

Anlage 3

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung



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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art und Weise der Beteiligung

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109 VE wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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 E-Mail vom 28. August 2023 zum Bebauungsplanentwurf um Stellungnahme bis zum 29. September 2023 gebeten. Die Beteiligungsunterlagen wurden über das Programm Cryptshare zur Verfügung gestellt und konnten unter Angabe eines Passwortes heruntergeladen werden. Der Entwurf des Durchführungsvertrags war Bestandteil der Beteiligungsunterlagen und wurde nach Betroffenheit den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch den betroffenen Fachämtern des Bezirks Mitte zur Verfügung gestellt.

Insgesamt wurden 45 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Fachämter des Bezirksamts Mitte beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Von den beteiligten Stellen haben 32 Stellen eine Stellungnahme abgegeben. Insgesamt waren 38 Stellungnahmen auszuwerten, da die Behörden und Träger u. a. intern die Unterlagen zur Stellungnahme weiterleiteten oder eine Stellungnahme zusammengefasst haben.

Von folgenden 13 beteiligten Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:

- Berliner Stadtreinigung (BSR),
- Berliner Verkehrsbetriebe (BVG),
- Bundesnetzagentur – Richtfunk,
- Eisenbahnbundesamt (EBA),
- Handwerkskammer Berlin,
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi),
- Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo),
- Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
- Wasser- und Schifffahrtsamt (WAZ),
- Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKultGZ),
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) – III B,
- Bezirksamt Mitte Jugendamt,
- Bezirksamt Mitte Frauenbeirat.

2. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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. Nachfolgend sind alle Stellungnahmen (linke Tabellenspalte) und die jeweilige Abwägung (rechte Tabellenspalte) aufgeführt. Die Stellungnahmen sind 1:1 im Originaltext wiedergegeben (Ausnahme Tippfehler etc. und deutliche Hinweise auf die Identität).

1. Berliner Feuerwehr: Stellungnahme vom 19.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<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>Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.</p> <p><u>Allgemeiner sachbearbeitender Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</u> Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LWBedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Sofern erforderlich, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planverfahren weiterhin nach BauGB beteiligt. Diese Erforderlichkeit ist gemäß vorliegender Stellungnahme mit Bezug zu im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Unterlagen nicht erkennbar.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Wie bereits im Rahmen der Abwägung zur frühen Beteiligung ausgeführt, ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Zuge des dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.</p>

Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.

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.

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.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise beziehen sich auf einzureichende Unterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

Anmerkung: Für die Entwicklung eines Bürostandes entlang der Holzmarktstraße wurde ein Erschließungskonzept erstellt, das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zwei Gehwegüberfahren und eine Umfahrung auch für die Feuerwehr umfasst. Die Grundstücksüberfahrten genügen mit einer geplanten Breite von über 3 m den Anforderungen der Muster-Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“.

Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.

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) BauO Bln 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 Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.

Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.

Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.

Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.

Kenntnisnahme.

Der Hinweis betrifft die Baudurchführung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.

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.

Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist.

Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:

- 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)

Wir möchten sie über die folgenden **Merkblätter** der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:

- Brandschutz auf Baustellen
- Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis
- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken

Kenntnisnahme.

Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

Kenntnisnahme.

Ein Brandschutznachweis ist nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern im Rahmen des Bauantrags vorzulegen. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung übergeben.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern sind im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung übergeben.

<ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG) • Photovoltaikanlagen • Objektfunkversorgung <p>Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.</p> <p>https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/</p>	
---	--

2. Berliner Wasserbetriebe (BWB): Stellungnahme vom 05.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 09.08.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.</p> <p>Zum Entwässerungskonzept teilen wir Ihnen folgendes mit. Die mögliche Einleitung von Regenwasser aus dem Einzugsgebiet des B-Plans 1-109VE in die Mischwasserkanalisation wurde im August 2020 im Rahmen einer Voranfrage geklärt. Gemäß unserer Stellungnahme vom 19.08.2020 ist die Einleitung auf 2 l/s Regenwasser zu begrenzen. Diese Einleitbegrenzung wird im vorliegenden Entwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbh Stand 08.09.2021 eingehalten. Damit werden die hydraulischen Belange berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme der BWB zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.08.2021 wurde ausgewertet und abgewogen. Das Abwägungsergebnis vom 02.08.2023 wurde zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übermittelt. Die Stellungnahme und das Abwägungsergebnis vom 02.08.2023 sind abschließend in dieser Tabelle Nr. 2 aufgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis bestätigt erneut das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

<p>Fragen können unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail an (...) gestellt werden.</p> <p><u>Stellungnahme vom 09.08.2021</u></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 Prof. Dr. Sieker mbH (Stand 17.05.2021) eingehalten. Damit werden die hydraulischen Belange berücksichtigt.</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>
--	--

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.

Erst nach Kenntnis des zu erwartenden tatsächlichen Trinkwasserbedarfs (Hausanschlussanträge) kann geprüft werden, ob hier Erneuerungen oder Verstärkungen am Trinkwasserrohrnetz erfolgen müssen.

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.

Die Dimensionierung von Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

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.

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die äußere Erschließung bezüglich der Trinkwasserversorgung gesichert ist.

Kenntnisnahme.

Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergereicht.

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.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens achtzehn Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- 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>Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an (...) wenden.</p> <p>Anlagen Bestandspläne Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB Dieser Stellungnahme (per E-Mail-Anschreiben) waren 3 Anlagen beigelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan Entwässerung M 1:500; ohne Datum • Plan Wasserversorgung M 1:500; ohne Datum • Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe; 09.2016 	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Belange der BWB fließen in die bauleitplanerische Abwägung ein. Die BWB werden bei Erforderlichkeit im weiteren Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	--

3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Stellungnahme vom 29.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände zur Planung bestehen.</p>

4. Polizei Berlin Landespolizeidirektion: Stellungnahme vom 06.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Seitens der Polizei Berlin bestehen keine verkehrlichen Bedenken gegen die geplante Maßnahme.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine verkehrlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Sofern erforderlich wird eine erneute Beteiligung nach BauGB erfolgen.</p>

5. Deutsche Bahn AG DB Immobilien Eigentumsmanagement: Stellungnahme vom 02.11.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Mit Mail vom 28.08.2023 wurden wir gebeten, zum o.g. Planverfahren eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.</p> <p>Für die gewährten Terminverlängerungen möchten wir uns bedanken.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE des Bezirkes Mitte von Berlin.</p> <p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE des Bezirkes Mitte von Berlin gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG, die berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Immobilienrelevanten Belange</p> <p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE des Bezirkes Mitte von Berlin stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung der</p>	<p>Kenntnisnahme. Die allgemeinen Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anmerkung: In der Stellungnahme wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan 7- 100 VE im Bezirk Mitte benannt. Der Bebauungsplan 7-100 VE existiert im Bezirk Mitte nicht. Es wird jedoch aufgrund der Inhalte der Stellungnahme mit korrektem Bezug zu den örtlichen Gegebenheiten davon ausgegangen, dass es sich hierbei um einen Schreibfehler handelt und Gegenstand der Stellungnahme, der zur Beteiligung übermittelte, vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-109 VE ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes nördlich an der Bahnstrecke: (6024) Berlin Ostbahnhof - Potsdam Hbf. in Höhe km: ca. 1,19 - 1,23 bahnrechts liegt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden DB-Flächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG).

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Eisenbahnbundesamt (EBA) wurde im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Aus der frühzeitigen Beteiligung liegt eine Stellungnahme vom 18.08.2021 vor, die unter der Nummer 37 der Abwägungstabelle vom 02.08.2023 aufgeführt ist. Die Abwägungstabelle wurde auch dem EBA in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übermittelt. Das EBA hat auf Nachfrage vom 16. Oktober 2023 mit E-Mail vom 16.10.2023 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass keine erneute Stellungnahme abgegeben wird. Auf erneute Nachfrage seitens des Bezirks Mitte vom 18.12.2023 wurde durch das EBA per E-Mail vom 04.01.2024 mitgeteilt, dass der Festsetzung des B-Plans 1-109 VE (Planungsstand 02.05.2023) keine Planfeststellung im Wege steht. Zudem wurde um die Festsetzung eines Gehrechts im Bebauungsplan auf dem Flurstück 452 zugunsten der DB gebeten. Dies ist jedoch nicht erforderlich, da Geh- und Fahrrechte für die DB bereits grundbuchlich gesichert sind. Die Grunddienstbarkeit kann nicht ohne Erklärung des Berechtigten aufgehoben oder gelöscht werden. Ein im Bebauungsplan festgesetztes Gehrecht würde ohnehin kein Nutzungsrecht begründen. Die fachlichen Belange und Hinweise der EBA wurden beachtet.

Kenntnisnahme.

Der Hinweis wird an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungserfordernis.

Der planerischen Darstellung des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass es innerhalb des Plangebietes Hinweise auf eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken durch Freiflächenbaulasten gibt.

Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BauO Bln einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Für die Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 der BauO Bln bzw. der Darstellung einer Baulinie, ist im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE des Bezirkes Mitte von Berlin, mit der Deutschen Bahn AG eine kostenpflichtige nachbarschaftsrechtliche Vereinbarung (Gestattungsvertrag) zu schließen, in dem die Belange der DB AG zu regeln sind.

D. h., der Abweichung zum § 6 der BauO Bln im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE des Bezirkes Mitte von Berlin, stimmt die DB AG nur vorbehaltlich des Abschlusses eines kostenpflichtigen Gestattungsvertrages, im Hinblick auf den Verzicht von Abstandsflächen und die gewünschte Übernahme von Freiflächenbaulasten (Brandschutz), zu.

Infrastrukturelle Belange

Durch die Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE des Bezirkes Mitte von Berlin dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Der Forderung wird teilweise gefolgt.

Der Bebauungsplan enthält eine Baukörperfestsetzung (mittels Baugrenze) als sogenannte ausdrückliche Festsetzung nach § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln, weshalb die Abstandflächenvorschriften nicht zur Anwendung kommen: „*Soweit sich 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 damit sein Bewenden.*“ Somit sind auch keine Freiflächenbaulasten zur Sicherung der Abstandsflächen notwendig. Ergeben sich durch Festsetzungen eines Bebauungsplans geringe Abstandsflächen (§ 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln), müssen die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts in der planerischen Abwägung berücksichtigt und bewältigt werden. In Kapitel III 3.4 und 3.5 der Begründung wurde dieser Anforderung umfassend Rechnung getragen.

Die Vorhabenträgerin wird mit der DB einen Gestattungsvertrag vor BVV Beschluss zum Entwurf der Rechtsverordnung oder bei Planreifefeststellung vor Stellung des Bauantrags abschließen. Darin soll die Eintragung einer Baulast zur Sicherung des Brandüberschlags des Bauvorhabens nach § 30 BauO Bln sowie die Zustimmung zur Abstandsflächenverkürzung durch den Bebauungsplan 1-109 VE gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Berlin geregelt werden. An dieser Stelle die Anmerkung, dass es sich nicht um eine Fläche des Landes Berlins, sondern um ein Privatgrundstück handelt. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Vereinbarungen sind Sache der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Kenntnisnahme.

Eine Beeinträchtigung oder Störung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bauungsplans 1-109 VE ist nicht erkennbar. Auch in den

<p>Wir weisen darauf hin, dass nach § 4 AEG und § 2 EBO die Deutsche Bahn AG als Infrastrukturunternehmen verpflichtet ist, den sicheren Eisenbahnbetrieb zu gewährleisten.</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 ist auszuschließen.</p> <p>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>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	<p>Vereinbarungen des Durchführungsvertrages werden die Belange der DB berücksichtigt. (Dazu auch siehe Abwägung zum Thema Bepflanzung und Werbeanlagen an Bahnanlagen dieser Stellungnahme). Die Hinweise beziehen sich ggf. auf die Bauausführung. Die Stellungnahme wird daher der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Flächen im Eigentum der DB. Die Bahnanlage bzw. die umliegenden Flächen der DB wurden im Rahmen des Planverfahrens gutachtlich erfasst und in der Planung/planerischen Abwägung berücksichtigt. Auch die Begründung zum Bebauungsplan enthält dazu Aussagen. Allen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die vorhandenen Gutachten im Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt. Auch das Eisenbahnbundesamt wurde im Verfahren beteiligt und deren Belange in der Planung beachtet (siehe Begründung Kapitel I, Punkt 3.8 „Planfeststellungen“).</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass Beeinträchtigungen der Bahnanlagen durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Regelungen des Durchführungsvertrages ausgeschlossen und die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Maßnahmen der Bauausführung oder das Betreiben von baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</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.

Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Flächen im Eigentum der DB. Auch das Eisenbahnbundesamt wurde im Verfahren beteiligt und deren Belange in der Planung beachtet (siehe Begründung Kapitel I, Punkt 3.8 „Planfeststellungen“).

Die Erschließung für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-109 VE liegenden Stadtturm ist jedoch Bestandteil eines Erschließungskonzeptes, das 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. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Einreichung der zur Sicherung der Erschließung erforderlichen Baulasten und Dienstbarkeiten beim Bauamt bzw. Grundbuchamt der bezirklichen Stadtplanung vor BVV-Beschluss zum Entwurf zur Rechtsverordnung oder bei Planreifeprüfung nach § 33 BauGB vor Bauantragstellung nachgewiesen werden muss.

Kenntnisnahme.

Die Anregungen beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan, so dass kein Abwägungserfordernis besteht. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung übergeben.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage.

Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE des Bezirkes Mitte von 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.

Kenntnisnahme.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Flächen im Eigentum der DB. Die Erschließung für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-109 VE liegenden Stadtturm ist jedoch Bestandteil eines Erschließungskonzeptes, das 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. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die zur Sicherung der Erschließung erforderlichen Baulasten und Dienstbarkeiten vor BVV-Beschluss zum Entwurf der Rechtsverordnung oder bei Planreifefeststellung nach § 33 BauGB vor Bauantragstellung nachgewiesen werden.

Die Anregungen zur „Bauzeit“ beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan, so dass kein Abwägungserfordernis besteht. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung übergeben.

Kenntnisnahme.

Zur Entwässerung des Plangebiets (1-109 VE) wurde ein Entwässerungskonzept und ein Überflutungsnachweis erstellt. Die Unterlagen wurden im Rahmen der Beteiligung den zuständigen Behörden sowie den BWB zur Stellungnahme als

<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 instand halten“ wieder erneuert werden.</p> <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>auch der DB zur Verfügung gestellt. Einwände wurden nicht erhoben. Das Entwässerungskonzept und der Überflutungsnachweis werden Gegenstand des Durchführungsvertrages. Auch für den angrenzenden Stadtplatz, der als Vertragsergänzungsfläche mit in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird, wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und ein Überflutungsnachweis durchgeführt. Das Entwässerungskonzept inkl. Überflutungsnachweis ist ebenfalls Anlage zum Durchführungsvertrag.</p> <p>Kenntnisnahme. 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. Dem Durchführungsvertrag werden Außenanlagenkonzepte für das Vorhabengrundstück und den Stadtplatz (Flurstück 323, Fläche Landes Berlins) beigelegt, in denen auch die ebenerdigen Lichtstelen aufgeführt sind. Da die Beleuchtungsanlagen ebenerdig und damit tiefer als die Gleisanlagen geplant werden, sollte es zu keiner Beeinflussung kommen. Zu Werbeanlagen gibt es kein Konzept bzw. keine Planung. Werbeanlagen sind nicht Gegenstand der Projektplanung, die als Anlage dem Durchführungsvertrag beigelegt wird. Ungeachtet dessen sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die für das Vorhaben maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Neben flächenbezogenen bauplanungsrechtlichen Vorschriften sind auch bauordnungsrechtliche Vorschriften, die insbesondere objektbezogen die Eigenschaft der baulichen Anlage und seine Beziehung zur Umgebung mit Blick auf die Gefahrenabwehr</p>
--	--

Jegliche Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Adresse zu bestellen:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik - Kundenservice, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe Tel. 0721 / 938-5965, Fax 069 / 265-57986, dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

Inhaltsübersicht DB Ril 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“:
Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:
An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

zum Gegenstand haben, und ggf. zudem Vorschriften des Baunebenrechts wie bspw. das AEG (Allgemeine Eisenbahngesetz) zu beachten. Gemäß § 63a Bauordnung Berlin (BauO Bln) unterliegen nicht verfahrensfreie Werbeanlagen dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, in dem neben der Einhaltung der Vorschriften des BauGB u.a. auch die Übereinstimmungen mit den maßgeblichen Anforderungen der BauO Bln sowie bei Erforderlichkeit die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen (Baunebenrecht) geprüft werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich die Einhaltung der Anforderungen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sicherzustellen.

Kenntnisnahme.

Das angeführte Regelwerk beinhaltet allgemeingültige Forderungen, die für jegliche Bahnstrecken gelten. In der Ril 882 wird lediglich nach den zulässigen Geschwindigkeiten < 160 km/h und > 160 km/h (siehe nachfolgende Ausführungen der DB-Stellungnahme) unterschieden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Dachterrassen zu begrünen sind. Im Durchführungsvertrag wird in einer Anlage deren Bepflanzung auch mittels Pflanzliste geregelt. Die Verpflichtung zur Beachtung DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 wird für die zum Stadtplatz ausgerichtete Terrasse in den Durchführungsvertrag verpflichtend aufgenommen.

Hinsichtlich der Bepflanzung auf den nicht zur Versiegelung vorgesehen Grundstücksflächen enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, dass diese Flächen zu begrünen sind. Festsetzungen zur Art der Bepflanzung enthält der Bebauungsplan nicht. In den Durchführungsvertrag wird jedoch ein Grün- und Freiflächenplan als Anlage aufgenommen. Die geplante Bepflanzung im

<ul style="list-style-type: none"> - Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m. - Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungs-abständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik. - Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben. 	<p>Freianlagenkonzept zum Durchführungsvertrag wird mit der Bahn vor Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung oder bei Planreifefeststellung nach § 33 BauGB vor Bauantragsstellung verbindlich abgestimmt. Sollten sich infolge der Abstimmungen mit der DB Änderungen an der entsprechenden Anlage zum Durchführungsvertrag Anpassungen/Änderungen ergeben und sollte dieser Vertrag bereits unterzeichnet worden sein, werden Berlin und die Vorhabenträgerin vor dem Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung oder bei Planreifefeststellung nach § 33 BauGB vor Bauantragstellung einen Nachtrag zum Vertrag mit Aufnahme des wegen der DB geänderten Freianlagenkonzepts schließen. Ist der Durchführungsvertrag noch nicht abgeschlossen, wird die mit der DB abgestimmte Freianlagenplanung Gegenstand des Durchführungsvertrags.</p> <p>Die Fläche des angrenzten Stadtplatzes (Flurstück 323) liegt im Eigentum des Landes Berlins. Mit dem zuständigen Fachvermögenträger der Fläche stimmt sich die Vorhabenträgerin zur Stadtplatzgestaltung, die als Anlage in den Vertrag aufgenommen wird, ab. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Vorschriften durch den öffentlichen Fachvermögenträger beachtet werden.</p>
<p>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken) gemäß Ril 882.0300:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter. - Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises. - Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus den Modulen 882.0001 und 882.0200 zur Rückschnittzone. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf dem innerstädtischen Bahnviadukt wird keine Geschwindigkeit > 160 km/h erreicht.</p>

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.

Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Vor Brücken und Durchlässen muss ein Mindestbereich der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Da die ebenerdige Bepflanzung deutlich niedriger ist als das Gleisbett in Hochlage, besteht praktisch keine Gefahr, dass bei Windbruch Teile ins Gleisbett fallen könnten. Auch wird das Freiflächenkonzept für das Vorhabengrundstück im laufenden Verfahren mit der DB abgestimmt. Für die zum Stadtplatz ausgerichtete Dachterrasse im 11. OG wird der Beachtung der DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 im Durchführungsvertrag Rechnung getragen.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.

Kenntnisnahme.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das maßgebliche Abwägungsmaterial ermittelt und bewertet werden. Im Rahmen des Bauungsplanverfahrens wurden demnach zur Beurteilung der

magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei evtl. Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d. h., je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

Hinsichtlich der Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen

Planungssituation eine Vielzahl von Fachgutachten erstellt, die auch Gegenstand der Beteiligung waren. Mittels der vorhandenen Fachgutachten konnte festgestellt werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen zu erwarten sind.

Kenntnisnahme.

Es wird keine Wohnbebauung geplant und planungsrechtlich ermöglicht. Eine dahingehende Abwägung ist daher nicht erforderlich.

Kenntnisnahme.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse das maßgebliche Abwägungsmaterial auch mittels frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ermittelt und bewertet. Zum Bebauungsplan liegen dahingehend eine schwingungstechnische und biodynamische Untersuchung, eine schalltechnische Untersuchung, eine Aussage zur elektromagnetischen Verträglichkeit (EMV) und ein Belichtungs-/Besonnungsgutachten vor. Bei Erforderlichkeit haben die gutachterlichen Ergebnisse je nach Regelungsmöglichkeit Eingang in die Planung mittels Festsetzung oder in den

<p>Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Als Anlageneigentümer/-verantwortliche haben diese Konzernunternehmen für den jeweiligen Verantwortungsbereich separat Stellung genommen. Die Konzerngesellschaften DB Netz AG, DB Kommunikationstechnik GmbH und DB Energie GmbH sowie die DB Station&Service AG sind eigenständige Gesellschaften und sprechen für sich.</p> <p>Diese Stellungnahmen gelten gleichberechtigt als Stellungnahme zum Planverfahren.</p> <p>Wir bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung.</p>	<p>Durchführungsvertrag gefunden. Alle Gutachten/Untersuchungen wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB übermittelt. Die Stellungnahmen wurden der planerischen Abwägung unterzogen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die eingegangenen Stellungnahmen werden unter den laufenden Tabellennummern 6, 7, 8 und 9 separat angeführt und abgewogen.</p>
--	--

6. DB Netz AG: Stellungnahme vom 02.11.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Stellungnahme der DB Netz AG</p> <p><u>Punkt 1:</u> Zum Bebauungsplanentwurf 1-109 VE vom 07.07.2021 gab es bereits eine Stellungnahme des AIM Netz Berlin mit Schreiben vom 06.10.2021. Die darin genannten Punkte 1) - 10) behalten weiterhin ihre Gültigkeit:</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Punkte 1) bis 10) der Stellungnahme vom 6. Oktober 2021 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger</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 Geschäftsbereichs 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>öffentlicher Belange weiterhin ihre Gültigkeit behalten und diese hier mit Stellungnahme vom 2. November 2023 erneut aufgeführt sind.</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 waren Beteiligungsgegenstand. Die Inhalte der Fachgutachten sind Gegenstand der Begründung. Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet, die nicht als verträglich anzusehen sind.</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 beteiligt und um Stellungnahme gebeten (siehe Tabellenummer 31 und Tabellenummer 34). Die DB Station & Service AG wurde ebenfalls beteiligt und hat über die DB AG - DB Immobilien mit Schreiben vom 02.11.2023 eine Stellungnahme eingereicht (siehe Tabellenummer 9).</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 liegen eine schwingungstechnische Untersuchung und eine schalltechnische Untersuchung 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. Dem Leitfaden folgend basieren die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung auf</p>
---	---

<p>6) Folgende Anlagen des KIB im Netzbezirk Rummelsburg (Ansprechpartner wurde 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 Anlagenummer: 16027591</p> <p>b) Technischer Platz: 6024000BR0000800 Bezeichnung: 6024+001,165+1621 P Bahnsteigbrücke Jannowitzbrücke Anlagenummer: 16046004</p> <p>c) Technischer Platz: 6024000BR0000900 Bezeichnung: 6024+001,240+1624 E EÜ Vorhalle Jannowitzbrücke Anlagenummer: 16027235</p> <p>d) Technischer Platz: 6024000BR0001000 Bezeichnung: 6024+001,298+1615 E EÜ Vorplatz Jannowitzbrücke (Alexanderstraße) Anlagenummer: 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>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 Ergebnis der Untersuchungen kann festgestellt werden, dass es keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem Schienenverkehr auf das Vorhaben geben wird. Die Gutachten wurden der DB zur Verfügung gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Verformungsprognosen für die Anlagen der DB AG (Verformungsprognose S-Bahnhof Jannowitzbrücke Stand 29.04.2021) und BVG (Verformungsprognose U-Bahntunnel Linie U8 Stand 03.10.2022) wurden erstellt, beinhalten die</p>
---	--

<p>8) Das Dokument zur Grundwasserhaltung zeigt noch Darstellungen mit Rückverankerungen der Baugrube unter den Bahnanlagen. Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand kommt eine Rückverankerung nicht zur Bauausführung. Sollte die Rückverankerung doch zur Bauausführung kommen, bedeutet das einen direkten statischen Eingriff in die Standsicherheit unserer Anlagen, wodurch diese Baumaßnahme vollumfänglich vorlage- und prüfpflichtig nach VV-Bau des EBA 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>benannten Anlagen und erfüllen somit die Forderungen. Die Gutachten wurden in der Beteiligung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept zur Grundwasserhaltung (Grundwasserbenutzung) von GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH mit Stand vom 17.03.2021, welches Bestandteil der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB war, stellt keine Rückverankerung dar. Auf S. 8, Bild 3-4 des o.g. Gutachtens wird die geplante Anordnung der Injektionslanzen zur Hebungsinjektion dargestellt. Diese sind zwingend erforderlich, um im Fall eines Absenkens des Bahnhofs während der Bauphase entgegenwirken zu können. Eine Rückverankerung ist derzeit nicht geplant. Sollte sich in der Bauphase doch die Notwendigkeit einer Rückverankerung ergeben, sind die genannten Hinweise zu berücksichtigen.</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 Baukörper-Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin, weshalb hier keine Abstandsflächen auf fremden Grundstücken anfallen. 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 bei Erforderlichkeit im weiteren Bebauungsplanverfahren gemäß BauGB beteiligt.</p>
--	--

Die in der Anlage 1-109VE_abwaegung-toe.pdf (Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) unter Punkt 34 aufgenommenen Bemerkungen des Fachbereichs Stadtplanung zur Stellungnahme der DB Netz AG vom 06.10.2021 haben wir zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:

Die DB Netz AG übernimmt keine Kosten bzw. die Verantwortung im Zusammenhang mit evtl. auftretenden elektromagnetischen Beeinflussungen, die von der Stromschiene der S-Bahn bzw. von der Oberleitungsanlage der Fernbahn entstehen können.

Punkt 3:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Bereich der DB-Grenze zum Planungsgebiet auch Kabel- und Leitungswege der DB Netz AG befinden.

Eine Leitungsauskunft ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unbedingt einzuholen.

Kenntnisnahme.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Bebauungsplan liegt eine Aussage zur elektromagnetischen Verträglichkeit (EMV) vor. Die EMV-Untersuchung hat gezeigt, dass im Bereich des Stadtturms keine magnetischen Felder (Gleich- und Wechselfelder) zu erwarten sind, welche die Störfestigkeit üblicher elektrischer und elektromagnetischer Geräte und Anlagen überschreiten. Die magnetischen Felder (Gleich- und Wechselfelder) unterschreiten auch die für den Personenschutz gültigen Grenzwerte deutlich. Ebenso erreichen die elektrischen Felder (Gleich- und Wechselfelder) bei Weitem nicht die vorgegebenen Grenzwerte. Für die Netzform der elektrischen Stromversorgungsanlage sowie für Erdung, Potentialausgleich und Blitzschutz (da sie maßgeblich zur Sicherung der Elektromagnetischen Verträglichkeit beitragen) sind die geltenden Normen und Vorschriften im Rahmen der Realisierung zu beachten. Für den Bebauungsplan gibt es keinen Handlungsbedarf.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise zu Punkt 3, Punkt 4 und Punkt 5 beziehen sich auf die Bauphase bzw. die bereits erteilte Baugenehmigung. Für das Bebauungsplanverfahren ist kein Handlungserfordernis erkennbar. Der Vorhabenträgerin wird die Stellungnahme mit benannten Hinweisen zur Beachtung übergeben.

Punkt 4:

Der DB Netz AG ist während der Baumaßnahme der Zugang zu seinen Anlagen der o.g. Streckenabschnitte jederzeit zu gewähren. Dies betrifft besonders das angrenzende Stadtbahnviadukt der DB AG/DB Netz AG. Hier ist ein Revisionsstreifen von mindestens 3 m einzuhalten.

Punkt 5:

Durch die Baumaßnahme darf es auf den beiden o. g. Strecken (6109 + 6024) der Berliner Stadtbahn im Regional- und Fernverkehr sowie im S-Bahnverkehr zu keinen Beeinträchtigungen kommen.

Für die Kran- und Hebezeugaufstellung ist eine örtliche Krananweisung mit der DB Netz AG abzuschließen.

Zu den Außenanlagen - im Bereich des Fahrradabstellraumes vorgelegten Unterlagen sind folgende Forderungen zu berücksichtigen:

- erforderliche Flucht- und Rettungswege aus dem Bauwerk der Bahn sind frei von Hindernissen und in erforderlicher Breite ständig (auch während der Baumaßnahmen) zu gewährleisten; Flucht- und Rettungstüren müssen vollständig nach außen aufschlagen können;
- vorhandene Lüftungsöffnungen sind freizuhalten;
- die Zugänglichkeit der Bahnanlagen ist für erforderliche Inspektionen- und Instandhaltungen zu gewährleisten; dazu ist ein 3 m breiter Streifen neben dem vorhandenen Bahnhofsbauwerk freizuhalten;
- neben den Gleisanlagen vorgesehene Bepflanzungen sind nach Ril 882.0300 auszuführen;

<p>Für die Änderung der Lüftungsanlage sind folgende Anforderungen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle nachträglich erdberührten Flächen der Bahnanlage sind mit einer Abdichtung (mindestens Dickbeschichtung) und Schutzschicht zu versehen - die Zu- und Abluftkanäle sind dicht an die Abdichtung anzuschließen - Zu- und Abluftkanäle sind bis 15 cm oberhalb der Geländeoberkante dicht auszubilden (auch der Anschluss an das Bauwerk) - Zu- und Abluftkanäle als Stahlkonstruktion sind mit - insbesondere im Erdreich und bis 30 cm darüber - dauerhaften Korrosionsschutz zu versehen; die Funktionsfähigkeit darf nicht durch Bewuchs eingeschränkt werden. 	
---	--

7. DB Kommunikationstechnik GmbH: Stellungnahme vom 02.11.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Stellungnahme der DB Kommunikationstechnik GmbH Vom Verfahrensbeteiligten DB Kommunikationstechnik GmbH wurde uns, auf unsere Anfrage hin, durch die Fachabteilung mitgeteilt, dass keine betriebsnotwendige Kabel- bzw. Leitungsanlagen der DB AG im Verfahrensgebiet verlaufen. 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.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine betriebsnotwendige Kabel- bzw. Leitungsanlagen der DB AG verlaufen.</p> <p>Kenntnisnahme. Für das Bebauungsplanverfahren ist kein Handlungserfordernis erkennbar. Der Vorhabenträgerin wird die Stellungnahme mit benannten Hinweisen zur Beachtung übergeben.</p>

Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.	
---	--

8. DB Energie GmbH: Stellungnahme vom 02.11.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Abwägung
<p>Stellungnahme der DB Energie GmbH</p> <p>Vom Verfahrensbeteiligten DB Energie GmbH, wurde uns, auf unsere Anfrage hin, durch die Fachabteilungen mitgeteilt, dass keine betriebsnotwendige Kabel- bzw. Leitungsanlagen der DB AG im Verfahrensgebiet verlaufen.</p> <p>Der Fachbereich S-Bahnstromversorgung Berlin der DB Energie GmbH weist darauf hin, dass für das GUw Jannowitzbrücke (km 1.1) im Jahr 2025 eine Retrofitmaßnahme geplant ist.</p> <p>Die Planungen dafür übernimmt die Abteilung I.ETP 1 der DB Energie GmbH.</p> <p>Der DB AG sind die Planungen sowie der Termin- und Bauablaufplan auf Seiten des Bauvorhabens zu benennen, damit evtl. Abstimmungen im Bauablauf erfolgen können.</p> <p>Zu inhaltlichen und fachlichen Fragen wenden Sie sich bitte direkt an die der DB Energie GmbH, S-Bahnstrom-versorgung Berlin (an den angegebenen Kollegen).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für den Bebauungsplan besteht kein Abwägungserfordernis. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Kenntnis übergeben.</p>

9. DB Station & Service AG: Stellungnahme vom 02.11.2023

Stellungnahme (Behörden/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Stellungnahme der DB Station & Service AG</p> <p><u>Nachbarschaftliche Bebauung:</u> Durch den Neubau Jaho auf dem Gelände nördlich des S-Bahnhofes Jannowitzbrücke können Maßnahmen hinsichtlich der Belichtung der nach Norden liegenden Räume im Bahnhofsbauwerk erforderlich werden, die sich aufgrund der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) für die aktuelle oder eine zukünftig zulässige Nutzung ergeben. Die hieraus resultierenden Kosten für den Ausgleich der möglichen Schlechterstellung bei den Belichtungsverhältnissen durch die Verdunklung infolge des nahen und hohen Neubaus, sind durch den Verursacher des Anpassungserfordernisses Jaho zu tragen, auch bei Fortschreibung der ArbStättV.</p>	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Belichtung und Besonnung erstellt. Das Gutachten hat die zur Beurteilung relevanten Umgebungsverhältnisse bei der Ermittlung und Bewertung in den Blick genommen, wobei hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigungen die vorhandenen Nutzungen zum Zeitpunkt der Planaufstellung maßgebend sind. Bei den im Bahnhofsgebäude bzw. Bahnbögen liegenden Räumen handelt es sich augenscheinlich nicht um Arbeitsräume, in denen sich Beschäftigte zur Verrichtung ihrer Tätigkeit dauerhaft aufhalten, sondern um Werkstatträume („Servicewerkstatt“), Technik- und anderen Nebenräume. Diese Nutzungen sind nach § 47 BauO Bln ohne Fenster zulässig. Die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) zielt auf die Sicherheit und den Gesundheitsschutz beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten. Danach müssen jedoch nur dauerhaft Arbeitsplätze möglichst ausreichend Tageslicht erhalten. Vorliegend wurde von einer temporären Nutzung der in Rede stehenden S-Bahnbögen ausgegangen. Ungeachtet dessen würden sich die Anforderungen an etwaige Maßnahmen zur Gewährleistung von ausreichend Tageslicht gemäß ArbStättV angesichts dem ehemals auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen baulichen Bestand auch nicht wesentlich verändern. Die Nutzungen wurden bei der Betrachtung der Belichtung daher zunächst nicht mit einbezogen. Im Verlauf des Weiteren Planverfahrens wird mit der DB die Nutzung der betreffenden Bahnbögen eruiert und das Ergebnis bei Erforderlichkeit erneut in die planerische Abwägung eingestellt.</p>

Bauabschnitte und -zustände, welche die Zuwegungen zum Bahnhof beeinträchtigen, sind dem Bahnhofsmanagement bekannt zu geben und abzustimmen. Einer grundsätzlichen Sperrung des südwestlichen Ausganges aus dem Gebäude wird nicht zugestimmt.

Außenbereich:

Im Bereich des Zugangs zur Fahrradgarage, ist zwischen dem Bahnhofsbauwerk und der Treppe ein Tor mit Panikschloss einzubauen. Das Tor muss sich Richtung öffentliche Fläche hin öffnen lassen.

Hintergrund ist die erforderliche soziale Kontrolle im entstehenden Nischenbereich, wie auch die Sicherstellung der Entfluchtung.

Flucht- und Rettungswege sind stets und ständig frei zugänglich zu halten. Da die Vorabplanung nicht bemaßt ist, gilt dies insbesondere bei der Fahrradrampe und der Böschung vor dem Notausgang zu überprüfen und ggf. entsprechend anzupassen. Diese Anlagen dürfen den Flucht- und Rettungsweg nicht beeinträchtigen. Sollte sich herausstellen, dass die Türdrehrichtungen einer erforderlichen Entfluchtung entgegenstehen, sind die für die Änderung der Drehrichtung erforderlichen Kosten durch Jaho zu tragen.

Die Fluchtwege sind der DB als Wegerechte einzuräumen und dinglich zu sichern. Sofern hierzu die Eintragung eine Baulast notwendig wird, ist dieser bereits jetzt zuzustimmen.

Kenntnisnahme.

Die Anregung bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern die Durchführungsphase. Es besteht somit kein Abwägungserfordernis. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung übergeben.

Kenntnisnahme.

Die Anregungen betreffen nicht den Bebauungsplan. Es besteht somit kein Abwägungserfordernis.

Kenntnisnahme.

Die Anregungen betreffen nicht den Bebauungsplan. Es besteht somit kein Abwägungserfordernis.

Bemerkung: Für die Untergeschosse des JAHO-Hochhauses wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit und erforderlicher öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

Baumpflanzungen sind im Abstand von 6 m zum Viaduktbauwerk des S-Bahnhofes Jannowitzbrücke nicht zulässig. Dieses Maß orientiert sich am Wurzelradius. (RIL 882)

Beim Strauchbewuchs ist mind. ein Abstand von 2 m erforderlich, dichter niedriger Bewuchs (Sträucher) ist dennoch zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere den Bereich der zukünftigen Böschung an der Treppe gegenüber dem Notausgang. Hier sind Sicherheit und Ordnung in Verbindung mit sozialer Kontrolle der Hintergrund.

Die Lüftungsanlage des Mieters (Mindbox) ist in Abstimmung mit dem Mieter und dem Denkmalschutz umzubauen. Wenn durch den Umbau die Leistung der Lüftungsanlage negativ beeinflusst wird und eine Neukonzeption der Lüftung erforderlich wird, sind die hieraus entstehenden Kosten durch den Veränderungsverursacher Jaho zu tragen.

Es muss sichergestellt sein, dass Kräne zur Instandhaltung und Wartung des Bahnsteigdaches nördlich des S-Bahnhofes Jannowitzbrücke aufgestellt werden können und dass auch die erforderlichen Schwenkbereiche für die Kräne zur Verfügung stehen.

Für die erforderlichen Kranstandorte hat Jaho ein Krankonzept erstellt, die Kranstandorte sind auf Flächen der DB AG und das Grundstück Jaho wird großflächig überschwenkt.

