellend überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine aktualisierte verkehrliche Untersuchung wird erneut zur Stellungnahme an die betroffenen Behörden im weiteren Beteiligungsverfahren übergeben. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die angeführten Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auf Fremdgrundstücken zu verorten und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind. Derartige Fragestellungen sind außerhalb des B-Planverfahrens zwischen der zuständigen Fachbehörde und dem Grundstückseigentümer der betreffenden Flächen zu klären und verbindlich abzustimmen und fest zu schreiben.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird berichtigt.</p>
7.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) <i>nunmehr Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK)</i> Abt. IV Verkehr Referat IV E - Oberste Luftfahrt- und Luftsicherungsbehörde</p> <p>Stellungnahme vom 30.08.2021</p>	<p>Für die Errichtung des o.g. Bauvorhabens mit einer Höhe bis zu 113,61 m über NHN (78,70 m über Grund) wird keine Zustimmung nach den §§ 12 - 15 des Luftverkehrsgesetzes LuftVG (Hindernisrecht) benötigt.</p> <p>Bitte beachten Sie jedoch untenstehende Hinweise.</p> <p>Der Standort des o.g. Bauvorhabens befindet sich aber auch im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen. Ich habe deshalb das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF von dem geplanten Vorhaben in Kenntnis gesetzt und gebeten zu prüfen, ob ggf. Interessen des BAF nach § 18 a LuftVG berührt werden könnten (elektronische Antragstellung mittels Web-Tool).</p>	<p>Kenntnisnahme Kein Hinweis, der eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich macht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vom Bundesamt für Flugsicherung (BAF) ist eine Stellungnahme eingegangen (siehe Stellungnahme Nr. 8).</p>

		Die Entscheidung des BAF zum Anlagenschutz geht der Baugenehmigungsbehörde (BA Mitte – Stadtentwicklungsamt) durch das BAF direkt zu. Die Entscheidung des BAF ist abzuwarten. Alle Fragestellungen zum Anlagenschutz sind mit dem BAF direkt zu klären.	
8.	Bundesamt für Flugsicherung (BAF) Stellungnahme vom 09.09.2021	<p>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt.</p> <p>Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -Schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (September 2021).</p> <p>Hinweise 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.</p>	<p>Kenntnisnahme Kein Hinweis, der eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich macht.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung der allgemeinen Hinweise erforderlich.</p>

		<p>Sie erreichen die Anwendungen über unsere Webseite unter www.baf.bund.de</p>	
<p>9.</p>	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) <i>nunmehr Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK)</i> Abt. IV Verkehr Referat IV E – Technische Bahnaufsicht</p> <p>Stellungnahme vom 10.09.2021</p>	<p>Aus Sicht der Landeseisenbahn- und Landesseilbahnbehörde bestehen keine Bedenken zum B-Plan 1-109 VE.</p> <p>Hinweis der Landeseisenbahnbehörde Die unmittelbar südlich angrenzenden Bahnanlagen der Fern- und Regionalbahn sowie der S-Bahn sind Bahnanlagen einer Eisenbahn des Bundes. Hier ist ggf. das Eisenbahn-Bundesamt als zuständige Aufsichtsbehörde zu beteiligen.</p> <p>Aus Sicht der Technischen Aufsichtsbehörde (TAB) nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Der Bereich des B-Planes liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur planfestgestellten U-Bahnanlage der Linie U8 - Bhf. Jannowitzbrücke. Das im B-Plan aufgezeigte Bauvorhaben wird einen nennenswerten Einfluss auf die U-Bahnanlage haben (Größe, Baugrund, etc.). Die betreffenden notwendigen gutachterlichen Betrachtungen und Untersuchungen sowie die daraus resultierenden Nebenbestimmungen werden dann im Baugenehmigungsprozess geregelt.</p> <p>Inwieweit eine nachbarschaftliche Vereinbarung zwischen BVG und Investor sinnvoll wären (vgl. Hines-Hochhaus) sollte im Dialog mit der BVG eruiert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) wurde bereits und wird auch weiterhin im Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung liegt vor (siehe Stellungnahme Nr. 37).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Verformungsprognose für den U-Bahntunnel der Linie U8 (Stand 29. April 2021) liegt vor. Die BVG wurde und wird im Planverfahren beteiligt. Die Verformungsprognose wurde bereits im ersten Beteiligungsschritt an die BVG übermittelt. Gemäß Stellungnahme Planung / Prüfung Ingenieurbauwerke U-Bahn der BVG (Nr. 17) hat die BVG U-Bahn (BF-BU21) gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 1-109VE"JaHo" keine Einwände. Die BVG wird auch im weiteren Planverfahren eingebunden und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten. In dem Bebauungsplan nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind zwischen der Vorhabenträgerin und der BVG Abstimmungen zur Umsetzung des Vorhabens zu treffen. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob in den Durchführungsvertrag ein Abstimmungserfordernis zwischen der Vorhabenträgerin und der BVG unter Einbindung der TAB aufgenommen wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur berücksichtig. Im Rahmen des B-Planverfahrens I-B4-3 für das sogenannte Hines-Hochhaus wurden gemäß Begründung im Teilnahmeverfahren durch die BVG Bereich U-Bahn umfangreiche Anforderungen an den Abstimmungsprozess und deren Verbindlichkeit zur Umsetzung des Vorhabens formuliert. Aufgrund dessen strebte der Investor im</p>

		<p>Es ist das Einvernehmen mit der Technische Aufsichtsbehörde im weiterführenden Verfahren herzustellen.</p> <p>Hinweis der TAB Das Bauvorhaben des B-Plans hat möglicherweise einen (wasserrechtlichen und verkehrstechnischen) Einfluss auf den Neubau des „Waisentunnels“.</p> <p>Hinweis der Planfeststellungsbehörde Bei den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden U-Bahnanlagen handelt es sich um eine in Betrieb befindliche planfestgestellte Straßenbahninfrastruktur. Der Bauherr kann daher unabhängig von der jetzigen und künftigen Intensität des Schienenverkehrs gegen die BVG keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem U-Bahnverkehr herrührenden Lärm- und Erschütterungsemissionen oder gegen das Auftreten von elektromagnetischen Feldern geltend machen.</p>	<p>Bebauungsplanverfahren I-B4-3 den Abschluss einer Nachbarschaftsvereinbarung mit der BVG an, in der die gemäß Stellungnahme der BVG aufgeführten Punkte einschließlich Haftungsfragen und Kostenübernahme geregelt werden sollten. Im vorliegenden Planverfahren wurden von der BVG bisher keine derartigen Anforderungen gestellt. Aus diesem Grund wird zunächst keine Notwendigkeit für eine derartige Nachbarschaftsvereinbarung gesehen. Ob eine Nachbarschaftsvereinbarung zwischen der BVG und der Vorhabenträgerin dennoch sinnvoll wäre, wird parallel unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durch die Vorhabenträgerin mit der BVG geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die technische Bahnaufsicht (TAB) von SenUMVK wird weiterhin gemäß BauGB beteiligt und im Planverfahren um Stellungnahme gebeten. Die TAB wird nach Kenntnisstand zudem im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der Waisentunnel südlich des U-Bahnhofs Jannowitzbrücke jenseits der Spree etwa an der Kreuzung Märkisches Ufer und Brückenstraße beginnt, daran anschließend in einen Tunnel der Spree und folgend in die Littenstraße verläuft und damit deutlich vom geplanten Vorhaben entfernt liegt, wird davon ausgegangen, dass es keine Auswirkungen geben wird. Auch ist eine wasserrechtliche oder verkehrstechnische Betroffenheit auf den Neubau des Waisentunnels nicht erkennbar.</p> <p>Hinweise werden berücksichtigt. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das maßgebliche Abwägungsmaterial ermittelt und bewertet werden. Zum Bebauungsplan liegt bereits eine schwingungstechnische Untersuchung (Stand 19. März 2021, aktualisiert am 12. April 2022) und eine schalltechnische Untersuchung (Stand 20. Mai 2021) vor. Nach Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 wird zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs bezüglich der verkehrlichen Entwicklung auf einen Prognosezeitraum abgestellt, der 10-15 Jahre in der Zukunft liegt.</p>
--	--	---	---

		Er hat die Vorsorge selbst zu treffen (z.B.: Massive Bauweise zur Erhöhung der Masse, schalldämmende Fassadenkonstruktion).	Dem Leitfaden folgend basieren die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung auf Verkehrszahlen des Schienenverkehrs mit Prognosehorizont 2030. Auch in der schwingungstechnischen Untersuchung ist zur Bewertung der Auswirkungen des Schienenverkehrs bei den Zugzahlen der Prognosezeitraum 2030 zugrunde gelegt worden. Dem Bebauungsplanverfahren werden die Aussagen der Untersuchungen mit entsprechenden Prognosehorizont zu Grunde gelegt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit die Ergebnisse der Untersuchungen in den Bebauungsplan und/ oder in den Durchführungsvertrag einfließen müssen/können. Eine Aussage zur elektromagnetischen Verträglichkeit (EMV) wird im weiteren Verfahren ergänzend stattfinden. Dazu wurde bereits ein Gutachten erstellt (Stand 9. Februar 2022). Das Gutachten wird Gegenstand der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
10.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) <i>nunmehr Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK)</i> Abt. II Integrativer Umweltschutz Referat II D – Gewässerschutz Stellungnahme vom 13.08.2021	Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D – Gewässerschutz) wie folgt Stellung: Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation. Zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist laut vorliegendem Konzept die Errichtung eines Regenwasserspeichers mit Abgabe von mit 2 l/s an die Kanalisation vorgesehen. Seit dem 01.05.2021 werden von den BWB keine Einleitungen von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation mehr zugelassen. Ich empfehle daher mit den BWB abzustimmen, ob die vorgesehene Ableitung von 2 l/s in die Mischwasserkanalisation zugestimmt wird; andernfalls wäre das Entwässerungskonzept entsprechend zu überarbeiten, um die Entwässerung für das Plangebiet zu gewährleisten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Bauvorhaben im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation sind Regenwassereinleitungen in begründeten Ausnahmefällen möglich und werden durch die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zugelassen. Die BWB stehen vorliegend der Einleitung von 2 l/s Regenwasser in den Mischwasserkanal nicht entgegen. Gemäß Stellungnahme der BWB (siehe Stellungnahme Nr. 19) wurde im August 2020 im Rahmen einer Voranfrage des Büros ZWP Ingenieur-AG bei den BWB geklärt, dass die Einleitung von Regenwasser aus dem Einzugsgebiet des o. g. Bebauungsplans in die Mischwasserkanalisation auf 2 l/s Regenwasser zu begrenzen ist. Diese Einleitbegrenzung wird nach Entwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH eingehalten. Anmerkung: Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich gemäß Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitung bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) angepasst. Danach ist eine Ableitung von Regenwasser an die Kanalisation im Ausnahmefall genehmigungsfähig. Die Begründung zum Vorliegen eines

		<p>Unabhängig von der o. g. Thematik erscheint das vorliegende Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung (incl. Überflutungsnachweis) plausibel und entsprechend den maßgeblichen Regeln der Technik durchgeführt worden zu sein.</p> <p>Sofern den darin gegebenen Empfehlungen im weiteren Planungsverlauf in Form von textlichen Festsetzungen bzw. einem städtebaulichen Vertrag fixiert werden (s. S. 55, 3.14), bestehen keine Bedenken gegen das vorliegende Entwässerungskonzept.</p> <p>Hinweis zur Altlastensituation Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-109 VE ist im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) mit der Nummer 16827 erfasst. Die Belange des Bodenschutzes liegen für den Geltungsbereich und diese Katasterfläche in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Mitte.</p>	<p>Ausnahmefalls findet sich in dem Konzept. Das Entwässerungskonzept wird Bestandteil des Durchführungsvertrages und Gegenstand der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Durchführungsvertrag soll eine Entwässerungsverpflichtung gemäß Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung aufgenommen werden. Das Konzept soll als Anlage dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.</p> <p>Kenntnisnahme In der Begründung ist angeführt, dass gemäß BBK-Auszug die Fläche mit der Katasternummer 16827 aufgrund von Ablagerungen auf dem Grundstück sowie der historischen Nutzung (Strumpfwarenfabrik, Zelluloidwarenfabrik, Färberei, Schirmfabrik, Lackfabrik) als altlastenverdächtige Fläche kategorisiert wird. Dass die Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes Bereich Umwelt (UmNat) liegen entspricht dem Kenntnissstand des Plangebers. UmNat wurde bereits frühzeitig beteiligt. Auch zukünftig wird UmNat in das Plan- und Beteiligungsverfahren eingebunden.</p>
11.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) <i>nunmehr Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK)</i> Abt. I Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Referat I C – Immissionsschutz</p> <p>Stellungnahme vom 19.08.2021</p>	<p>Bebauungsplanverfahren 1-109VE für die Grundstücke östlich der Alexanderstraße zwischen Holzmarktstraße und S-Bahnhof Jannowitzbrücke (Flurstücke 452, 453, 454, Flur 818) im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte</p> <p>Beteiligung gemäß §4 1 BauGB eingegangen am 12.07.2021.</p> <p>Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BIm- SchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Grundlage der Stellungnahme sind der Bebauungsplan-Vorentwurf (Stand 7.07.2021), der Begründungsentwurf vom 9.07.2021, der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan an der Holzmarktstraße in Berlin-Mitte der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 20. Mai 2021, dem Arbeitsstand der Verkehrstechnischen Untersuchung zum B-Plan an der Holzmarktstraße in Berlin-Mitte der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 20. Mai 2021 vom 13.04.2021 und weitere Unterlagen wie ein Auszug aus der Projektpräsentation der David Chipperfield Architects Berlin vom 13.01.2021.</p> <p>Luftreinhaltepläne Aus lufthygienischer Sicht bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan 1- 109 VE. Die verkehrsbedingte Luftschadstoffsituation an der Holzmarktstraße wird derzeit als mäßig belastet eingestuft. (siehe Umweltatlas Karte 03.11.2: „verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“) https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=k03_11_2luftbelastverkehr2020@senstadt&bbox=392389,5819112,393203,5819742 Eine wesentliche Verschlechterung durch die geplante Bebauung, die zu einer Überschreitung der für die menschliche Gesundheit erlassenen Luftschadstoffgrenzwerte führen könnte, ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Die geplante Förderung des Umweltverbundes und die damit einhergehende Minimierung des zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs im Bebauungsplangebiet wird begrüßt.</p> <p>Lärminderungsplanung Der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ befindet sich aktuell in der Fortschreibung, die Fertigstellung wird im Sommer 2021 erwartet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Hinweise, die eine Änderung der Planung erforderlich machen. In der Begründung und dem darin enthaltenen Umweltbericht werden Aussagen zu Luftschadstoffen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der neue Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung Stand September 2021 wird in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und die Unterlagen werden angepasst und aktualisiert.</p>
--	--	--	---

		<p>Die Auswirkungen der Planung sollten für innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht werden.</p> <p>Der Lärm, der durch den Schiffsverkehr erzeugt wird, ist in die Abwägung einzustellen. Es wird empfohlen, auch eine hinreichende Quantifizierung des Schiffsverkehrslärms vorzunehmen, um eine ausreichende Basis für die Abwägung zu erhalten. Zum Schiffsverkehrslärm enthält die Fortschreibung des „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ Aktualisierungen.</p> <p>In direkter Nähe des Plangebietes liegen Grünflächen entlang der Spree. Diese stellen einen häufig genutzten Aufenthaltsraum mit teils hoher akustischer Aufenthaltsqualität dar. Dies ist insbesondere mit Bezug zu dem Thema städtische Ruhe- und Erholungsräume in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Bezüglich des Verkehrslärms ist die Auswirkung der Planung außerhalb des Plangebietes sehr genau zu betrachten, da in unmittelbarer Nähe des Plangebietes schon jetzt sehr hohe Belastungen durch Verkehrslärm vorliegen, die die Zielwerte der Lärmaktionsplanung der ersten Stufe teils deutlich überschreiten.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Anregung wurde bereits in der schalltechnischen Untersuchung dahingehend berücksichtigt, dass für den Straßen- und Schienenverkehrslärm die Einwirkungen auf das Plangebiet und die planbedingten Auswirkungen im Umfeld des Plangebietes für Verkehrslärm betrachtet wurden. Die schalltechnische Untersuchung wird um verbal-argumentative Aussagen zum Gewerbelärm in Anbetracht der Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 30) ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die rechnerische Betrachtung des Schiffsverkehrs werden entsprechende Eingangsdaten (insbesondere Art- und Anzahl Schiffe) benötigt. Es ist davon auszugehen, dass derartige Daten neu erfasst werden müssten (Verkehrszählung) und somit ein erheblicher Aufwand für die Zählung und Lärmberechnung entstehen würde. Aufgrund des übergeordneten Einflusses des Schienen- und Straßenlärms wird auf Empfehlung des Fachgutachters daher auf eine rechnerische Berücksichtigung des Schiffsverkehrs verzichtet und dafür eine verbale Aussage zum zu erwartenden Schiffsverkehrslärm in das Gutachten aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grünflächen am Märkischen Ufer liegen in 130 m hinter überörtlichen Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen und am Rolandufer in 230m Entfernung hinter dem Eisenbahnviadukt. Nach Einschätzung des Fachgutachters kann festgestellt werden, dass durch den durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten Verkehr oder aufgrund von Lärmreflexionen, die durch das Vorhaben erzeugt werden, keine nachweisbaren Lärmbelastungen ermittelbar sind, die die benannten Grünflächen als städtische Ruhe- und Erholungsräume entlang der Spree beeinträchtigen würden. Das Lärmgutachten wird verbal-argumentativ ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Gutachten erfolgt eine umfangreiche Darstellung der Auswirkungen für das Umfeld. Die Begründung wird dahingehend überprüft und ausgearbeitet.</p>
--	--	--	--

Die Fortschreibung des „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ sieht eine modifizierte Betrachtung bezüglich der Bestandsbebauung vor (siehe folgender Auszug aus der Fortschreibung des Berliner Leitfadens Lärmschutz mit Tabelle), auch diese ist möglich zu nutzen. Für den vorliegenden Planfall würde ich die Berücksichtigung der modifizierten Betrachtung bevorzugen.

Orientierungshilfe

Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Je höher die planbedingte Pegelzunahme und das Nullfall-Pegelniveau und je sensibler die tatsächliche Nutzung außerhalb des Plangebietes, desto höher ist das Abwägungserfordernis. So kann etwa auch eine geringfügige Pegelerhöhung unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Teile eines urbanen Gebietes (MU) mit hohem Wohnanteil ein höheres Abwägungserfordernis bedingen. Auch die Lage von Immissionsorten auf der „ruhigen Seite“ einer Wohnbebauung kann wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit einen höheren Abwägungsgrad erfordern.

Grad der Auswirkung	Abwägung / Maßnahmen zur Konfliktbewältigung
<p>1. keine relevante Pegelzunahme</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pegelzunahme < 0,1 dB(A) ▪ Pegelzunahme ≥ 0,1 dB(A) bis < 0,4 dB(A) bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäß 16. BImSchV ▪ Pegelzunahme ≥ 0,4 dB(A) bis < 3,0 dB(A) bei Einhaltung der SOW 	<p>einfaches Abwägungserfordernis i. d. R. sind keine Maßnahmen erforderlich.</p>
<p>3. relevante Pegelzunahme</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pegelzunahme ≥ 0,4 dB(A) bis < 2 dB(A) bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung der SOW bei Einhaltung der IGW gemäß 16. BImSchV ▪ Pegelzunahme ≥ 2 bis < 3 dB(A) bei erstmaliger Überschreitung der SOW bei Einhaltung der IGW gemäß 16. BImSchV ▪ Pegelzunahme ≥ 3 dB(A) bei Einhaltung der SOW¹⁾ 	<p>erhöhtes Abwägungserfordernis Darlegung von Umständen, die die städtebauliche Vertretbarkeit und Zumutbarkeit der Pegelerhöhung begründen, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verkehrliche Besonderheiten ▪ nur einzelne punktuelle Belastungen ▪ planbedingte Pegelverminderungen bzw. Entstehung lärmgeschützter Bereiche an anderer Stelle ▪ Wahrung gesunder Wohnverhältnisse aufgrund der baulichen Gegebenheiten (z. B. verglaste Loggien/Balkone, vorhandene Schallschutzfenster, Grundrissorientierung) <p>Prüfung von Maßnahmen zur Beseitigung von Belastungen</p>
<p>5. gewichtige Pegelzunahme</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pegelzunahme ≥ 0,1 dB(A) bis < 2 dB(A) bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung der IGW gemäß 16. BImSchV ▪ Pegelzunahme ≥ 2 bis < 3 dB(A) bei weitergehender Überschreitung der SOW ▪ Pegelzunahme ≥ 3 dB(A) bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung der SOW 	<p>hohes Abwägungserfordernis Prüfung von Planungsalternativen Prüfung geeigneter planinterner und – falls möglich – planexterner Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebauliche (z. B. Gebäudestellung) oder aktive Maßnahmen (z. B. lärmarme Fahrbahneläge) ▪ passive Maßnahmen im Plangebiet (z. B. schallabsorbierende Fassaden) ▪ passive Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (z. B. Finanzierung des Einbaus von Schallschutzfenstern)
<p>7. Überschreitung der Schwellen der Gesundheitsgefährdung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ jedwede Pegelzunahme ≥ 0,1 dB(A) bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und/oder 60 dB(A) nachts 	<p>besonderes Abwägungserfordernis dringende Prüfung von Planungsalternativen dringende Prüfung planinterner und planexterner Schallschutzmaßnahmen für betroffene Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebauliche/aktive Maßnahmen (z. B. lärmarme Fahrbahneläge) ▪ passive Schallschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden analog 24. BImSchV

Der Hinweis wird berücksichtigt.
Das Lärmgutachten wird an die „modifizierte Betrachtung“ des neuen Leitfadens angepasst und die Begründung wird aktualisiert.