Es ist eine dingliche Sicherung für die Überschwenkung des Jaho-Grundstückes auch mit Lasten gefordert. Zudem sind infolge der zukünftigen hohen Bebauung vor dem Bahnhof beachtliche Kranhöhen erforderlich, die deutlich über den üblichen Kranhöhen für die Berliner Traufhöhe v. 22 m liegt. Die DB S&S AG fordert die dingliche Sicherung für die Übernahme der Mehrkosten durch den Eigentümer des Jaho-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Baum- und Strauchpflanzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sie werden nicht gesondert festgesetzt. Ein im Durchführungsvertrag als Anlage enthaltener Freiflächenplan für das Vorhabengrundstück wurde überarbeitet und wird im laufenden Planverfahren mit der Bahn abgestimmt. Der abgestimmte Freiflächenplan wird Anlage zum Durchführungsvertrag.

Kenntnisnahme.

Die Anregungen betreffen nicht den Bebauungsplan.

Für die geringfügig über die Grundstücksgrenze und in das Plangebiet ragenden Lüfter der DB liegt eine privatrechtliche Sicherung mittels Dienstbarkeit vor.

Kenntnisnahme.

Die Anregungen betreffen keine Themen oder den Regelungsgehalt eines Bebauungsplans.

Dem Antragsteller ist dies bekannt, so dass hieraus keinerlei Forderungen abgeleitet werden können.

Zugang Fahrradgarage ZG

Entsprechend vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Zwischengeschosses JAHO 2 ein Ausgang zur Fahrradgarage beantragt, über welchen auch der Rettungsweg sichergestellt wird. Entsprechend § 30 (8) BauO Bln sind Öffnungen in Brandwänden unzulässig. Hierfür wurde im vorliegenden Brandschutznachweis eine Abweichung / Erleichterung beantragt.

Die Öffnung wird mit feuerbeständigen Abschluss in der Gebäudeabschlusswand geplant, siehe dazu nachfolgende Abbildung.

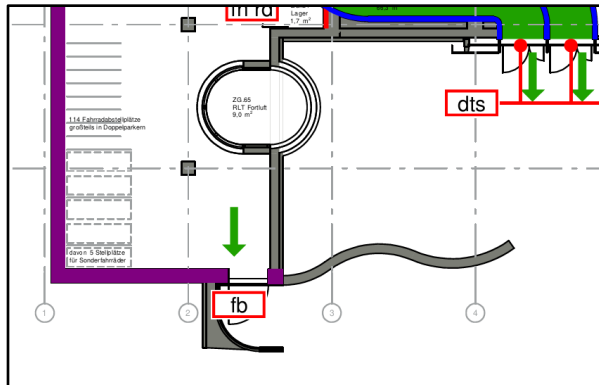


Abbildung 3 Ausgang ZG Fahrradraum

Die geplante Öffnung wird nachfolgend auch im Lageplan dargestellt. Sofern der Lageplan maßstäblich ist, wird die Öffnung in einem Abstand von 2,44 m zur Grundstücksgrenze geplant.

Kenntnisnahme.

Die thematischen Ausführungen zum Punkt Zugang Fahrradgarage beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan und deren Regelungsinhalte und Möglichkeiten. Es wird davon ausgegangen, dass die benannten Unterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Bauantrag für die Untergeschosse sowie das Zwischengeschoss (Tiefgarage, Fahrradgarage, Lager- und Technikräume) vorgelegt wurden. Brandschutznachweise gehören in der Regel zu den Bauantragsunterlagen nach Bauordnungen der Länder. Die dahingehende Prüfung erforderlicher öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

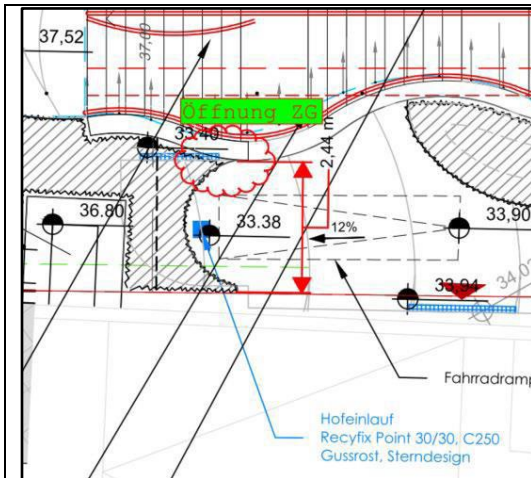


Abbildung 4 LP mit Ausgang ZG im Kontext zur Grundstücksgrenze
 Entsprechend u.a. Ausführungen im Brandschutzkonzept wurde für die gegenständliche Öffnung in der südlichen äußeren Brandwand im ZG keine erforderliche Baulast beantragt. Die Baulasten wurden lediglich für das 1.UG - 3. UG beantragt.

Erleichterung 10: *Planung von Öffnungen mit feuerbeständigen Verschlüssen und Schottungen in der äußeren östlichen Brandwand in den drei Untergeschossen und in der südlichen äußeren Brandwand im ZG (Erleichterung von § 30 Abs. 8 /BauO Bln/; Begründung siehe Ziffer 6.6.2).*

Die öffentlich-rechtliche Sicherung für die Nutzung des Löschwasservorrats im Stadthaus, die Nutzung der Druckerhöhungsanlagen im Stadthaus und für die Durchführungen der Leitungen dazu, sowie die Anordnung von Tür- und Toröffnungen im 1. UG - 3. UG in Achse B-C/8 durch die äußere östliche Gebäudeabschlusswand ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Hierzu muss dort eine Baulast nach § 84 /BauO Bln/ in das Baulastenverzeichnis eingetragen werden.

Dieses ist so geplant. Weitere Forderungen werden nicht erhoben.

Abbildung 5 Auszug BSK JAHO 2

Es ist nunmehr zu prüfen, ob eine öffentlich-rechtliche Sicherung unter Beachtung des geringen Abstandes der geplanten Öffnung zur Grundstücksgrenze sowie zum bestehenden Bahnhofsgebäude erforderlich

ist. Eine Nachbarbeteiligung fand bisweilen nicht statt. Im Zuge dessen ist ebenfalls die in diesem Bereich erforderliche Baulast durch die nunmehr grenzständige Bebauung des Bahnhofsgebäudes zu beachten.

Feuerwehrpläne

Bei der letzten Begehung mit dem EBA wurde festgestellt, dass die FW-Pläne nicht den tatsächlichen Zustand auf der Baustelle und damit der Zufahrtssituation entsprechen.

Die Feuerwehrpläne sind dahingehend anzupassen, dass diese der tatsächlichen Zufahrtssituation vor Ort entsprechen und den Kräften der Feuerwehr im Einsatzfall eine realistische Orientierung bieten.

Rettungswege KG

Die dauerhafte Freihaltung der Rettungswege aus den Mietbereichen KG Jannowitzbrücke (Konferenzbereich) ist auf einer Mindestbreite von 1,25 m auf dem Grundstück der JAHO ist dauerhaft zu gewährleisten. In diesem Bereich dürfen sich keinerlei Gegenstände befinden und Aufbauten, Einbauten erfolgen, auch nicht temporär. Es ist darüber hinaus sicherzustellen, dass Türen und Tore im Zuge der Rettungswege jederzeit und ohne Hilfsmittel nutzbar sind.

Zusammenfassung

Bei der weiteren Planung ist besonderes Augenmerk auf die erforderlichen Baulasten zu legen.

Entsprechend „Merkblatt Brandschutznachweis“ (Fassung März 2019) der obersten Bauaufsicht Berlin gilt, dass bei geplanter Eintragung einer Baulast durch den Brandschutznachweis die bauaufsichtliche Prüfung erst abgeschlossen und ein positiver Bericht über den geprüften

Kenntnisnahme.

Die Ausführungen zum Punkt Feuerwehrpläne beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan und deren Regelungeninhalte und Möglichkeiten. Feuerwehrpläne werden in Berlin bei Sonderbauten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt. Auch die Einhaltung bzw. Anpassung von Feuerwehrplänen aufgrund tatsächlicher Zustände vor Ort ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans und deren Verfahren.

Kenntnisnahme.

Die Ausführungen zum Punkt Rettungswege beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan und deren Regelungeninhalte und Möglichkeiten. Die BauO Bln regelt das Thema Rettungswege.

Kenntnisnahme.

Die folgenden Ausführungen in der Zusammenfassung und dem aktuellen Sachstand beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan und deren Regelungeninhalte und Möglichkeiten. Die Vorlage und Prüfung der Nachweise erfolgt bei Erforderlichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen und erforderlicher öffentlich-rechtlicher Sicherung obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

Brandschutznachweis erstellt werden kann, wenn die erforderliche Baulast eingetragen worden ist. Mindestens muss aber die von den Grundstückseigentümern unterschriebene und von der Bauaufsichtsbehörde geprüfte Verpflichtungserklärung vorliegen.

Eine Aufnahme von Auflagen im Bericht (wie „Es muss eine Baulast eingetragen werden.“) darf grundsätzlich nicht erfolgen; nur im Ausnahmefall darf bei Sonderbauten die Formulierung einer Nebenbestimmung zur Aufnahme in die Baugenehmigung erfolgen, nach der die erforderliche Baulast bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, spätestens zum Baubeginn eingetragen sein muss. Die Prüffingenieurin oder der Prüffingenieur prüft die Richtigkeit der geplanten, im Brandschutznachweis aufgeführten Baulasten und bestätigt mit dem Bericht über den geprüften Brandschutznachweis, dass die geplanten Baulasteintragungen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.

Die Eintragung von Baulasten in das Baulastenverzeichnis ist unumgänglich, die Grunddienstbarkeit bzw. eine Nutzungsvereinbarung / ein Gestattungsvertrag ist bauordnungsrechtlich nicht ausreichend.

Aktueller Sachstand

Derzeit liegt ein Textentwurf zur Baulast von Bauherrenseite vor.

Der dazugehörige Lageplan eines ÖbVI's, mit Darstellung der Baulastenflächen liegt allerdings noch nicht vor, so dass hier nur die theoretischen Forderungen formuliert werden.

Der o.g. Baulastentext ist dahingehend anzupassen, dass ein konkreter Bezug zu der bestehenden Viadukttaußenwand in Verbindung mit dem erforderlichen Brandschutzabstand von 5 m gegeben ist.

Es ist aufzunehmen, dass der Brandschutzabstand (gemessen ab Außenkante Fassade) für die gesamte Viaduktlänge anzuwenden ist und

eine Bebauung zugunsten unserer Fenster in der Außenwand untersagt ist. Ausnahme bildet hier das im Entwurf beschriebene Zwischengeschoss, welches kaum einen Abstand zur Außenfassade aufweist. Der feuerbeständige Abschluss im ZwG ist aus brandschutztechnischer Sicht ausreichend beschrieben. Die genaue Brandschutzqualität der geplanten Gebäudeabschlusswand (Brandwand F90M) muss noch festgehalten werden.

Die Baulast sollte sich nicht nur auf die Brandschutztür am ZwG beschränken. Es wird darüber hinaus gefordert, dass die derzeit ausgemauerten Viaduktbögen zukünftig auch mit Fenstern ausgestattet werden könnten und der Brandschutzabstand gewährleistet ist.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o.g. Bebauungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt.

Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich den Bahnstrecken: (6024) Berlin Ostbahnhof - Potsdam Hbf.s

Wir behalten uns vor, weiterhin unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Kenntnisnahme.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im zweistufigen System der Bauleitplanung der vorbereitende Bauleitplan und der Bebauungsplan ein verbindlicher Bauleitplan. Der Bebauungsplan 1-109 VE trifft somit verbindliche Regelungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens. Das Bauleitplanverfahren nach Baugesetzbuch ist vom Baugenehmigungsverfahren nach Baurodnung Berlin zu unterscheiden.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Im Rahmen von Beteiligungen gemäß BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Gemäß § 4a Abs. 6 BauGB

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren des Bezirkes Mitte von Berlin im Näherungsbereich zu beteiligen.

Hinweisen möchten wir darauf, 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.

Weitere Informationen und ggf. Antragsformulare für geplante Maßnahmen, die rechtlich durch den Abschluss eines Kreuzungs- 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.

können Stellungnahmen, die im Verfahren der Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Kenntnisnahme.

Im Verfahren nach BauGB ist nicht vorgesehen, die Abwägungsergebnisse den einzelnen Behörden zu übermitteln. In der Begründung zum Bebauungsplan und den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Abwägung bzw. Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB erkennbar. Die nach Abschluss der Beteiligungsverfahren in Tabellenform formulierten Abwägungsergebnisse werden jedoch dem zuständigen Gremium bei Beschlussfassung vorgelegt und werden als Anlage zur Beschlussfassung auf der Internetseite des Bezirksamtes veröffentlicht.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter den o.g. Kontaktdaten zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.	
--	--

10. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: Stellungnahme vom 26.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>(Erneute) Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Erläuterungen Zur Begründung verweisen wir auf unsere letzte Stellungnahme vom 09.08.2021 zur Planung.</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. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung aus der Stellungnahme vom 09.08.2021 wird der Vollständigkeit halber am Ende dieser Stellungname angeführt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die rechtlichen Grundlagen und die folgenden allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</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.
- Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: (...)

Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Erläuterung aus Stellungnahme vom 09.08.2021:

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Geschäfts- und Bürohochhauses geschaffen werden. Das ca. 0,3 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Jannowitzbrücke.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, für dessen Entwicklung die Kommunen einen umfassenden Spielraum haben. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, so dass hinsichtlich der Festsetzung zum Einzelhandel die Ziele 2.13 und 2.14 LEP HR maßgebend sind. Auf Grund der getroffenen

Kenntnisnahme.**Kenntnisnahme.**

<p>textlichen Festsetzung zur Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben auf 300 m² Verkaufsfläche sind die Ziele der Raumordnung beachtet.</p> <p>Die beabsichtigte Bauleitplanung ist somit aus landesplanerischer Sicht zulässig.</p> <p>Das Ziel Z 1.3 FNP Berlin - Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Bahnflächen (gemäß Signatur im FNP) - ist hier konkret für die südlich angrenzenden Bahnlinien zu beachten.</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>	
---	--

11. Industrie- und Handelskammer Berlin: Stellungnahme vom 27.10.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Wir bedanken uns für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan und nehmen hierzu als Träger öffentlicher Belange für die Berliner Wirtschaft wie folgt Stellung:</p> <p>Die Entwicklung eines überwiegend genutzten Geschäfts- und Bürogebäudes entspricht gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft. Mit dem Bau von Hochhäusern in diesem Nutzungssegment kann die Wirtschaftsentwicklung Berlins unterstützt werden und hat gerade in zentralen innerstädtischen Lagen eine hohe Relevanz.</p> <p>Die Ausschöpfung von Flächenreserven im Innenstadtbereich ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege und trägt zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Wir begrüßen, dass das Vorhaben zur Entwicklung eines lebendigen Standortes beiträgt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen und das geplante Vorhaben die wirtschaftliche Entwicklung von Berlin stärkt, eine hohe Relevanz in der zentralen Innenstadtlage hat sowie zur Auslastung der Infrastruktur und Stadt der kurzen Wege beiträgt. Die Stellungnahme bestätigt die Planung.</p>

<p>Zu dem o.g. Bebauungsplan erheben wir keine Einwendung und bedanken uns für die Einbeziehung in das Verfahren.</p> <p>Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die IHK wird bei Erforderlichkeit im weiteren Bebauungsplanverfahren gemäß BauGB beteiligt.</p>
--	--

12. IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ - Berlin: Stellungnahme vom 15.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die entsprechende(n) Bestandsplän(e) sind der Auskunft beigefügt.</p> <p>Die Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans/Planfeststellungsverfahrens, gemäß Ziffer ...?? der textlichen Festsetzung.</p> <p>Anlagen: Leitungsauskunft 2023-009231 Legende Richtlinie</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme enthält keine Hinweise, die eine Änderung der Planung erforderlich machen. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Das Kabel, das in der Leitungsauskunft mitgeteilt wurde, liegt nicht im Plangebiet. Es sind keine planungsrechtlichen Regelungen erforderlich, die das ITDZ betreffen.</p>

13. NBB Netzgesellschaft Berlin - Brandenburg mbH & Co.KG: Stellungnahme vom 31.08.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung 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, 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</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Ausführungsplanung bzw. Bauphase. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und um Stellungnahmen gebeten.</p>

Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

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

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.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Im Bebauungsplan sind Flächen für Leitungsrechte zur Sicherung von Versorgungsleitungen der Stromnetz Berlin GmbH entlang des Bahnviaduktes auf dem Flurstück 452 festgesetzt. Weitere Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nicht benötigt. Auf dem Vorhabengrundstück sind gemäß beigefügten Anlagen keine Leitungen der NBB vorhanden.

Kenntnisnahme.

Die nachfolgenden Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Auch sind auf dem Vorhabengrundstück gemäß beigefügter Anlage keine Leitungen der NBB vorhanden. Eine Leitung der NBB wird in der Holzmarktstraße und im nordöstlichen Bereich des Stadtplatzes (öffentliche Straßenverkehrsfläche des Landes Berlin) geführt. Die Stellungnahme und

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

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der Abteilung Planung und Bau (...) abzustimmen.

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.

Anlagen:

- Leitungsauskunft [2023-025467]
- Legende
- Leitungsschutzanweisung

die beigefügten Anlagen werden dennoch an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Kenntnisnahme.

Die NBB wird bei Erforderlichkeit im weiteren Planverfahren gemäß BauGB beteiligt.

Kenntnisnahme.

14. 50Hertz Transmission GmbH TG - Netzbetrieb: Stellungnahme vom 29.08.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es besteht kein Abwägungserfordernis, da keine Leitungen dieses Netzbetreibers vorhanden oder geplant sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

15. Vattenfall Wärme Berlin AG: Stellungnahme vom 15.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.</p> <p>Das Planungsgebiet ist durch die Fernwärme der Vattenfall Wärme Berlin AG erschlossen. Eine provisorische Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x DN 40 liegt rechts neben dem Planungsgebiet. Die Lage der vorhandenen Fernwärmeanlagen ist in dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich. Diese sind bei den geplanten Bauarbeiten zu beachten. Die Richtlinien zum Schutz unserer Fernwärmeanlagen legen wir dieser Stellungnahme bei.</p> <p>Die Vattenfall Wärme Berlin AG beabsichtigt das geplante Gebäude mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen. Die Verlegung von</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Anmerkung: Der Übersichtsplan lag der Stellungnahme vom 19.09.2023 nicht bei, wurde auf Nachfrage jedoch per E-Mail am 20.02.2024 nachgereicht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.</p>

<p>Fernwärmeanlagen für das Gebäude auf dem B-Plan wurde bereits vertraglich festgehalten.</p> <p>Fragen zur Fernwärmeversorgung beantwortet dem Investor unser Bereich Kundenbetreuung (...) sehr gern.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	------------------------------

16. Stromnetz Berlin GmbH: Stellungnahme vom 25.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten (ggf.) notwendig. Auf dem Flurstück 452 im süd/süd-westlichen Teil der Bebauung befindet sich eine 10 kV-Trasse mit zwei Kabeln teilweise verrohrt, welche den Bahnhof Jannowitzbrücke versorgt. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das angegebene E-Mail-Postfach unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse.</p>	<p>Kenntnisnahme. Anmerkung: Von der Stromnetz Berlin GmbH sind am 25.09.2023 zwei E-Mails mit identischer Stellungnahme vom 25.09.2023 eingegangen. Beiden E-Mails waren mit Ausnahme der Anlage: Lageplan (Register-Nr.: 12311562) auch identische Anlagen beigefügt. Die Anlagen sind am Ende der Stellungnahme aufgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß der Stellungnahme beigefügten Lageplan befindet sich im Plangebiet eine 10 kV-Trasse-(Mittelspannung). Eine Umverlegung der Trasse ist nach Aussagen der Vorhabenträgerin bereits erfolgt. Im Plangebiet wurde auf dem Flurstück 452 zur Sicherung der Trasse die entsprechende Fläche mit der Bezeichnung E mit Leitungsrecht gesichert. Die Eintragung der Rechte ist im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden. In diesem Zusammenhang steht Ihnen der benannte Kollege gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Registriernummer 12311562 und die Adresse des Plangebietes.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Anlagen:

- Plan 10 kV-Trasse Team Grundstücksbenutzung
- Legende Spannungsebenen
- Richtlinien der Öffentlichen Beleuchtung
- Richtlinie Freileitung 110kV
- Richtlinie Kabel 1-110kV
- Richtlinie Freileitung 1kV
- Lageplan (Register-Nr.: 12311562)

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

Der benannte Lageplan vom 29.08.2023 enthält im Plangebiet auf dem Flurstück 452 eine 10 kV-Trasse (Mittelspannung). Auf Rückfrage wurde per E-Mail vom 12.02.2024 der Stromnetz Berlin mitgeteilt, dass die benannte Anlage jedoch nicht gelb, sondern blau dargestellt ist. Es sind laut Lageplan keine weiteren Anlagen im Plangebiet vorhanden. Für die betroffenen Flächen wurde bereits im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt. Im Durchführungsvertrag wird zur Begründung des Rechts geregelt, dass eine Baulast und Dienstbarkeit zugunsten des im Bebauungsplan genannten Begünstigten einzuräumen ist.

Kenntnisnahme.

Die Stellungnahme einschließlich beigefügter Anlagen werden der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung übergeben.

Anmerkung: Im Plangebiet befinden sich keine Freileitungsanlagen 110 kV (Hochspannung).

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

17. Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) Abt. I Vermögen und Beteiligung I G 16: Stellungnahme vom 28.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen und abgestimmt wurde.

18. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe) IV A 15: Stellungnahme vom 07.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens 1-109 VE bestehen, insbesondere aus handelspolitischer Sicht bei der TF 1.2 (Einzelhandelsbetriebe bis max. 300 qm VKF) seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände zur Planung bestehen.

19. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) IV A 15: Stellungnahme vom 14.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Ihr Schreiben Stadt 1 206 vom 28.08.2023, hier eingegangen am 28.08.2023.</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)</p> <p><input type="checkbox"/> Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Begründung wird zu den angeführten Punkten angepasst.</p>

<ul style="list-style-type: none">• Unter Pkt. 3.2 Flächennutzungsplan, S. 16 Abs. 2 ist der folgende Halbsatz zu Verkehrsflächen zu streichen: '... oder eine Fläche von mehr als 3 ha einnehmen.' Übergeordnete Hauptverkehrsstraßen werden im FNP grundsätzlich nur als generalisierte Liniensignatur, nie als (Verkehrs-) Fläche dargestellt.• A.a.O. S. 16 ist die Begründung nach Abs. 2 um einen weiteren Abs. zu ergänzen: "Außerdem stellt der FNP in direktem südlichen Anschluss an den Geltungsbereich eine Bahnfläche (Stadtbahnviadukt) mit einer oberirdischen Haltestelle (S-Bahn) sowie direkt westlich angrenzend eine unterirdische U-Bahnlinie mit Haltestelle (U8) dar."• A.a.O. S. 16 ist das FNP-Zitat zu aktualisieren: 'Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754).'• Unter Kapitel III Punkt 2. 'Entwickelbarkeit aus dem FNP' S. 82 ist an geeigneter Stelle auf die Berücksichtigung der eisenbahnverkehrlichen Belange bei der Planung hinzuweisen, mit Verweis auf Kapitel IV Punkt 3.5 S. 119f.• A.a.O ist auf S. 83 den letzten Satz wie folgt korrigieren: '...dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen im FNP entwickelbar ist.' <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p><input type="checkbox"/> Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	------------------------------

20. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) II A: Stellungnahme vom 30.08.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Ich bedanke mich für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren und nehme im Rahmen meiner Zuständigkeit für die Belange des Hochhausleitbildes für Berlin wie folgt Stellung:</p> <p>In der Planbegründung ist eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Hochhausleitbild erfolgt. Den Ausführungen kann weitestgehend zugestimmt werden. Zu begrüßen ist, dass die Umsetzung der Planungsgrundsätze des Leitbildes verbindlich gesichert werden soll, vor allem durch Regelungen im Durchführungsvertrag. Positiv hervorzuheben sind insbesondere die vorgesehenen vertraglichen Nutzungsbindungen für das öffentlich zugängliche EG, die Co-Working-Fläche im 1. OG sowie die Gastronomie im obersten Geschoss.</p> <p>Noch nicht eindeutig den Unterlagen zu entnehmen ist die tatsächliche Nutzungsverteilung im Erdgeschoss. In der Begründung und im Entwurf des Durchführungsvertrages wird zwar auf die öffentliche Zugänglichkeit verwiesen. In der zugehörigen Vertragsanlage 13 ist aber z. B. in der Überschrift ein Café aufgeführt, im Plan jedoch nicht verortet. Hier sollte noch eine Konkretisierung der möglichen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen erfolgen.</p> <p>Auch die Verpflichtung zu einer Nachhaltigkeitszertifizierung ist sehr zu begrüßen. Dementsprechend sollte das Nachhaltigkeitskonzept auch als Anlage zum städtebaulichen Vertrag genommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird die positive Auseinandersetzung mit dem Hochhausleitbild und die Regelungen zur Nutzungsbindung im Durchführungsvertrag zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Anlage 13 des Durchführungsvertrags wird um die Lage des Cafés entsprechend ergänzt. Zusätzlich wird der Lageplan des Zwischengeschosses eingefügt, da auf dieser Ebene weitere große Flächen des Cafés liegen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird kein Erfordernis gesehen, das Nachhaltigkeitskonzept als Anlage dem Durchführungsvertrag beizufügen. Der Vertrag regelt zur Berücksichtigung des Belangs die Vorlage eines Zertifizierungsnachweise.</p>

<p>Ebenfalls sehr positiv zu werten sind die beabsichtigte Verpflichtung zur Begutachtung und Beratung im Baukollegium vor abschließender Erstellung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie die vorgesehene Betroffenenbeteiligung vor Baubeginn.</p> <p>Erwogen werden sollte eine Besicherung weiterer Vertragsverpflichtungen der Vorhabenträgerin durch Vertragsstrafen, z. B. bei nicht mit Berlin abgestimmten Abweichungen von der Projektplanung oder Nichteinhaltung von Fristen.</p> <p>Den Ausführungen zum Verzicht auf Wohnnutzung aufgrund von erheblicher Lärmbelastung kann gefolgt werden. Dem Planungsgrundsatz der Multifunktionalität wird aber noch nicht ausreichend Rechnung getragen. Den Unterlagen sind zwar keine konkreten Angaben zur prozentualen Nutzungsverteilung zu entnehmen, ein Anteil von weiteren Nutzungen aus der Kategorie 2 in einer Größenordnung von 30 % wird jedoch offenbar nicht erreicht. Es sollte geprüft werden, ob diesbezüglich Verbesserungen im Sinne des Planungsgrundsatzes möglich sind.</p>	<p>Ein Mehrwert an Vertragssicherheit durch die Aufnahme des Nachhaltigkeitskonzeptes ist nicht erkennbar.</p> <p>Kenntnisnahme. Die positive Resonanz, dass gemäß Vertrag das Vorhaben bzw. die Genehmigungs- und Ausführungsplanung dem Baukollegium zur Begutachtung und Beratung vorgestellt wird und die unmittelbar Betroffenen vor Ort informiert werden, wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es wird kein Erfordernis gesehen, weitere Besicherungen der Vertragsverpflichtungen, die über das Muster zum Abschluss städtebaulicher Verträge hinausgehen, in diesem Einzelfall vorzunehmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass ein Bürohochhaus bereits vor Inkrafttreten des Hochhausleitbildes unter Beteiligung der Senatsverwaltung im Rahmen eines Workshopverfahrens städtebaulich/architektonisch definiert wurde. Auch wurde im Letter of Intend (LOI) die Umsetzung bzw. der Umgang mit dem Planungsgrundsatz Multifunktionalität des Hochhausleitbildes vereinbart. Der LOI wurde in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung erarbeitet. Die im LOI vereinbarte Betriebs-Kita im 1. OG wurde aufgrund unzureichender Belichtung verworfen. Im 1. OG ist nunmehr eine Co-Working Fläche für besonders berichtigte Personen (bspw. Studenten) geplant. Das erste und letzte Geschoss wird öffentlich zugänglich sein. Die Prüfung des Bezirkes und der Vorhabenträgerin hat keinen weiteren Bedarf an Nutzungen akquirieren können, der an dem Standort vertraglich abgesichert werden kann. Das Hochhausleitbild ist eine</p>
--	---

	„von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung“ i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen ist. Der Belang Hochhausleitbild Thema Multifunktionalität wurde geprüft und in die Abwägung eingestellt.
--	--

21. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) Wohnungsbauleitstelle- WBL: Stellungnahme vom 29.08.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass die Belange der Wohnungsbauleitstelle bei dem B-Planverfahren 1-109 VE nicht berührt sind. Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Wohnnutzung vorgesehen ist, findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung kommt und Belange der Wohnbauleitstelle nicht berührt sind.</p>

22. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) Abteilung IV Mobilität: Stellungnahme vom 29.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Bebauungsplan 1-109VE „JaHo-Hochhaus“ nehme ich seitens der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) Abteilungen IV und VI wie folgt Stellung. Grundsätzlich sind <u>keine Einwände</u> zu o.g. Vorhaben erkennbar. Es ergibt sich jedoch die Bitte um Beachtung nachfolgender Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände, aber Hinweise bestehen.</p>

Aus Sicht der Straßen- und Platzgestaltung

In der Begründung auf Seite 35 im Abschnitt „Bebauungspläne im Verfahren“ ist die Bezifferung des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 1-83f anzupassen (dort fälschlicherweise „1-83f).

Dass die Abwicklung der Andienungsprozesse und des Erschließungsverkehrs für das Baugrundstück nicht innerhalb des öffentlichen Straßenlandes erfolgen kann, wurde berücksichtigt. Dadurch, dass die Erschließung des gesamten Komplexes von der Holzmarktstraße - mit Reduzierung der bestehenden Gehwegüberfahrten von vier auf zwei - erfolgen soll, ist weiterhin darauf zu achten, dass keine zusätzliche Erschließung von der Brückenstraße und keine Ladezonen in der Brücken- und Holzmarktstraße entstehen (vgl. Begründung, Kapitel 3.6). (Zur Reduzierung der Gehwegüberfahrten siehe weiter unten im Abschnitt „Aus Sicht des Rad- und Fußverkehrs“.)

Ebenso wurde auch berücksichtigt, dass für die Fußverkehrsbeziehung zwischen dem Bahnhofszugang und der Holzmarktstraße ein vor dem Kfz geschützter Bereich vorzusehen ist (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, S. 15).

Aus Sicht übergeordneter Verkehrsplanung

Es liegen mittlerweile aktualisierte Karten des übergeordneten Straßennetzes (Bestand 2023, Planung 2030; Stand Januar 2023) vor. Die aktuellen Stände sind jederzeit über den nachfolgenden Link abrufbar:
<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/>

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Begründung wird berichtigt.

Kenntnisnahme.

Weder über den Stadtplatz noch über die Holzmarktstraße soll eine direkte Erschließung für Pkw oder Anlieferung für das Hochhausvorhaben erfolgen. Zur Sicherung dieser Zielstellung wurde die Festsetzung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ getroffen. Festgelegte Ladezonen im öffentlichen Straßenland können jedoch bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde beantragt werden. Hierauf hat der Bebauungsplan keinen Einfluss.

Kenntnisnahme.

Der Hinweis, der sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht, wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis wird berücksichtigt.

Das Verkehrsgutachten und die Begründung werden entsprechend aktualisiert.

Aufgrund der geplanten Umstufungen aller Straßen im Umfeld des Vorhabens, wird empfohlen, Ausschnitte aus beiden Karten (Bestand und Planung) in der verkehrstechnischen Untersuchung (VU) darzustellen (vgl. VU, Abb. 2-6).

Der Hinweis zum übergeordneten Straßennetz mit ihren aktuell vorhandenen Karten gilt auch für die Begründung, Kap. 3.4 auf Seite 20. Die Aussagen sind entsprechend auch hier zu überarbeiten.

Die Fläche E überschreitet in der Planzeichnung an Punkt A/P3 die Grenze zum Stadtbahnviadukt. Sollte dies so abgestimmt sein, ist davon auszugehen, dass der Betrieb auf der Stadtbahn störungsfrei weiter von statten gehen kann (auch im Hinblick auf Einflüsse/Erschütterungen für das Gebäude etc.).

Hinweis wird bereits berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich nur auf das Vorhabengrundstück im Privateigentum der Vorhabenträgerin. Der Punkt A (Bezeichnung der Straßenbegrenzungslinie) liegt genau auf dem Schnittpunkt der Grundstücksgrenzen der Flurstücke 323 und 452. Der Punkt P3 - in der aktuellen Planzeichnung nicht mehr enthalten - lag dicht daneben. Die Fläche E (Leitungsrecht) verläuft in dem in Rede stehenden Bereich zu den benachbarten Flurstücken genau auf den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 128 (Bahnviadukt), 323 (DB Stadtplatz) in einem Abstand von 3 m parallel zur Flurstücksgrenze 128 auf einer Teilfläche des Flurstücks 452 (private Fläche). Im Bereich des Schnittpunktes der drei Flurstücke verlaufen die Flurstücksgrenzen mit einem minimalen Versatz.

Zur besseren Lesbarkeit und Zuordnung für in der Planzeichnung enthaltene Punkte, werden entsprechend der Anregung des Vermessungsamtes Kreise an die jeweiligen Schnittpunkte gesetzt.

Veränderungen am Bahnviadukt sind gegenüber dem Bestand nicht notwendig und geplant, so dass der Bahnbetrieb störungsfrei verlaufen kann. Es gibt geringfügige Auskragungen (Lüfter) in einem Teil des Plangebiets am Bahnhofsgebäude in Hochlage. Die Lüfter am Bahnviadukt, die die Flurstücksgrenze geringfügig überschreiten, sind über eine

Aus Sicht der ÖPNV-Aufgabenträger

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Umgebung die Stadtbahntrasse sowie die Trasse der U-Bahnlinie 8 befinden. Erschütterungen sowie Lärmbelastigungen die ggf. durch die Bahntrassen ausgehen, sind bei der Umsetzung zu beachten. Während der Umsetzung sowie durch das Vorhaben selbst sind Einschränkungen des Betriebs der Stadtbahn bzw. U-Bahn zu vermeiden. Daher ist eine enge Abstimmung mit der DB AG sowie der BVG unabdingbar.

Aus Sicht des Rad- und Fußverkehrs

Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll gem. § 50, Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52, Abs. 6 MobG BE).

Im vorliegenden Entwurf des B-Planes ist solch eine Fußwegeverbindung vorhanden (Festsetzungen Nr. 15 und Nr. 16).

Dienstbarkeit gesichert. Ein erforderlicher Umbau soll privatrechtlich im Gestattungsvertrag geregelt werden.

Kenntnisnahme.

Zum Bebauungsplan liegen eine schalltechnische Untersuchung, eine schwingungstechnische Untersuchung sowie eine baudynamische Untersuchung vor. Diese waren Gegenstand der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Auf die Gutachten wird in der Begründung im Abschnitt II (Umweltbericht) sowie im Abschnitt IV 3 (Auswirkungen) eingegangen. Gemäß den Ergebnissen der Gutachten sind keine Beeinträchtigungen zu Lasten der DB zu besorgen.

Die Anregungen zur Umsetzung des Bauvorhabens (Bauphase) sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Ein dahingehendes Abwägungserfordernis besteht nicht. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Beachtung übergeben.

Kenntnisnahme.

Es wird die positive Resonanz zur Kenntnis genommen, dass im Bebauungsplan eine Fußwegeverbindung durch ein festgesetztes Gehrecht planungsrechtlich gesichert ist. Im Durchführungsvertrag soll die Begründung der Rechte durch das Einräumen von Baulast und Dienstbarkeit vereinbart werden.

Anmerkung: Die Abgrenzung von Gehrechten in der Planzeichnung wurden zur Planklarheit bzw. planungsrechtlichen Bestimmbarkeit angepasst und werden nunmehr zum Teil ausschließlich durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag ergänzt. An der Umsetzung einer Fußwegeverbindung wird sich durch dieses Vorgehen nichts ändern.

An dieser Stelle sei jedoch darauf verwiesen, dass im März 2023 die Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) in neuer Fassung in Kraft getreten sind. Demnach sind Gehwege in einer Breite von mindestens 3,20 m anzulegen. Dies sollte entsprechend im weiteren Planungsverlauf Berücksichtigung finden. Die aktuell vorgesehenen Breiten von 1,80 m bzw. 3,00 m sind für Gehwege nicht ausreichend. Zusätzlich sollte durch sinnvolle Maßnahmen das Befahren mit Fahrrädern unterbunden werden.

Die Reduzierung der Anzahl von Gehwegüberfahrten wird begrüßt. Entsprechend des gemeinsamen Erschließungskonzepts für das Gesamtvorhaben „JAHO Berlin Mitte“ soll es im Bereich des Plangebiets keine Zufahrt mehr geben. Dennoch der Hinweis, dass Gehwegüberfahrten, die auf benachbarten Grundstücken angelegt werden, nach den Vorgaben der o. g. AV Geh- und Radwege zu errichten sind.

Aus Sicht der obersten Luftfahrt- und Luftfahrtsicherheitsbehörde

Technische Bahnaufsicht:

Als Landeseisenbahnbehörde, Landesseilbahnbehörde und Technische Aufsichtsbehörde (TAB) für den Bereich Straßenbahn besteht keine Betroffenheit und somit keine Einwände zum vorhabenbezogenen B-Planverfahren 1-109VE.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebiets werden keine öffentlichen Gehwege geplant, sondern es wird planungsrechtlich festgesetzt, dass die Flächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bei der Vorhabenträgerin verbleibt, also nicht beim Land Berlin liegt.

In den Anwendungsbereich § 7 der AV Geh- und Radwege fallen: „*Geh- und Radwege im Bereich öffentlicher Straßen, Wege und Plätze, die im Sinne des (...) Berliner Straßengesetzes dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und für die Berlin Träger der Baulast ist.*“ Die Ausführungsvorschriften sind daher nicht anzuwenden, ggf. allenfalls empfohlen.

Kenntnisnahme.

Die Anregung bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan, damit besteht kein Abwägungserfordernis. Die Anforderungen sind im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass auch bei der Umsetzung die AV berücksichtigt wird.

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit und damit keine Einwände für den Bereich Straßenbahn bestehen.

Für den Bereich U-Bahn ist festzustellen, dass das Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zum Tunnelbauwerk der U-Bahnlinie U 8 einschließlich des Bahnhofes Jannowitzbrücke sowie der Spreeunterquerung liegt. Darüber hinaus führt ein Ausgang des U-Bahnhofes durch das Bahn- und S-Bahn-Viadukt. Der Bahnhof erfuhr in den letzten Jahren eine Grundinstandsetzung.