		<p>^[4] In Kerngebieten gilt es zu berücksichtigen, dass auch bei Einhaltung der SOW von 65/55 dB(A) tags/nachts die IGW der 16. BImSchV überschritten werden können. In diesem Fall kann ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen entstehen.</p> <p>Für das Plangebiet bedarf es aufgrund hoher Belastungen durch Verkehrslärm einer besonders sorgfältigen Planung bezüglich des Immissionsschutzes.</p> <p>Es wird begrüßt, dass keine Wohnnutzung geplant ist.</p> <p>Für geplante sensible Nutzungen in Gebieten mit hoher Lärmbelastung wie im Planfall insbesondere die Kita, empfiehlt sich in der genannten Reihung folgendes Vorgehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zunächst sollte der Einsatz aktiver Maßnahmen geprüft werden. 2. Falls damit keine ausreichende Minderung erreichbar ist, soll eine akustisch günstige Positionierung bzw. Anordnung der Kita im Gebäude und eine abschirmende Baukörperstellung bzw. -kubatur ggf. auch baulich verbundene Schallschirme oder Wände eine leise Seite bzw. Schallschatten ... bilden. Auch absorbierende Fassaden-/Loggiadecken/Balkon-Gebäudeunterseiten/ bekleidungen, ... In Verbindung mit der 3. Vorgabe durchgesteckter Grundrisse erhalten sensible Nutzungen Zugang zur leisen Seite, so dass gesunde Wohnverhältnisse in verlärmten Gebieten möglich sind. 4. Verbleiben nach Durchführung der Schritte 1. bis 3. noch ungelöste Konflikte, kann die Vorgabe besonderer Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung eine Lösung sein. Durchgesteckte Grundrisse sind häufig in Eckbereichen der Gebäudekörper nicht möglich oder die Abschirmung ist nicht ausreichend, beispielsweise in Staffelgeschossen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung werden die Inhalte des Lärmgutachtens und der Umgang mit den Untersuchungsergebnissen im Bebauungsplanverfahren dargelegt.</p> <p>Kenntnisnahme Die Aussage bestätigt die Planung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung werden die Inhalte des Lärmgutachtens und der Umgang mit den Untersuchungsergebnissen im Bebauungsplanverfahren dargelegt. An der Planung einer Kita im 1. OG wird nicht festgehalten, da keine ausreichenden Besonnungsverhältnisse für eine Kitanutzung vorhanden sind. Diesem Umstand kann auch nicht durch Regelungen im Durchführungsvertrag wie z.B. Grundrissgestaltung begegnet werden, da die Aufenthaltsqualität im Hinblick auf die Besonnung für einen großen Teil eingeschränkt ist. Eine Abwägung zu den benannten Punkten hinsichtlich der Kitanutzung ist daher obsolet. Die Begründung wird aktualisiert.</p>
--	--	---	--

		<p>Unter Würdigung des Einzelfalls müssen Minderungsmaßnahmen hinreichend geprüft und geregelt werden.</p> <p>Bezüglich der geplanten sensiblen Nutzung der Kita wird gefordert die Planung dahingehend zu überprüfen, welche Verbesserungen der Lärmbelastungssituation möglich sind. Der vorgesehene passive Lärmschutz in Form der Schalldämmung der Gebäudehülle sollte an diesem hoch lärmbelasteten Ort nicht die alleinige Lärmschutzmaßnahme bleiben, sondern soweit möglich durch weitere Lärminderungsmaßnahmen ersetzt, vermindert bzw. ergänzt werden. Dies kann beispielsweise erreicht werden durch durchgesteckte Aufenthaltsräume, ggf. durch Schallschutzwände, die die EG-Fassaden vor Verkehrslärm schützen, ggf. durch Anordnung der Erschließung oder auch nicht schutzbedürftigen Räumen (Bäder etc.) an besonders verlärmten Fassadenabschnitten oder auch durch günstige Gebäudekubaturen, beispielsweise Gebäudevor- bzw. Rücksprünge, so dass mehr Fassadenabschnitte, in denen Fenster von Aufenthaltsräumen enthalten sind, deutlich geringeren Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm ausgesetzt sind. Ggf. ist auch eine Umplanung hilfreich.</p> <p>Bisher sind die Gruppenräume der Kita in sehr hoch lärmbelasteten Fassadenabschnitten geplant.</p> <p>In dem vorgesehenen Plangebiet spielen Erschütterungen insbesondere aus dem Eisenbahnverkehr eine Rolle. Die Bewertung der Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden sollten daher in das Bebauungsplanverfahren einfließen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans 2-43 wurde dafür eine Lösung gefunden, deren grundsätzliche Herangehensweise auch für die hier vorliegende Planung als sinnvoll erachtet wird.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Erschütterungsimmissionen wurden gutachterlich im Rahmen einer schwingungstechnischen Untersuchung (Stand 19. März 2021) ohne Berücksichtigung von Details der tatsächlich geplanten Tragwerkskonstruktion ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die prognostizierten Sekundärluftschallimmissionen bei Zugverkehr als verträglich zu beurteilen sind und die Anforderungen für ein erhöhtes Komfortniveau erfüllen. Demgegenüber die prognostizierten Erschütterungsimmissionen (Deckenschwingungen) für den Stadtturm, unter Ansatz moderner Büroneubauten, als etwas zu hoch gemäß DIN 4150-2 [R 2] beurteilt werden.</p>
--	--	---	---

		<p>Hinweis</p> <p>Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom Straßenbahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Langenbeckstraße, der Landsberger Allee und der Danziger Straße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im allgemeinem Wohngebiet WA 2, WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 hingewiesen.</p> <p>Bezüglich der Erschütterungen bitte ich darum ebenfalls die Belastungen der Kita darzustellen, in die Abwägung einzustellen und zu prüfen, ob Festsetzung bzw. Hinweise zum Erschütterungsschutz im Bebauungsplan erforderlich sind.</p> <p>Für die Kitanutzungen ist, soweit diese nur tags genutzt wird, der Tag schützenswert, auf den Schutz in der Nacht kann dann verzichtet werden. Es wird empfohlen, die Anhaltswerte nach Tabelle 1 für den Tag der DIN 4150-2 für WA bei der Bewertung der Erschütterungseinflüsse auf die Kita zu berücksichtigen.</p> <p>Die oben aufgeführten genutzten Möglichkeiten des Lärmschutzes sollten in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und soweit möglich quantifiziert werden. Soweit Unterlagen wie der Durchführungsvertrag dies darstellen, sollte darauf hingewiesen werden.</p> <p>Ich bitte Sie zu beachten, dass eine in der Regel trotz fehlender Zuständigkeit erfolgte Betrachtung des anlagenbezogenen Lärmschutzes derzeit aufgrund fehlender personeller Ressourcen nicht möglich ist. Ich bitte Sie darum, verstärkt ihr Umweltamt einzubeziehen.</p>	<p>Im Rahmen einer baulastdynamischen Untersuchung (Stand Januar 2022) wurden weiterführend unter Berücksichtigung der geplanten Tragwerkskonstruktion die zu erwartenden Schwingungs- und Sekundärluftschallimmissionen infolge des Schienenverkehrs auf den benachbarten Bahnanlagen für das Bauvorhaben Stadtturm betrachtet. Im Ergebnis wurde abschließend gutachterlich angeführt, dass Maßnahmen zur Minderung der Schwingungs- und Sekundärluftschallimmissionen infolge der Anregung aus dem anliegenden Schienenverkehr nicht erforderlich sind. Die Begründung wird um die Inhalte der Untersuchungen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da an der Planung einer Kita im 1. OG nicht festgehalten wird, erübrigen sich Darstellungen zur Belastung der Kita hinsichtlich Erschütterungen. Im weiteren Planungsprozess wird das weitere Vorgehen für das 1. OG eruiert und abgestimmt. Derzeit ist eine Co-Working-Fläche geplant. Das Abstimmungsergebnis wird im Durchführungsvertrag verankert und in der Begründung dargelegt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird die Inhalte des Lärmgutachtens und falls erforderlich den Umgang mit den Ergebnissen des Gutachtens darstellen.</p> <p>Der Hinweis zur Kenntnis genommen. Da die Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes Bereich Umwelt (UmNat) liegen, wurde UmNat ebenfalls bereits frühzeitig beteiligt. Auch zukünftig wird UmNat in das Beteiligungsverfahren eingebunden.</p>
--	--	--	---

<p>12.</p>	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) <i>nunmehr Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK)</i> Abt. VI Verkehrsmanagement Referat VI B – Dauerhafte Verkehrsmaßnahmen</p> <p>Stellungnahme vom 27.08.2021</p>	<p>Nach Abstimmung in unserem Referat B ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Unterlagen können wir grundsätzlich keinen Widerspruch zu geltenden verkehrstechnischen Regelwerken/ Gesetzen feststellen.</p> <p>Folgende Anmerkungen sollen aber im weiteren Planungsverlauf vertieft berücksichtigt werden.</p> <p>Es wird die Annahmen zum Modal Split also, dass auffällig viele zu Fuß Gehende und verhältnismäßig wenig Radfahrende prognostiziert werden, hinterfragt.</p> <p>Des Weiteren überlappen sich im Lageplan im Bereich der Zufahrten die Schleppkurven des aus- und einfahrenden Schwerverkehr.</p> <p>Da die Zufahrten in der Realität bereits gebaut sind, bitte sicherstellen, dass die aktuelle Lage und Breiten in der Realität und die eingezeichneten Schleppkurven im Lageplan zueinanderpassen.</p> <p>Grundsätzlich ist durch hinreichende Gestaltung der Zufahrten sicherzustellen, dass der Fahrverkehr der angrenzenden Straße nicht negativ beeinflusst wird und keine Gefährdung anderer</p>	<p>Kenntnisnahme Der Hinweis bestätigt die Planung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der für die verkehrstechnische Untersuchung zu den Bauvorhaben an der Holzmarktstraße gewählte Modal Split orientiert sich nach Aussagen des Verkehrsplaners entsprechend der aktuellen Bearbeitungsstandards am „System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV) 2018“ für den Bezirk Berlin-Mitte. Die Angaben für den Fuß- und Radverkehr wurden für die jeweilige Nutzung ohne Änderungen übernommen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets wird jedoch von einem geringeren MIV-Anteil ausgegangen als im SrV 2018 angegeben, weshalb Umverteilungen im MIV und ÖPNV vorgenommen wurden. Die Differenz des MIV-Anteils wurde dem ÖPNV-Anteil aufgeschlagen. Bei der Ermittlung einzelner Wege im Inneren des Plangebiets wurde der Anteil an ÖPNV-Wegen dem Fußverkehr zugeordnet, weshalb sich in der Untersuchung an dieser Stelle ein hohes Fußverkehrsaufkommen verzeichnen lässt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-109 VE liegenden Stadtturm ist Bestandteil eines Erschließungskonzeptes, dass die Erschließung eines an den Planbereich unmittelbar angrenzenden Vorhabens („Stadthaus & Stadthof“), dass bereits eine Baugenehmigung erhalten hat, miterfasst. Die gesamte Erschließung des Stadtturms erfolgt über die benachbarten Grundstücksflächen. Das Konzept beinhaltet eine Anbindung an die Holzmarktstraße über zwei Gehwegüberfahrten, die außerhalb des B-Plan Geltungsbereiches auf Fremdgrundstücken liegen. Die Überfahrt auf dem benachbarten Flurstück 444 zwischen Stadthaus und Hochhaus ist eine</p>
------------	--	--	--

		Verkehrsteilnehmender durch wartende oder sich gegenseitig behindernde ein- und ausfahrende Kfz erfolgt.	bestehende Gehwegüberfahrt und soll als Einfahrt dienen. Die Gehwegüberfahrt auf dem Flurstück 268 zwischen Stadthaus und Stadtloft auf die sich die Aussage zur Überlappung bezieht, muss neu angelegt werden und fungiert als Ein- und Ausfahrt. Die Anregungen beziehen sich demnach auf Flächen die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestehen daher keine Abstimmungs- und Regelungsbefugnisse. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.																		
13.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) <i>nunmehr Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK)</i> Abt. V Tiefbau Fachbereich Immobilienmanagement Stellungnahme vom 18.08.2021	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">V A B</td> <td style="width: 33%;">V C A</td> <td style="width: 33%;">V D</td> </tr> <tr> <td>V B A</td> <td>V C B</td> <td>V E</td> </tr> <tr> <td>V B B</td> <td>V C C</td> <td></td> </tr> <tr> <td>V B C</td> <td>V C D</td> <td></td> </tr> <tr> <td>V B D</td> <td>V C E</td> <td></td> </tr> <tr> <td>V B F</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> Von den Fachbereichen gab es keine weiteren Einwendungen oder Hinweise.	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			Kenntnisnahme Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
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																					
14.	Landesdenkmalamt Berlin Stellungnahme vom 03.09.2021	Die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege in hohem Maße. Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.06.2020. Die in unserer letzten Stellungnahme aufgeführten Denkmale sind in der Begründung korrekt genannt. In seiner vorangegangenen Stellungnahme hat das Landesdenkmalamt die durch die Planung zu erwartende Überformung der Stadtansicht Berlins als denkmalfachlich kritisch zu bewerten beurteilt, in Anbetracht der sich um den Alexanderplatz künftig stark verändernden Silhouette wurde jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung weiterer Denkmale im Umfeld des Vorhabengebietes festgestellt.	Kenntnisnahme Die dem Plangeber vorliegende Stellungnahme vom 4. Juni 2020 des Landesdenkmalamtes ist als Antwortschreiben auf die gemäß § 5 AGBauGB erforderliche Mitteilung der Planungsabsicht bei SenStadtWohn (nunmehr SenSBW) beim Stadtplanungsamt des Bezirks Mitte eingegangen. Die Aussagen des Schreibens sind insoweit wiedergegeben. Die Stellungnahme vom 4. Juni 2020 folgt im Ergebnis der Planung.																		

		<p>Nach vertiefter Betrachtung der zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Hochhauses insbesondere auf das angrenzende Baudenkmal Bahnhof Jannowitzbrücke (Obj-Dok-Nr.: 09011326) und das auf der gegenüberliegenden Spreeseite gelegene Märkische Museum (Obj-Dok-Nr.: 09035412) kommen wir nunmehr jedoch zu der Feststellung, dass die zu erwartenden Auswirkungen nicht als unwesentlich zu betrachten sind.</p> <p>Die hochaufragenden und Richtung Bahnviadukt verspringenden Baumassen des Hochhauses stellen aus denkmalfachlicher Sicht eine Beeinträchtigung der Umgebung des Bahnhofs Jannowitzbrücke dar. Durch die große Nähe der auskragenden Baumasse zum Denkmal entsteht der visuelle Eindruck einer Überbauung. Eine Verschiebung des überspringenden Baukörpers Richtung Holzmarktstraße könnte die Bedrängung des Bahnhofsgebäudes durch den Neubau reduzieren und ist daher zu prüfen.</p> <p>Wie beschrieben sind zuvor infolge der Betrachtung der zukünftigen Stadtsilhouette ausgehend von den zu erwartenden Veränderungen rund um den Alexanderplatz keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt worden. Wesentlicher als die Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Situation am Alexanderplatz erscheinen jedoch die Auswirkungen auf den deutlich näher gelegenen Hochpunkt des Märkischen Museums. Dieser stellt seit seiner Errichtung im Jahr 1907 die prägende städtebauliche Dominante im Bereich des Spreeabschnitts zwischen Mühlendamm- und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept und die Gestaltung des Baukörpers sind das Ergebnis eines umfangreichen diskursiven Planverfahrens u.a. mit Durchführung zweier Workshops unter Beteiligung von Vertretern der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (<i>nunmehr Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen</i>) und des Bezirks Mitte von Berlin. Nach Beendigung des zweiten Workshops wurde die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption David Chipperfield Architects bspw. hinsichtlich Höhe, Kubatur und städteräumliche Wirkung beurteilt und als Siegerentwurf ausgewählt. Eine Verschiebung des Baukörpers oder eine Änderung der Staffelung würde das Wettbewerbsergebnis mit Bezug auf den benachbarten Baukörper und deren zugrundeliegenden Beurteilungsmaßstäbe völlig in Frage stellen. Zudem wurde u.a. vor Aufstellungsbeschluss die Projektbeschreibung, in der die konzeptionellen Parameter aufgeführt sind, im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht übersandt. Als Antwort auf die Mitteilung der Planungsabsicht ist auch eine Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 4. Juni 2020 eingegangen, in der abschließend festgehalten ist, dass dem Ergebnis der Planung letztendlich gefolgt wird. Auch darauf basierend wurde der Bebauungsplan mit abgestimmter Konzeption zum Aufstellungsbeschluss gebracht.</p> <p>Das städtebauliche Konzept und das Gebäudekonzept wurden dem Landesdenkmalamt zwischenzeitlich in gemeinsamen Terminen ausführlich vorgestellt und erläutert. Die Bedenken hinsichtlich einer Bedrängung des Bahnhofsgebäudes aufgrund auskragender Baumassen konnten ausgeräumt werden.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die geforderten Untersuchungen hinsichtlich der Blickachsen wurden erstellt. Das Vorhaben und die Ergebnisse der Visualisierung wurden dem Landesdenkmalamt in einem Vororttermin als auch am Modell vorgestellt. Insbesondere wurden die städtebauliche Zielstellung und Bedeutung des Standortes im Kontext der baulichen Entwicklung erläutert. Mit E-Mail vom 21. Februar 2022 wurde daran anschließend vom LDA eine ergänzende Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden übersandt, die mit E-Mail vom 28. Februar 2022 zur Klarstellung wiederum präzisiert wurde (siehe</p>
--	--	--	---

		<p>Jannowitzbrücke dar und prägte maßgeblich die Höhenentwicklung des südlichen Spreeufer. Durch die Planung sieht das Landesdenkmalamt die Eigenschaft des Märkischen Museums als städtebauliche Dominante gefährdet.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen erbitten wir die Anfertigung von perspektivischen Ansichten, die das Verhältnis von Märkischem Museum und dem geplanten Neubau veranschaulichen. Zwei besonders relevante Blickachsen auf das Märkische Museum sind dabei zu untersuchen:</p> <p>1. Der Blick von der Mühlendammbrücke nach Südosten über die Spree, der gegenwärtig durch das Märkische Museum dominiert wird (2 Perspektiven erbeten: 1. Brückenmitte und 2. südwestlichster Punkt, von dem der Turm des Märkischen Museums noch vollständig zu sehen ist).</p> <p>2. Der Blick von der Wallstraße auf das Museum, welches bewusst von seinem Erbauer Ludwig Hoffmann als visueller Fixpunkt am Ende der Sichtachse Wallstraße platziert wurde und hinter dem nun womöglich der Neubau aufragen würde (3 Perspektiven erbeten: 1. Höhe Neue Grünstraße, 2. Höhe Neue Roßstraße, 3. Höhe Köllnischer Park).</p> <p>Das hier genannte Verfahren berührt zudem bodendenkmalpflegerische Belange. Das genannte Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Areal der ehemaligen mittelalterlichen Stadt Berlin und es ist mit Resten der Vorstadt zu rechnen. Weiterhin können hier Reste des barocken Festungsbaus sowie der neuzeitlichen Bebauung auftreten.</p> <p>Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.</p>	<p>Stellungnahme und Abwägung Nr. 15).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der in der Nachbarschaft vorhandenen Bodendenkmale ergänzt. Mit E-Mail vom 29.04.2020 wurde durch das Landesdenkmalamt jedoch zuvor bestätigt, dass durch das Vorhaben keine Bodendenkmalbelange betroffen sind. Auch die untere Denkmalschutzbehörde hat bislang keine Betroffenheit der Bodendenkmalbelange festgestellt.</p> <p>Eine etwaige klarstellende Verpflichtung im Durchführungsvertrag als Ordnungs- und Vorbereitungsmaßnahme ist jedoch obsolet, da für das im Plangebiet gelegene Baugrundstück bereits eine Baugenehmigung auf der derzeit geltenden planungsrechtlichen Grundlage § 34 BauGB für drei Untergeschosse erteilt und mit dem Tiefbau, d.h. mit umfangreichen Bodeneingriffen begonnen worden</p>
--	--	---	---

			ist, die bis zur Festsetzung des Bebauungsplans abgeschlossen sein werden
15.	Landesdenkmalamt Berlin Ergänzende Stellungnahme vom 21.02.2022	<p>Mit vorliegendem Schreiben ergänzen wir unsere Stellungnahme vom 03. September 2021 zum o. g. Verfahren. In dieser hatten wir darum gebeten, die Auswirkungen der Planung auf das am gegenüberliegenden Spreeufer gelegene Märkische Museum zu prüfen. Mit Vorliegen der erbetenen Perspektivdarstellungen kann nun eine denkmalfachliche Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigung der Dominantenwirkung des Märkischen Museums getroffen werden.</p> <p>Die Perspektiven von der Wallstraße zeigen, dass das Hochhaus erst von einem Standpunkt zwischen den Kreuzungen mit der Inselstraße und der Neuen Roßstraße in Erscheinung tritt. Bei der Annäherung der Betrachtenden an das Märkische Museum verdeckt dieses das Hochhaus. Eine optische Beeinträchtigung ist somit zwar gegeben, diese ist jedoch weniger erheblich als zunächst angenommen. Der Blick von der Mühlendammbücke nach Süden zum Märkischen Museum lässt jedoch weiterhin eine Beeinträchtigung des Baudenkmals durch den Neubau erwarten. Die architektonische Ausgestaltung des Neubaus ist daher mit den Denkmalbehörden abzustimmen, um eine bestmögliche Denkmalverträglichkeit im Hinblick auf das Märkische Museum zu erreichen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. In Abstimmung mit dem LDA – Vororttermin am 03.12.2021 und Präsentation der Unterlagen und des Modells in den Räumen des Architekten am 10.12.2021 (siehe Präzisierung der Stellungnahme vom 21.02.2022 mit E-Mail vom 28.02.2022) werden vorliegend die „restlichen“ Bedenken dadurch ausgeräumt, das die Farblichkeit und Materialität der Fassade mit den Denkmalbehörden abzustimmen ist. In den Durchführungsvertrag soll das Abstimmungsergebnis als Anlage aufgenommen werden. Die Genehmigungspflicht gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin bleibt hiervon unberührt. Damit sind nach der Stellungnahme des LDA die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes eingehalten.</p> <p>Sollten sich die Stellungnahmen vom 21.02.2022/28.02.2022 nicht ausdrücklich auch auf die Bedenken gegen die Auskrugung des Gebäudes und die Wirkung eines Überbaus mit Blick auf das Stadtbahnviadukt und den Bahnhof aus der Stellungnahme des LDA vom 03.09.2021 beziehen, wägt der Plangeber diese Bedenken hinsichtlich der Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes ausdrücklich weg. Der Baukörper ist Ergebnis städtebaulicher Wettbewerbe und soll an dieser Stelle eine besondere und architektonisch spannende städtebauliche Dominante schaffen. Städtebauliche Belange der Schaffung eines besonderen Ortsbilds sind daher stärker zu gewichten als die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes, so dass letztere in der planerischen Abwägung zurücktreten.</p>

	<p><i>Präzisierung der Stellungnahme vom 21.02.2022 mit E-Mail vom 28.02.2022</i></p>	<p>Wir möchten an dieser Stelle darum bitten, die Denkmalbehörden frühzeitiger in Projekte wie dieses einzubeziehen.</p> <p>In diesem Fall ist das LDA erst durch die Trägerbeteiligung auf das geplante Hochhaus aufmerksam gemacht worden. Insbesondere Hochhausprojekte sind jedoch intensiv und frühzeitig denkmalfachlich auf mögliche Beeinträchtigungen der Stadtsilhouette und wichtiger Sichtachsen zu untersuchen.</p> <p><i>Wie soeben telefonisch besprochen präzisiere ich unsere ergänzende Stellungnahme zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 1-109 VE vom 21. Februar 2022 wie folgt:</i></p> <p><i>zweiter Absatz, letzter Satz: Die architektonische Ausgestaltung des Neubaus ist <u>hinsichtlich Farblichkeit, Materialität u. ä. mit den Denkmalbehörden abzustimmen, um eine bestmögliche Denkmalverträglichkeit im Hinblick auf das Märkische Museum zu erreichen.</u></i></p> <p><i>dritter Absatz, zweiter Satz: In diesem Fall ist das LDA erst durch <u>die bezirkliche Mitteilung der Planungsabsicht</u> auf das <u>sich zu diesem Zeitpunkt bereits in einem fortgeschrittenen Planungsstadium befindlichen Hochhaus</u> aufmerksam gemacht worden.</i></p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Hinweis wird hausintern weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem LDA wurde u.a. vor Aufstellungsbeschluss die Projektbeschreibung, in der die konzeptionellen Parameter aufgeführt sind, im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht übersandt. Als Antwort auf die Mitteilung der Planungsabsicht ist auch eine Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 4. Juni 2020 eingegangen. Mit Präzisierung vom 28.02.2022 erfolgte seitens des LDA dazu eine berichtigende Klarstellung.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. <i>Die Farblichkeit und Materialität der Fassade wird mit den Denkmalbehörden abzustimmen und Gegenstand des Durchführungsvertrages sein.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>Die Aussage entspricht dem Kenntnisstand des Plangebers.</i></p>
16.	<p>Berliner Feuerwehr Stellungnahme vom 15.07.2021</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte.</p> <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>Kenntnisnahme Die Berliner Feuerwehr wird auch weiterhin im Planverfahren im Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>

		<p>Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.</p> <p>Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüferingenieur für Brandschutz. 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. 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. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p> <p>Zufahrten für die Feuerwehr: 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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt richtigerweise im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüferingenieur für Brandschutz. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren einzureichende Unterlagen. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Anmerkung: Für die Entwicklung eines Bürostandortes entlang der Holzmarktstraße wurde ein Erschließungskonzept erstellt, das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zwei Gehwegüberfahren und eine Umfahrung auch für die Feuerwehr umfasst (zur Erschließung auch siehe Abwägung zur Stellungnahme</p>
--	--	---	--

		<p>Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.</p> <p>Geplante Bauvorhaben: 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) BauOBln Stellung nehmen: Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüferin oder einem Prüfer für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein. Nach § 19 (2) prüfen Prüferinnen und Prüfer 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. Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.</p> <p>Zu den derzeit dargelegten 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</p>	<p>Nr. 6). Die Grundstücksüberfahrten genügen mit einer Breite von über 3m den Anforderungen der Muster-Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“.</p> <p>Kenntnisnahme Der Hinweis betrifft die Baudurchführung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise beziehen sich auf das Baugenehmigungsverfahren und auf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzureichende Unterlagen. Ein Brandschutznachweis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geführt Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung übergeben.</p>
--	--	--	---

		<p>(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 Löschwasserförderung, (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) • Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich) • betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich) • betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich) <p>Wir möchten 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 unter dem unten stehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.</p>	
--	--	--	--

		https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/	
17.	Berliner Stadtreinigung (BSR) Stellungnahme vom 05.08.2021	Wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	Kenntnisnahme Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
18.	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Abteilung Zentrale Leitungsverwaltung Stellungnahme vom 10.08.2021	<p>Stellungnahme Netzentwicklung: Danke für die Übermittlung des B-Planentwurfs 1-109VE JaHo, zu welchem es grundsätzlich keine verkehrlichen Bedenken gibt, da der Standort sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Wir möchten lediglich darauf hinweisen, dass die Buslinie 248 dort nicht mehr verkehrt und durch die Linie 300 ersetzt wurde (Kapitel I.2.5). In der dortigen Aufzählung der S-Bahnlinien fehlt zudem die S9 (statt S75), welche eine direkt Anbindung des Flughafens BER ermöglicht.</p> <p>Stellungnahme Planung / Prüfung Ingenieurbauwerke U-Bahn: Die geplante Baumaßnahme betrifft Anlagen unserer U-Bahnlinie U 8. Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 1-109VE"JaHo" hat die BVG U-Bahn (BF-BU21) keine Einwände.</p> <p>Stellungnahme Technische Gebäudeausrüstung / Maschinelle Anlagen U-Bahn: In dem benannten Bereich befinden sich keine Be- und Entwässerungsanlagen der U-Bahn.</p> <p>Stellungnahme Bereich Omnibus: Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken. Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine Verkehrsführung eingetragen</p>	<p>Kenntnisnahme Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird berichtigt und ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Hinweise betreffen die Baudurchführung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.</p>

		<p>ist. Infolgedessen lässt sich eine mögliche Behinderung für unseren Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen. Daher weisen wir vorsorglich auf unseren Omnibuslinienverkehr und insbesondere auf unsere Haltestellen in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestellen jederzeit gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.</p>	
19.	<p>Berliner Wasserbetriebe (BWB)</p> <p>Stellungnahme vom 09.08.2021</p>	<p>Zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</p> <p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich in der Holzmarkstraße Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht geplant.</p> <p>Im August 2020 wurde im Rahmen einer Voranfrage des Büros ZWP Ingenieur-AG bei den BWB geklärt, dass die Einleitung von Regenwasser aus dem Einzugsgebiet des o. g. Bebauungsplans in die Mischwasserkanalisation auf 2 l/s Regenwasser zu begrenzen ist. Diese Einleitbegrenzung wird im vorliegenden Entwurf des Entwässerungskonzeptes der Ingenieurgesellschaft</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme Der Hinweis bestätigt das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan.</p>

		<p>Prof. Dr. Sieker mbH (Stand 17.05.2021) eingehalten. Damit werden die hydraulischen Belange berücksichtigt.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die in der Holzmarktstraße vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 steht im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung.</p> <p>Erst nach Kenntnis des zu erwartenden tatsächlichen Trinkwasserbedarfs (Hausanschlussanträge) kann geprüft werden, ob hier Erneuerungen oder Verstärkungen am Trinkwasserrohrnetz erfolgen müssen.</p> <p>Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen am Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen.</p> <p>Die Dimensionierung von Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens achtzehn Monate</p>	<p>Kenntnisnahme Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergereicht.</p>
--	--	---	--

	<p>ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. • Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. • Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. • Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor. <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Anlagen Bestandspläne Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB Dieser Stellungnahme (per E-Mail-Anschreiben) sind 3 Anlagen beigelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan Entwässerung M 1:500; ohne Datum • Plan Wasserversorgung M 1:500; ohne Datum <p>Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe; 09.2016</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die BWB werden im weiteren Verfahren beteiligt und die Belange der BWB fließen in die bauleitplanerische Abwägung ein.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---

	<p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629) • Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) • Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22.12.2020 (ABl. 2021 S. 147) <p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <p>Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),</p> <ul style="list-style-type: none"> o Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen; bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung in digitaler Form als pdf-Datei per E- 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die folgenden allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

		<p>Mail zu übersenden (oder alternativ mit Download-Link, - keine CD/DVD -);</p> <p>o Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;</p> <p>o dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</p> <p>Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf.</p>	
21.	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG (NBB)</p> <p>Stellungnahme vom 14.07.2021</p>	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen 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 beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat,</p>	<p>Kenntnisnahme Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Ausführungsplanung bzw. Bauphase. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p>

	<p>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.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach dem derzeitigen Planungsstand werden neben den Flächen für Leitungsrechte zur Sicherung vorhandener oder geplanter Versorgungsleitungen (Stromkabel, Telekommunikationstrasse, geplante Trinkwasserversorgungsleitung) entlang des Bahnviaduktes auf dem Flurstück 452 keine zusätzlichen Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans benötigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Die der Stellungnahme beigefügte Leitungsschutzanweisung wird der Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
--	--	---

		<p>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 ExternalOperationsPlanning@colt.net.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Anlagen: Plan Leitungsschutzanweisung Legende Gas</p>	<p>Kenntnisnahme Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
22.	<p>Vattenfall Europe Business Service GmbH (Strom) Real Estate und Facility Management Portfoliomanagement</p> <p>Stellungnahme vom 18.08.2021</p>	<p>Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den umliegenden Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig.</p> <p>In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, (...), Tel.-Nr. 030 / 49 202 - 2297 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 12 10 87 92.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von</p>	<p>Kenntnisnahme Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine erneute Beteiligung.</p> <p>Kenntnisnahme Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>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>Dieser Stellungnahme (per E-Mail-Anschreiben) sind 7 Anlagen beigefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan Leitungsbestand (Registrier-Nr.: 12108792) M 1:1000; erstellt am 14.07.2021 • Legende zur Farbgebung der Spannungsebenen im Bestandsplan; ohne Datum • Richtlinie zum Schutz von Freileitungen 1kV der Stromnetz Berlin GmbH; Datum 01.04.2013 • Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH; Datum 01.04.2013 • Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110kV der Stromnetz Berlin GmbH; Datum 01.04.2013 • Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Stromnetz Berlin GmbH; 01.09.2016 • Allgemeine Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben; 13.08.2015 	<p>Keine weitere Abwägung erforderlich. Die Richtlinien werden der Vorhabenträgerin zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
23.	<p>Vattenfall Wärme Berlin AG</p> <p>Stellungnahme vom 17.09.2021</p>	<p>Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Die entstandene zeitliche Verzögerung ist urlaubs- bzw. krankheitsbedingt. Wir bitten Sie dies zu entschuldigen.</p> <p>Das Planungsgebiet ist durch die Fernwärme der Vattenfall Wärme Berlin AG erschlossen. Eine provisorische Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x DN 80 liegt rechts neben dem Planungsgebiet. Die Lage der vorhandenen Fernwärmeeinrichtungen ist in dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich. Diese sind bei den geplanten Bauarbeiten zu beachten. Die Richtlinien zum Schutz unserer Fernwärmeeinrichtungen legen wir dieser Stellungnahme bei.</p> <p>Die Vattenfall Wärme Berlin AG beabsichtigt das geplanten Gebäude mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Fragen zur Fernwärmeversorgung beantwortet dem Investor unser Bereich Kundenbetreuung (...) unter Telefon 030 267 14563, Mobil 01525462663 oder per Mail (...) sehr gern.</p> <p>Dieser Stellungnahme (per E-Mail-Anschreiben) sind 2 Anlagen beigefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan Leitungsbestand (Registrier-Nr.: B-Plan 1-109 VE) M 1:500; erstellt am 16.09.2021 • Richtlinien zum Schutz der Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG (Ausgabe Januar 2019) 	
24.	<p>Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) – Abt. I A</p> <p>Stellungnahme vom 19.08.2021</p>	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
25.	<p>Bezirksamt Mitte von Berlin - Stadtentwicklungsamt FB Bau- und Wohnungsaufsicht</p> <p>Stellungnahme vom 16.07.2021</p>	<p>Die Abstandsflächen müssen nach § 6 Abs. BauO Bln auf dem eigenen Grundstück liegen. Das ist hier nicht der Fall, siehe auch Verschattungs- und Tageslichtuntersuchung.</p> <p>Aufgrund der Besonnungs- und Belichtungsstudie ist die Lage der Kita im 1. OG nicht zulässig (siehe auch Begründung zum B-Plan Seite 48). Eine Sonneneinstrahlung über 2 Stunden am späteren Nachmittag (Stichtag 21. März) für die westlich gelegenen Räume</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung handelt es sich um ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin, weshalb hier die Abstandsflächenvorschriften nicht zur Anwendung kommen. Soweit sich in einem Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen geschützten Rechtsgüter wie z.B. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung damit sein Bewenden. Die Begründung wird die Thematik vertiefen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Aufgrund der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse wird an der Planung einer Kita im 1 OG nicht festgehalten.</p>

		<p>ist nicht ausreichend. Zitat aus der Besonnungsuntersuchung von Kardoff Ingenieure Lichtplanung GmbH: <i>Die Aufenthaltsqualität in Hinblick auf die Besonnung ist somit in einem Großteil der Fläche der Kita eingeschränkt.</i> Zudem ist weder im B-Plan noch in der Begründung zum B-Plan ein Kinderspielplatz ausgewiesen, also besteht auch hier keine Möglichkeit zur Kompensation.</p> <p>Die Erschließung des Grundstücks über das Nachbargrundstück Holzmarktstr. 4-5 und die Verbindung der beiden Gebäude auf den beiden Grundstücken (Verbindungsgänge im 1, 2. und 3. UG) ist nur zulässig, wenn es dazu eine öffentlich-rechtliche Sicherung gibt (z.B. über Baulasten). Die beschriebene grundbuchrechtliche Sicherung ist nicht ausreichend.</p> <p>Die AV Stellplätze in der Fassung vom 16.06.2021 fordert, die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sollen möglichst in der Nähe des Eingangs der Gebäude hergestellt werden. Sie sollen leicht zugänglich und durch ihre Lage oder entsprechende Wegweisung auffindbar sein. Ich empfehle daher, zumindest die für die öffentlich zugänglichen Nutzungen erforderlichen Abstellplätze oberirdisch zuzulassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Absicherung der gesamten Erschließung erfolgt dreiseitig zwischen der Deutschen Bahn für die Fläche der Bahnpassage und den jeweiligen Eigentümern der privaten Grundstücke entlang der Holzmarktstraße durch Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis sowie durch Eintragung von Dienstbarkeiten in den Grundbüchern. Durch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung mittels Baulasten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde wird abgesichert, dass diese nur mit schriftlichem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde wieder erlöschen können. Die Sicherung der Erschließung mittels Baulasten durch den jeweiligen Eigentümer der Fremdgrundstücke ist zu gegebenem Zeitpunkt im Bebauungsplanverfahren durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen.</p> <p>Anregung wird wie folgt berücksichtigt: Die nach Bauordnung Berlin erforderlichen Stellplätze für Fahrräder werden im Gebäude nachgewiesen. Die Lage und die Anzahl der Fahrradstellplätze werden in den Schemagrundrissen des Vorhabens dargestellt, die als Anlage dem Durchführungsvertrag beigefügt werden. Der Zugang liegt auf der südlichen Gebäudeseite und ist aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen ebenerdig erreichbar. Über einem gesonderten Fahrstuhl im Bereich der Fahrradabstellflächen und die zentralen Fahrstühle im Gebäudekern, sind alle Bereiche des EG und der einzelnen Etagen des Hochhauses gut erreichbar.</p> <p>Auch wenn die oberirdische Anordnung von Fahrradstellplätzen im Gegensatz zu Pkw-Stellplätzen im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden, stellt sich die Unterbringung von oberirdischen Fahrradabstellplätzen im eigentlichen Plangebiet schwierig dar, da die Außenflächen des Plangebiets räumlich</p>
--	--	---	---

		Fundstellennachweis: Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)	begrenzt sind und der Begrünung und der öffentlichen Zugänglichkeit/Nutzung der Erdgeschosszone der Vorrang eingeräumt wird. Kenntnisnahme
26.	Bezirksamt Mitte von Berlin - Stadtentwicklungsamt FB Denkmalschutz (untere Denkmalschutzbehörde) Stellungnahme vom 13.08.2021	Der oben genannte Bebauungsplanentwurf betrifft mehrere kraft Gesetzes (§ 2 Abs. 2, 3 Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) geschützte Denkmale, die sich in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens befinden und/oder aufgrund der weitreichenden stadtbildprägenden Wirkung des Hochhauses tangiert sind. Diese wurden unter 2.7. Denkmalschutz der Begründung zum B-Plan entsprechend benannt. Es wird darum gebeten noch folgenden kursiv dargestellten Textteil aus der Denkmalliste zum Objekt Stadtbahntrasse (09011323) zu ergänzen: „Stadtbahntrasse zwischen Ostbahnhof und Holtzendorffstraße, Stadtbahnviadukt, Bahndamm, Brückenbauten, 1875-82 von Ernst Dircksen; 1912-39 Umbauten (D) [...] siehe Denkmalliste Mitte, Gesamtanlagen Alexanderplatz, S- und U-Bahnhof Alexanderplatz; Friedrichstraße 98-99, S- und U-Bahnhof Friedrichstraße und Baudenkmale Am Zwirngraben, S-Bahnhof Börse; Bartningallee, S-Bahnhof Bellevue; Holzmarktstraße, S- und U-Bahnhof Jannowitzbrücke)“. Außerdem sollte auf die Genehmigungspflichten gemäß §§ 10, 11 Abs. 2 DSchG Bln hingewiesen werden und klargestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans die Genehmigung nicht ersetzen. Gemäß § 11 Abs. 2 DSchG Bln bedarf einer Genehmigung die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (Umgebungsschutz), wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt. Dies betrifft u.a. die Materialität und Farbigkeit der Fassaden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Textteil zum Denkmalobjekt Stadtbahntrasse wird in der Begründung ergänzt. Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird um die genannten Regelungen des Landesdenkmalschutzgesetzes Berlins ergänzt. Es wird jedoch ebenfalls die Thematik Denkmalschutz als städtebaulicher Belang in der Abwägung in der Begründung aufgegriffen und angesichts der landesrechtlichen Regelungen der Umstand dargelegt, dass wenn die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die das Bodenrecht betreffen und in der Abwägung sachgerecht und damit abschließend behandelt worden sind, die Bebaubarkeit im

		<p>Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde (UD), d.h. der Fachbereich Denkmalschutz im Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Mitte von Berlin. Die Untere Denkmalschutzbehörde entscheidet im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt (§ 6 Abs. 5 DSchG Bln).</p> <p>Insgesamt bestehen zwar denkmalfachliche Bedenken. Diese betreffen aufgrund der Platzierung des Hochhauses sowie seine Auskrägung in Richtung des S-Bahnhofes Jannowitzbrücke die nicht unerheblichen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Stadtbahntrasse und des Bahnhofs Jannowitzbrücke sowie die Veränderung des Stadtbildes. In Abwägung aller Belange werden die Bedenken gegenüber dem Vorhaben jedoch zurückgestellt.</p> <p>Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt nach den Leitlinien des „Hochhausleitbildes für Berlin“, das im Februar 2020 vom Senat beschlossen wurde. Außerdem beruht der Bebauungsplanentwurf auf den Ergebnissen eines Workshopverfahrens, bei dem Vertreter der Senatsverwaltung bzw. des Berliner Baukollegiums unter Beteiligung der Senatsbaudirektorin und Vertreter des Bezirks Mitte von Berlin unter Beteiligung des Bezirksstadtrats eingebunden waren. Weiterhin hat das Landesdenkmalamt vor Aufstellung des Bebauungsplans zur Planungsabsicht Stellung bezogen und dem Ergebnis des Workshopverfahrens im Grundsatz zugestimmt.</p>	<p>Plangebiet nach den B-Plan Festsetzungen dann nicht mehr in Frage gestellt werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme Keine Hinweise, die eine Änderung der Planung erforderlich machen.</p> <p>Hinweis: Der unteren Denkmalschutzbehörde wurde vor Abgabe ihrer Stellungnahme am 13. August 2021 das Antwortschreiben des Landesdenkmalamtes vom 4. Juni 2020, das aus der Mitteilung der Planungsabsicht hervorgegangen ist, übersandt.</p>
27.	<p>Bezirksamt Mitte von Berlin - Stadtentwicklungsamt Kataster und Vermessung</p> <p>Stellungnahme vom 20.07.2021</p>	<p>Zum vorliegenden Bebauungsplan 1-109VE habe ich folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Planbild sind die Hochwert- und Rechtswert-Koordinaten falsch und auch vertauscht. - Die Maße für die Baugrenzen führen zu einer Überbestimmung und müssen reduziert werden. Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs auf der Holzmarktstraße reicht auf östlicher Seite das Zeichen der Verlängerung der Flurstückslinie und auf westlicher Seite ein 90 Grad-Winkel. - Luftgeschosse sollten mit dem Kreuz des Brückensymbols dargestellt werden. 	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Planzeichnung und die Begründung werden überprüft und entsprechend angepasst.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Die Punkte A und B sind schlecht erkennbar, bitte Beschriftung verschieben. - Die Flurstücksgrenzen und -nummern sind im Planbild und in der Zeichenerklärung schwarz abgebildet, eine Darstellung in grau (wie der Rest der Planunterlage) wäre sinnvoller. Zudem belastet das Symbol, bestehend aus Linie Punkt Punkt Linie, das Kartenbild und macht die Planzeichnung unübersichtlich. - In der Zeichenerklärung ist der Flurgrenze das Symbol der Flurstücksgrenze zugeordnet, die nicht in der Legende vermerkt ist. - Die Planunterlage ist veraltet: 2019, bitte aktualisieren. Zudem kann auf die Darstellung eines Bauzauns verzichtet werden. - In der Übersichtskarte wird der Schriftzug Holzmarktstraße überdeckt, der S-Bahnhof ist unbeschriftet. Ortsteile und Bezirk könnten auch hinzugefügt werden. - In den Textlichen Festsetzungen fehlt bei 4.1 ein „n“ („im dritten Untergeschoss“), bei 4.2 bitte die Baunutzungsverordnung ausschreiben, bei 8. ein „zu“ („um bis zu 2,1 m“) und bei 9. fehlt die Meterangabe („Oberkante von 109,55 m“). - In der Begründung steht auf Seite 4 Kapitel 2.1., dass das Plangebiet östlich an das Grundstück Holzmarktstraße 4-5 grenzt, ein so bezeichnetes Grundstück gibt es nicht, das Flurstück 444 hat keine Bezeichnung. Auch die danach erwähnten Grundstücke „Holzmarktstraße 3-5“ existieren nicht. Bitte im gesamten Dokument anpassen. - Die Michaelkirchstraße reicht bis zur Michaelbrücke, der Straßenabschnitt nördlich der Brücke trägt die Bezeichnung „An der Michaelbrücke“. Das heißt eine „nördliche Michaelkirchstraße“ existiert nicht. - In Kapitel 2.2 muss es „Flurstück 128“ statt „Flurstück 138“ heißen. Auf Seite 6 muss es heißen „Der Holzmarktstraße in östlicher Richtung folgend...“. 	
28.	Bezirksamt Mitte von Berlin Straßen- und	Die nachfolgende Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts (SGA) bezieht sich auf folgende	Kenntnisnahme

	<p>Grünflächenamt (SGA) FB Planung, Entwurf, Neubau</p> <p>Stellungnahme vom 16.08.2021</p>	<p>Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwurf der Planzeichnung Bebauungsplan 1-109VE, Stand 07.07.2021 • Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf 1-109VE, Stand 09.07.2019 • Verkehrstechnische Untersuchung des Ing.-Büros Hoffmann-Leichter, Entwurf 09. 04.2021 • Entwurf Freiraumplanung und Broschüre Außenanlagen, Stand 17.12.2020 • Projektpräsentation, Stand 13.01.2021 <p>1. Entwicklung gemäß Hochhausleitbild Berlin Der Vorhabenträger hat eine Absichtserklärung zur Entwicklung des Vorhabens gemäß Hochhausleitbild (SenSW 2020) abgegeben (Letter of Intent vom 07.10.2020). Der Letter of Intent sollte aufgrund seiner maßgeblichen Bedeutung für das Vorhaben als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt werden, da aus dem Hochhausleitbild geforderte Maßnahmen Teil des Abwägungsmaterials sind und damit der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden sollten. In der nachfolgenden Stellungnahme wird auf den Grundsatz des Hochhausleitbilds, nach welchem Hochhausvorhaben im näheren Umfeld einen Mehrwert für die Allgemeinheit generieren müssen, Bezug genommen.</p> <p>2. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Das SGA regt eine erneute Überprüfung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an, der die oberirdische Erschließung des JaHo-Hochhauses miteinbezieht, siehe Abb. 1).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Letter of Intent (LOI) ist eine Grundsatzvereinbarung, in der die kooperative Durchführung des Planungsprozesses unter Anwendung des Hochhausleitbildes für Berlin und seiner Planungsgrundsätze vereinbart wird. Wie auch der Durchführungsvertrag ist der LOI nicht Gegenstand des Bebauungsplans und der öffentlichen Auslegung. Die für das Bebauungsplanverfahren relevanten Inhalte werden jedoch in beiden Fällen in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin im Sinne einer transparenten Kommunikation in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Im Vorverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109 VE wurde aufgrund von geäußerten Bedenken des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) zur Abgrenzung des B-Plan Geltungsbereichs und der Erschließung des Hochhausvorhabens bereits mehrfach Stellung bezogen, unter anderem wurde auch der damaligen Bezirksstadträtin des SGA ein Schreiben übersandt. Erst daran anschließend erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes am 8. Dezember 2020. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Hochhausvorhaben umfasst die Flurstücke 452, 453 und 454 der Flur 818 sowie die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Holzmarkstraße bis zu deren Mitte. Die Erschließung des Hochhausvorhabens („Stadtturm“) ist</p>
--	---	---	---