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Im B-Planverfahren sind die U-Bahnanlagen erfasst und thematisiert. In unseren Stellungnahmen, die im Rahmen der anstehenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben werden, erfolgen dann die erforderlichen Nebenbestimmungen zur Sicherheit des U-Bahnverkehrs.

Luftrecht (Hindernisrecht/Anlagenschutz):

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.

Der Standort des o.g. Bauvorhabens befindet sich aber im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) wurde daher entsprechend von dem geplanten Vorhaben in Kenntnis gesetzt und gebeten zu prüfen, ob ggf. Interessen nach § 18 a LuftVG berührt werden könnten. Mit Schreiben vom 09.09.2021 zum Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG zum B-Plan 1-109 VE hat das BAF Stellung genommen (s. Anlage) und sollte erneut im Zuge dieses Verfahrensschrittes direkt von der den B-Plan aufstellenden Behörde erneut beteiligt werden (ggf. Änderungen bzgl. Anlagenstandorten).

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände zum Bebauungsplan bestehen, die U-Bahnlängen erfasst und thematisiert wurden und weitere Stellungnahmen mit entsprechenden Nebenbestimmungen zur Sicherheit des U-Bahnverkehrs im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgegeben werden.

Kenntnisnahme

Kein Hinweis, der eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich macht.

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme des Bundesamtes für Flugsicherung (BAF) wurde im Rahmen der Auswertung zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB geprüft. Danach war kein Anlagenschutzbereich durch die Planung betroffen (siehe letzter Abschnitt: Anlage Stellungnahme BAF vom 09.09.2021). Dennoch wird das Bundesamt für Flugsicherung gemäß Empfehlung direkt im Bebauungsplanverfahren nach § 4a BauGB erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Aus Sicht der LSA-Verkehrstechnik:

Nach fachlicher Prüfung der „Verkehrstechnischen Untersuchung zu den Bauvorhaben an der Holzmarktstraße 3-5 in Berlin-Mitte“ der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH mit Stand vom 22. Juni 2022 wird hinsichtlich geltender verkehrstechnischer Regelwerke/Gesetze in Bezug auf die Lichtsignalanlagen kein Widerspruch erkannt.

Abschließend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben aus verkehrstechnischer Sicht zu keinen Einschränkungen im umliegenden Straßennetz führt. Im Vergleich zum Prognose-Nullfall (ohne Vorhaben) ergeben sich im Prognose-Planfall (mit Vorhaben) keine wesentlichen Änderungen in der Verkehrsqualität. Damit liegen im Ergebnis der Prüfung keine LSA-verkehrstechnische Bedenken gegen das Vorhaben vor.

Über dieses Schreiben werden auch die Referate IV A, IV C, IV E, IV F (Abteilung IV - Mobilität) und VI B (Abteilung VI - Verkehrsmanagement) in Kenntnis gesetzt.

Anlage: Stellungnahme des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) vom 09.09.2021

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 Luftverkehrs-gesetz (LuftVG) nicht berührt.

Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand keine Einwände.

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Kenntnisnahme.

Kein Hinweis, der eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich macht.

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (September 2021).

Hinweise

Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungs-einrichtungen 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.

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.

Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite eine zweidimensionale Karte der Anlagenschutzbereiche und eine 3D-Vorprüfungsanwendung bereit. Mit diesen kann jeder Interessierte prüfen, ob ein Bauwerk oder Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung liegt. Sie erreichen die Anwendungen über unsere Webseite unter www.baf.bund.de.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung der allgemeinen Hinweise erforderlich.

23. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) Wasserbehörde II D 44: Stellungnahme vom 13.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Zu dem o. g. B-Planentwurf nehme ich für das Referat II B (FB Wasserwirtschaft), das Referat II C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D - Gewässerschutz) wie folgt Stellung:</p> <p>Einwände gegen das Planungsziel bestehen nicht; sofern die Maßnahmen des Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung sowie gemäß des Überflutungsnachweises in Form von textlichen Festsetzungen und/oder durch einen städtebaulichen Vertrag für den Bauherrn Verbindlichkeit erlangen.</p> <p><u>Niederschlagsentwässerung</u> Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation. Es soll ein Regenwasserspeicher errichtet und das Wasser mit 2 l/s in die Kanalisation eingeleitet werden. Einleitungen von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation liegen in der Zuständigkeit der Berliner Wasserbetriebe und sind mit den BWB privatrechtlich abzustimmen. Ein Fachgutachten zur Niederschlagsentwässerung inklusive Überflutungsnachweis wurde erstellt; es ist nachvollziehbar und plausibel.</p> <p><u>Hinweise zur Entwässerung</u> Die Einleitung von Regenwasser in die Mischkanalisation entspricht nicht den Zielen des Landes Berlin. Die Erlaubnisfähigkeit wird im wasserbehördlichen Verfahren festgestellt. Die beschriebenen Flächen sind für eine Versickerung vorzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Sicherung der Maßnahmen gemäß Konzept zur Regenentwässerung und gemäß Überflutungsnachweis erfolgt im Durchführungsvertrag.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Fachgutachten zur Niederschlagsentwässerung inklusive Überflutungsnachweis nachvollziehbar und plausibel ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einleitung von Regenwasser wurde bereits im August 2020 durch die Vorhabenträgerin im Rahmen einer Voranfrage geklärt. Gemäß der Stellungnahme vom 19.08.2020 der BWB ist die Einleitung auf 2 l/s Regenwasser zu begrenzen. Diese Einleitbegrenzung wird im vorliegenden Entwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbh Stand</p>

<p><u>Altlastensituation</u></p> <p>Der Geltungsbereich des B-Planes und die betroffene Katasterfläche des Bodenbelastungskatasters mit der Nr. 16827 befinden sich in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes.</p> <p>Grundwasserverunreinigungen im Umfeld sind dem Referat II C nicht bekannt.</p>	<p>08.09.2021 eingehalten. Damit werden die hydraulischen Belange berücksichtigt. Die Einleitmenge von 2l/s wurde von den Berliner Wasserbetrieben bestätigt (siehe Stellungnahme Nr. 2).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>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 Kenntnisstand des Plangebers. UmNat wurde beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Grundwasserverunreinigungen bekannt sind.</p>
--	--

24. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) Gruppe I C 3: Stellungnahme vom 19.10.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Abwägung
<p>Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG (Luftreinhaltepläne und Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt.</p> <p>Grundlage dieser Stellungnahme sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalltechnische Untersuchung der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 04.11.2023, - Entwurf Planzeichnung vom 02.05.2023, 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><i>Bemerkung: Es wird davon ausgegangen, dass es sich beim Datum um einen Schreibfehler handelt und sich auf die den Beteiligungsunterlagen beigelegte Untersuchung mit Stand 04.11.2022 bezogen wird.</i></p>

<p>- Begründung vom 01.08.2023.</p> <p><u>Luftreinhaltung</u> Aus lufthygienischer Sicht bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan 1-109 VE. Eine wesentliche Verschlechterung durch die geplante Bebauung, die zu einer Überschreitung der für menschliche Gesundheit erlassenen Luftschadstoffgrenzwerte führen könnte, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: Auf Seite 26 der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109VE wird korrekterweise auf das Dieselfahrverbot an der Brückenstraße hingewiesen. Dieses Dieselfahrverbot konnte zwischenzeitlich aufgrund der verbesserten Luftschadstoffsituation aufgehoben werden.</p> <p><u>Lärminderungs- und Aktionsplanung</u> Keine weiteren Hinweise.</p> <p>Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der <u>Sicht des Schutzes vor anlagenbezogenem Lärm</u> zu berücksichtigen: Diese Stellungnahme erfolgt aus der Sicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes. Dazu lagen die nachfolgenden Informationen zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalltechnische Untersuchung der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 04.11.2023, - Entwurf Planzeichnung vom 02.05.2023, - Begründung vom 01.08.2023, 	<p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass außerhalb der Zuständigkeit weitere Hinweise gegeben werden. Die Zuständigkeit von anlagenbezogenem Lärm liegt beim bezirklichen Umweltamt. Das Umweltamt wurde im Planverfahren beteiligt. Aus der Beteiligung liegt Stellungnahme Nr. 38 des Umweltamtes vor.</p>
--	---

- Ortsbesichtigung am 22.09.2023.

In Gutachten und Begründung wird argumentiert, dass das Vorhaben überwiegend die Entwicklung von Büroflächen vorsehe und deshalb der Gewerbelärm eine eher untergeordnete Rolle spiele. Diese Einschätzung wird insbesondere mit dem verhältnismäßig großen Abstand zur nördlich jenseits der Holzmarktstraße bestehenden Wohnbebauung begründet. In der Schalltechnischen Untersuchung findet der Gewerbelärm deshalb noch keine Berücksichtigung.

Dazu ist anzumerken, dass das Wohnhaus Holzmarktstraße 10 als Immissionsort (mit potenziellen maßgeblichen Immissionsorten in Richtung Westen) für die Entwicklung der weiteren Planungsüberlegungen sowohl betreffend den Bebauungsplan 1-109VE als auch betreffend die Planungen des JAHO Stadthauses im Blick behalten werden sollte. Relevante gewerbliche Geräuschemissionen sind im weiteren Verlauf in die Schalltechnische Untersuchung aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Gewerbelärm wird im benannten Gutachten von Hoffmann-Leichter vom November 2022 mit dem Ziel berücksichtigt, die grundsätzliche Verträglichkeit des Vorhabens „Stadtturm“ aufzuzeigen. Dazu wurde die nächstliegende etwa 60 m nördlich entfernt liegende schutzbedürftige Wohnbebauung in den Blick genommen und hinsichtlich der geplanten Nutzungscharakteristik des Standorts (nicht störenden Büronutzung) festgestellt, dass grundsätzlich von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann und kein offensichtlicher Lärmkonflikt besteht. Auch zum benachbarten „Stadthaus“ als Bürostandort wird gutachterlich von einer schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens „Stadtturm“ ausgegangen. In der schalltechnischen Untersuchung von Hoffman Leichter vom November 2022 wurde angeführt, dass es im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung des konkreten Nutzungskonzepts zu prüfen ist, in welchem Umfang eine nächtliche Nutzung des „Stadtturms“ realisiert werden kann, da aufgrund der Vielzahl möglicher Nutzungsszenarien im Zuge eines B-Planverfahrens keine detaillierten Aussagen zu möglichen Immissionskonflikten getroffen werden können. Vom Ingenieurbüro Rahn liegt bereits eine Schallimmissionsprognose über den Betrieb des geplanten Bürogebäudes mit Stand September 2022 vor. Das Gutachten hat die Verträglichkeit des Hochausvorhabens mit detaillierter Betrachtung des geplanten Betriebs und Beurteilung gemäß TA Lärm untersucht. Entsprechend der Forderung seitens des bezirklichen Umweltamtes Bereich Umweltschutz (Stellungsname Nr. 38), wurde das Gutachten von Büro IB Rahn dem für anlagenbezogenen Lärm zuständigen Bereich Umweltschutz übermittelt, woraufhin eine positiv zu bewertende Rückmeldung einging und

<p>Formal ist anzumerken, dass die Begründung zahlreiche Fehler enthält und offensichtlich (zumindest streckenweise) nicht redaktionell gegengelesen wurde. Auch Abbildungen sind doppelt vorhanden (Abb. 1 und 2), wobei hier die Darstellung der verschiedenen Perspektiven des Entwurfs durchaus wichtig gewesen wäre.</p> <p>Bei Fragen zu Themen des anlagenbezogenen Schallschutzes wenden Sie sich bitte an den benannten Kollegen, I C 309.</p>	<p>keine weiteren Forderungen erhoben wurden. Weitergehende Untersuchungen werden daher im Rahmen des Planverfahren für nicht erforderlich erachtet.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird geprüft und überarbeitet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	---

25. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr und Umwelt (SenMVKU) Abt. V Tiefbau VAE: Stellungnahme vom 28.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Es wurde folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V A E; V B A; V B B; V B C; V B E; V B F; V C A; V C B; V C C; V C D; V C E; V D; V E;</p> <p><u>Von den Fachbereichen V B E und V D gab es Hinweise bzw. Einwendungen.</u> <u>Vom Fachbereich V E gab es allgemeine Hinweise.</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der Abteilung Tiefbau eine Vielzahl von Fachbereichen intern beteiligt und um Stellungnahme gebeten wurden. Es wurde von der Abteilung Tiefbau eine Gesamtstellungnahme abgegeben, in der nach Fachbereich gegliedert auch die eingegangenen Hinweise bzw. Einwendungen und allgemeinen Hinweise enthalten sind. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche werden unter den fortlaufenden Tabellennummern 26. bis 29. aufgeführt.</p>

26. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr und Umwelt (SenMVKU) - Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb - V D 22: Stellungnahme vom 06.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Vorgangsnummer: 2023 / 73</p> <p>Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) ist für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i. V. m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig.</p> <p>Für das folgende, an das Planungsgebiet mittelbar angrenzende Ingenieurbauwerk fordert SenMVKU, V D, die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Gebrauchstauglichkeit jederzeit zu gewährleisten:</p> <p>- Jannowitzbrücke (Int.-BwNr.: 01043)</p> <p>Aufgrund der Entfernung von ca. 40 m zwischen der geplanten Bebauung und dem nördlichen Widerlager der Jannowitzbrücke kann eine geringfügige, schädigende Beeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus der beigefügten Verformungsprognose für den U-Bahn-Tunnel (Abstand zur Bebauung ca. 32 m) lassen sich qualitative Rückschlüsse auf die Jannowitzbrücke ableiten. Es werden seitens SenMVKU, V D für das nördliche Widerlager herstellungsbedingte und systembedingte Verformungswerte erwartet, die auf dem Niveau der Prognosen für den U-Bahn-Tunnel liegen können. Für das nördliche Widerlager der Jannowitzbrücke wird infolgedessen eine geodätische Beweissicherung erforderlich, die im Vorfeld der Baumaßnahmen und der Errichtung der baulichen Anlagen mit SenMVKU, V D einvernehmlich abzustimmen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung der Hinweise zur Zuständigkeit erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Forderungen nach der geodätischen Beweissicherung für das nördliche Widerlager der Jannowitzbrücke im Vorfeld der Baumaßnahme werden im DV berücksichtigt.</p>

Bei signifikanten Abweichungen der dem Bebauungsplanentwurf beigefügten Bewertungsgrundlagen und wesentlichen Änderungen in der konstruktiven Gestaltung des Bauvorhabens kann eine Neubewertung im Hinblick auf eine schädigende Beeinflussung erforderlich werden. In dem Fall ist das nördliche Widerlager der Jannowitzbrücke in die Fortschreibung der Prognosen einzubeziehen.

Eine Gefährdung und Schädigung des Ingenieurbauwerks sind nachweislich auszuschließen.

Allgemeiner Hinweis:

Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z. B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Kenntnisnahme.

Sollten im weiteren Planungsverlauf Änderungen der Bewertungsgrundlagen eintreten, dann ist eine Neubewertung unter Einbeziehung der nördlichen Widerlager der Jannowitzbrücke erforderlich. Im Rahmen des B-Planverfahrens wird keine Neubewertung für erforderlich angesehen. Eine Prüfung könnte ggf. im Rahmen der Baugenehmigung des Hochbaus erforderlich werden. Für die drei UG liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Kenntnisnahme.

Derartige Ingenieurbauwerke sind nicht geplant.

27. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr und Umwelt (SenMVKU) - Bereich Altlastensanierung / Kampfmittel / Radverkehr / InfraVelo / Koordination Bundesstraßen Arbeitsgruppe Altlastensanierung / Kampfmittel Ordnungsbehörde Kampfmittel - V E 12: Stellungnahme vom 28.08.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>In o. g. Angelegenheit ist folgende Stellungnahme abzugeben:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt.</p> <p>Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.</p> <p>Arbeitsgruppeninternes Prozedere: Für das Planungsgebiet und die unmittelbar angrenzende Fläche ist kein BVP dokumentiert. Sonstige Hinweise auf eine ggf. von Kampfmitteln ausgehende konkrete Gefahr liegen nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass es nicht Aufgabe der Senatsverwaltung ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung zu erteilen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

28. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr und Umwelt (SenMVKU) - Bereich Geoinformation & Datenmanagement, Grün Berlin für infraVelo: Stellungnahme vom 08.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Für dieses Vorhaben kann ich Ihnen eine Fehlanzeige melden.	Kenntnisnahme.

29. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr und Umwelt (SenMVKU) - Bereich Straße / Wasser / Beleuchtung / Technik Fachbereich Öffentliche Beleuchtung - V B E 6: Stellungnahme vom 29.08.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Ich bitte die Belange der öffentlichen Beleuchtung für alle unten Stehenden Vorgänge wie folgt aufnehmen zu lassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon 030/49202 8100 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. - Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. - Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. - Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG). - Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. <p>Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Beleuchtungskonzept als Bestandteil der Freianlagenplanung für das Vorhabengrundstück enthält keine öffentliche Beleuchtung.</p> <p>Ein Beleuchtungskonzept als Bestandteil der Freianlagenplanung ist Gegenstand der Abstimmungen zur Stadtplatzgestaltung (Fläche im Eigentum des Landes Berlin). Im Durchführungsvertrag ist zudem geregelt, dass die Vorhabenträgerin auf Ihre Kosten in Abstimmung der für die öffentliche Beleuchtung zuständigen SenMVKU Abt. V BE, dem von Berlin beauftragten Beleuchtungsmanager und dem SGA zu veranlassen. Diese Regelung entspricht Vorgehen des Landes Berlin gemäß Muster Vertrag.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Gemäß Durchführungsvertrag hat die Vorhabenträgerin Maßnahmen an der öffentlichen Beleuchtung auf ihre Kosten in Abstimmung mit der für die öffentliche Beleuchtung zuständigen SenMVKU Abt. V BE, dem von Berlin beauftragten Beleuchtungsmanager und dem SGA zu veranlassen.</p>

30. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) Abteilung VI - VI MI: Stellungnahme vom 29.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Zum B-Plan 1-109 VE habe ich folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Planzeichnung sind mehrere Buchstaben/Ziffern schlecht erkennbar (u. a. I, J, K, P2, P4). - Die Erschließung des Plangebietes ist sicherzustellen und mit den benachbarten Bebauungsplänen abzustimmen. - Die Anzahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze (nur 32 Stück für den gesamten Turm) ist noch einmal zu überprüfen. Die Nutzung des Gebäudes ist meines Erachtens noch nicht abschließend geklärt (bisher Geschäfts- und Büroflächen sowie Bar und Restaurant, insgesamt 18 Vollgeschosse, Einzelhandel und Gewerbe laut textlicher Festsetzung erlaubt). In dieser zentralen Lage sollte man eine zusätzliche Belastung die Knotenpunkte durch den zu 	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die noch fehlenden Eckpunkte werden in die Planzeichnung aufgenommen. Es wird geprüft, ob die Lesbarkeit durch Fettdruck der Buchstaben bzw. durch geringfügige Verschiebung der Lage der Buchstaben verbessert werden kann.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Die Erschließung des Plangebiets für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt ausschließlich über benachbarte Grundstückflächen und ist Bestandteil eines Gesamt-Erschließungskonzeptes zur baulichen Entwicklung eines Areals entlang der Holzmarktstraße. Bebauungspläne existieren für diese Flächen nicht. Die Erschließung wird durch Baulast und Grunddienstbarkeit gesichert. Der Nachweis zur Sicherung der Erschließung erforderlichen Baulasten und Dienstbarkeiten muss gemäß Durchführungsvertrag spätestens vor BVV-Beschluss oder bei Planreifefeststellung nach § 33 BauGB erfolgen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Das Vorhaben ist durch den Bebauungsplan und die Projektbeschreibung, die eine Anlage zum Durchführungsvertrag ist, bestimmt. In der Begründung wurde bereits folgendes ausgeführt: <i>„Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen und um das Nutzungsspektrum für spätere Änderungen des Benutzerkreises nicht einzuschränken und flexible Nutzungsmöglichkeiten ohne Planänderung langfristig offen zu halten, werden im</i></p>

erwartenden Parksuchverkehr vermeiden. Die Anwohner der gegenüberliegenden Wohnblöcke verfügen über keine Tiefgaragen und sind auf die Verfügbarkeit der Flächen auf dem Mittelstreifen der Holzmarktstraße für den ruhenden Verkehr angewiesen.

vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Umfang nach Nutzungsarten bestimmt, die über das zur Umsetzung vorgesehene Vorhaben hinausgehen. Da durch die Regelung zur Art der baulichen Nutzung ein Nutzungsspektrum festgesetzt wird, ist im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eine textliche Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB erforderlich, um einen konkreten Bezug zum Vorhaben herzustellen. Daher wird folgende textliche Festsetzung Nr. 20 getroffen: Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ Die zur Umsetzung vorgesehenen Nutzungsarten werden im Durchführungsvertrag konkret bestimmt und sind somit umsetzungsbezogen geklärt.