		<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde mit Aufstellungsbeschluss am 08.12.2020 vom Bezirksamt beschlossen, ohne die für die Öffentlichkeit zugänglichen Flächen zwischen JaHo-Hochhaus, JaHo-Stadthaus und JaHo-Stadtlott und die Promenade vor dem Bahnviadukt in das Bebauungsplanverfahren miteinzubeziehen.</p>	<p>Bestandteil eines Erschließungskonzeptes, dass über den Planbereich hinaus auch die Erschließung eines angrenzenden Vorhabens („Stadthaus & Stadtlott“) zur Entwicklung eines Bürostandortes erfasst. Die Vorhaben sind eng aufeinander bezogen, unterliegen aber jeweils anderen bauplanungsrechtlichen Beurteilungsmaßstäben. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109 VE liegt das Vorhaben „Stadtturm“, das Gegenstand der Beteiligung gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) BauGB ist. Außerhalb des B-Plan Geltungsbereichs liegt unmittelbar angrenzend das Vorhaben „Stadthaus & Stadtlott“, das nach § 34 BauGB gemäß Einfügungsgebot planungsrechtlich beurteilt und von der Bauaufsicht bereits genehmigt wurde.</p> <p>Die Erschließung des Hochhausvorhabens erfolgt ausschließlich über Fremdfächen anderer Grundstückseigentümer. Die Absicherung der gesamten Erschließung erfolgt dreiseitig zwischen der Deutschen Bahn für die Fläche der Bahnpassage und den jeweiligen Eigentümern der privaten Grundstücke entlang der Holzmarktstraße durch Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis sowie durch Eintragung von Dienstbarkeiten in den Grundbüchern. Durch die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen mittels Baulasten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde wird abgesichert, dass diese nur mit schriftlichem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde wieder erlöschen können. Die Sicherung der Erschließung mittels Baulasten durch den jeweiligen Eigentümer ist zu gegebenem Zeitpunkt im Bebauungsplanverfahren durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen. Wenn die Erschließung nicht gesichert wird, dann kann der B-Plan nicht zur Festsetzung gebracht und das Hochhaus damit nicht gebaut werden.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Bei den gemäß der Stellungnahme Abb. 1 dargestellten Flächen handelt es sich zum einen um Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn, die planfestgestellt und der Planungshoheit Berlins (§ 38 BauGB) entzogen sind und zum anderen um private Fremdfächen über die seitens der Vorhabenträgerin keine Befugnisse bestehen. Ferner hat die öffentliche Zugänglichkeit von diesen Flächen zum Bahnhof Jannowitzbrücke nichts mit dem Hochhausvorhaben zu tun.</p>
--	--	--	--

		<p>Aus diesem Grund hat das SGA mehrmalig schriftliche Bedenken gegenüber dem reduzierten Geltungsbereich des Bebauungsplans geäußert und legte u. a. dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der gemeinsamen unterirdischen Erschließung von JaHo-Hochhaus und JaHo-Stadthaus durch eine Tiefgarage besteht ein funktionaler Zusammenhang. Daher wäre das JaHo-Stadthaus in den Geltungsbereich des B-Plan 	<p>Somit würde auch kein Anlass zu einer planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bestehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-109 VE wird entlang des Bahnviadukts auf dem Vorhabengrundstück (Flurstück 452) und auf dem Flurstück 454 zwischen Hochhaus und benachbarten Stadthaus ein Gerechzt zugunsten der Allgemeinheit eingetragen, um die öffentliche Zugänglichkeit und somit den Anschluss an Flächen des Landes Berlins und Flächen der Deutschen Bahn zu gewährleisten.</p> <p>Anmerkung: Dem Stadtentwicklungsamt liegt ein vom SGA eigens verfasstes Protokoll vom 14. Mai 2021 vor, in dem angeführt ist, dass seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (nunmehr Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität und Klimaschutz) in deren Zuständigkeit die Verkehrsplanung Berlins einschließlich die des Fußverkehrs liegt, keine Erforderlichkeit für ein Gerechzt und damit öffentlicher Zugänglichkeit zwischen Stadtturm und Stadthaus gesehen und das vorhandene Gerechzt zugunsten der DB bzw. der Öffentlichkeit in der östlichen Gasse auf dem Flurstück 268 zwischen Stadthaus und Stadtloft als ausreichend erachtet wird, um den östlichen Nebeneingang zum S-Bahnhof von der Holzmarktstraße zu erreichen. Nach Protokoll wird weiter angeführt, dass der westliche Haupteingang über den Stadtplatz barrierefrei zu erreichen ist. Das SGA hat laut Protokoll seine Forderungen eines Gerechzts für die westliche Gasse zwischen Stadthaus und Stadtturm daher bereits zurückgezogen. Eine erneute Anregung zur Änderung des Geltungsbereichs gemäß Abb. 1 der Stellungnahme kann angesichts dessen nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die „JAHO Stadtturm Verwaltungs GmbH“, als auch die benachbarten Grundstückseigentümer östlich des Planbereichs haben ein Eigeninteresse an der (inneren) Erschließung beider Vorhaben. Die Grundstückseigentümer haben daher bereits eine Nachbarschaftsvereinbarung sowie eine Vereinbarung zur Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten abgeschlossen, in dem die gemeinsame Nutzung der Tiefgarage durch wechselseitige dingliche Sicherung (Dienstbarkeiten, Baulasten) geregelt worden</p>
--	--	---	--

		<p>miteinzubeziehen gewesen, um die innere Erschließungsproblematik ganzheitlich im B-Plan-Verfahren mit öffentlicher Abwägung klären zu können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des allgemeinen Interesses der Stadtgesellschaft an öffentlichen Plätzen wäre der Stadtplatz in den Geltungsbereich des B-Plan miteinzubeziehen gewesen und durch Vorlage von Vorplanungsvarianten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan zu thematisieren. 	<p>ist. Im Übrigen wird neben der privatrechtlichen Sicherung der Erschließung für das Hochhausvorhaben auch vom Stadtentwicklungsamt die Notwendigkeit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung mittels Baulast gesehen und gefordert. Wenn die Erschließung nicht gesichert wird, dann kann der B-Plan nicht zur Festsetzung gebracht und das Hochhaus damit nicht gebaut werden.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Vorhabenträgerin hat den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt, der die Flurstücke 452, 453 und 454 der Flur 818 umfasst. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB bestimmt das Land Berlin durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage eines mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, der ausschließlich das geplante Vorhaben umfasst. Eine Ausweitung des Vorhaben- und Erschließungsplans, der den Stadtplatz mit einbezieht, ist nicht möglich, da zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB u.a. auch in der Lage sein muss. In der Lage sein bedeutet, dass er entweder Eigentümer der Fläche(n) ist oder über privatrechtliche Befugnisse der Fläche(n) verfügt, wie eine qualitative Anwaltschaft auf den Flächenerwerb oder anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnisse (Erbbaurecht, Vormerkungen im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragungen). Dies ist in Bezug auf den Stadtplatz nicht der Fall, da sich die Flächen im Eigentum des Landes Berlin bzw. der Deutschen Bahn befinden und auch nach in Kraft-Treten des Planes sowie während und nach Abschluss der Baumaßnahmen die Eigentumsverhältnisse bzw. privatrechtliche Befugnisse nicht auf die Vorhabenträgerin übergehen werden. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Einbeziehung der Stadtplatzflächen ist jedoch aus quantitativen Gründen nicht möglich. Darüber hinaus müsste auch bei der Einbeziehung der Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB ein städtebauliches Erfordernis bestehen. Die Fläche ist jedoch bereits öffentlich gewidmet, so dass es keiner weiteren planungsrechtlichen Regelung bedarf. Die durch die Vorhabenträgerin zugesagten Aufwertungsmaßnahmen für den</p>
--	--	--	---

		<ul style="list-style-type: none">• Mit Bezug auf die Kritik des Rechnungshofs von Berlin (Jahresbericht 2020) zum fehlenden systematischen Vertragsmanagement wäre ein Geltungsbereich für das gesamte Vorhaben ein geeignetes Instrument für das ganzheitliche effektive Vertragsmanagement gewesen.	<p>Stadtplatz können jedoch im Durchführungsvertrag (DV) vereinbart werden. Die Fläche des Stadtplatzes wird als Vertragsergänzungsfläche in den DV aufgenommen. Dieses Vorgehen folgt aus dem Hochhausleitbild für Berlin, dass in seinen Erläuterungen u.a. vorgibt, dass kompensatorische Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets im Durchführungsvertrag zu regeln sind. Der Vorhabenträger und das BA-Mitte haben durch den Abschluss eines LOI dem zugestimmt. Die Begründung als auch die von der Vorhabenträgerin beigebrachten Planung zur Umgestaltung des Stadtplatzes sind dem Beteiligungsverfahren nach BauGB beigelegt.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung kann inhaltlich auch angesichts des Jahresberichts des Rechnungshofes 2020 nicht nachvollzogen werden. Der Bericht des Rechnungshofes blickt auf die Sicherstellung der Umsetzung von vertraglichen Verpflichtungen nach dem Abschluss städtebaulicher Verträge. Ein Zusammenhang zwischen einem effektiven Vertragsmanagement in Anhängigkeit einer bestimmten B-Plan Geltungsbereichsausweisung zur Entwicklung eines städtebaulichen Vorhabens besteht nicht. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nach städtebaulicher Erforderlichkeit entsprechend den Planungszielen für das Hochhausvorhaben festgelegt. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Die Umsetzung der vertraglichen Verpflichtungen wird durch ein bezirkliches Vertragsmanagement bzw. Controlling begleitet.</p>
--	--	--	--

Abb. 1: Vorschlag zur Erweiterung des Geltungsbereichs



3. Zu den zeichnerischen Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen sollten überprüft werden. Die in der Planzeichnung verorteten Punkte sind nur schwer lesbar, sodass die Position geändert werden sollte, um die Lesbarkeit zu verbessern.

Es fehlt die zeichnerische und textliche Festsetzung der unterirdischen Tiefgarage – einschließlich der Darstellung der nachbarschaftlichen Rechte für die gemeinsame Erschließung zwischen Hochhaus und Stadthaus. Daher ist die Umgrenzung und Geschossigkeit der Tiefgarage (TGa 3) in der Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans darzustellen.

Zur Korrektur der westlichen Grundstücksgrenze am Stadtplatz ist ebenfalls eine Änderung der Planzeichnung erforderlich, siehe Punkt 6 der Stellungnahme.

Kenntnisnahme

Abwägung siehe vorangegangene Punkte der Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Planzeichnung wird überprüft und entsprechend angepasst.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Das Baugrundstück ist gemäß textlicher Festsetzung vollständig unterbaubar. Aufgrund dessen können im Untergeschoss Tiefgaragenstellplätzen, Fahrradabstellräume, Technikräume oder Müllräume entstehen. Eine Umgrenzung speziell für eine Tiefgarage ist in Planzeichnung nicht erforderlich und ist angesichts der angestrebten Nutzungen nicht angezeigt. Da die Tiefgarage auch nur eine Teilfläche des dritten Untergeschosses einnimmt, wäre eine zeichnerische Festsetzung gemäß Planzeichenverordnung zudem nicht zielführend. Die Darstellung nachbarschaftlicher Rechte wird in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Grundstücksgrenze zum Stadtplatz wird nicht geändert (siehe Abwägung zu Punkt 6 der Stellungnahme).

		<p>4. Zu den textlichen Festsetzungen TF Nr. 1 sollte gestrichen werden. Auf Grundlage der TF Nr. 1 und der Ausführungen in der Begründung auf Seite 35 wären spätere Nutzungsänderungen durch einfache Änderungen des Durchführungsvertrags zulässig. Für diese Nutzungsänderungen ist jedoch eine Einzelfallprüfung gemäß § 31 BauGB erforderlich, insbesondere hinsichtlich der Entscheidung, ob die geplante Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Mit zukünftigen Nutzungsänderungen ändert sich der Bedarf im Bereich der sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur. Im Sinne einer bedarfsgerechten Infrastrukturentwicklung sollten spätere Abweichungen nur in wesentlich untergeordnetem Umfang unter Beteiligung der zuständigen Fachämter erfolgen können.</p> <p>5. Zu den geplanten Nutzungen Das Hochhausleitbild gibt eine verhältnismäßige Nutzungsmischung vor. Die Projektplanung hat die geplanten Nutzungen nach den Nutzungskategorien des Hochhausleitbildes darzulegen, um das angestrebte Nutzungsverhältnis nachvollziehbar darstellen zu können. Die geplanten Nutzungen sollten hinsichtlich ihrer Anforderungen und zu erwartenden Auswirkungen der vorhabenbedingten Erschließung im öffentlichen Raum frühzeitig überprüft werden. Ein bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt erkennbarer Mangel in der Nutzungskategorie 2 ist, dass sowohl der Anteil der Nutzungskategorie zu gering als auch die Zulässigkeit der geplanten Betriebskindertagesstätte fraglich ist. Da sie keine Außenspielfläche hat, müsste auf öffentliche Spielplätze in weiter Umgebung zurückgegriffen werden, welche u.a. durch breite verkehrsreiche Straßenzüge getrennt sind.</p>	<p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Sobald in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie vorliegend ein Nutzungsspektrum festgesetzt wird, ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die getroffene Festsetzung Nr. 1 erforderlich. Ein Nutzungsspektrum ist vorliegend gewollt und dient dazu spätere Änderungen und Umnutzungen ohne Planänderung zu ermöglichen. In der Begründung wurde dazu bereits dargelegt, dass dieses Vorgehen auch dem Gedanken des Hochhausleitbildes für Berlin entspricht, dass sich Hochhäuser durch Flexibilität und Nutzungsvariabilität auszeichnen sollen. Flexible Nutzungsmöglichkeiten und Umnutzungsfähigkeiten entsprechen nach Leitbild auch dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Zu beachten ist, dass alles was im Rahmen des Bebauungsplans zur Festsetzung gebracht werden soll, auch Bestandteil des planerischen Abwägungsprozesses ist. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB sind in jedem Bebauungsplan grundsätzlich Einzelfallbezogen zu prüfen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Planverfahren gilt es angesichts der im Hochhausleitbild für Berlin definierten Anforderungen zu beachten, dass vor Beschluss des Leitbildes bereits ein umfangreiches kommunikatives Planverfahren für das Hochhausvorhaben zur städtebaulichen Entwicklung eines Bürostandortes stattgefunden hat, welches im Oktober 2019 mit dem vorliegenden Konzept zum Abschluss kam. Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen -SenStadtWohn- (nunmehr Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - SenSBW) vom 3. Juni 2020, dass im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht eingegangen ist, kristallisierte sich erst heraus, dass das Leitbild im weiteren Verfahren Anwendung finden muss. Die Vorhabenträgerin hat daher mit dem Land Berlin in Abstimmung mit SenStadtWohn eine Grundsatzvereinbarung/Letter of Intent (LOI) abgeschlossen, in der die Anwendung des Hochhausleitbildes mit modifizierten an den Abstimmungsstand angepassten Anforderungen vereinbart wurde. Zum Planungsgrundsatz „Multifunktionalität“ wurde festgeschrieben, dass neben einer Büronutzung das oberste Geschoss und das Erdgeschoss einer öffentlichen Nutzung zugeführt und zudem eine Betriebskita im Gebäude eingerichtet wird.</p>
--	--	--	---

		<p>6. Stellplätze für Fahrräder</p> <p>Zu den bauordnungsrechtlich geforderten Radbügel: Die Verortung von bauordnungsrechtlich geforderten Radabstellanlagen im öffentlichen Raum kann grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt werden. Die am Vorhaben angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind aufgrund beengter Platzverhältnisse und freiraumplanerischer Anforderungen aus dem städtebaulichen Wettbewerb kein geeigneter Standort für großflächige Fahrradabstellanlagen. Außerdem kann bei Eingriffen in die Platzfläche (Versorger oder SGA) nicht sichergestellt werden, dass temporärer Ersatz für objektbezogene Bügel geschaffen werden kann. Daher ist es unumgänglich, dass der Vorhabenträger alle bauordnungsrechtlich geforderten Fahrradabstellanlagen auf dem eigenen Grundstück platziert. Diese Forderung soll als vertragliche Verpflichtung Bestandteil im Durchführungsvertrag werden.</p> <p>Zu Radbügel für den öffentlichen Radverkehr: Gemäß der Standort- und Potenzialanalyse der InfraVelo GmbH »Fahrradstellplätze an Berliner S- und U-Bahnhöfen« besteht ein erheblicher Bedarf von ca. 160 öffentlichen Rad-Stellplätzen am Bahnhof Jannowitzbrücke. Der mit dem Hochhausleitbild verfolgte Grundsatz, einen öffentlichen Mehrwert für die Allgemeinheit zu schaffen,</p>	<p>Die bisherige Planung entspricht den Vereinbarungen des LOI. An der Planung einer Kita im 1. OG wird jedoch zukünftig aufgrund unzureichender Besonnungsverhältnisse und fehlenden Bedarfs an Kitaplätzen nicht festgehalten (siehe Abwägung zu Nr. 11). Im weiteren Planungsprozess wird weitere Vorgehen für das 1. OG eruiert und abgestimmt. Derzeit ist eine Co-Working-Fläche geplant. Das Abstimmungsergebnis wird im Durchführungsvertrag verankert und in der Begründung dargelegt. Die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen Arten der baulichen Nutzung sind Gegenstand der Abwägung. Die Vorhabenplanung mit vereinbarter Nutzungsaufteilung wird als Anlage Gegenstand des Durchführungsvertrages. Die Begründung wird um die genannten Punkte ergänzt und aktualisiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Planung wurde bereits berücksichtigt, dass alle nach Bauordnung Berlin erforderlichen Fahrradabstellplätze auf dem Vorhabengrundstück untergebracht werden müssen. Die Unterbringung erfolgt im Gebäude. Die Lage und die Anzahl der Fahrradstellplätze im Gebäude werden in den Schemagrundrissen des Vorhabens dargestellt, die als Anlage dem Durchführungsvertrag beigelegt werden. Die auf den öffentlichen Flächen des Landes Berlin (Stadtplatz) angedachten Fahrradstellplätze sind als ein zusätzliches Angebot zu verstehen und nicht zur Deckung des Bedarfs des Vorhabens nach Landesbauordnung zu betrachten.</p> <p>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Für die bauliche Entwicklung eines Bürostandortes entlang der Holzmarktstraße im Bereich des Bahnhofs Jannowitzbrücke wurde bereits frühzeitig ein Außenanlagenkonzept erstellt. Das Konzept umfasst neben den Flächen des Bebauungsplans 1-109 VE auch Flächen des angrenzenden Stadtplatzes (Eigentum DB und Land Berlin), Flächen des Bahnviaduktes im Eigentum der DB und</p>
--	--	---	---

		<p>eröffnet neue Perspektiven zur Prüfung weiterer Nutzungsformen und Kombinationsmöglichkeiten für die Bereitstellung von Rad-Stellplätzen:</p> <p>1) Finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers am Bau eines Fahrradparkhauses. Hierzu sind Abstimmungen mit der zuständigen Senatsverwaltung und der InfraVelo zu führen.</p> <p>2) Schaffung öffentlich zugänglicher Rad-Stellplätze im JaHo-Stadtturm als Beitrag zur multifunktionalen gemeinwohlorientierten Nutzung gemäß dem Hochhausleitbild.</p> <p>7. Zu öffentlichen Gehrechten Das gesamte JaHo-Stadtquartier sollte für den öffentlichen Fußverkehr in allen Erdgeschosszonen erlebbar, transparent und durchgängig sein, siehe Abb. 2. Hierzu bedarf es dinglicher Sicherungen auf dem Vorhabengrundstück. Im vorliegenden Planentwurf ist für das Flurstück 452 am</p>	<p>benachbarte Grundstücksflächen im Privateigentum. Das Konzept zeigt, dass über mehrere Stellen verteilt Fahrradbügel und Fahrradstationen angeboten und der von InfraVelo ermittelte Bedarf von 160 Abstellplätzen Gesamtkonzeptionell (annähernd) abgedeckt werden kann.</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin geschlossen, der unter anderem neben der verpflichtenden Umsetzung des Hochausvorhabens auch Vereinbarungen zur Umgestaltung der im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Stadtplatzfläche (Flurstück 323) gemäß Hochausleitbild für Berlin Planungsgrundsatz „Mehrwert“ enthält. Der bilaterale Durchführungsvertrag erstreckt sich nicht auf im Außenanlagenkonzept dargestellte Drittflächen der DB und des benachbarten Grundstückseigentümers. Abstimmungs- und Abwägungsgegenstand bezüglich der Außenanlagenplanung umfasst daher den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Vertragsergänzungsfläche Stadtplatz Flurstück 323.</p> <p>Mit der geplanten Neugestaltung des Stadtplatzes soll der Grünanteil sowie die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht werden. Die Errichtung eines Fahrradparkhauses in der Größenordnung von 160 Stellplätzen würde der Zielstellung entgegenstehen. Das Konzept wird im weiteren Verfahren mit dem SAG abgestimmt. Das Abstimmungsergebnis wird Gegenstand des Durchführungsvertrages.</p> <p>Die Schaffung von öffentlich zugänglichen Fahrradstellplätzen im Gebäude wäre nach Einschätzung der Vorhabenträgerin funktionell und wirtschaftlich nicht tragfähig und zudem nicht mit dem erforderlichen Sicherheitskonzept vereinbar.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung des Bürostandortes entlang der Holzmarktstraße ist in seiner Gesamtheit nicht Bestandteil des Planverfahrens. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Flurstücke 452, 453 und 454 der Flur 818, Gemarkung Mitte. In den Geltungsbereich</p>
--	--	--	--

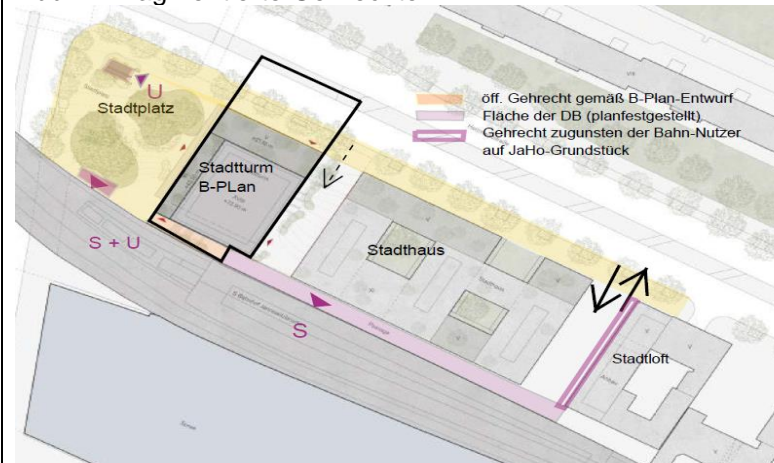
Bahnviadukt (südlich-westlich vom Vorhaben) der dingliche Eintrag eines öffentlichen Gehrechts vorgesehen. Weiterhin besteht ein Gehrecht zugunsten der Bahnnutzer in der östlichen Gasse.

Als Ergänzung fordert das SGA ein öffentliches Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der westlichen Gasse zwischen Stadtturm und Stadthaus in einer Breite von mindestens 3 Metern.

Weiterhin ist zu prüfen, ob das bestehende Gehrecht zugunsten der Bahnnutzer in der östlichen Gasse zusätzlich durch ein öffentliches Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dieser Fläche und der planfestgestellten Bahnpassage ergänzt werden müsste, siehe Abb. 2.

Gemäß dem Grundsatz des Hochhausleitbildes zur Behebung von Defiziten und Aufwertung des Umfeldes sollte die Verpflichtung zur Eintragung von Dienstbarkeiten für öffentliche Gehrechte in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Abb. 2: Fragmentierte Gehrechte



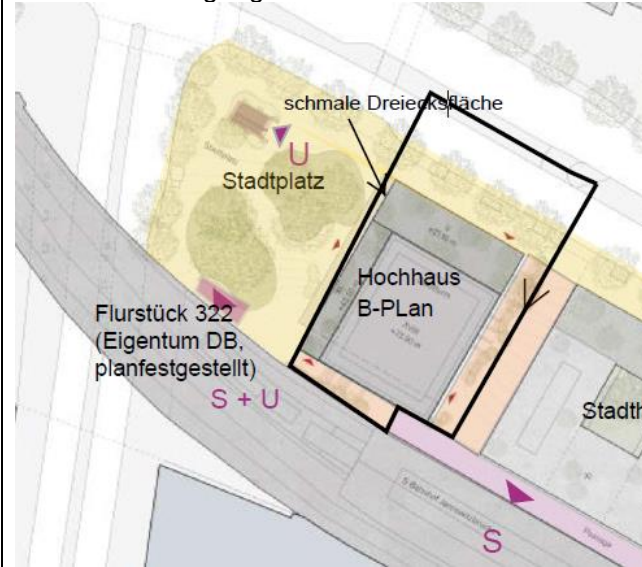
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß § 12 Abs. 4 BauGB über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus eine angrenzende Teilfläche der Holzmarkstraße bis zu deren Mitte, die sich im Eigentum des Landes Berlins befindet einbezogen (Flurstück 581).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Rechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um den Anschluss an Flächen des Landes Berlins und Drittflächen der Deutschen Bahn für eine durchgängig öffentliche Verbindung auch entlang des Bahnviaduktes zu gewährleisten. Die Verpflichtung zur Eintragung durch Baulast und Dienstbarkeit wird im Durchführungsvertrag verankert. Damit wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls dem Planungsgrundsatz „Mehrwert“ des Hochhausleitbildes für Berlin zur Behebung von Defiziten und Aufwertung des Umfeldes entsprochen, da eine Verbesserung von Erschließungsfunktionen und Wegebeziehungen umgesetzt wird.