Es 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 wurde um Aussagen zu den Auswirkungen auf die öffentlichen

	Stellplätze und den Parkplatzsuchverkehr sowie eine Argumentation zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs ergänzt. Die Begründung wurde diesbezüglich bereits vorhabenbezogen angepasst.
--	--

31. Landesdenkmalamt LDA 2: Stellungnahme vom 18.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahmen, zuletzt vom 21. bzw. 28. Februar 2022. Darin wurden die verbleibenden denkmalfachlichen Bedenken zurückgestellt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die denkmalfachlichen Bedenken zurückgestellt wurden. Die benannten Stellungnahmen wurden bereits im Rahmen der frühen Beteiligung ausgewertet und in die Abwägung eingestellt.

32. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenUMVK) III B Artenschutz: Stellungnahme vom 29.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Wir äußern uns zum Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der dazugehörigen, über cryptshare übermittelten Unterlagen aus artenschutzfachlicher Sicht. <u>Artenschutzbericht (20.3.20)</u> Bewertet wurde eine bereits beräumte Fläche. Dementsprechend fällt die Bewertung bezüglich möglicher lokaler Vorkommen geschützter/gefährdeter Arten negativ aus und es gibt keine Hinweise bezüglich möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, die durch die Bebauung berührt werden. Es stellt sich dennoch die Frage, warum eine Bewertung erst nach Abriss des/der vorhergehenden Gebäude/s	Die Anregung wird berücksichtigt. Das Artenschutzgutachten Stand März 2020 zum Bebauungsplan bewertet den Bestand im Rahmen des Verfahrens und somit nach Aufstellungsbeschluss. Die Grundstücksbebauung wurde im Zeitraum Oktober 2018 bis Ende Februar 2019 und damit vor Aufstellung des Bebauungsplans (Bekanntmachung im ABl. Nr. 52 vom 18. Dezember 2020, S. 5981) abgerissen. Die vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen

vorgenommen wurde oder ob es ein Artenschutzgutachten zu den im Vorfeld abgerissenen Gebäuden gibt. Möglich wären an den ehemaligen Gebäuden das Vorhandensein von Gebäudebrütern (Vögel, Fledermäuse) gewesen. Gab es hierzu eine Untersuchung und wenn ja, was war das Ergebnis? Dementsprechend wäre dann Ersatz an Niststätten zu einzuplanen und am geplanten Gebäude anzubringen.

richtet sich nach der Bauordnung Berlin. Danach bedarf es, ausgenommen der Beseitigung von Wohnraum, keiner (Abriss)-Genehmigung. Die Beseitigung baulicher Anlagen ist jedoch ggf. anzeigepflichtig. Unabhängig davon sind alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften und somit auch das Artenschutzrecht (§44 BNatSchG) durch den Grundstückseigentümer/Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Vor Abriss einer baulichen Anlage liegt es somit im Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und falls erforderlich, weitere Schritte und Maßnahmen einzuleiten.

Nach Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden wurde eine nachträgliche Standortbewertung anhand einer umfangreichen Fotodokumentation durch einen Fachgutachter vorgenommen. Es konnten keine Anhaltspunkte gefunden werden, die auf eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen durch den Abriss der Gebäude hätten vermuten lassen. Somit gibt es kein Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen. Das Gutachten wurde entsprechend ergänzt und angepasst. Die Begründung wird aktualisiert.

Anmerkung: Es wurde bereits ein Bauantrag für die drei unterirdischen Geschosse gestellt, der auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB (ungeplanter Innenbereich) mit Bescheid vom 19.09.2022 genehmigt wurde.

Platz Außenanlagen, Präsentation Planstand Juni 2023

Als Vegetation werden, mit Ausnahme von Buchen (Rotbuche? Hainbuche?) ausschließlich nichtheimische Arten geplant (Gleditschie, Japanischer Schnurbaum, Schneebeere). Zur Auswahl der Stauden werden keine Angaben gemacht. Es sind gebietseigenen, heimischen Pflanzenarten zu

Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Der Stadtplatz selbst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Er wird als sogenannte Ergänzungsfläche in den Durchführungsvertrag aufgenommen und deren Umgestaltung/Aufwertung geregelt. Die Planung wird intensiv mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt als Fachvermögensträger

verwenden, die als Nahrungshabitat und Lebensstätte von heimischen Arten (z.B. Brutvögeln, Insekten) dienen können. Oben genannte Arten gelten zwar zumindest als bienenfreundlich, jedoch ist bei nicht heimischen Arten in der Regel eine weitaus geringere Artenvielfalt an Tierarten (Wildbienen, Nachtfalter, Käfer...) zu finden, die diese Pflanzen nutzen können.

Entwurf, Durchführungsvertrag

§17 Nachhaltigkeit, Grün

Es sollen mindestens 30% der Dachterrassenflächen im 5. und 11. Obergeschoss des Bauvorhabens mit klimaresilienten Pflanzen gemäß textlicher Festsetzung 18 Anlage 16 bepflanzt werden. Gemäß Anlage 16 sollen Gräserkissen (Lampenputzergas *Pennisetum alopecuroides*), Bäume (*Gleditsia triacanthos Inermis 200/2*) und Strauchrosen gepflanzt werden.

- ➔ Bei den Strauchrosen ist darauf zu achten, dass ungefüllte Sorten verwendet werden, die Bienen und anderen Insekten Pollen und Nektar anbieten.
- ➔ Anstelle des Lampenputzergrases sind heimische, arten- und kräuterreiche Mischungen zu verwenden, die mit unterschiedlichen Blühzeiten möglichst durch die gesamte Vegetationsperiode hindurch ein Nektar- und Pollenangebot für heimische Tierarten (Insekten, Vögel) bieten. (z.b. Charakter von Trockenrasen,

der Fläche abgestimmt und soll in einer Anlage zum Durchführungsvertrag münden. Die Anlage wird auch Angaben zur Bepflanzung unter Beachtung späterer bezirklicher Pfleg- und Kostenaufwendungen enthalten.

Mit dem bezirklichen Umweltamt und der zuständigen Senatsverwaltung fanden gemeinsame Abstimmungstermine statt. Im Rahmen dessen hat auch eine Endabstimmung zur Bepflanzung des Stadtplatzes einschließlich der geplanten Staudenbepflanzung stattgefunden. Von einer abweichenden Bepflanzung des Stadtplatzes wurde infolge der umfangreichen und weit vorangeschrittenen Abstimmungen mit dem SGA abgesehen.

Kenntnisnahme.

Keine Abwägung der wiedergegebenen Inhalte des Bebauungsplans und des Durchführungsvertrages erforderlich.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Der Durchführungsvertrag wird um die abgestimmten Pflanzenlisten für die Dachterrasse ergänzt: So sind u. a. ungefüllte Strauchrosen zu verwenden.

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.

Da es sich bei den Dachterrassen um eine gärtnerische Gestaltung handelt, sind nicht nur Biodiversitätsanforderungen zu berücksichtigen, sondern auch gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Das Lampenputzergas erfüllt nicht nur die hohen Gestaltungsansprüche, sondern ist auch besonders

<p>Ruderalfläche oder Magerwiese, z.B. Saatmischung „Dachbegrünung/Saatgut“).</p> <p><u>Gutachterliche Stellungnahme Beleuchtungsanlagen der Außenanlagen auf Vögel und Insekten (17.5.22)</u></p> <p>Den Ausführungen in dem Gutachten wird grundsätzlich zugestimmt. Zu folgenden Punkten gibt es Ergänzungen und Einwände:</p> <p>Punkt 3.2: Gutachterlich wird der Einfluss der künstlichen Außenbeleuchtung als gering für die unmittelbare Tierwelt eingeschätzt. Begründung: Es gibt keine Habitate für lichtempfindliche Arten oder angrenzende Naturlandschaften.</p> <p>→ Die geplante Vegetation mit Sträuchern und Bäumen etc. wird zukünftig Habitatpotential für Arten wie Insekten und Brutvögeln (alle heimischen Brutvogelarten sind mindestens besonders geschützt), beinhalten. Entlang der Spree und der Straßenbäume ist mit Flugaktivität von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen. Der Einfluss einer künstlichen Außenbeleuchtung kann daher erhebliche Auswirkungen haben und die <u>Beleuchtung muss auf das notwendige Minimum begrenzt werden.</u></p> <p>Dies wird im Gutachten unter 1.2 Hinweise „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“ korrekterweise geschrieben, scheint jedoch im folgenden Punkt nicht berücksichtigt zu werden:</p>	<p>geeignet für die Standortbedingungen auf den Dachterrassen. Die Planung für die Dachterrassen wurde dem bezirklichen Umweltamt und der zuständigen Senatsverwaltung nochmals in den Abstimmungsterminen vorgelegt. Es gab dazu keine Anmerkungen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass den Ausführungen des Gutachtens grundsätzlich zugestimmt wird es aber auch zu den einzelnen Punkten Ergänzungen und Einwände gibt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Anforderung wurde bereits grundsätzlich entsprochen, da der Einsatz von Licht geringstmöglich gestaltet wurde. Alle Leuchten habe einen Lichtaustritt nach unten und erhellen den allgemeinen Luftraum kaum. Die geplante Beleuchtung ist notwendig und sicherheitsrelevant. Zusätzlich handelt es sich um Übergänge zur U- und S-Bahn mit der Anbindung an das Lichtniveau der DB. Hier ist auf eine einheitliche Adaptation zu achten, um Blendung und damit Sehbehinderungen auszuschließen. Auf die Akzentbeleuchtung der Lichtstelen wird verzichtet. Das Gutachten wird überarbeitet und als Abstimmungsgrundlage mit UmNat und dem SGA zur Stadtplatzgestaltung und Freiflächenplanung des Baugrundstücks Gegenstand des Durchführungsvertrages.</p>
---	--

Punkt 8.4 Lichtkonzept Leitgedanken: „Betonen der Bepflanzung und dessen Volumen als wichtige Schlüsselemente der Gestaltung“

- ➔ Nicht nachvollziehbar aufgrund des vorhergehenden Kriteriums (so wenig wie möglich) ist die Beleuchtung der Pflanzen aus reinen Gründen der Gestaltung oder Ästhetik. Nachvollziehbar hingegen ist eine Ausleuchtung des Raums aus Gründen möglicher sozialer Konflikte, aber auch hier sollte (eine leichte Schattenbildung ist aus ästhetischen Gründen ohnehin erwünscht) die geringste Beleuchtung die Pflanzen betreffen und hier höchstens die niedrige Vegetation. Eine Ausleuchtung der Baumkronen ist nicht sinnvoll oder notwendig und daher zu unterlassen.

Punkt 6.2: Lichtfarbe

- ➔ Vor dem Gedanken der Minimierung der Auswirkungen des Lichts sollte die aktuell gewählte Lichtfarbe von 3000 Kelvin nochmal überdacht werden. Ziel ist auch hier die möglichst niedrige Lichtfarbe zu wählen. Demzufolge sollte eine Reduzierung auf 2700 Kelvin geprüft werden.

Bewertung Vogelschlagrisiko durch Kallasch 2022 und JAH02-Stadtturm Fassadenkonzept von Chipperfield Architects, 13.5.22

Generelle Einschätzung:

1. Das Bauwerk befindet sich in unmittelbarer Nähe der Vogelflug-Leitlinien Spree. Die Basis ist in Baumreihen eingebunden (Spreeverlauf, Straßenbäume). Es ist somit von hoher Vogelaktivität auszugehen.
2. Aufgrund der gegliederten Fassade ist die Kollisionswahrscheinlichkeit tagsüber im Bereich oberhalb der Baumhöhe als gering einzuschätzen, auch wenn der Glasanteil an der Fassade sehr hoch ist. Einzelne Ausnahmen werden weiter unten genannt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Gutachten wurde überarbeitet. Eine Ausleuchtung von Baumkronen ist nicht geplant. Im Beleuchtungskonzept sind die Lichtkegel, die stets nach unten gerichtet sind, dargestellt. Auf die Akzentbeleuchtung der Lichtstelen wird verzichtet. Die aus Sicherheitsgründen notwendige Beleuchtung bleibt erhalten.

Anregung wird berücksichtigt.

Das Gutachten wird überarbeitet. Die Lichtfarbe wird auf 2.700 Kelvin reduziert.

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.

Die Fassadengestaltung ist Ergebnis des Workshopverfahrens, wobei aufgrund der Anforderung an gesunde Arbeitsverhältnisse und Sicherung einer auskömmlichen Tageslichtversorgung eine Optimierung des Fassadenrasters von 67 cm auf 90 cm konzipiert wurde. Die Breite der Glasflächen ist geringer (ca. 85 cm). Eine weitere Verringerung des Fassadenrasters ist deshalb nicht möglich. Unter Berücksichtigung Fensterlaibung, des Bri Solei und des außenliegenden Sonnenschutzes wurden Maßnahmen ergriffen, den Glasteil bzw. den Spiegeleffekt der Fassade zu minimieren.

Vermeidungsmaßnahmen sind für mich in dem Entwurf nicht erkennbar.

Handlungsbedarf besteht in folgenden Punkten:

- Bereich vom Boden bis in Höhe der Baumwipfel (ca. 25-30 m), sofern sich Vegetation in der Fassade spiegeln kann: Für aus der Vegetation abfliegende Vögel ist hierbei eine hohe Kollisionsgefahr gegeben, wenn sie zu den gespiegelten Bäumen/Büschen fliegen. Dadurch wird eine hoch wirksame Markierung erforderlich.
- Glasscheiben mit Vegetationspflanzungen davor auch in höheren Etagen: Aufgrund der hohen Kollisionsgefahr durch Spiegelungen ist eine hoch wirksame Markierung erforderlich, da aus der Vegetation abfliegende Vögel kollidieren können.
- Die transparente obere Etage ist komplett mit einer hoch wirksamen Markierung zu versehen, weil die vorhandenen Durchsichten eine Durchflugmöglichkeit vortäuschen.
- Eckbereiche (Gebäudekante bis 2 m): Aufgrund des grundsätzlich dort gegebenen Kollisionsrisikos sind die äußeren Scheiben mit einer hoch wirksamen Markierung zu versehen. Dies betrifft auch alle höheren Stockwerke.
- Absturzsicherungen: Transparente Brüstungen (so vorhanden) sind mit einer hoch wirksamen Markierung zu versehen.
- Lichtabstrahlung in größerer Höhe ist zu vermeiden - Außenbeleuchtung ist nicht zulässig, und Innenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Maß zu reduzieren. In den über die angrenzende Traufhöhe hinausragenden Stockwerken ist die Innenbeleuchtung nachts abzudimmen bzw. abzuschirmen.

Mit dem bezirklichen Umweltamt und der zuständigen Senatsverwaltung fanden gemeinsame Abstimmungstermine statt. Im Prozess der Abstimmungen wurden vertiefende Untersuchungen durchgeführt, das Vogelgutachten überarbeitet und im Ergebnis zur Reduzierung des Tötungsrisikos von Vögeln unter die Schwelle der artenschutzrechtlichen Signifikanz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) folgende Maßnahmen festgelegt, die im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden:

- Es werden Markierung zur Vermeidung von Vogelschlag in abgestimmten Bereichen vorgesehen.
- Im Bereich der Skybar wird in Abstimmung mit UmNat ein Vogelschlag-Monitoring vom 01.03. bis zum 30.11. des ersten Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes durch den Vorhabenträger erstellt.
- Es wird hinsichtlich Innenraumbeleuchtung bzw. durch Anlockung von Lichtquellen eine Verdunkelung durch Sonnenschutz vom 01.03. - 31.05. sowie 01.08. - 30.11 von 21:00 bis 05:00 Uhr vereinbart.
- Die Vorhabenträgerin wird sich vertraglich verpflichten, wirkungsvolle Maßnahmen gegen das Vogelschlagrisiko durch die Beleuchtung im Bereich des EG zu ergreifen.

Die vertraglichen Vereinbarungen wurden durch das Umweltamt am 26.03.2024 per E-Mail bestätigt.