Die in der Stellungnahme darüberhinausgehenden Forderungen zur Eintragung von Rechten zugunsten der Allgemeinheit beziehen sich nicht auf Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern auf Fremdfächen. Privatrechtliche Befugnisse bestehen für die JAHO Stadtturm Verwaltungs GmbH auf diesen Flächen nicht.

		<p>8. Zur Übertragung von Grundstücken Am Stadtplatz ist die Übertragung von zwei Flächen an das Land Berlin erforderlich, eine schmale Dreiecksfläche am Stadtturm und das Flurstück 322, siehe Abb. 3.</p> <p>Zur schmalen Dreiecksfläche am Stadtturm: Das Flurstück 453 von JaHo ragt über die geplante Baugrenze des Stadthauses hinaus. Dadurch entsteht eine kleine schmale Dreiecksfläche zwischen Stadtplatz und Hochhaus, die zu einer unklaren Aufteilung der Verkehrssicherungspflicht am öffentlichen Raum führen würde. Diese Dreiecksfläche muss daher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und an das Land Berlin übertragen werden. Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist Voraussetzung für die spätere Widmung.</p> <p>Zum Flurstück 322: Am Geltungsbereich des B-Plans befindet sich das im Eigentum der Deutschen Bahn Netz AG (DB) stehende und planfestgestellte Flurstück 322, das mit der Umgestaltung des Stadtplatzes als geneigte Ebene seine Funktion als Treppe und Rampe zum Hauptzugang verliert. Das Eisenbahnbundesamt hat bereits seine Bereitschaft erklärt, das Flurstück 322 nach dem barrierefreien Umbau des Stadtplatzes von der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung gemäß § 23 AEG freizustellen.</p> <p>Der Vorhabenträger sollte im Durchführungsvertrag zum Zwischenerwerb des Flurstücks von der DB AG verpflichtet werden und danach dem Land Berlin das Flurstück unentgeltlich übertragen.</p>	<p>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Die besagte Dreiecksfläche auf dem Flurstück 453 von ca. 32 qm bleibt weiterhin im Eigentum der Vorhabenträgerin und Baugebiet. Eine Übertragung der Fläche erscheint nicht notwendig und wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden. Zwischenzeitlich wurde mit dem SGA abgestimmt, dass die privaten und öffentlichen Flächen im Bereich des Stadtplatzes optisch durch Pflasterung voneinander abgegrenzt und kenntlich gemacht werden.</p> <p>Das Flurstück 322 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan 1-109 VE. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 452, 453, 454 und 581 der Flur 818. In der zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin gemäß Hochhausleitbild für Berlin abgestimmten Grundsatzvereinbarung/Letter of Intent (LOI) findet sich keine Vereinbarung, die das im Eigentum der Deutschen Bahn befindliche Flurstück 322 betrifft. Im LOI als bilaterale Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin ist festgehalten, dass in den DV über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus als Vertragsergänzungsfläche die im Eigentum des Landes Berlins befindliche Fläche des Stadtplatzes -Flurstück 323- zur Realisierung von Aufwertungsmaßnahmen auf Kosten der Vorhabenträgerin miteinbezogen wird. Das Flurstück 322 ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht Abstimmungsgegenstand des LOI. Auch kann in einer bilateralen Vertragsgestaltung des Durchführungsvertrages zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin keine Regelung zum Erwerb des Flurstücks 322 der Deutschen Bahn AG durch die Vorhabenträgerin aufgenommen werden.</p> <p>Ungeachtet dessen lehnte bereits nach E-Mail des SGA vom 18. Mai 2021 die DB die vom SGA vorgeschlagene Grundstücksneuordnung zwischen DB und JAHO ab. Aufgrund dessen gab es zur Einbeziehung der Fläche in das Eigentum des Landes Berlins vom SGA Bestrebungen und mit der DB dazu anvisierte Lösungsansätze. Nunmehr liegt auch nach Rücksprache der Vorhabenträgerin mit der DB mit E-Mail vom 17. März 2022 die Information vor, dass das Flurstück 322 in naher Zukunft (nächsten Jahre) nicht zum Verkauf stehen wird. Diese Information ist auch dem SGA übermittelt worden. Der Durchführungsvertrag (DV) wird daher das Flurstück 323 des</p>
--	--	---	---

Abb. 3: Übertragung von Grundstücksflächen



9. Zum offenen Erdgeschoss

Gemäß Hochhausleitbild ist die Erdgeschosszone durchlässig und mit öffentlich zugänglichen Funktionen im Sinne einer Verbindung zum Quartier zu gestalten. Der sie umgebende Außenraum zum Stadtplatz ist so anzulegen, dass barrierefreie Zugänglichkeit und Vernetzung mit dem Umfeld gewährleistet sind.

Das SGA empfiehlt, für die öffentlich zugänglichen Bereiche die Anzahl der Treppen zu minimieren, bzw. mit Rampen innerhalb des Gebäudes zu ergänzen, um der Barrierefreiheit gemäß „Berlin-Design for all - Öffentlich zugängliche Gebäude“ und „Berlin-Design for all - Öffentlicher Freiraum“ zu entsprechen.

Landes Berlins umfassen. Außerhalb der vertraglichen Regelungen des DV wird dennoch angestrebt das Flurstück 322 der DB in die Gesamtplanung des Stadtplatzes einzubeziehen. Das SGA beabsichtigt dazu sich mit der DB und der Vorhabenträgerin außerhalb des Bebauungsplanverfahrens direkt abzustimmen. Dieses Vorgehen wurde mit dem SGA und der Vorhabenträgerin besprochen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gebäudeplanung und Außenanlagenplanungen für das Vorhabengrundstück und den angrenzenden Stadtplatz wurden aufeinander abgestimmt und angepasst. Aufgrund der großen und zum Teil gegenläufigen Höhenunterschiede sind der Barrierefreiheit jedoch Grenzen gesetzt. Während im Bereich des Stadtplatzes durch eine umfangreiche Geländemodellierung alle Bewegungsrichtungen über Rampen bzw. geneigte Ebenen gestaltet werden können, ist das auf dem Vorhabengrundstück und im Gebäude selbst nicht möglich. Vom Stadtplatz ausgehend soll eine auf dem Vorhabengrundstück (Flurstück 452) liegende Treppenanlage zwischen Stadtturm und Bahnviadukt einen signifikanten Höhenunterschied zur „Senke“ bzw. zu den Flächen entlang des Bahnviaduktes überwinden. Auch im Gebäude können Stufen nicht vollständig vermieden werden, da für barrierefreie Rampen keine ausreichende Fläche zur Verfügung steht bzw. die Erdgeschossnutzung unverhältnismäßig eingeschränkt werden müsste. Die Eingänge zum Gebäude befinden sich an allen vier

		<p>10. Zur Verkehrstechnischen Untersuchung, Stand 09.04.2021 In dem vorliegenden Entwurf der verkehrstechnischen Untersuchung ist der aktuelle Verhandlungsstand zur Erschließung noch nicht berücksichtigt, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Hinweise des SGA vom 22.04.2021, - die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Installation und Betrieb von Zufahrtsbeschränkungen mit versenkbaren Pollern, - die Beschränkung der zulässigen Fahrzeuglänge auf 11 m, - die Begrenzung von vier Umfahrungs-Fahrten pro Woche für einen eingeschränkten Nutzerkreis (Müllfahrten, DB-Betriebsfahrten, Feuerwehr), - die Aufnahme der o.g. Regelungen in die Betriebsbeschreibung zum Bauantrag, - Anforderungen der Versorgungsunternehmen zu den Anlagen der öffentlichen Versorgung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. <p>Daher ist eine abschließende Stellungnahme zur verkehrstechnischen Untersuchung derzeit noch nicht möglich.</p> <p>Das SGA wird im Rahmen seiner Zuständigkeit in einem gesonderten Schreiben an den Vorhabenträger Hinweise zur Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung geben.</p> <p>Für die Bestätigung der verkehrstechnischen Untersuchung als Fachgutachten zum Bebauungsplan und als Grundlage für die weiteren Planungen sind Zustimmungen von SenUVK, SGA einschl. Straßenverkehrsbehörde, der Deutschen Bahn AG (DB) und des Eisenbahnbundesamts (EBA) als Grundstückseigentümer bzw. Planfeststellungsträger erforderlich.</p>	<p>Seiten. Für den barrierefreien Zugang der verschiedenen Ebenen im Gebäude stehen verschiedene Aufzüge zur Verfügung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-109 VE liegenden Stadtturm ist Bestandteil eines Erschließungskonzeptes, das über den Planbereich hinaus auch die Erschließung eines angrenzenden Vorhabens („Stadthaus & Stadthof“) erfasst. Bei der Betrachtung der verkehrstechnischen Untersuchung ist daher zu beachten, dass dieses Aussagen zu den zwei nebeneinanderliegenden Vorhaben enthält, die zwar aufeinander bezogen sind, aber jeweils anderen bauplanungsrechtlichen Beurteilungsmaßstäben unterliegen. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109 VE liegt das Vorhaben „Stadtturm“, das Gegenstand der Beteiligung gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist. Das Vorhaben „Stadthaus & Stadthof“ auf den benachbarten Grundstücksflächen wurde hingegen planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und hat bereits eine Baugenehmigung erhalten. Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren sind somit die auf das Vorhaben „Stadtturm“ bezogenen Aussagen.</p> <p>Die gesamte Erschließung des Stadtturms erfolgt über die benachbarten Grundstücksflächen. Die Absicherung der Erschließung erfolgt dreiseitig zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern durch Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis sowie durch Eintragung von Dienstbarkeiten in den Grundbüchern. Die Sicherung der Erschließung mittels Baulasten durch den jeweiligen Eigentümer der Fremdgrundstücke ist zu gegebenem Zeitpunkt im Bebauungsplanverfahren durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen. Das ein Nachweis über erforderliche Baulasten- und Grundbucheintragungen auf den Fremdgrundstücken zur Erschließung des Stadtturms vorliegen, wird in den Durchführungsvertrag nebst dazugehörigen Erschließungskonzept zur Klarstellung aufgenommen.</p> <p>Eine aktualisierte verkehrliche Untersuchung wird erneut mit der Bitte um Stellungnahme an die betroffenen Behörden im weiteren</p>
--	--	---	---

		<p>11. Zur Planung des Stadtplatzes Der vorgelegte Entwurf der Freiraumplanung und die Broschüre Außenanlagen sind noch keine geeignete Anlage zum Durchführungsvertrag. Sie drücken jedoch bereits den Gestaltungswillen des Vorhabenträgers für einen attraktiven Stadtplatz aus.</p> <p>Zur Planung des Stadtplatzes werden folgende Hinweise gegeben: Für die Umgestaltung des Stadtplatzes ist vom Vorhabenträger eine Vorplanung mit Kostenschätzung gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 3 HOAI zu erstellen. Jedoch besteht die Besonderheit, dass die Planung einen erheblichen freiraumplanerischen Bestandteil hat. Das betrifft den hohen Gestaltungsanspruch an den Stadtplatz aufgrund seiner zentralen Lage, hochwertige Anpflanzungen auf Vegetationsinseln einschließlich Baumpflanzungen und die Barrierefreiheit. Vorab wurde bereits geklärt, dass sowohl ein Büro für Verkehrs- und Straßenplanung und kommunalen Tiefbau, als auch ein Büro für Freiraumplanung mit der Planung des Stadtplatzes beauftragt werden. Die Vorlage beim SGA erfolgt durch das Verkehrsplanungsbüro.</p> <p>Für die Gestaltung ist das Büro für Freiraumplanung verantwortlich. Dazu ist zu klären, ob aufgrund der zentralen</p>	<p>Beteiligungsverfahren übergeben. Es wird jedoch eindrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Maßnahmen und Forderungen außerhalb des Plangebiets auf Fremdgrundstücken zu verorten und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und des abzuschließenden Durchführungsvertrages sind und sein können. Derartige Fragestellungen können nur außerhalb des B-Planverfahrens zwischen den zuständigen Fachbehörden und dem Grundstückeigentümer der betreffenden Flächen abgestimmt und festgeschrieben werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestehen für die besagten Erschließungsflächen keine Abstimmungs- und Regelungsbefugnisse.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Außenanlagenkonzept für den Stadtplatz ist noch nicht abgeschlossen. Eine Vorplanung mit Kostenschätzung wird im Auftrag der Vorhabenträgerin durch ein Landschaftsplanungsbüro gemeinsam mit einem Erschließungsplaner erarbeitet, mit dem SGA abgestimmt und das Ergebnis wird als Anlage zum Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Nach Internetauftritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,</p>
--	--	--	--

	<p>Lage des Stadtplatzes eine frühzeitige Einbindung des Gestaltungsbeirats Öffentliche Räume der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erforderlich ist.</p> <p>Grundlage für die HOAI-Planung ist eine abgestimmte verkehrsplanerische Untersuchung mit grundsätzlichen Aussagen zum Stadtplatz, z. B. hinsichtlich der Lage und Breite von Fußgängerströmen und die Anzahl der erforderlichen Radabstellanlagen.</p> <p>Bereits sehr frühzeitig sollte mit der Oberen Wasserbehörde die Möglichkeit einer Versickerung des Regenwassers geklärt werden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, sind Rückhaltesysteme für die Verzögerung des Ablaufs zu planen. Es ist auf eine Trennung der Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen Flächen und der privaten Flächen zu achten. Dabei ist die Richtlinie »Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin« (BReWa-BE) zu beachten.</p> <p>Für die unterirdischen Versorgungsnetze ist eine Raumplanung erforderlich. Dabei ist ggf. eine Verstärkung der stadtechnischen Infrastruktur und eine Verlegung bestehender Leitungen in gemeinsame Versorgungstrassen</p>	<p>Bauen und Wohnen können Beratungen des Gestaltungsbeirats von den betroffenen Bezirksämtern als Serviceleistung in Anspruch genommen werden. Vorschläge für die Vorstellung von Projekten im Gestaltungsbeirat erfolgen durch die Bezirke und/oder Senatsverwaltungen. Der Stadtplatz ist eine Fläche des Landes Berlin im Fachvermögen und Zuständigkeitsbereich des SGA Berlin Mitte. Das Stadtentwicklungsamt vertritt die Auffassung, dass es den Aufgabenbereich des SGA umfasst die Erforderlichkeit der Einbindung des Gestaltungsbeirats einzuschätzen und zu klären sowie das erforderliche Abstimmungs- und Gestaltungsverfahren zu führen. Das Stadtentwicklungsamt hat bezüglich der Fläche keine fachlichen Entscheidungsbefugnisse. Eine Einbindung und Übertragung fachfremder Aufgaben ist somit vorliegend nicht zielführend. Die mit dem SGA abgestimmten Ergebnisse werden anschließend durch das Stadtentwicklungsamt in den Durchführungsvertrag als Anlage übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Fläche des Stadtplatzes (Flurstück 323) wird jedoch als Vertragsergänzungsfläche in den Durchführungsvertrag gemäß LOI aufgenommen. Die verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan wurde daher bereits um die Stadtplatzfläche Flurstück 323, ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Fläche des Stadtplatzes (Flurstück 323) wird jedoch als Vertragsergänzungsfläche in den Durchführungsvertrag gemäß LOI aufgenommen. Für den Stadtplatz wird auch ein Entwässerungskonzept erstellt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Fläche des Stadtplatzes (Flurstück 323) wird jedoch als Vertragsergänzungsfläche in den Durchführungsvertrag</p>
--	--	---

	<p>erforderlich. Damit werden Flächen für Vegetationsinseln und Baumpflanzungen geschaffen, die von Leitungen frei sein müssen. Der Vorhabenträger hat hierzu Abstimmungen mit den Versorgungsträger zu führen.</p> <p>Die Verwendung von besonderem, nicht der AV Geh- und Radwege entsprechendem, Material wird vom SGA abgelehnt, da ansonsten eine nachhaltige Straßenunterhaltung nicht gesichert ist. Sondermaterial sollte ausschließlich in den privaten Verkehrsflächen verwendet werden. Öffentliche und private Verkehrsflächen müssen sichtbar baulich voneinander getrennt sein. Die in Berlin typische Gehwegstruktur der Alexanderstraße (Unterstreifen-Gehbahn-Oberstreifen) ist wiederherzustellen und in der Planung zum Stadtplatz zu berücksichtigen.</p> <p>Die Unterhaltung der Anpflanzungen auf dem Stadtplatz sollte, über die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus, dauerhaft durch den Vorhabenträger übernommen werden. Dazu sollte sich der Vorhabenträger zu einem Pflegevertrag im Durchführungsvertrag verpflichten.</p> <p>Auf Grundlage der Vorplanung ist die Öffentlichkeit zu informieren. Für den Fall, dass die Öffentlichkeit nicht im B-Plan-Verfahren zu den Planungen des Stadtplatzes beteiligt wird, ist die Stadtgesellschaft gem. § 25 (3) VwVfG und gem. den „Leitlinien für Bürgerbeteiligung für Projekte und Prozesse der räumlichen Stadtentwicklung“ (SenSW 2019) durch den Vorhabenträger zu beteiligen. Ggf. sind die Planungen im Ausschuss für „Umwelt, Natur, Verkehr und Grün“ der Bezirksverordnetenversammlung Mitte vorzustellen.</p>	<p>gemäß LOI aufgenommen. Die Vorhabenträgerin stimmt zum gegebenen Zeitpunkt die Planung mit den Versorgungsunternehmen ab. Im Rahmen dieser Abstimmung ist auch zu klären, ob eine unterirdische Raumplanung erforderlich wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen straßenbegleitenden Geh- und Radwege sind nicht Bestandteil der Umgestaltung des Stadtplatzes, sondern werden entsprechend der vorhandenen Situation belassen bzw. sofern durch die Bauarbeiten beeinträchtigt wiederhergestellt. Der Stadtplatz wird entsprechend der Gesamtgestaltungsziele qualitativ neugestaltet. Das Gestaltungskonzept wird mit dem SGA abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine dauerhafte Pflege der Anpflanzungen auf dem Stadtplatz wird nicht vertraglich vereinbart und wäre unverhältnismäßig. Jedoch wird im Durchführungsvertrag eine mindestens einjährige, eine vollständige Vegetationsperiode durchlaufende Fertigstellungspflege und eine dreijährige Entwicklungspflege geregelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unterlagen zur Außenanlagenplanung des Stadtplatzes sind den Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB und § 3 BauGB zur Information beigefügt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB können die Unterlagen auch im Internet auf der Bezirksseite des Stadtentwicklungsamtes und unter mein.berlin.de sowie Vorort im Bezirksamt eingesehen werden. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Außenanlagenplanung des Stadtplatzes kein gesondertes Verfahren angestoßen und durchgeführt. In den Durchführungsvertrag soll nach Abstimmung mit dem SGA jedoch eine Verpflichtung aufgenommen werden, dass die Vorhabenträgerin nach Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im BVV-Ausschuss die Öffentlichkeit zur Stadtplatzgestaltung informiert.</p>
--	---	--

		<p>Nach Prüfung und Freigabe wird die Vorplanung eine wesentliche Grundlage für vertragliche Regelungen zu den Maßnahmen im öffentlichen Raum im Durchführungsvertrag.</p> <p>12. Zur Planung der privaten Verkehrsflächen Da für die privaten Verkehrsflächen die Verkehrssicherung und Unterhaltung beim Vorhabenträger liegt, erfolgt eine Prüfung durch das SGA nur hinsichtlich der Barrierefreiheit, der Anschlusshöhen an die öffentlichen Flächen und Gebäudeeingänge und der Eignung des Oberflächenmaterials für den Fußverkehr.</p> <p>13. Personelle und haushaltsmäßige Auswirkungen / externe Vertretung für das SGA Durch das Vorhaben werden hohe personaltechnische Anforderungen an das SGA gestellt. Das betrifft die Mitwirkung an der Vertragserstellung, die Begleitung und Freigabe der Planungen und das Vertragsmanagement über einen Zeitraum von mehreren Jahren. Eine Kostenübernahmeerklärung zur externen projektbegleitenden Bauherren-/Eigentümerversammlung liegt bereits vor.</p> <p>14. Zum Durchführungsvertrag Bezogen auf die Belange des SGA sollte nach derzeitigem Kenntnisstand im Durchführungsvertrag folgende Verpflichtungen des Vorhabenträgers geregelt werden (ggf. ergeben sich im weiteren Verfahren zusätzliche Regelungsinhalte):</p> <ul style="list-style-type: none"> - entgeltfreie Übertragung von Grundstücksflächen (schmale Dreiecksfläche und Flurstück 322) und Grundstücksneuordnung einschl. Vermessung, - Dienstbarkeiten und Baulasten für öffentliche Gehrechte, - alle erforderlichen Regelungen zu den Maßnahmen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen (u. a. Abstimmung mit Versorgungsträgern), - als Anlage: Auszug aus der Vorplanung zum Stadtplatz, 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Durchführungsvertrages wird dem SGA zur Abstimmung vorgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme Der Hinweis enthält keine abwägungsrelevanten Belange.</p> <p>Kenntnisnahme Der Hinweis enthält keine abwägungsrelevanten Belange.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Durchführungsvertrag (DV) werden Regelungen und Vereinbarungen aufgenommen, die für die Sicherung und Umsetzung des Vorhabens inkl. der Fläche des Stadtplatzes im Eigentum des Landes Berlins von Belang sind. Der Entwurf des DV wird dem SGA vorgelegt. Zu den in der Stellungnahme genannten Punkten folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird im DV keine Übertragung von Grundstücksflächen (schmale Dreiecksfläche und Flurstück 322) geregelt (siehe Abwägung unter Punkt 8 der Stellungnahme). - Die Verpflichtung zur Eintragung eines Gehrechtes durch Baulast und Dienstbarkeit auf den im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Flurstücken wird im Durchführungsvertrag verankert (siehe Abwägung unter Punkt 7 der Stellungnahme). - Sollten für das Vorhaben Stadtturm Regelungen auf
--	--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> - als Anlage: Raumverteilungsplan für die stadtechnischen Anlagen und Beleuchtung, - als Anlage: Regenwasserkonzept für den Stadtplatz alle erforderlichen Regelungen zu den Maßnahmen auf privaten Verkehrsflächen, - als Anlage: Plan der privaten Erschließungsflächen - als Anlage: Abgestimmtes Verkehrsgutachten, nach Fertigstellung aller JaHo-Hochbau-Vorhaben Wiederherstellung angrenzender Gehwege, - Öffentlichkeitsbeteiligung, - Übernahme der dauerhaften Pflege der hochwertigen Anpflanzungen auf dem Stadtplatz (Pflegevertrag), - ggf. städtebauliche bzw. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, - Bauherren- und Eigentümerversammlung für das SGA über die gesamte Planungs- und Ausführungsphase, - Verpflichtung zur Verortung aller bauordnungsrechtlich geforderten Radbügel auf dem eigenen Grundstück. - (nicht abschließend) 	<p>öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sein, dann wird dies in Abstimmung mit dem SGA erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Erforderlichkeit werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan oder DV geregelt. - Dem DV wird für den Stadtplatz (Flurstück 323) eine mit dem SGA abgestimmte Vorplanung als Anlage beigefügt. Gegenstand der Vorplanung sollen auch ein Entwässerungskonzept und die Beleuchtung sein. - Die gesamte Erschließung des Stadtturms erfolgt über die benachbarten Grundstücksflächen. Die Absicherung der Erschließung erfolgt dreiseitig zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern durch Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis sowie durch Eintragung von Dienstbarkeiten in den Grundbüchern. Das ein Nachweis über erforderliche Baulasten- und Grundbucheintragungen auf den Fremdgrundstücken zur Erschließung des Stadtturms vorliegt, kann in den DV nebst dazugehörigen Erschließungskonzept nur zur Klarstellung aufgenommen werden. - Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden wie üblich die Beteiligungsschritte nach Baugesetzbuch durchgeführt. Im Verfahrensablauf findet zudem das Hochausleitbild für Berlin Berücksichtigung. Weitergehende Beteiligungen der Öffentlichkeit sind für das Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen. In den Durchführungsvertrag wird jedoch eine Verpflichtung aufgenommen, dass die Vorhabenträgerin nach Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im BVV-Ausschuss die Öffentlichkeit zur Stadtplatzgestaltung informiert. - Es wird im DV eine temporäre Pflege der Anpflanzungen auf dem Stadtplatz geregelt (siehe Abwägung unter Punkt 11 der Stellungnahme). - Gemäß Punkt 13 der Stellungnahme liegt eine Kostenübernahmeerklärung zur externen projektbegleitenden Bauherren-/Eigentümerversammlung bereits vor. Eine entsprechende Regelung wird in den DV für den Stadtplatz übernommen. - Die Lage und die Anzahl der Fahrradstellplätze im Gebäude
--	--	---	--

		<p>Der Durchführungsvertrag sollte im Entwurf im Rahmen zur Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme vorgelegt werden. Vor Unterzeichnung des Vertrags ist die Mitzeichnung des SGA einzuholen.</p>	<p>werden in den Schemagrundrissen des Vorhabens dargestellt, die als Anlage dem DV beigefügt werden (siehe Abwägung unter Punkt 6 der Stellungnahme).</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Entwurf des DV wird den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB übergeben. Vor Vertragsabschluss wird die Mitzeichnung des SGA eingeholt.</p>
29.	<p>Bezirksamt Mitte von Berlin - Umwelt- und Naturschutzamt – FB Naturschutz und Freiraumentwicklung & FB Klimaschutz</p> <p>Stellungnahme vom 12.08.2021</p>	<p>Stellungnahme des Fachbereich Naturschutz und Freiraumentwicklung und des Fachbereichs Klimaschutz</p> <p>Gruppe Freiraumentwicklung Keine Anmerkungen</p> <p>Gruppe Naturschutz Die Glasbereiche der Fassaden mit davorliegender Begrünung und Teile an denen sich der Himmel spiegelt sind vogelschlagsicher auszuführen, entweder über fabrikmäßig vorbereitetes Glas oder parallele Nachrüstung mit entsprechenden Folien.</p> <p>Dies ist zwingend aus der Anwendung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebotes, hier in Anwendung mit § 44 BNatschG abzuleiten. Da hier artenschutzrechtliche Belange von streng geschützten Arten betroffen sind, muss hierzu zwingend entsprechende Festsetzungen formuliert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Fassade soll als Elementfassade mit außenliegendem Sonnenschutz überwiegend unterteilt im 90 cm Raster und damit eher schmalen Glasflächen ausgebildet werden. Ca. 40% der Fassade sind im Brüstungsbereich opake Flächen und damit kein ‚Glashaus‘. Die außenliegenden Brise-Soleil Elemente strukturieren, unterteilen und verdecken zudem die Glasflächen. Außerdem soll das Gebäude mit beweglichen außenliegenden Raffstores ausgestattet werden, die je nach Wetterlage und Sonnenstand die Glasflächen verdecken.</p> <p>Um einen potenziellen Verstoß gegen § 44 Ab. 1 BNatSchG durch signifikant erhöhten Vogelschlag bereits auf der Ebene der Bauleitplanung auszuschließen, wurde zwischenzeitlich eine gutachterliche Bewertung zum Vogelschlagrisiko erstellt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel am Neubau JAH02-Stadtturm gering erscheint, jedoch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ohne Minimierungsmaßnahmen nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund werden Maßnahmen zur Minimierung des Kollisionsrisikos vorgeschlagen, so das ein signifikantes Risiko des Vogelschlags ausgeschlossen werden kann und keine Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Befreiung oder</p>

		<p>Klimaschutz und Klimaanpassung</p> <p>Im Folgenden wird der Bebauungsplan 1-109VE 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 <p>Gem. § 1 Abs. 6, Satz 11 fallen unter diese für den Bezirk Mitte von Berlin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • StEP Klima (2011) und den daraus resultierenden StEP Klima KONKRET (2016) <p>Sowie im weiteren Sinne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsentwicklungsplanung (LaPro) • Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption • Ergebnisse des Umweltatlas, für diese Planungen insb. folgende Karten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Klimamodell Berlin ○ Stadtklimatische Zonen ○ Planungshinweiskarte Stadtklima ○ Energienetze <p>Außerdem zu berücksichtigen sind folgende Gesetze, die zur Umsetzung der angestrebten Klimaziele in Berlin erlassen wurden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energiewendegesetz (EWG Bln), inkl. veröffentlichter Novellierungsentwurf 2021 • Mobilitätsgesetz • Solargesetz 	<p>Ausnahmezulassung besteht. Vorzunehmende Maßnahmen sollen im Durchführungsvertrag verankert und mit dem Umweltamt abgestimmt werden. Die gutachterliche Bewertung und der Durchführungsvertrag werden UmNat in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übermittelt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht erstellt und die Begründung ergänzt. Die planerische Ausgangssituation wurde bereits in der Begründung dargelegt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich weiterer maßgeblicher Planungsgrundlagen erforderlich ist.</p>
--	--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudeenergiegesetz (GEG), insbesondere §72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen <p>Für diese Planung sind darüber hinaus folgende Informationsquellen von Interesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hochhausleitbild für Berlin • 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 • Dachbegrünung – Leitfaden zur Planung (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt- und Energie) <p>1) Stadtklimatische Aspekte</p> <p>Gegenüber dem bisher geltenden Baurecht gem. § 34 BauGB 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 ca. 1.580 m² dauerhaft neuversiegelt bzw. unterirdisch wird die volle Grundstücksfläche von 2.033 m² durch Untergeschosse beansprucht.</p> <p>Besondere Relevanz hat diese Tatsache im Zusammenspiel mit der Umgebung in der gem. festgesetzten B-Plan I-43b VE großflächig Neu-Versiegelungen geplant sind, sowie die laufenden benachbarten Bebauungsplanverfahren in denen ebenfalls Neu-Versiegelungen geplant sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wurde bereits dargelegt, dass das Grundstück vor Beräumung vollständig versiegelt gewesen ist. Durch die Neuplanung wird sich im Hinblick auf die Bodenversiegelung keine Änderung zur vorherigen baulichen Grundstücksnutzung ergeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist Anlage 1 des BauGB anzuwenden. Nach</p>
--	--	---	--

		<p>Diese neue Versiegelung wird Auswirkungen auf das Stadtklima und somit auch unmittelbar auf die Gesundheit der Menschen der in der Umgebung arbeitenden und lebenden Bevölkerung sowie der Besucher des Gebietes haben.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einer stadtklimatischen Zone mit einer hohen Veränderung gegenüber Freilandverhältnissen und ist gem. des Umweltatlases hinsichtlich der thermischen Situation (Gefahr von Wärmeinseleffekten) in die drittschlechteste-schlechteste von vier Kategorien eingruppiert. Mit einem Blick auf die zukünftige Entwicklung (bis 2040, bis 2070) der Sommertage (4, 23), Hitzetage (3, 14) und Tropennächte (6, 20) ist ersichtlich, dass sich die thermische Situation auch in diesem Gebiet massiv verschärfen wird. Das Gebiet liegt außerdem in dem Einwirkungsbereich der Kaltluftentstehungsgebiete. Darüber hinaus verlaufen um das Gebiet Kaltluftströme.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die permanente Versiegelung von potenzieller Grünfläche diese Entwicklung zusätzlich verschärft. Um der zu erwartenden Entwicklung angemessen zu begegnen, sei an dieser Stelle auf den bestehenden Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima verwiesen. In diesem werden für diese Zone u. a. statt Bebauung zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (Dach, Fassade, Pocket-Park), Entsiegelung, Verschattungsmaßnahmen und Erhöhung der Oberflächen-Albedo angeregt.</p> <p>2) Vegetation Gemäß des Hochhausleitbildes für Berlin ist hinsichtlich der Freiraumqualität auf eine ortsangemessene, klimaresiliente, ökologisch nachhaltige Bepflanzung zu achten.</p>	<p>Anlage 1 Nr. 2. Buchstabe b) erfolgt im Umweltbericht auch eine Prognosedarstellung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und die möglichen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens. Dazu gehören unter anderem auch Ausführungen über die Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt. Die Einschätzung, dass es sich bei der privaten Grundstücksfläche im B-Plangebiet um eine potentielle Grünfläche handelt, kann nicht nachvollzogen werden. Auch wenn kein B-Plan aufgestellt werden würde, hätte der Eigentümer Anspruch auf eine Grundstücksbebauung nach § 34 BauGB. Mit der Planung soll eine langjährig untergenutzte, zentral gelegene und sehr gut erschlossene Fläche einer adäquaten, belebten innerstädtischen Nutzung zugeführt werden. Die Planung folgt dem Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung. Die Ausschöpfung von Flächenreserven im Innenstadtbereich trägt auch zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Der Grünanteil im Plangebiet wird durch Begrünung der Dachterrassen und der ebenerdigen Freiflächen deutlich erhöht. Auch die vertragliche Vereinbarung zur Umgestaltung des Stadtplatzes soll maßgeblich zur Verbesserung an urbanem Grün im Bereich um den S-Bahnhof Jannowitzbrücke beitragen.</p> <p>Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Auf eine ortsangemessene, klimaresiliente, ökologisch nachhaltige Bepflanzung wurde im Außenanlagenkonzept geachtet und wird im DV verankert. In den Durchführungsvertrag wird auch eine Anlage als Pflanzliste für die Dachterrassen aufgenommen.</p>
--	--	--	--

		<p>Gemäß der vorliegenden Planung, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, werden 2 Bäume und Heckenpflanzungen geplant</p> <p>3) Energie / THG 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>4) Verkehr In den Außenbereichen sind keine Fahrradstellplätze vorgesehen.</p> <p>5) Niederschlag Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Regenwasser, welches durch die neu versiegelten Flächen nicht mehr natürlich versickern kann, gem. der Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) von 2018, dezentral auf dem eigenen Grundstück versickert und nicht in die in diesem Gebiet vorhandene Mischwasserkanalisation geleitet wird. Dies muss</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans. Der Schadstoffausstoß bei der Verwendung von Brennstoffen muss daher entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Aufgrund der erheblichen lufthygienischen Vorbelastung der Berliner Innenstadt ist es üblich und geboten eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde die in Berlin übliche „Standart-Musterfestsetzung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen verankert. Durch die Festsetzung wird nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß, dem Stand der Technik entsprechend, möglichst gering ist. Die Festsetzung bezieht auf die Einschränkung von Brennstoffen am Ort der Wärmezeugung und somit auf stationäre Verbrennungsanlagen bzw. Gebäudeheizungen, also wo Energie vorort generiert wird. Die Nutzung von Fernwärme ist im Plangebiet damit nicht ausgeschlossen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist bereits Bestandteil der Gebäudeplanung und soll bei Möglichkeit als Absichtserklärung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Zudem wird die Errichtung von PV-Anlagen auf dem Dachgeschoss im Durchführungsvertrag verankert.</p> <p>Kenntnisnahme Die nach Bauordnung Berlin erforderlichen Fahrradstellplätze werden im Gebäude untergebracht. Zusätzlich können öffentliche Fahrradstellplätze auf dem Stadtplatz angeordnet werden.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Es wurde bereits ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das im Rahmen der frühen Beteiligung den Umweltbehörden sowie den BWB zur Stellungnahme vorgelegt wurde.</p>
--	--	---	--

		<p>nicht explizite im Bebauungsplan geregelt werden, da es bereits durch die BReWa-BE reguliert wird, allerdings sollte es bei der Dimensionierung und Ausgestaltung von neu ermöglichter Bebauung bedacht werden. Hintergrund des Hinweises auf diese Regelung sind die zu erwartenden weiter zunehmenden Starkregenereignisse und deren zu vermeidenden negativen Folgen.</p> <p>An dieser Stelle sollen folgende Auszüge aus der Begründung des B-Plans nochmal betont werden als Übergang zu den Forderungen:</p> <p>LaPro</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen • Baumpflanzungen zur Betonung landschaftsbildprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen, • Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung. • Kompensation von baulichen Verdichtungen, • Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, • Förderung emissionsarmer Heizsysteme, • Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung, • Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo), • Dach- und Fassadenbegrünung, <p>Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Ausgleichspotenzial „Prioritäre Flächen und Maßnahmen“ dargestellt.</p> <p>StEP Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rückstrahlung erhöhen (z. B. Einsatz von hellem Asphalt mit hellen Splittbeigaben auf Verkehrs- und Lagerflächen bzw. Ortbeton für Rangierflächen), • Dächer und Fassaden begrünen, 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte entsprechen den in der Begründung dargestellten plangebietsbezogenen Inhalten des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) sowie des Step Klima.</p>
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Mit Urban Wetlands kühlen durch Verdunsten (vegetationsbestandene Wasserbecken), • (unbelastetes) Regenwasser versickern <p>Hochhausleitbild Planungsgrundsatz - Kompensation Auf innerstädtischen knapp begrenzten Grundstücken, die der Errichtung von Hochhäusern dienen, wird meistens eine besonders hohe städtebauliche Dichte (Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche) erzielt. Hohe Bebauungsdichten können sich nachteilig auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt auswirken. Aus diesem Grund müssen bei Hochhausvorhaben mit überhöhter Dichte und/oder Abstandsflächenunterschreitungen, sofern nicht von vornherein ausgleichende Umstände vorliegen (wie etwa die unmittelbare Nähe eines großen Freiraums) kompensatorische Maßnahmen ergriffen und ggf. auch in städtebaulichen Verträgen gesichert werden, um nachteiligen Auswirkungen entgegenzuwirken. Dazu zählen bspw. Maßnahmen zur Umfeldverbesserung, Maßnahmen am Gebäude oder auf dem Grundstück wie bspw. Begrünungskonzepte (Stadtgärten, Dach- und Fassadenbegrünung).</p> <p>Maßnahmen zur Verbesserung Stadtklima, Niederschlag, Vegetation Um den aktuell dargelegten Planungsstand an die angeführten konzeptionell beschlossenen Vorgaben anzunähern, werden folgende Anpassungen gefordert, z. T. in Anlehnung an die Rundschreiben Nr. 3/2017 und Nr. 4/2018 des Senates.</p> <p>Erhöhung des Grünvolumens Eine vollständige unterirdische Beanspruchung der Fläche sollte hinsichtlich der geplanten und notwendigen Freiflächengestaltung mittels Vegetation inkl. Baumpflanzungen hinterfragt werden trotz der im Durchführungsvertrag möglicherweise angedachten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Neben der Dachterrassenbegrünung, die im Bebauungsplan geregelt wird, wird neben einem Außenanlagenkonzept für das Plangebiet auch ein Außenanlagenkonzept für den außerhalb des BPlan-Geltungsbereichs liegenden Stadtplatz (Flurstück 323) auch zur Umsetzung einer urbanen Grünentwicklung in Abstimmung mit dem SGA erstellt und im Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Kenntnisnahme Es wird davon ausgegangen, dass folgende dem Plangeber bekannte Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (aktuell Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) gemeint sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rundschreiben-Nr. 3/2017: Aktualisierung und Ergänzung der Muster-TF 2017 und - Rundschreiben Nr. 4/2018: Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin. <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf eine vollständige Unterbauung des Grundstückes kann nicht verzichtet werden. Im südwestlichen Teil sind insbesondere technische Anlagen und der Zugang zum Fahrradraum unterzubringen. Unabhängig davon sollen auch über den Tiefgeschossen Bäume und Sträucher mit entsprechendem Substrat</p>
--	--	---	---

	<p>ausgleichende Maßnahme der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes. Insbesondere der südwestliche Teil des Grundstückes ist nicht zwangsläufig notwendig für eine unterirdische Verbindung mit dem Nachbargrundstück. Stattdessen sollte auf dieser verbleibenden Freifläche tiefwurzelnde, dauerhafte und klimaresiliente Baumpflanzungen erfolgen.</p> <p>Regenwasserversickerung Auf die Notwendigkeit einer vollständigen Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund der geltenden BReWa-BE wird verwiesen. Entsprechend wird angeregt die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Außerdem wird die Notwendigkeit einer umfassenderen Dach- und Fassadenbegrünung zum Regenrückhalt gesehen.</p> <p>Gründach Es wird empfohlen weitere Dachflächen als Vorgabe zu begrünen. Ein Widerspruch zwischen Solaranlagen und Dachbegrünung besteht nicht zwangsläufig. Darüber hinaus wird empfohlen eine intensive Dachbegrünung bzw. blau-grüne Retentionsdächer festzusetzen (mit entsprechender Substratstärke).</p> <p>Fassadenbegrünung Die gegebenen rechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplanes zur Fassadenbegrünung der Neubauten sollten unter Wahrung</p>	<p>und baulichen Vorkehrungen gepflanzt und dauerhafte und klimaresiliente Baum- und Straucharten verwendet werden. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob Regelungen dazu im B-Plan oder im Durchführungsvertrag erfolgen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da das Baugrundstück vollständig unterbaubar sein wird, würde die Festsetzung der Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau mit der Intension der vollständigen Versickerung von Regenwasser ins Leere laufen. Die obere Schicht in der die Pflasterung verlegt wird, soll zwar wasser- und luftdurchlässig sein, so dass die Substratschicht zur Regenrückhaltung genutzt werden kann, doch dann kommen undurchlässige Schichten. Im Entwässerungskonzept wird dargelegt, dass im Plangebiet eine Regenwassersammlung zur temporären Zwischenspeicherung (Behälter im UG) vorgesehen ist. Im Außenraum sind Punkteinläufe vorgesehen, die das Regenwasser der Außenflächen zum Regenrückhaltebecken leiten. Das Entwässerungskonzept wurde auch den zuständigen Behörden und den BWB in der frühzeitigen Beteiligung zur Stellungnahme vorgelegt (dazu auch Stellungnahme Nr. 10 und Nr. 19) und wird Gegenstand des Durchführungsvertrages sein.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird eine Textfestsetzung aufgenommen, die regelt, dass 30 % der Dachterrassen intensiv begrünt werden. Eine Dachbegrünung ist nicht möglich, da die Dachfläche (innenliegender Teil, der von der Skybar umschlossen wird) nicht nur der Unterbringung von technischen Anlagen dient, sondern der obere Dachabschluss dieser Technikflächen durch eine relativ geschlossene Photovoltaikanlage als s. g. fünfte Fassade ausgebildet werden soll.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Workshopverfahrens, dem auch ein Sachverständiger des Umwelt- und Naturschutzamtes des</p>
--	---	--

		<p>der gestalterischen Anforderungen maximal genutzt werden. Es besteht im Sinne des stadtklimatischen Allgemeinwohls eine Notwendigkeit dafür. Darüber hinaus hätte dies in einem so exponierten Gebäude einen Leuchtturm- und somit Multiplikatoreffekt auf weitere Bauvorhaben.</p> <p>Maßnahmen zur Verbesserung Energie</p> <p>Solaranlagen Die in ergänzenden Planungen bereits dargestellten Solaranlagen sollten nicht nur eine Möglichkeit, sondern bei gegebener Wirtschaftlichkeit eine permanente Vorgabe sein, die über die im beschlossenen Solargesetz geforderten Vorgaben hinausgeht und die technisch maximal mögliche Fläche einnimmt. Solaranlagen sind gem. dem aktuellen Stand der Forschung sehr gut zusammen mit einem Gründach möglich und ergänzen sich. Durch den lokal kühlenden Effekt des Gründaches ist eine ganzjährige optimale Betriebstemperatur der Solaranlage möglich.</p>	<p>Bezirksamtes Mitte beiwohnte, wurde die Entscheidung zugunsten des Entwurfs des Architekturbüros DCA getroffen.</p> <p>Der Entwurf beinhaltet eine fein gegliederte Fassade die mit einer umlaufenden Verglasung und opaken Brüstungspaneelen konzipiert ist, um die dahinterliegenden Büroräume optimal und möglichst effizient mit Tageslicht zu versorgen. Eine zusätzliche Ebene bestehend aus einem hellen Aluminium-Brise-Soleil schützen die Büroflächen/Arbeitsplätze aufgrund ihrer Tiefe und Abstände vor übermäßiger Sonneneinstrahlung. Die Aufteilung der Fassade und Art der Konstruktion lässt eine Integration von größeren vertikalen Grünflächen nicht zu.</p> <p>Gegenstand der dem Entwurf zu Grunde liegenden Aufgabenstellung waren jedoch auch Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit. Von den Entwurfsteilnehmern wurde ein Konzept erwartet, dass neben der Begrünung des ebenerdigen Außenraumes begrünte Bereiche der Gebäude horizontal wie vertikal als Möglichkeit betrachtet. Der Forderung wurde konzeptionell dadurch Rechnung getragen, dass die durch Rücksprünge entstandenen Dachterrassen mit Gräsern, Stauden und Sträuchern begrünt werden sollen. Die Begrünungen auf den Dachterrassen tragen dem Gedanken der Gebäudebegrünung Rechnung und somit auch zum stadtklimatischen Allgemeinwohl bei. Im Bebauungsplan wird zur Begrünung der Dachterrassen eine Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Als oberer Dachabschluss wird eine Photovoltaikanlage errichtet, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag gesichert wird. Die Errichtung von Solaranlagen an der Fassade wurde seitens der Vorhabenträgerin geprüft und ist aus Effizienz-, technischen und wirtschaftlichen Gründen (Flächen zu gering, technischer Aufwand nicht verhältnismäßig, sehr geringer Wirkungsgrad) verworfen worden.</p>
--	--	---	---

		<p>Brennstoff 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 aktuell in der Endphase der Novellierung befindliche Energiewendegesetz (EWG Bln), welches u.a. das Thema Fernwärme behandelt.</p> <p>Maßnahmen zur Verbesserung 3) Verkehr Es ist frühzeitig darauf zu achten, dass der Richtzahl für Abstellplätze für Fahrräder gem. Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) im Gebäude entsprochen wird. Damit wird auch den Zielen des geltenden Mobilitätsgesetzes entsprochen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde die in Berlin übliche „Standart-Musterfestsetzung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (nunmehr Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) verankert. Durch die Festsetzung wird nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß, dem Stand der Technik entsprechend, möglichst gering ist. Die Festsetzung bezieht sich auf die Einschränkung von Brennstoffen am Ort der Wärmeerzeugung und somit auf stationäre Verbrennungsanlagen bzw. Gebäudeheizungen, wo Energie Vorort generiert wird. Die Nutzung von Fernwärme ist im Plangebiet damit nicht ausgeschlossen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist bereits Bestandteil der Gebäudeplanung. Dazu soll bei Möglichkeit auch eine Regelung im Durchführungsvertrag aufgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die nach Bauordnung Berlin erforderlichen Stellplätze für Fahrräder werden im Gebäude nachgewiesen. Die Lage und die Anzahl der Fahrradstellplätze werden in den Schemagrundrissen des Vorhabens dargestellt, die als Anlage dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.</p>
30.	<p>Bezirksamt Mitte von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt FB Umwelt</p> <p>Stellungnahme vom 13.08.2021</p>	<p>Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte, Fachbereich Umwelt</p> <p>Bereich Immissionsschutz Potenzielle Konflikte durch Gewerbelärm werden bisher nicht betrachtet. Im Umfeld ist Wohnnutzung vorhanden (nördlich der Holzmarktstraße). Als potenzielle Quellen sind Anlieferungsvorgänge (z.B. für Gastro-Gewerbe und Kita), die Nutzung der Tiefgarage, haustechnische Anlagen und die geplante Skybar zu betrachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gesonderte Betrachtung des Gewerbelärms bzw. des Lärms aus Anlieferungsvorgängen ist nicht erforderlich, da im B-Plangebiet keine Anlieferung stattfinden wird. Vielmehr wird die gesamte Anlieferung und Zufahrt zur Tiefgarage über die Ostpassage zwischen Stadthaus und Stadtloft außerhalb des Plangebiets auf dem Nachbargrundstück abgewickelt. Auch wird nicht mit einer erhöhten Lärmbelastung aufgrund der technischen Anlagen auf dem Dach zu rechnen sein, da diese in einem Trichter liegen und umgeben von der Skybar abgeschirmt werden. Das Lärmschutzgutachten wird dahingehend vom Fachgutachter verbal-argumentativ ergänzt.</p>