Auch das Gutachten des Einflusses der Beleuchtungslagen der Außenanlagen und die Außenanlagenplanung wird überarbeitet. Eine Ausleuchtung von Baumkronen ist nicht geplant. Im Beleuchtungskonzept sind die Lichtkegel, die stets nach unten gerichtet sind, dargestellt. Auf die Akzentbeleuchtung der Lichtstelen wird verzichtet. Die aus Sicherheitsgründen notwendige Beleuchtung bleibt erhalten. Das Gutachten wird als Abstimmungsgrundlage mit UmNat und dem SGA zur

<p>Die Stellungnahme von Kallasch 2022 ist nicht in allen Aussagen nachvollziehbar:</p> <ul style="list-style-type: none">• In Kap. 1 wird aufgeführt, dass das „gut dokumentierte Vogelzuggeschehen in Berlin berücksichtigt“ wurde. Dies ist jedoch im weiteren Bericht nicht erfolgt.• Erfassungen von Brutvögeln auf nahe gelegenen Bau- und Planflächen sind für die Einschätzung des Kollisionsrisikos weitgehend irrelevant, da sich durch die Bauvorhaben die Fläche sehr verändert. Relevant sind hingegen Leitlinien des Vogelfluges, z.B. der Spreeverlauf und Baumreihen/Straßenbäume).• Die allgemeinen Angaben in Kap. 1.1.1 „Vogeltod an Glas“ sind weitgehend veraltet.• Die Risikobewertung, dass ein geringes Kollisionsrisiko an dem Gebäude entsteht, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere ist die Einschätzung verkehrt, dass keine hohe Flugaktivität zu erwarten ist. Abendliche Schlafplatzflüge verschiedener Vogelarten sind entlang der Spree täglich zu beobachten, und zu den Dispersions- und Zugzeiten werden zusätzlich die Baumreihen als Durchwanderungskorridore genutzt.• Fensterbreiten <1 m können nicht als konfliktfrei angesehen werden, insbesondere nicht, wenn sie im Glasverbund mit anderen Scheiben stehen. Erst bei Glasbreiten unter 50 cm kann das Risiko als deutlich abgesenkt angesehen werden (aber auch hierbei kann das Kollisionsrisiko in der Nähe von Vegetation „signifikant erhöht“ sein).• Als hoch wirksam sind 9 mm große Markierungen im 90-mm-Raster nur, wenn sie aus hell reflektierenden Elementen bestehen, nicht jedoch farbige oder schwarze Punktraster.	<p>Stadtplatzgestaltung und Freiflächenplanung des Baugrundstücks Gegenstand des Durchführungsvertrages.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Als Vogelzugzeiten für Berlin sind die vollen Monate März-Mai und August-November anzusehen. • Eine artenschutzrechtliche Ausnahmezulassung oder Befreiung vom Tötungsverbot ist nur möglich, wenn es keine „zumutbare Alternative“ gibt. Diese ist jedoch in Bezug auf Vogelkollisionen an Glas mit einer hoch wirksamen Markierung immer gegeben. 	
--	--

33. Bezirke Mitte Stadtentwicklungsamt FB Bauaufsicht: Stellungnahme vom 12.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Meine bauaufsichtliche Stellungnahme Nr. 2021 / 2363 vom 16.07.2021 (ohne Absatz 2, da die geplante Kita entfällt) hat weiterhin Bestand.</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.07.2021 (ohne Absatz 2)</u></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>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ausgewertet und in die Abwägung eingestellt. Die Abwägung bleibt wie folgt bestehen:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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</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.

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.

Belüftung damit sein Bewenden. Die Begründung wird die Thematik vertiefen.

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.

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 beigelegt 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. Auch wenn die oberirdische Anordnung von Fahrradstellplätzen im Gegensatz zu Pkw-Stellplätzen im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden, stellt sich die

<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)</p>	<p>Unterbringung von oberirdischen Fahrradabstellplätzen im eigentlichen Plangebiet schwierig dar, da die Außenflächen des Plangebiets räumlich begrenzt sind und der Begrünung und der öffentlichen Zugänglichkeit/Nutzung der Erdgeschosszone der Vorrang eingeräumt wird.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	---

34. Bezirke Mitte Stadtentwicklungsamt FB Denkmalschutz: Stellungnahme vom 06.11.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>In der Stellungnahme vom 13.08.2021 wurde darum gebeten, unter 2.7. Denkmalschutz noch folgenden 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 Zirngraben, S-Bahnhof Börse; Bartningallee, S-Bahnhof Bellevue; Holzmarktstraße, S- und U-Bahnhof Jannowitzbrücke)“.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung wurde jedoch der Satz „Der Abschnitt, der innerhalb des Bezirks Mitte verläuft, ist in der Denkmalliste Mitte wie folgt verzeichnet: [...]“ (S. 10) hinzugefügt. Es wird darum gebeten diesen</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird berichtet.</p>

Satz zu entfernen oder ihn durch folgenden Wortlaut zu ersetzen, da er den Inhalt nicht korrekt darstellt:

„Im Bereich der Stadtbahntrasse befinden sich im Bezirk Mitte folgende zusätzlich in der Denkmalliste eingetragene Denkmale:

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)“.

Zu *„Hinweis zur Genehmigungspflicht nach Denkmalschutzgesetz:*

Der Denkmalschutz hat auch eine bodenrechtliche Komponente (sog. städtebaulicher Denkmalschutz“). Das Denkmalschutzrecht ist daher nicht mehr anzuwenden, wenn mit einem Bebauungsplan durch Festsetzung abschließende Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen worden sind. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Ist dies sachgerecht erfolgt, dann kann die festsetzungskonforme Bebauung von Grundstücken mit Blick auf die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr in Frage gestellt werden.“ (S.12)

bitte wie folgt korrigieren:

~~Hinweis zur Genehmigungspflicht nach Denkmalschutzgesetz Bodenrecht und Denkmalschutz:~~

~~Der Denkmalschutz hat auch eine bodenrechtliche Komponente (sog. städtebaulicher Denkmalschutz“). Das Denkmalschutzrecht ist daher nicht mehr anzuwenden, wenn mit einem Bebauungsplan durch Festsetzung abschließende Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen worden sind. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege~~

Anregung wird berücksichtigt.

Die Begründung wird umformuliert und entsprechend angepasst.

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Ist dies sachgerecht erfolgt, dann kann die festsetzungskonforme Bebauung von Grundstücken mit Blick auf die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr in Frage gestellt werden.“, d.h. dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen abschließend entschieden wird. Gemäß § 29 Abs. 2 BauGB bleiben die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften im nicht-bodenrechtlichen Bereich, in dem Fall der Denkmalschutz im engeren Sinne, unberührt.

Zu „*Bodenkmale* [...]“

Eine etwaige klarstellende Verpflichtung im Durchführungsvertrag als Ordnungs- und Vorbereitungsmaßnahme ist obsolet, da für das im Plangebiet gelegene Baugrundstück bereits eine Baugenehmigung für drei Untergeschosse erteilt und mit dem Tiefbau, d. h. mit umfangreichen Bodeneingriffen begonnen worden ist und bis zur Festsetzung des Bebauungsplans abgeschlossen sein werden (Kapitel I 2.3).“ (u.a. S. 12)

bitte wie folgt ergänzen:

„Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der genannten Liegenschaft eine barockzeitliche Bebauung nachweisen lässt und die denkmalrechtliche Auflage erteilt, dass der Bodenaushub durch eine archäologische Fachfirma nach eventuell auftretenden Funden zu kontrollieren ist. Die Maßnahme war frühzeitig vor Baubeginn mit dem Landesdenkmalamt/Fachbereich Gartendenkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Bei zufällig auftretenden Bodenfunden gilt die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

DSchG Bln vom 24. April 1995 in der gültigen Fassung und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.“

Die denkmalrechtliche Stellungnahme vom 13.08.2021 behält ihre Gültigkeit.

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)“.

Kenntnisnahme.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Textteil zum Denkmalobjekt Stadtbahntrasse wurde in der Begründung ergänzt.

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. 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).

Insgesamt bestehen zwar denkmalfachliche Bedenken. Diese betreffen aufgrund der Platzierung des Hochhauses sowie seine Auskragung 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.

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

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Begründung wurde 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 Plangebiet nach den B-Plan Festsetzungen dann nicht mehr in Frage gestellt werden kann.

Kenntnisnahme.

Keine Hinweise, die eine Änderung der Planung erforderlich machen.

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.

Planungsabsicht Stellung bezogen und dem Ergebnis des Workshopverfahrens im Grundsatz zugestimmt.	
---	--

35. Bezirke Mitte Stadtentwicklungsamt FB Vermessung: Stellungnahme vom 22.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 1-109VE habe ich folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Hinweis auf BauNVO/PlanZV muss aktualisiert werden („... 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)“ - die Planunterlage ist veraltet: 2021, bitte aktualisieren - die Punkte P2, I, P6 und L sind schlecht erkennbar, bitte Beschriftung verschieben - die genaue Lage der Punkte P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, H, I, J, K, L, M, N und O bitte mit einem Kreissymbol kennzeichnen - in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 18. bitte 30 cm in 0,3 m angeben - als Zusatzinformation könnten benachbarte Bebauungspläne im Verfahren eingetragen werden - im Planbild fehlt der Bezugsstrich für Nebenzeichnung 	<p>Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend der Hinweise unter Berücksichtigung der geänderten Abgrenzung der Gehrechte angepasst. Die Kartengrundlage wird aktualisiert. Das Plan-Layout wird entsprechend der aktuellen Vorgaben zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen angepasst.</p>

36. Bezirke Mitte von Berlin Straßen- und Grünflächenamt: Stellungnahme vom 20.10.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Ihr Stellungnahmeersuchen vom 28.08.2023 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).	Kenntnisnahme.

Die nachfolgende Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts (SGA) bezieht sich auf folgende Unterlagen:

- Begründungsentwurf, Stand: 01.08.2023
- Abwägung der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.08.2023
- Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan, Stand: 02.05.2023
- Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan; Stand: 02.05.2023
- Verkehrstechnische Untersuchung des Ing.-Büros Hoffmann-Leichter, Stand: Juni 2022
- Außenanlagen Präsentation, Stand: Juni 2023
- Außenanlagenplan Baugrundstück & Stadtplatz, Stand: 14.02.2023
- Entwurf Durchführungsvertrag, Stand: 22.06.2023

1. Kompensationsmaßnahmen für städtebauliche Dichte und Maßnahmen für die Erfüllung des Mehrwerts gemäß Hochhausleitbild sind nicht ausreichend berücksichtigt

Für Hochhausvorhaben mit überhöhter Dichte und/oder Abstandsflächenunterschreitungen müssen Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden, die im Durchführungsvertrag gesichert werden. Zusätzlich sind gemäß Hochhausleitbild Maßnahmen im näheren Umfeld umzusetzen, die Mehrwerte für die Allgemeinheit generieren.

Kompensation und Mehrwert sind zwei unterschiedliche Planungsansätze. Die Neugestaltung des Stadtplatzes wird sowohl als Kompensationsmaßnahme als auch mehrwertgenerierende Maßnahme in der Begründung angeführt. Nach Auffassung des SGA ist dies nicht ausreichend.

Es sollte klar zugeordnet werden, welche Maßnahme den erforderlichen Mehrwert für die Allgemeinheit generieren und welche Maßnahmen den

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Gemäß Hochhausleitbild für Berlin sind die Anforderungen an Kompensation, Mehrwert, Qualität und Nachhaltigkeit nicht immer trennscharf voneinander abgrenzbar und es kann auch zu inhaltlichen Überlagerungen kommen. Im Leitbild werden folgende Kompensationsmaßnahmen und Mehrwerte benannt, die auch in der Vorhabenplanung zum Tragen kommen:

- Kompensation:

- Umfeldverbesserung: Aufwertung bestehender öffentlicher Freiflächen (Stadtplatz),
- Maßnahmen am Gebäude/Baugrundstück: Dachbegrünung, Baumpflanzungen,
- Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Vögel und Insekten (bspw. Beleuchtungskonzepte Freiflächen, Bepflanzung).

-Mehrwert für das Umfeld/ die Stadtentwicklung:

Zweck der Kompensation der erzeugten städtebaulichen Dichte erfüllen (ohne doppelte Benennung der Maßnahme).

- Aufwertung und Neuanlage aneignungsfähiger, barrierefreier öffentlicher und halböffentlicher Freiräume,
- öffentlich zugängliche und nutzbare Erdgeschosszone/oberstes Geschoss
- Verbesserung von Funktions- und Wegebeziehungen,
- Überwindung städtebaulicher Missstände, Beitrag zur Aufwertung des Quartiers
- Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

Die Begründung wird überarbeitet.

Das Hochhausleitbild ist eine „von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung“ i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen ist. Der Belang Hochhausleitbild Thema Planungsgrundsätze Mehrwert und Kompensation in der Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

2. Nachhaltige Sicherung des Mehrwertes gemäß Hochhausleitbild - dauerhafte Pflege des Stadtplatzes durch die Vorhabenträgerin

Erneut wird vorgetragen, dass die Unterhaltung der Anpflanzungen auf dem Stadtplatz, über die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus, dauerhaft durch die Vorhabenträgerin übernommen werden sollte. Dazu sollte sich die Vorhabenträgerin zu einem Pflegevertrag im Durchführungsvertrag verpflichten. In der Auswertung der Stellungnahmen wurde die Forderung der dauerhaften Pflege der Anpflanzungen als unverhältnismäßig weggewogen. In dem Zusammenhang wird auf Punkt 1 verwiesen. Aus Sicht des SGA erscheint die bisher geplante Kompensation auf Grund der städtebaulichen Dichte und des Mehrwertes gemäß

Anregung wird nicht berücksichtigt

Die Übertragung von dauerhaften Unterhaltungskosten eines öffentlichen Stadtplatzes (öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche) wird als unverhältnismäßig angesehen. Die Übernahme zur Tragung der Kosten für Mehrwertmaßnahmen im Sinne Neugestaltung einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch die Vorhabenträgerin ohne Ewigkeitswert widerspricht nicht dem Hochhausleitbild, ist gemäß Musterverträge gängige Praxis und wird vorliegend als angemessen erachtet (Gebot der Angemessenheit).

Die Gestaltung des Stadtplatzes wird intensiv mit dem SGA als Fachvermögenträger auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die späteren Unterhaltungskosten abgestimmt.

Hochhausleitbild unzureichend. Eine Verpflichtung zur dauerhaften Pflege der Anpflanzungen durch die Vorhabenträgerin, gerade in diesem stark (über)nutzten Gebiet, sollte als Mehrwert für die Allgemeinheit sichtbar und erlebbar werden. Das SGA ist nicht in der Lage mit den geringen Pflegesätzen eine qualitativ hochwertige Pflege zu sichern, so wie sie von der Vorhabenträgerin erwartet wird.

Soll der Stadtplatz dauerhaft in einem guten Zustand erlebbar bleiben und somit den Erwartungen der Vorhabenträgerin gerecht werden, ist das nur über einen Pflegevertrag durch die Vorhabenträgerin zu sichern. Bei Nichtbeachtung wird das SGA ggf. die hochwertigen Anpflanzungen durch einfachere Bepflanzung ersetzen müssen.

3. Situation schmale Dreiecksfläche am Ostrand des Stadtturms liegt außerhalb der Baugrenzen

Dem SGA-Vorschlag zur Übertragung der schmalen Dreiecksfläche auf dem Flurstück 453 von ca. 32 qm an das Land Berlin wurde mit der Begründung, die Übertragung wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden, nicht gefolgt.

Zwischenzeitlich gab es Abstimmungen zur Planung des Stadtplatzes und dem üblichen Hinweis, dass öffentliche Flächen von privaten Flächen optisch durch Pflasterungen voneinander abgegrenzt und kenntlich gemacht werden müssen. Mit Blick auf diese sehr kleine Fläche, droht im Versicherungsfall ein hohes Streitpotenzial. Die Umsetzung der Verkehrssicherungspflicht ist praxisfern.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die schmale Dreiecksfläche als öffentliche Straßenfläche zu widmen. Somit würde die optische Abgrenzung entfallen, der Stadtplatz in Gänze wahrgenommen werden und die

Kenntnisnahme.

Mit E-Mail vom 20.12.2023 wurde durch das SGA mitgeteilt, dass nach SGA-internen Abstimmungen an dem Vorschlag (Widmung der privaten Dreiecksfläche) nicht mehr festhalten wird. Der E-Mail beigefügt war eine aktualisierte Stellungnahme, in der der Punkt 3 gestrichen ist.

Verkehrssicherungspflicht für den gesamten Stadtplatz beim Straßenbaulastträger liegen. Zusätzlich würde eine Vereinfachung der Entwässerung ermöglicht. Bei Nichtbeachtung müssten ansonsten private Flächen aufwendig separat entwässert werden.

4. Zum Durchführungsvertrag

In das Inhaltsverzeichnis bitte auch die Seitenangaben für die Anlagen aufnehmen.

Da mit 394 Seiten der Durchführungsvertrag sehr umfangreich ist, sollte der Anlagenteil dahingehend überprüft werden, auf welche Anlage besser nur verwiesen werden könnte (z.B. Hochhausleitbild) bzw. welche Anlagen gestrafft werden können.

zu § 4 (5)

Bitte den Begriff „städtebaulicher Vertrag“ gegen „Durchführungsvertrag“ austauschen.

zu § 5 (3)

Bitte den Begriff „Maßnahmepläne“ gegen „Vorplanung mit Kostenschätzung“ austauschen sowie die richtige Anlagennummer angeben.

Für die Art, den Umfang und die Ausführung der baulichen Maßnahmen sind maßgebend die Vorplanung für den Stadtplatz und für die Gehwege gemäß

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

In das Inhaltsverzeichnis wird kein Anlagenverzeichnis aufgenommen. Die dem Vertrag beiliegenden Anlagen sind Regelungsgegenstand des § 29. § 29 beinhaltet eine übersichtliche Auflistung und Bezeichnung der einzelnen Anlagen. Es erfolgt keine Angabe von Seitenanzahlen. Dies wird nicht als erforderlich erachtet.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Durchführungsvertrag wird nach Erforderlichkeitsgesichtspunkten dem Umfang nach zusammengestellt. Eine Reduzierung der Anlagen wird geprüft.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Der Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB ist ein städtebaulicher Vertrag. Es besteht keine Erforderlichkeit den Begriff auszutauschen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Der Vertrag wird entsprechend angepasst.

§ 47 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (nachfolgend HOAI genannt) mit Kostenschätzung gemäß der Anlage 12.

Zusätzlich ist die dauerhafte Pflege der Anpflanzungen auf dem Stadtplatz (Pflegevertrag) in den Durchführungsvertrag aufzunehmen (siehe Punkt 2), um den Mehrwert gemäß dem Hochausleitbild für die Öffentlichkeit nachhaltig zu gestalten.

zu Anlage 12 Maßnahmenplan mit Kostenschätzung

Die Anlage 12 kann durch das SGA noch nicht freigegeben werden. Es bedarf einer Überarbeitung der Planung. Das SGA steht derzeit mit dem Planer diesbezüglich in der Abstimmung.

Im Rahmen der Mitzeichnung zum Durchführungsvertrag wird final die Anlage nach Prüfung freigegeben.

5. Hinweise redaktioneller Art

Auf Seite 38 der Begründung sind zwei identische Abbildungen Abb. 1 und 2 (Blick vom Norden und Süden) zu überprüfen.

Die Planzeichnung ist auf gute Lesbarkeit zu überprüfen und überarbeiten, dazu gehören u.a. eine größere Darstellung der Bemaßung und eine Optimierung der Platzierung der Punkte.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Abwägung/Begründung siehe oben unter Punkt 2 dieser Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Die Anlage 12 wird überarbeitet und wird mit dem SGA fortlaufend abgestimmt. Es wird ein abgestimmtes Endergebnis Gegenstand des Durchführungsvertrages sein.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Begründung und die Planzeichnung werden überprüft und angepasst.

37. Bezirk Mitte von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt - Bereich Naturschutz: Stellungnahme vom 29.09.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Bezugnehmend auf o. g. Schreiben und die übermittelten Unterlagen nimmt das Umwelt- und Naturschutzamt Mitte, Bereich Naturschutz und Freiraumentwicklung, zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung. Grundsätzliche Bedenken gegen die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-109 VE vorgesehene Entwicklung des Plangebietes gibt es nicht. Es wird jedoch um Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise gebeten.</p> <p>Der Bereich Umwelt des Umwelt- und Naturschutzamtes wird eine gesonderte Stellungnahme zu der Planung abgeben.</p> <p><u><i>Landschaftsplanung / Freiraumplanung / Eingriffsregelung</i></u></p> <p>Laut dem Entwurf des Begründungstextes erfolgt die Berücksichtigung der Ziele von Landschaftsprogramm (LaPro) (u. a. „Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung“), gesamstädtischer Ausgleichskonzeption (Ausgleichspotenzial „Prioritäre Flächen und Maßnahmen“), der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt (u. a. „tiergerechte Stadtgestaltung“) sowie StEP Klima KONKRET und StEP Klima 2.0 (u. a. Dächer und Fassaden begrünen) im Rahmen der Umweltprüfung. Jedoch kann u. E. auch vorausgesetzt werden, dass aus dem Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm sowie aus den sonstigen relevanten Planwerken konkrete Maßnahmen abgeleitet werden, deren Sicherung durch Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, aber um die Berücksichtigung von Anregungen und Hinweisen gebeten wird.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Bereich Umwelt liegt vor und wird unter der Tabellen-Nr. 38 geführt.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind unter anderem insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen der Abwägung ist u.a. dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Gewicht beizumessen und Rechnung zu tragen. Festsetzungen müssen generell angemessen und erforderlich sein. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p>

Folgende Hinweise ergeben sich bei der Durchsicht der übermittelten Unterlagen aus landschafts- und freiraumplanerischer Sicht.