		<p>Bereich Bodenschutz/Altlasten zu IV 1.1 – Grundwasser - letzte zwei Absätze Bei idealer Ausführung stellt die Trogbauweise eine nahezu wasserundurchlässige Barriere dar (bei einer Trogbaugrube erhält die Baugrube eine dichte Umschließung, die nur noch sehr geringe Mengen an Grundwasser einsickern lässt). Ein Absenktrichter kann in diesem Fall nahezu nicht festgestellt werden. In der Praxis kann es jedoch zu Undichtigkeiten kommen, weshalb eine Betrachtung von ortsnahen Grundwasserverunreinigung erfolgen muss. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der Erstellung der Wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt. Zu IV 1.1 – Auswirkung auf die Umgebung – erster Absatz Durch die Grundwasserentnahme wird sich im Idealfall, aufgrund der Ausführung der Baugrube in Trogbauweise, kein Absenktrichter einstellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar und bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis, weil ggf. signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu besorgen sind. Werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen geplant, sind diese bei der Wasserbehörde des Landes Berlin zu beantragen. Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren ist somit zu prüfen, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen auf die Schutzgüter und Dritte haben werden. Die Altlastenbehörde wird am wasserrechtlichen Verfahren beteiligt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Hinweis: Zwischenzeitlich wurde für die Untergeschosse des Stadtturms ein Bauantrag durch die Vorhabenträgerin bei der Bauaufsicht eingereicht, der auf der derzeit geltenden planungsrechtlichen Grundlage § 34 BauGB beurteilt wird. Mit Bauantrag wurde nach Angaben der Vorhabenträgerin auch ein wasserrechtlicher Antrag gestellt. Die Baugenehmigung wurde zwischenzeitlich erteilt. Die Tiefbaumaßnahmen haben begonnen.</p>
31.	<p>IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) – Abt. KD 5</p> <p>Stellungnahme 19.07.2021</p>	<p>Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme enthält keine Hinweise, die ein Änderung der Planung erforderlich machen. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
32.	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) - Wohnungsbauleitstelle (WBL) Abt. IV D WBL</p> <p>Stellungnahme vom 23.07.2021</p>	<p>Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Bebauungsplan 1-109 VE im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 76 m hohes Geschäfts- und Bürogebäude mit 18 Vollgeschossen und einer</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme enthält keine Hinweise, die ein Änderung der Planung erforderlich machen. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

		Geschossfläche von 20.500 m ² entstehen. Wohnungsbau ist innerhalb des o. g. Geltungsbereichs nicht vorgesehen. Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind nicht berührt.	
33.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Referat Infra I 3 Stellungnahme vom 10.08.2021	<p>Durch das o. a. Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt und beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage nehme ich dazu wie folgt Stellung:</p> <p>Am 14.04.2021 hat die Firma Airbus Defence and Space GmbH im Auftrag des Antragstellers / der Antragstellerin ein signaturtechnisches Gutachten zum Vorhaben erstellt. Das im Gutachten analysierte Gebäude steht in einem Abstand von 3,82 km zur Luftverteidigungsradar-Anlage (LV) TEMPELHOF mit einer Gesamthöhe von 109,85 m über Grund. Die azimutale Ausdehnung des Gebäudes liegt im Bereich von 20° bis 21°, ausgehend von der LV-Anlage. Die Auswertung des vorgelegten Gutachtens hat ergeben, dass durch die Errichtung des beantragten Bauwerks deutliche, messtechnisch nachweisbare, Reichweitenminderungen im angegebenen Azimutwinkel bis zu einem Elevationswinkel von 1,75° entstehen. Aufgrund der gutachterlich beschriebenen Beeinträchtigung der Radarerfassung durch das Bauwerk kann der Baumaßnahme nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109 VE befindet sich innerhalb der Gemarkung Mitte und damit gemäß „Anordnung zur Aufhebung und Neuordnung eines Schutzbereichs“ vom 29. November 2007 ABI. Nr. 11 / 07.03.2008 außerhalb des Schutzbereichs für die Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof. Der erklärte Schutzbereich umfasst Flurstücke innerhalb der Gemarkungen Kreuzberg, Neukölln, Schöneberg und Tempelhof. Das im Jahr 1956 erlassene Schutzbereichsgesetz - SchBerG (Gesetz über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung) eröffnet durch die Ausweisung von Schutzbereichen die Möglichkeit der Beschränkung von Grundeigentum zum Zwecke der militärischen Verteidigung. Gemäß § 1 Abs. 2 SchBerG dient der Schutzbereich dem Schutz und der Wirksamkeit von Verteidigungsanlagen. Das Gesetz kennt als Folge der Schutzgebietsausweisung in den §§ 12ff SchBerG umfangreiche Entschädigungsregelungen. Die Nutzungseinschränkungen zum Schutz von Verteidigungsanlagen beschränkt sich gemäß SchBerG auf Grundstücke innerhalb eines durch Anordnung erklärten Schutzbereichs. Dementsprechend besteht auch die Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen nur innerhalb der Schutzbereiche (§ 3 SchBerG). Das Vorhaben unterliegt nicht den für den Schutzbereich geltenden Genehmigungsvorbehalten, Beschränkungen und insbesondere auch Entschädigungsregelungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.</p> <p>Anmerkung: Bei der in der Stellungnahme angegebenen Gesamthöhe handelt es sich augenscheinlich um eine Höhe ü. NHN und nicht über Grund. Die Gebäudehöhe über Grund beträgt einschließlich Dachaufbau/Photovoltaik nur ca. 76 m und nicht 109,85 m.</p>

		Ich bitte Sie, mich zwingend über den weiteren Ausgang des Verfahrens unter Angabe meines Zeichens VII-308-21-BBP zu informieren	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Bundeswehr wird im weiteren Verfahren beteiligt.
34.	DB Netz AG Region Ost AIM Netz Berlin Stellungnahme vom 06.10.2021	<p>Den o.g. Bebauungsplan aus Ihrem Anschreiben (der Bahn intern) vom 05.08.2021 haben wir geprüft und geben dazu nachfolgende Stellungnahme ab:</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf 1-109VE vom 07.07.2021 wird seitens der DB Netz AG, AIM Netz Berlin, aufgrund der nachfolgenden Punkte, zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt.</p> <p>1) Im näheren Umfeld der Bebauungsplanfläche verläuft die Berliner Stadtbahn mit der S-Bahn (Bahnstrecke 6024) und der Fernbahn (Strecke 6109), weswegen mit Verkehrslärm und Erschütterungen im Bebauungsplangebiet zu rechnen ist.</p> <p>2) Die Berliner Stadtbahntrasse, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplan, ist ein eingetragenes Denkmal in der Berliner Denkmaldatenbank (Objekt-Nummer: 09011323, T).</p> <p>3) Ebenso ist der Bahnhof Jannowitzbrücke, der in der Verantwortung des Geschäftsbereich der DB Station & Service AG liegt, ein eingetragenes Denkmal. Wir weisen darauf hin, dass der Geschäftsbereich der DB Station & Service AG deshalb zwingend zu beteiligen ist.</p> <p>4) Bereits heute weisen wir darauf hin, dass die DB Netz AG keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen übernimmt, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecken zu schützen.</p> <p>5) Ebenso bestehen keine Ansprüche auf Lärm- und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude. Hierfür fordern wir die Erstellung eines Erschütterungs-Gutachtens mit der Betriebsprognose 2030 für das o. g. Bebauungsplangebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandene Situation ist bekannt und wurde im Rahmen von Fachgutachten bewertet. Die Fachgutachten zum Lärm- und Erschütterungsschutz werden der DB im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (erneut) übergeben.</p> <p>Die Hinweise zu Punkt 2 und Punkt 3 wurden bereits berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind u.a. auch die besagten Denkmale in der Nähe des Vorhabens aufgeführt. Die untere Denkmalschutzbehörde als auch das Landesdenkmalamt sind in das Bebauungsplanverfahren eingebunden, wurden und werden im Verfahren erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die DB Station & Service AG wurde durch DB AG-DB Immobilien beteiligt und hat mit Schreiben vom 19.11.2021 eine Stellungnahme der DB Station & Service AG eingereicht (siehe Stellungnahme Nr. 34).</p> <p>Die Hinweise zu Punkt 4 und Punkt 5 werden berücksichtigt. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das maßgebliche Abwägungsmaterial ermittelt und bewertet werden. Zum Bebauungsplan liegt bereits eine schwingungstechnische Untersuchung (Stand 19. März 2021), und eine schalltechnische Untersuchung (Stand 20. Mai 2021) vor. Nach Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 wird zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs bezüglich der verkehrlichen Entwicklung auf einen</p>

		<p>6) Folgende Anlagen des KIB im Netzbezirk Rummelsburg (Ansprechpartner ist benannt) der DB Netz AG sind durch das o.g. Bebauungsplanvorhaben betroffen:</p> <p>a) Technischer Platz: 6024000BR0000600 Bezeichnung: 6024+001,056+1671 E Bahnbogen 45-66 Anlagennummer: 16027591</p> <p>b) Technischer Platz: 6024000BR0000800 Bezeichnung: 6024+001,165+1621 P Bahnsteigbrücke Jannowitzbrücke Anlagennummer: 16046004</p> <p>c) Technischer Platz: 6024000BR0000900 Bezeichnung: 6024+001,240+1624 E EÜ Vorhalle Jannowitzbrücke Anlagennummer: 16027235</p> <p>d) Technischer Platz: 6024000BR0001000 Bezeichnung: 6024+001,298+1615 E EÜ Vorplatz Jannowitzbrücke (Alexanderstraße) Anlagennummer: 16027234</p> <p>7) Wir fordern zwingend die Vorlage einer Verformungsprognose, analog der Verformungsprognose zum U-Bahntunnel der U8 der BVG, für alle zuvor genannten KIB-Anlagen der DB Netz AG.</p> <p>8) Das Dokument zur Grundwasserhaltung zeigt Darstellungen mit Rückverankerungen der Baugrube unter den Bahnanlagen. Das bedeutet einen direkten statischen Eingriff in die Standsicherheit unserer Anlagen, wodurch diese Baumaßnahme vollumfänglich vorlage- und prüfpflichtig nach VV-Bau des EBA</p>	<p>Prognosezeitraum abgestellt, der 10-15 Jahre in der Zukunft liegt. Dem Leitfaden folgend basieren die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung auf Verkehrszahlen des Schienenverkehrs mit Prognosehorizont 2030. Auch in der schwingungstechnischen Untersuchung ist zur Bewertung der Auswirkungen des Schienenverkehrs bei den Zugzahlen der Prognosezeitraum 2030 zugrunde gelegt worden. Dem Bebauungsplanverfahren werden die Aussagen der Untersuchungen mit entsprechenden Prognosehorizont zu Grunde gelegt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit die Ergebnisse der Untersuchungen in den Bebauungsplan und/ oder in den Durchführungsvertrag einfließen und im Rahmen des Verfahrens zu bewältigen sind.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Verformungsprognose wurde bereits erstellt und beinhaltet die benannten KIB-Anlagen. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren der DB zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf die Bauphase und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.</p> <p>Anmerkung: Für das geplante Vorhaben erfolgt nach Angaben der</p>
--	--	---	---

		<p>und nach EIGV wird. Daher raten wir seitens der DB Netz AG zu einer innenliegenden Aussteifung der Baugrube.</p> <p>9) Bei Planungs- und Bauvorhaben Dritter in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist, zum Schutz der Baumaßnahmen und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes, das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend erforderlich.</p> <p>10) Die DB Netz AG ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend erneut zu beteiligen.</p>	<p>Vorhabenträgerin keine Rückverankerung unter dem Viadukt. Die Linien, die unter die Bahnanlagen zeigen, stellen die Düsanzien der geplanten Hebungsinjektion dar und keine rückwärtige Verankerung der Baugrubenkonstruktion. Die Baugrube wird nach innen durch eine Stahlkonstruktion ausgesteift.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Hochhaus hält einen Abstand zum Bahnviadukt von 10,8 m bis zum fünften Vollgeschoss und 5,4 m ab dem sechsten Vollgeschoss ein. Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung handelt es sich um ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin, weshalb hier die Abstandsflächenvorschriften nicht zur Anwendung kommen. Etwaig erforderliche Sicherheitsabstände im Rahmen der Bauausführung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren. Die DB Netz AG wird im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>
35.	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Ost Abt. Eigentumsmanagement</p> <p>Stellungnahme vom 07.10.2021</p>	<p>Mit Mail vom 12.07.2021 wurden wir gebeten, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-109 VE "JaHo" (Stadtturm) der Stadt Berlin eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben. Für die gewährten Terminverlängerungen möchten wir uns bedanken.</p> <p>Die DB Immobilien fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben.</p> <p>Die DB Netz AG stellt die Infrastruktur für den Bahnbetrieb zur Verfügung. Sie übernimmt damit diejenigen Aufgaben, die als Ausfluss der grundsätzlichen Bestimmungen Gemeinwohlcharakter haben. Dementsprechend ist die Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, entsprechend den Beschlüssen zur Neuordnung im Bahnbereich und ihre Auswirkungen auf das Bauplanrecht, Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

		<p>wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.</p> <p>Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-109VE "JaHo" (Stadtturm) der Stadt Berlin kann seitens der DB Netz AG zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden.</p> <p>Als Anlageneigentümer/-verantwortliche hat das Konzernunternehmen DB Netz AG für den jeweiligen Verantwortungsbereich zum o.g. Planverfahren separat Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt gleichberechtigt als Stellungnahme zum Planverfahren.</p> <p>Wir fügen diesem Schreiben in der Anlage die Stellungnahmen der DB Netz AG, hier: Region Ost, AIM Netz Berlin vom 06.10.2021 bei und bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung der o. a. Stellungnahmen.</p> <p>Zu inhaltlichen und fachlichen Fragen dieser Stellungnahmen wenden Sie sich bitte direkt an die DB Netz AG.</p> <p>Weiterhin möchten wir Ihnen mitteilen, dass vom Verfahrensbeteiligten DB Station & Service AG uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Stellungnahmen noch nicht vorliegt. Sofern uns die Stellungnahmen der beteiligten Konzerngesellschaft DB Station & Service AG zum o. g. Planverfahren übergeben wird und eine Betroffenheit von Anlagen der DB AG vorliegt, reichen wir diese als Nachtrag zu dieser Stellungnahme weiter.</p> <p><u>Infrastrukturelle Belange</u> Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stellen wir fest, dass gemäß der planerischen Darstellung die Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-109VE "JaHo" (Stadtturm) der Stadt Berlin nördlich an der Bahnstrecke: (6024) Berlin Ostbahnhof – Potsdam Hbf. in Höhe km: ca. 1,19 - 1,23 bahnrechts liegt. Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz –ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 § 2– ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die unterschiedlichen Verantwortungsbereiche innerhalb der DB werden zu Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme der DB Netz AG Region Ost AIM Netz Berlin vom 6. Oktober 2021 liegt ebenfalls vor (siehe Stellungnahme Nr. 33).</p> <p>Kenntnisnahme Mit Schreiben vom 19.11.2021 wurde durch die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien eine Stellungnahme der DB Station & Service AG vom 03.11.2021 übermittelt (siehe Stellungname Nr. 35)</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke der DB sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>
--	--	---	--

		<p>Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im Allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.</p> <p>Grundsätzlich gilt: Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BauO Bln einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Da davon auszugehen ist, dass es durch das geplante Bauvorhaben zur Unterschreitung der Abstandsflächen kommen wird, wird dem Eigentümer des o. g. Grundstückes das Angebot eines privatrechtlichen Gestattungsvertrages hinsichtlich der anfallenden Abstandsflächen durch die DB Immobilien unterbreitet. Voraussetzung hierfür ist, dass das interne Beteiligungsverfahren zur Prüfung des Bauantrages von allen betroffenen Konzerngesellschaften der DB AG positiv beschieden wird.</p> <p>Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelastigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche Die Bahnstrecke: (6024) Berlin Ostbahnhof – Potsdam Hbf. verläuft in Nachbarschaft Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung handelt es sich um ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin, weshalb hier die Abstandsflächenvorschriften nicht zur Anwendung kommen. Soweit sich in einem Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen geschützten Rechtsgüter wie z.B. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung damit sein Bewenden. Die Begründung wird die Thematik vertiefen. Die Vorhabenträgerin nimmt das Angebot zum Abschluss eines Gestattungsvertrags mit der DB dennoch gleichwohl auf und wird auf die DB zugehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen/Anregung wird berücksichtigt. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das maßgebliche Abwägungsmaterial ermittelt und bewertet werden. Zum Bebauungsplan liegt eine schwingungstechnische Untersuchung (Stand 19. März 2021) und eine schalltechnische Untersuchung (Stand 20. Mai 2021, aktualisiert Stand 12. April 2022) vor. Eine Aussage zur elektromagnetischen Verträglichkeit (EMV) wird im weiteren Verfahren ergänzend stattfinden. Dazu wurde bereits ein Gutachten erstellt (Stand 9. Februar 2022). Alle genannten Gutachten werden Gegenstand der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
--	--	---	--

		<p>Erschütterungen, Lärm etc.) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.</p> <p>Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung. Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände sind auszuschließen. Dies gilt u. a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.</p> <p>Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden. Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.</p> <p>Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern. Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Flächen im Eigentum der DB. Die Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke wird im Rahmen des Planverfahrens jedoch gutachtlich erfasst und in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Maßnahmen der Bauausführung oder das Betreiben von baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Flächen im Eigentum der DB. Die Erschließung für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-109 VE liegenden Stadtturms ist jedoch Bestandteil eines Erschließungskonzeptes, dass über den Planbereich hinaus auch die Erschließungsflächen eines angrenzenden Vorhabens („Stadthaus & Stadthof“) sowie Flächen der DB entlang des Bahnviaduktes erfasst. Die Absicherung der Erschließung erfolgt dreiseitig zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern durch Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis sowie durch Eintragung von Dienstbarkeiten in den Grundbüchern. Die Sicherung der Erschließung mittels Baulasten durch den jeweiligen Eigentümer der Fremdgrundstücke ist zu gegebenem Zeitpunkt im Bebauungsplanverfahren durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen. Die DB ist in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Das Erschließungskonzept ist der DB bekannt. Zur Bereitschaft und Umsetzung wurde für die Erschließung des gesamten Areals bereits ein Vertrag zwischen der DB und der Vorhabenträgerin geschlossen.</p>
--	--	---	--

	<p>Auf Grund des Bebauungsplan 1-109VE "JaHo" der Stadt Berlin darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.</p> <p>Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instandhalten“ wieder erneuert werden.</p> <p>Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Das Handbuch kann käuflich erworben werden unter folgender Adresse: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter – Kundenservice Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe.</p> <p><u>Grundsätzlich gilt folgendes:</u> An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m, und für Bäume 12,00 m. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Vorhabengrundstück ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Entwässerungskonzept wurde den zuständigen Behörden und den BWB in der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt. Einwände wurden nicht erhoben (siehe Stellungname Nr. 10 und Nr. 18). In den Durchführungsvertrag wird eine Entwässerungsverpflichtung gemäß Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung aufgenommen. Auch für den außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Stadtplatz (Flurstück 323, Fläche des Landes Berlins), der als Vertragsergänzungsfläche in den Vertrag mit aufgenommen wird, wird eine mit dem SGA abgestimmte Vorplanung mit Entwässerungskonzept als Anlage beigefügt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Vorhabengrundstück ein Entwässerungskonzept erstellt. Bahnentwässerungssysteme der DB AG werden nicht beeinträchtigt. Beschädigungen bei Bauausführung sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Vorhabengrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch für die Fläche des Stadtplatzes (Flurstück 323, Fläche des Landes Berlins) werden Außenanlagenkonzepte erstellt. Die Außenanlagenkonzepte werden erneut Gegenstand der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.</p>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> • Kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). • Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.333A01 beschrieben. <p>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußeren Gleises) entspricht maximal erreichbare Wuchshöhe der Gehölze im Alter. • Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8,00 m von der Gleismitte des äußeren Gleises. <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone. <p>Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com zu senden. Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.</p> <p>Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Durchführungsvertrag werden Außenanlagenkonzepte für das Vorhabengrundstück und den Stadtplatz (Flurstück 323, Fläche Landes Berlins) beigelegt. Die Beleuchtung soll Bestandteil der Außenanlagenkonzepte. Anmerkung: Da die Beleuchtungsanlagen ebenerdig und damit tiefer als die Gleisanlagen im Rahmen des Außenanlagenkonzepts geplant werden, sollte es zu keiner Beeinflussung durch diese Beleuchtungsanlagen kommen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Ausführungsplanung bzw. Bauphase. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits das Eisenbahnbundesamt (EBA) beteiligt. Eine Stellungnahme (Nr. 36)</p>
--	--	--	--

	<p>eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.</p> <p>Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6024) Berlin Ostbahnhof – Potsdam Hbf.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zum o.g. Planverfahren zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren der Stadt Berlin im Näherungsbereich zu beteiligen.</p> <p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass diese Stellungnahme nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände gilt und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.</p> <p>Weitere Informationen und ggf. Antragsformulare für geplante Maßnahmen, die rechtlich durch den Abschluss eines Kreuzungs-</p>	<p>liegt vor. Die EBA wird auch weiterhin in das Planverfahren eingebunden. Im B-Planverfahren notwendige Abstimmungsprozesse werden vorgenommen. Auch eine Verformungsprognose wurde für den S-Bahnhof Jannowitzbrücke bereits erstellt und wird den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im weiteren B-Plan Beteiligungsverfahren übermittelt. Darüber hinaus notwendige Abstimmungen zur Bauphase sind außerhalb und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu führen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn wird weiterhin in B-Planverfahren beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird auch die Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange übermittelt. Im Verfahren ist darüber hinaus nicht vorgesehen, dass Abwägungsergebnisse aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - außer in erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a BauGB- an die Behörden und Träger übersandt werden. Die Abwägungsergebnisse sind jedoch zum Teil Gegenstand im Verfahren notwendiger BA-Beschlüsse und können bei Beschlussvorlage/Beschlussfassung auf der Seite des Bezirksamtes Mitte unter „Politik und Verwaltung“ – „Beschlüsse des Bezirksamtes Mitte“ eingesehen werden. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus gibt es keine Regelungsbefugnisse für das Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---

		<p>bzw. Gestattungsvertrages gesichert werden müssen, finden Sie auf unserer Homepage unter: https://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html. Zur online Antragstellung nutzen Sie bitte folgenden Link: https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:LOGIN_DESKTOP. Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o. g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.</p> <p>Anlage: - Stellungnahme der DB Netz AG, hier: Region Ost, AIM Netz Berlin vom 06.10.2021 (siehe unter Abschnitt II. 39)</p>	Kenntnisnahme
36.	<p>DB Station&Service AG Bahnhofsmanagement Berlin Regional-/S-Bahnhöfe</p> <p>Stellungnahme vom 3.11.2021</p>	<p>Bezugnehmend auf die uns übergebenen Unterlagen zu o.g. genanntem Vorhaben nehmen wir mit diesem Schreiben im Namen der DB Station&Service AG Stellung und erteilen unsere eingeschränkte Zustimmung vorbehaltlich der Zustimmung durch die DB Netz AG.</p> <p>Wir stimmen dem Bebauungsplan der JAHO Stadtturm Verwaltungs GmbH unter den folgenden Voraussetzungen zu:</p> <p>Für die Erschließung des gesamten Areals wurde bereits ein Vertrag geschlossen, Dienstbarkeiten wurden darin ebenfalls bereits festgelegt. Abstandsflächen und Brandüberschlag für den Stadtturm sind jedoch noch gesondert zu regeln.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die durch Vertrag erklärte Bereitschaft zur gegenseitigen Eintragung von Verbindlichkeiten zur Sicherung der Erschließung wird seitens des Stadtentwicklungsamtes zur Kenntnis genommen. Ungeachtet privatrechtlicher Vereinbarungen mittels Dienstbarkeiten erachtet das Stadtentwicklungsamt die Eintragung von öffentlich-rechtlichen Baulasten jedoch als unabdingbar, da durch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung mittels Baulasten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgesichert wird, dass diese nur mit schriftlichem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde wieder erlöschen können. Dies ist im weiteren Verfahren zwischen den jeweiligen Grundstückeigentümern zu klären und auf den Weg zu bringen. Wenn die Erschließung nicht gesichert wird, dann kann der B-Plan nicht zur Festsetzung gebracht und das Hochhaus damit nicht gebaut werden.</p>

		<p>Der barrierefreie Zugang zum Bahnhof befindet sich auf dem Grundstück 322, welches an das Baufeld angrenzt. Dieses muss während der gesamten Bauzeit uneingeschränkt nutzbar bleiben. Es ist jederzeit, bezogen auf die einzelnen Bauphasen, die uneingeschränkte Nutzung unserer Feuerwehrezufahrt zu garantieren.</p> <p>Der Zugang (notwendiger Fluchtweg) zur Mieteinheit Mindbox auf dem Grundstück 455 ist ebenso 24 h verfügbar zu halten wie auch die Zugänge zu unseren Technikräumen, Mitlagerflächen inkl. der Müllräume auf den Grundstücken 419ff.</p> <p>Bei jeglicher Einschränkung der zuvor genannten Zugänge ist diese im Bahnstationsmanagement mit einem Vorlauf von 6-8 Wochen Vorlauf anzumelden. Gravierende (temporäre)</p>	<p>Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung handelt es sich um ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin, weshalb hier die Abstandsflächenvorschriften nicht zur Anwendung kommen. Soweit sich in einem Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen geschützten Rechtsgüter wie z.B. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung damit sein Bewenden. Die Vorhabenträgerin nimmt das Angebot zum Abschluss eines Vertrages mit der DB dennoch gerne an.</p> <p>Gemäß § 14 BauO Bln sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu ändern und Instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksam Löscharbeiten möglich sind. Auch im vierten Abschnitt in §§26 ff. sind gesetzliche Anforderungen definiert, die die Ausbreitung von Feuer und Rauch verhindern sollen. Privatrechtliche Vereinbarungen können die Einhaltung von gesetzlichen Anforderungen nicht ersetzen.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Flurstück der 322 der DB ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und auch nicht Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen zu Umgestaltung des Standplatzes (dazu auch siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 35). Die Hinweise betreffen zudem nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Ausführungsplanung bzw. Bauphase. Im Bebauungsplanverfahren besteht kein Handlungserfordernis.</p>
--	--	--	--

		<p>Änderungen der Feuerwehrezufahrt sind außerdem mit der Berliner Feuerwehr über ein bauzeitliches Brandschutzkonzept abzustimmen.</p> <p>Der Außenplanung zum vorgelegten Stand wird nicht zugestimmt. Eine Stellungnahme dazu wurde bereits an den Investor übermittelt. Eine Überarbeitung wurde noch nicht wieder vorgelegt.</p> <p>Die DB Station&Service plant keine Maßnahmen, die das Bauvorhaben nach aktuellem Stand tangieren.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Außenanlagenplanung des Vorhabengrundstücks und des Stadtplatzes (Flächen des Landes Berlin, Flurstück 323) wird nach Überarbeitung den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im weiteren Verfahren vorgelegt. Auch die DB erhält das Konzept im nächsten Beteiligungsschritt. Hier ist zu beachten, dass das Außenalgenkonzept für den Stadtplatz Flächen des Landes Berlins umfasst. Flächen im Eigentum der DB sind nicht betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
37.	<p>Eisenbahn-Bundesamt (EBA) – Abt. Sachbereich 1 Stellungnahme vom 18.08.2021</p>	<p>Betreff: Vorhaben „JAHO“ hier: Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben „Neubau von zwei Bürogebäuden in Berlin-Mitte, Holzmarktstraße 3-5“, Flurstücke 268,420,422,444 und 445, Flur 818, Gemarkung Mitte Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf 1-109VE für die Grundstücke östlich der Alexanderstraße zwischen Holzmarktstraße und S-Bahnhof Jannowitzbrücke, Flurstücke 452, 453, 454, Flur 818, Gemarkung Mitte Bezug: Bezug: Ihr Schreiben vom 24.06.2020, Gz. 1160-2020-1786-Stadt (11)2 501 Mein Schreiben vom 18.08.2020, Gz. 51113-511pl/044-2312#016 Ihr Schreiben vom 12.07.2021, Gz. Stadt 1 206 Ihr Schreiben vom 10.08.2021, Gz. 1160-2020-1786-Stadt (11)2 501 Anlage: Planunterlagen (1 Heftung) - zurückgereicht –</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>EBA-Bescheid 213.1-213izbie/005-2101#001-(100/21-ZiE) v. 11.03.2021 (Kopie)</p> <p>Mit Schreiben vom 24.06.2020 hatten Sie das Eisenbahn-Bundesamt erstmalig um Stellungnahme zum Vorhaben „Neubau von zwei Bürogebäuden“ (sog. „Stadthaus“ und „Stadtloft“) in Berlin-Mitte, Holzmarktstraße 3-5 gebeten, woraufhin ich mit Schreiben vom 18.08.2020 meine Einwände mitgeteilt hatte.</p> <p>Mit Schreiben vom 12.07.2021 gaben Sie mir nun Gelegenheit zur Stellungnahme zum unmittelbar angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 1-109VE, der die Errichtung eines weiteren Bürogebäudes (sog. „Stadtturm“) zum Gegenstand hat. Mit Schreiben vom 10.08.2021 übersandten Sie zur Stellungnahme im o. g. Baugenehmigungsverfahren die „Verkehrstechnische Untersuchung zu den Bauvorhaben an der Holzmarktstraße 3-5 in Berlin-Mitte“, Stand 09.08.2021, der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft.</p> <p>Da zwischen den beiden v. g. Vorhaben bezüglich der verkehrlichen Belange, die das Eisenbahn- Bundesamt in seinem Aufgabenbereich berühren, ein enger Zusammenhang besteht, folglich auch die von Ihnen zuletzt übersandte verkehrstechnische Untersuchung das Gesamtvorhaben „JAHO“ betrifft, gebe ich hiermit eine Gesamtstehungnahme ab:</p> <p>1. <u>Planungsrechtliche Randbedingungen</u> Wie bereits in meiner im Baugenehmigungsverfahren für das „Stadthaus“ und „Stadtloft“ abgegebenen Stellungnahme vom 18.08.2020 ausgeführt, unterliegen die zwischen dem eigentlichen Baugrundstück und dem benachbarten Stadtbahnviadukt bzw. der S-Bahn-Verkehrsstation Jannowitzbrücke gelegenen bahneigenen Flurstücke 269, 419, 421, 423 und 455, die mit der Umfahrung des sog. „Stadthauses“ überplant werden sollen, der öffentlich-</p>	<p>Kenntnisnahme Der Hinweis bezieht sich auf Flächen und ein Vorhaben außerhalb des B-Plan Geltungsbereichs. Das Vorhaben Stadthaus/Stadtloft auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB bewertet und hat bereits eine Baugenehmigung erhalten.</p> <p>Kenntnisnahme Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-109 VE für das Hochhausvorhaben „Stadtturm“ wurde eine verkehrstechnische Untersuchung Stand 9. April 2021 an die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange übersandt. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum außerhalb des B-Plangeltungsbereichs liegenden Vorhabens „Stadthaus & Stadtloft“ übermittelte verkehrstechnische Untersuchung Stand 9. August 2021 wurde außerhalb des B-Planverfahrens nicht durch die verbindliche Bauleitplanung übersandt.</p> <p>Kenntnisnahme Auch wenn zwischen den beiden Vorhaben hinsichtlich der Erschließung ein funktioneller Zusammenhang besteht, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nur eine Abwägung zu Belangen stattfinden, die das Planvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen BPlans betreffen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bahneigenen Flurstücke 269, 419, 421, 423 und 455 liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sie sind jedoch Bestandteil eines gemeinsamen Erschließungskonzeptes für die Entwicklung eines Bürostandortes entlang der Holzmarktstraße, dass zudem das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Hochhausvorhaben „Stadtturm“ und das außerhalb des B-Plan Geltungsbereichs auf unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen liegende Vorhaben „Stadthaus/Stadtloft“</p>
--	---	---

		<p>rechtlichen Zweckbestimmung („Widmung“) für den Bahnbetrieb und damit der Fachplanungshoheit. Das Eisenbahn- Bundesamt hat auf dieser Fläche mit Plangenehmigung für das Vorhaben "Grundinstandsetzung und Änderung S-Bahnhof Jannowitzbrücke" unter dem 17.11.1995, Az. 1010.1024 Rap, und unter dem 21.03.1997, Az. 1033/1024 Rap/274, einen befestigten Stichweg mit Wendehammer als Zuwegung zur Eisenbahnverkehrsstation festgesetzt. Der Wendehammer erstreckt sich auf Höhe des Stadtbahn Bogens 65 auf den heutigen Flurstücken 444 und 454, die mit dem Vorhaben „JAHO“ überplant werden sollen.</p> <p>Bei der Zuwegung einschließlich Wendehammer handelt es sich gemäß § 4 Abs. 1 Eisenbahn- Bau- und Betriebsordnung (EBO) um eine öffentliche Eisenbahnbetriebsanlage. Primärer Nutzungszweck ist der Zugang der Reisenden und die sonstige Erschließung der Verkehrsstation. Bahnfremde Nutzungen sind auf dieser Fläche nur zulässig, soweit der widmungsgemäße Nutzungszweck nicht beeinträchtigt wird. Diese öffentlich-rechtliche Zweckbestimmung der Fläche für den Bahnbetrieb kann weder durch Baugenehmigung noch durch Bebauungsplan eingeschränkt werden. Bahnbetriebliche Belange genießen dort auch zukünftig Vorrang vor bahnfremden Nutzungen.</p> <p>Mit dem geplanten Umbau der bisher in beide Richtungen befahrbaren Zuwegung zum S-Bahn- Empfangsgebäude in eine Einbahnstraße und dem Entfall des Wendehammers erhält die Umfahrung des „Stadthauses“ eine öffentliche Erschließungsfunktion für den S-Bahn-Haltepunkt und die sonstigen dortigen Nutzungen im Stadtbahnviadukt. Diese Erschließungsfunktion ist rechtlich zu sichern und im Lageplan darzustellen. Der überarbeitete Lageplan ist dem Eisenbahn-Bundesamt vorzulegen.</p>	<p>erfasst, dass bereits auf der Grundlage § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilt und genehmigt wurde.</p> <p>Die Existenz einer mit einem Wendehammer der DB belegten Fläche auf den Flurstücken 444 und 454 als Bestandteil der Zuwegung der Eisenbahnstation, ist bisher nicht bekannt gewesen. Auch wurde dieser Sachverhalt von der DB nicht erwähnt. Die Flurstücke 454 und 444 waren bis vor kurzem bebaut. Es gab und gibt keine Wendemöglichkeit mit Verbindung zu den Flächen entlang des Bahnviaduktes.</p> <p>Mit Schreiben vom 28.03.2022 hat das EBA nunmehr die Aussage getroffen, dass der anvisierte Flächentausch nie vollzogen und die Wendestelle nicht wie plangenehmigt errichtet wurde, somit auch keine Notwendigkeit besteht an der in Rede stehenden Fläche festzuhalten und von Bahnbetriebszwecken freizustellen. Die auf den Wendehammer bezogene Aussage der Stellungnahme trifft somit nicht mehr zu.</p> <p>Die Erschließung für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-109 VE liegenden Stadtturm ist Bestandteil eines Erschließungskonzeptes, das über den Planbereich hinaus auch die Erschließung eines angrenzenden Vorhabens („Stadthaus & Stadthof“) erfasst. Gemäß Konzept erfolgt die Erschließung des Hochhausvorhabens ausschließlich über benachbarte Fremdfächen anderer Grundstückseigentümer.</p> <p>Seit 2017 gibt es dazu bereits intensive Abstimmungen der privaten Grundstückseigentümer mit der Deutschen Bahn zur Errichtung der Umfahrung. Laut Stellungnahme (Nr. 35) der DB Station&Service AG wurde für die Erschließung des gesamten Areals auch bereits ein Vertrag geschlossen.</p> <p>Durch Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis sowie durch Eintragung von Dienstbarkeiten in den Grundbüchern soll die Erschließung der jeweiligen Grundstücke, auch die der Deutschen Bahn, abgesichert und gewährleistet werden. Die Sicherung der Erschließung durch den jeweiligen Eigentümer ist zu gegebenem Zeitpunkt im Bebauungsplanverfahren durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird das Eisenbahn- Bundesamt erneut beteiligt und der Lageplan übersandt.</p>
--	--	--	--

		<p>2. Verkehrliche Situation auf der bahnparallelen Zuwegung zur Eisenbahnverkehrsstation</p> <p>Da zum Zeitpunkt der planungsrechtlichen Festsetzung der Zuwegung zur Eisenbahnverkehrsstation in den 1990er Jahren lediglich ein geringes Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen und geringer bzw. mäßiger Fahrrad- bzw. Fußgängerverkehr (ausschließlich Reisende) zu berücksichtigen waren, wurde seinerzeit auf eine räumliche Trennung der Verkehrsarten verzichtet. Vor dem Hintergrund der aktuell prognostizierten allgemeinen Verkehrsentwicklung mit Zunahme des öffentlichen Personennahverkehrs und aufgrund der durch das Vorhaben „JAHÖ“ verursachten zusätzlichen Verkehre ist auf der Zuwegung zur Eisenbahnverkehrsstation zukünftig eine deutliche Zunahme des Fußgänger- und Radverkehrs zu erwarten. Die vorgelegte verkehrstechnische Untersuchung geht von einer Aufteilung der Verkehrsfläche in einen 3 Meter breiten Fußweg und in eine Einrichtungsfahrbahn West-Ost für Kraftfahrzeuge und Radfahrer aus. Gemäß dem Schleppkurvenplan der verkehrstechnischen Untersuchung soll der Fußweg an der südwestlichen Ecke des „Stadthauses“ abweichend von der einschlägigen DB-Richtlinie 813.0202 auf eine Breite von etwa 1 m eingeschränkt werden.</p> <p>Als verantwortlicher Eisenbahninfrastrukturbetreiber hat die DB Station & Service AG insbesondere für einen ordnungsgemäßen und sicheren Reisendenzugang auf der Verkehrsfläche und für die erforderliche Beschränkung bahnfremder Verkehre durch geeignete Absperrungen bzw. Zufahrtskontrollen Sorge zu tragen. Die Ausführungsplanung für die geplanten Maßnahmen auf der Verkehrsfläche bedarf daher der Freigabe durch einen Bauvorlageberechtigten der DB Station & Service AG (siehe „Verwaltungsvorschrift für die Überwachung der Erstellung im Ingenieurbau, Oberbau und Hochbau (VV BAU)“ des Eisenbahn-Bundesamtes). Als Teil der Ausführungsplanung ist für die bahngewidmeten und dem Reisendenzugang dienenden Gehwegabschnitte</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die gesamte Erschließung des Stadtturms erfolgt über die benachbarten Grundstücksflächen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gesamte Erschließung des Stadtturms erfolgt über die benachbarten Grundstücksflächen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Die formulierten Anliegen sind daher durch die Grundstückseigentümer der betreffenden Flächen zu klären und abzustimmen.</p>
--	--	---	--

		<p>unterschiedlicher Verkehrsbelastung jeweils eine Breitenbemessung nach DB-Richtlinie 813.0202 vorzunehmen. Von diesen anerkannten Regeln der Technik darf gemäß § 2 Abs. 2 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) nur abgewichen werden, wenn mindestens die gleiche Sicherheit wie bei Beachtung dieser Regeln nachgewiesen ist. Die durch einen Bauvorlageberechtigten des Eisenbahninfrastrukturbetreibers freigegebene Ausführungsplanung für die Zuwegung(en) zur Eisenbahnverkehrsstation einschließlich ggfls. nach § 2 Abs. 2 EBO erforderlicher Sicherheitsnachweise ist dem Eisenbahn-Bundesamt vorzulegen.</p> <p>Die auf Seite 15 der verkehrstechnischen Untersuchung getroffene Annahme, dass Radfahrer gegen die auf der Umfahrung des „Stadthauses“ vorgeschriebene Fahrtrichtung ihr Fahrrad zum vorgesehenen Abstellraum bzw. zum Bahnhofszugang schieben, schätzt das Eisenbahn-Bundesamt als unrealistisch ein. Es dürften vielmehr regelmäßige Verstöße gegen die Einbahnstraßenregelung bzw. gegen das Verbot des Radfahrens auf dem als Reisendenzugang dienenden Gehweg zu erwarten sein. Des Weiteren besteht die Gefahr, dass die für Fußgänger und Kraftfahrzeuge vorgesehenen Verkehrsräume durch abgestellte Fahrräder eingeschränkt werden. In einer im Auftrag des Landes Berlin durch die Fa. GB infraVelo GmbH erstellten Standort- und Potentialanalyse für die Verkehrsstation Jannowitzbrücke wurde bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an 160 Fahrradabstellplätzen für Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs ermittelt. Die vorliegenden Planungen lassen völlig offen, wie dieser Bedarf gedeckt werden soll.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich nicht direkt auf das B-Plangebiet. Ungeachtet dessen können verhaltensbedingte Umstände und Verstöße gegen bestehende Regelungen weder durch Regelungen im Bebauungsplan noch im Durchführungsvertrag aufgefangen werden. Auch eine verpflichtende Inanspruchnahme von Angeboten des Fahrradparkens kann in einem Bebauungsplanverfahren nicht geregelt und verankert werden.</p> <p>Die nach Bauordnung Berlin erforderlichen Stellplätze für Fahrräder werden im Gebäude nachgewiesen. Die Lage und die Anzahl der Fahrradstellplätze werden in den Schemagrundrissen des Vorhabens dargestellt, die als Anlage dem Durchführungsvertrag beigefügt werden.</p> <p>Für die bauliche Entwicklung des gesamten Bürostandortes entlang der Holzmarktstraße im Bereich des Bahnhofs Jannowitzbrücke wurde zudem frühzeitig ein Außenanlagenkonzept erstellt. Das Konzept umfasst neben den Flächen des Bebauungsplans 1-109 VE auch Flächen des angrenzenden Stadtplatzes (Eigentum DB und Land Berlin), Flächen des Bahnviaduktes im Eigentum der DB und benachbarte Grundstücksflächen im Privateigentum. Das Konzept zeigt, dass über mehrere Stellen verteilt Fahrradbügel und Fahrradstationen angeboten und der von infraVelo ermittelte Bedarf von 160 Abstellplätzen Gesamtkonzeptionell (annähernd) abgedeckt werden könnte.</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens wird ein bilateraler Durchführungsvertrag (DV) zwischen dem Land Berlin und der</p>
--	--	--	---

		<p>3. <u>Sicherheit des Bahnbetriebs während der Bauarbeiten</u> Die Sicherheit des Bahnbetriebs darf nicht beeinträchtigt werden. Um Beeinträchtigungen des Stadtbahnviaduktes einschließlich der Verkehrsstation Jannowitzbrücke während der Bauarbeiten, insbesondere bei der Erstellung der Baugrube, vorzubeugen, sind Hebungsinjektionen unter den Bahnanlagen im Compensation-Grouting-Verfahren nach DIN EN 12715 und Schlitzwände geplant. Diesbezüglich hat das Eisenbahn-Bundesamt der DB Netz AG unter dem 11.03.2021, Gz. 213.1-213izbie/005-2101#001-(100/21-ZiE) gemäß § 26 Abs. 1 Eisenbahn-Inbetriebnahmegenehmigungsverordnung (EIGV) i. V. m. § 5 Abs. 1, Abs. 1a Nr. 1 und Abs. 1e Nr. 1 AEG eine Zustimmung im Einzelfall erteilt. Die Umsetzung der beiden „JAHO“-Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Bestimmungen des v. g. Bescheides vollumfänglich eingehalten werden. Hierzu ist der Bauherr in der Baugenehmigung zu verpflichten.</p> <p>Anlage EBA-Bescheid GZ: 213.1-213izbie/005-2101#001-(100/21-ZiE) vom 11.03.2021 – Zustimmung im Einzelfall für Hebungsinjektionen im Compensation-Grouting-Verfahren nach DIN EN 12715 und Schlitzwände, Strecke 6024 Berlin Ostbahnhof (S-Bahn)-Potsdam Hbf (S-Bahn), km 1,08 bis 1,24; inkl. Anlage 1. Prüfbericht, Prüf-Nr. 20-2098-2, von Hr. Dr.-Ing. Lutz Vogt vom 05.03.2021 und Anlage 1</p>	<p>Vorhabenträgerin geschlossen. Der DV erstreckt sich somit nicht auf im Außenanlagenkonzept dargestellte Drittflächen der DB und des benachbarten Grundstückseigentümers. Abstimmungs- und Abwägungsgegenstand bezüglich der Außenanlagenplanung und der darin verankerten öffentlichen Fahrradabstellplätze umfasst daher den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Vertragsergänzungsfläche Stadtplatz Flurstück 323. Die Umsetzung der Außenanlagenkonzepte für das Baugrundstück und den die besagte Stadtplatzfläche sollen als Anlage zum Durchführungsvertrag gesichert werden. Die Außenanlagenkonzepte werden erneut Gegenstand der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Ausführungsplanung bzw. Bauphase sowie das Baugenehmigungsverfahren, welches bei der Bauaufsicht geführt wird. Somit obliegt auch die Aufnahme von Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung der Bauaufsicht. Im Rahmen des B-Planverfahrens wird dennoch geprüft, ob in den abzuschließenden Durchführungsvertrag zum Vorhaben „Stadtturm“ eine derartige Einhaltungspflicht aufgenommen werden kann. Das Vorhaben Jaho „Stadthaus & Stadthof“ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wurde bereits durch die Bauaufsicht des Bezirksamtes genehmigt. Hinweis: Zwischenzeitlich wurde für die Untergeschosse des Stadtturms ein Bauantrag durch die Vorhabenträgerin bei der Bauaufsicht eingereicht, der auf der derzeit geltenden planungsrechtlichen Grundlage § 34 BauGB beurteilt wird. Die Baugenehmigung wurde zwischenzeitlich erteilt. Die Tiefbaumaßnahmen haben begonnen.</p>
--	--	--	---

38.	50Hertz Transmission GmbH Abt. TG Netzbetrieb Stellungnahme vom 19.07.2021	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. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme enthält keine Hinweise, die eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich machen.
-----	--	---	---

Ergebnis:

Im Ergebnis der Abwägung werden/wurden die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen ergänzt, präzisiert und angepasst. Fachgutachten werden/wurden entsprechend der Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren erstellt, vorhandene geprüft und angepasst. Die Begründung wird/wurde umfangreich ergänzt. Der Umweltbericht wird/wurde erstellt.

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgebrachten Anregungen nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird mit der Vorbereitung der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.

Berlin, den02.08.2023....

.....gez. i.V.Giebel.....

Laduch
Amtsleitung Stadtentwicklungsamt