Umweltbericht:

Auch bei der Überplanung bestehenden Baurechts muss geprüft werden, ob ein **Eingriff** vorliegt. Zwar ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB); wenn für das Plangebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. **Die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüberhinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen.**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-109 VE ermöglicht die Errichtung eines 18-geschossigen Hochhauses. Das bestehende Baurecht ist nach § 34 BauGB, Innenbereich, zu beurteilen. Es lässt den Bau von 6 bis 13 Geschossen mit einer GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0 (Seite 86) zu. Das geplante Bauvorhaben mit 18 Geschossen wird hingegen eine GRZ I (oberirdisch) von 0,8, eine GRZ II (unterirdisch) von 1,0 und eine GFZ von 10,13 aufweisen. Das Baugrundstück ist (ausgenommen der kleinen Fläche E) vollständig unterbaubar.

Kenntnisnahme.

Die Grundlagen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen sind bekannt und wurden berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG durch den Bauleitplan vorbereitet wird und eine Ausgleichsverpflichtung besteht. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich **erheblicher Beeinträchtigungen** (...) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dem Plangeber ist auch bekannt, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Kenntnisnahme.

Im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung sind die benannten Parameter des bestehenden Baurechts benannt und es wird angeführt, dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen stets in Relation zum bestehenden Baurecht zu betrachten sind. Es ist richtig, dass sich das Hochhaus nach § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfügt und deshalb ein Planungserfordernis besteht. Dieser Umstand ist aber nicht damit gleichzusetzen ist, dass auch automatisch ausgleichspflichtige Eingriffe durch die Planung vorbereitet werden. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird auf der Grundlage einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ermittelt, ob und in welchem Umfang **erhebliche Beeinträchtigungen** zu erwarten sind. Gemäß

Mit einer GFZ von 10,13 wird der Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die zulässige GFZ in einem vergleichbaren Kerngebiet von einer GFZ 3,0 weit überschritten.

Mit den Festsetzungen Nr. 18 und Nr. 19 wird der immensen baurechtlichen Überschreitung bzw. deren städtebaulichem Ausgleich nicht ausreichend Rechnung getragen. Mit der Erhöhung beim Maß der Bebauung wird nach unserer Einschätzung ein **Eingriff in Natur und Landschaft** vorbereitet, der im Rahmen der Umweltprüfung zu prüfen und zu bilanzieren ist.

§ 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich **erheblicher Beeinträchtigungen** (...) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Kenntnisnahme.

Nach § 34 BauGB ist zu bewerten, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Beurteilungsmaßstab sind die in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Anlagen. Die Orientierungswerte der BauNVO sind im Rahmen des § 34 BauGB hingegen nicht relevant.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sind jedoch bei der Planaufstellung wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung, auch dann, wenn wie vorliegend kein Baugebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt wird und man damit einhergehend bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO gebunden ist. Dieser fachliche Bezug wurde in der Begründung bereits dargelegt.

Mit der Änderung des § 17 BauNVO und der Einführung von Orientierungswerten für Obergrenzen sind keine besonderen Voraussetzungen erforderlich und ausgleichende Umstände und Maßnahmen nicht mehr nachzuweisen.

Kenntnisnahme.

Das sich das Hochhaus nach § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfügt und deshalb ein Planungserfordernis besteht ist nicht automatisch damit gleichzusetzen, dass auch ausgleichspflichtige Eingriffe durch die Planung vorbereitet werden. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird auf der Grundlage einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ermittelt, ob und in welchem Umfang **erhebliche Beeinträchtigungen** zu erwarten sind.

<p>Insbesondere der Einschätzung des Umweltberichts (S. 67) zum Landschaftsbild/Ortsbild kann nicht zugestimmt werden. Der Begründung nach bestünde kein Kompensationserfordernis, da kein zusätzlicher</p>	<p>Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Gegenstand des Umweltberichts ist die Abhandlung der Eingriffsregelung. Nach Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen ist in der methodischen Vorgehensweise zwischen dem Ausführlichem Verfahren zur Kompensationsermittlung und dem Vereinfachten Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten bzw. zur Ermittlung des Kompensationsumfanges zu unterscheiden. Das vereinfachte Verfahren wurde vor allem für die Anwendung bei kleinräumigen, innerstädtischen Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt, insbesondere für Fälle, in denen überwiegend keine Funktionen des Naturhaushalts von besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden. Zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen ist vorliegend das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gekommen. Es wurde festgestellt, dass mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet und ausgleichspflichtige Eingriffe bilanziert werden. Der Umweltbericht wird um die methodische Vorgehensweise zur Eingriffsbewertung ergänzt.</p> <p>Mit den in Bebauungsplan enthaltenen Grünfestsetzungen soll aus städtebaulichen Gründen eine Mindestbegrünung gesichert werden. Die Begrünungen sollen zu einem stadtbildprägenden Charakter und zum stadtklimatischen Allgemeinwohl sowie zur Rückhaltung des Regenwassers beitragen. Weitere Vorteile sind: Kühlung durch Verdunstung, Verbesserung der Luftqualität, Lebensraum für Insekten und Vögel. Auch dient insbesondere die intensive Dachterrassenbegrünung der Nutzung zum Aufenthalt. Dies wurde in der Begründung bereits dargelegt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das vereinfachte Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten beinhaltet keine Betrachtung des Schutzgutes Landschaftsbild. Nach UmNat</p>
--	---

ausgleichspflichtiger Eingriff entstehen soll. Das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild (S. 66/67) erfährt jedoch eine erhebliche Veränderung und damit Beeinträchtigung. In der näheren Umgebung gibt es kein Gebäude dieser Höhe. Nach § 34 BauGB wäre eine Baukörperhöhe von bis zu 13 Geschossen zulässig (s. o.); der geplante Baukörper soll allerdings 18 Geschosse umfassen.

Was die Bebauungsdichte betrifft, so weist das direkte Umfeld an den angrenzenden Straßenseiten entschieden mehr Abstandsfläche und Freiraum auf als die Planung. Auch die massive Bauweise hat sowohl auf die gegenüberliegende Holzmarkstraße als auch auf die Fernwirkung einen relevanten Einfluss. Der quartierstypische Charakter wird mit der Realisierung der Planung durch ein deutlich wahrnehmbares störendes Bauelement beeinträchtigt und von uns als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild bewertet. Die weiterhin angeführte bauliche Neuordnung/Neugestaltung wird zwar begrüßt, wäre aber auch durch eine geringere Baukörperhöhe erreichbar gewesen. Dieser **naturschutzrechtliche Eingriff** (die Differenz zum nach § 34 BauGB zulässigen Maß an baulicher Nutzung) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bilanzieren und durch Ausgleichmaßnahmen, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzustimmen sind, auszugleichen.

Bei den geplanten Maßnahmen (S. 73) zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich wird die **Dachbegrünung** näher beschrieben. Um den geplanten Effekt zu erzielen, muss die Begrünung aber auch technisch so ausgeführt werden, dass sie funktioniert, was bei 30 cm Substratstärke für eine Intensivbegrünung mit dieser Bepflanzung nicht praktikabel ist. Die

(Ergänzung vom 19.03.24 zum Ergebnisprotokoll des gemeinsamen Termins am 31.01.2024) ist daher die Eingriffsbewertung im vorliegenden Fall, um eine verbal-argumentative Einschätzung zu ergänzen. Der Umweltbericht wird dem Anliegen von UmNat entsprechend ergänzt/erweitert und damit auch dem Anliegen des Berliner „Eingriff-Leitfadens“ Rechnung getragen, der den Begriff des Landschaftsbildes unabhängig vom Bundesnaturschutzgesetz auf das Stadtbild erweitert: „Nach Berliner Leitfaden wird „im städtischen Kontext Berlins das Landschaftsbild um den Begriff des Stadtbildes“ erweitert: In Plangebiet, in denen eine Bewertung des Stadtbildes angebracht erscheint als des Landschaftsbildes, ist alternativ das Kriterium Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen heranzuziehen.“

Soweit in der Stellungnahme auf eine Beeinträchtigung des Ortsbildes abgestellt wird, sind dies keine Eingriffe nach § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz. Danach ist die Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz geschützt.

Auch wenn sich das Hochhaus nach § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfügt und deshalb ein Planungserfordernis besteht, wird dadurch nicht automatisch auch ein ausgleichspflichtiger Eingriff durch die Planung vorbereitet.

Kenntnisnahme.

In der Anlage zur Dachterrassenbegrünung zum Durchführungsvertrag ist genauer dargestellt, wie die Begrünung ausgeführt werden soll. Sie entspricht einer „einfachen Intensivbegrünung“. Die 0,3 m Substratstärke stellt laut TF ein Minimum dar. In großen Teilen wird das nach B-Plan

Pflanzen und die Dicke der durchwurzelbaren Bereiche müssen unbedingt aufeinander abgestimmt werden. Die in den Planungen eingezeichneten Bäume haben bei einer geringen Vegetationstragschicht keine Überlebenschancen und wären auch statisch nicht gesichert. In der Begründung wird auf die Niederschlagspeicherung und die klimawirksamen Strukturen der Dachbegrünung (S. 67) verwiesen, was bei 30 cm Substratstärke im Mittel ebenfalls nicht wie beschrieben funktioniert.

Das Lebensraumpotenzial von Dachbegrünungen wird selten ausgeschöpft, da häufig gebietsfremde und artenarme Saatgutmischungen verwendet werden. Der Wert für die Artenvielfalt kann durch einfache Maßnahmen wie die Verwendung von gebietseigenen Wildpflanzen gesteigert werden. Noch sinnvoller als eine sogenannte „einfache Intensivbegrünung“ ist im Sinne eines möglichst hohen ökologischen Werts ein sogenanntes **Biodiversität Dach**, das sich durch verschiedene Substratstärken, vegetationsfreie Areale, Anhögelungen, Wasserbereiche, Nisthilfen und/oder eine Ausstattung mit Biotopelementen und Totholz auszeichnen kann. **Die beschriebenen Maßnahmen sollten ergriffen werden, um die wie in der Begründung bezeichnete Aufwertung des Schutzgutes Pflanzen und biologische Vielfalt, zu erreichen.**

Grundsätzlich benötigt eine funktionsfähige intensive Dachbegrünung aus Stauden/Gräsern, Sträuchern und Bäumen an diesem gemäß den beigefügten Unterlagen zum Teil sehr sonnenexponierten und an einer Luftleitbahn liegenden Standort einen stärkeren Substrataufbau. Es wäre hier mindestens mit 80 cm zu planen. **Dies ist im B-Plan festzusetzen.**

umzusetzende Minimum jedoch überschritten. Es wird dahingehend auf die Anlage zur Dachterrassenbegrünung zum Durchführungsvertrag verwiesen. Aus dieser geht hervor, dass in den Zonen, in denen größere Pflanzen eingeordnet sind (abseits der Brüstung) die Substratstärke erhöht werden muss.

Kenntnisnahme.

Die geplante Pflanzenwahl wurde den Naturschutzbehörden in einem intensiven Abstimmungsprozess übergeben und erläutert. Ein Biodiversität Dach, wie in der Stellungnahme der UNB beschrieben entspricht nicht der Zielstellung der Nutzungsanforderungen der Dachterrassen. Dafür sind diese nicht groß genug. Die Hinweise zu insektenfreundlicheren Arten auf den Dachterrassen wurden teilweise berücksichtigt. So sollen dem Hinweis entsprechend nicht gefüllte Rosen gepflanzt werden.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Eine Substratstärke von einheitlich 0,8 m auf der Dachterrasse wird nicht festgesetzt, da ansonsten die Geschoss- bzw. die Brüstungshöhen erhöht werden müssten, was nicht der städtebaulichen Zielstellung - Aufnahme der Höhen des angrenzenden Gebäudes - entspricht. Da die Flächen bewässert werden, ist der Vegetationserfolg zu erwarten. Die Praxis hat gezeigt, dass

Bei der ebenerdigen Begrünung auf den gärtnerisch zu gestaltenden Flächen, somit allen unterbauten Vegetationsflächen, muss die Substratstärke ebenfalls mindestens 80 cm betragen. **Auch dies ist im B-Plan festzusetzen.**

Laut Seite 78 der Begründung ist im Bebauungsplan für die Dächer ein **prozentualer Anteil an Begrünung** festgesetzt. Dies sollte zur Sicherung auch für die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen bei den nicht überbaubaren Flächen erfolgen. Da viele Bereiche hier mit einem Wegerecht belegt sind, ist aus den Unterlagen heraus nicht nachvollziehbar, wieviel wirklich begrünt wird. **Daher ist ein konkreter prozentualer Wert in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen.**

dieser Aufbau mit diesen Pflanzen und dem entsprechenden Substrat sehr gute Resultate bringt.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

In den Bebauungsplan wird aufgenommen, dass die Erdschicht über baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Tiefgaragen mindestens 0,5 m betragen muss. Eine Substratstärke von 0,8 m ist nicht machbar, da der Anschluss an das Stadthaus und das Bahnviadukt nicht mehr niveaugleich gegeben wäre.

Anregung wird nicht berücksichtigt.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Dachterrassenflächen prozentual zu begrünen sind.

Es wird keine Festsetzung mit einem prozentualen Wert der ebenerdigen Begrünung aufgenommen. Im Rahmen der Abwägung ist dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Gewicht beizumessen und Rechnung zu tragen. Festsetzungen müssen generell angemessen und erforderlich sein. Es wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen erforderliche und angemessene Grünfestsetzungen der städtebaulichen Zielstellung entsprechend aufgenommen. Zudem gibt es aufgrund der Nachbarschaft zu Bahnanlagen Rahmenbedingungen, die eingehalten werden müssen.

Die Gestaltung der Freiflächen wird ergänzend im Durchführungsvertrag in einer Anlage dargestellt und geregelt. Auch enthält die Bauordnung Berlin neben den Grünfestsetzungen des Bebauungsplans eine Verpflichtung, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Dies muss nicht festgesetzt werden.

Um die Grünfestsetzungen angesichts der vergleichsweise **kleinen „grünen“ - und immer unterbauten!** - Grünflächen (Dachterrassen, unterbaute Freifläche) ökologisch qualitativ optimal aufzuwerten und so einen Mehrwert für den Naturhaushalt im Sinne einer Verbesserung des Kleinklimas und der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wäre folgende Erweiterung bzw. Anpassung der qualitativen Kriterien notwendig; Ergänzungen **gelb** unterlegt:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung gemäß Musterfestsetzung Nr. 6.14 (www.regenwasseragentur.berlin/wp-content/uploads/2021/04/Orientierungshilfe_Anhang4_Rundschreiben_Nr_3_2017_SenSW.pdf) (Gewährleistung größtmöglicher Sicker-, Wasseraufnahme-, Wasserverfügbarkeit und damit Verdunstungskühlung angesichts Klimaanpassungsnotwendigkeit, SteP Klima usw.)

Neue TF gemäß Musterfestsetzung Nr. 6.14:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig."

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 19 und Austausch der Anlage 8 zu § 4 Durchführungsvertrag: Mindestsubstratauftrag von 80 cm gemäß Musterfestsetzung Nr. 6.1

Kenntnisnahme.

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Anforderungen an die Abwägung werden durch die im BauGB enthaltenen Bestimmungen zum Umweltschutz nicht verschärft. Auch besteht kein normiertes Optimierungsgebot (vgl. bzw. OVG Berlin-Brandenburg, 25.01.2022 - OVG 10 S 17/21; Fundstelle beck-online-BeckRS 2022,899).

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Es wird eine neue Festsetzung in den Bebauungsplan mit entsprechenden Regelungsgehalt aufgenommen. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass das gesamte Vorhabengrundstück unterbaut werden darf, so dass nur in sehr geringen Bereichen eine Verbindung zum Boden besteht. Die Festsetzung wird daher um den Zusatz ergänzt, dass Bereiche mit unterirdischen baulichen Anlagen und Tiefgaragen von der Regelung ausgenommen sind. Die Baugenehmigung für Untergeschosse und das Zwischengeschoss liegt bereits vor. Die Begründung wird ergänzt.

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

In den Bebauungsplan wird aufgenommen:

Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Geschäfts- und

www.regenwasseragentur.berlin/wp-content/uploads/2021/04/Orientierungshilfe_Anhang4_Rundschreiben_Nr_3_2017_SenSW.pdf auf unterbauten Flächen (ausreichende Substratmächtigkeit für Erhöhung der Versickerung und damit Speicherung von pflanzenverfügbarem Wasser und der damit verbundenen erhöhten Evapotranspiration, sprich Verdunstungskühlung, größeres Artenspektrum möglich → aus Gründen von Klimanotstand, thermischer Belastung, Extremwetterereignissen, Biodiversität).

TF Nr. 19 neu (in Gelb Ergänzungstext):

„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage gilt nicht für Wege und Zufahrten, sowie für Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Anlage 8 zu § 4 DV durch einen qualifizierten Freiflächenplan austauschen! (bitte Standards wie ordentlichen Plankopf anwenden):

Anlage 8 ist entsprechend der Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzamtes anzupassen und auszutauschen (nur Darstellung der Freianlagen, qualifizierter Plan mit Plankopf inkl. Datum, Entwurfsverfasser etc. - Standards hier bitte einhalten); Darstellung in Plan bzw. Legende: Mindestsubstratschicht von 80 cm,

Bürogebäude“ sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Erdschicht über Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage gilt nicht für Wege und Zufahrten, sowie für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabenfläche dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Es wird keine Erforderlichkeit gesehen die Anlage zum Durchführungsvertrag anzupassen. Der Vertrag trifft in Ergänzung zum B-Plan Regelungen zur Begrünung des Plangebiets in ausreichender und üblicher Regelungstiefe. Gemäß Vertrag ist die Durchführung der Maßnahmen zudem mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte abzustimmen. Auch war die Freiflächenplanung zwischenzeitlich Gegenstand in Abstimmungsterminen mit UmNat.

Pflanzenartenwahl einheimisch, höhere Artenvielfalt - nicht nur drei Arten)

- **Anpassung der Textlichen Festsetzung Nr. 18 und Ergänzung einer neuen Anlage „Aufsicht Dachterrassen“ bzw. Ergänzung der Anlage 8 durch entsprechenden Plan zu § 4 Durchführungsvertrag: Substratmächtigkeit 80 cm für intensive Dachbegrünung mit größeren Baumarten wie Gleditsia siehe BuGG-Fachinformation (www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/downloads/bugg-schlaglicht/BuGG-Fachinformation_Geeignete_Gehoelze_fuer_Dachbegruenungen_mit_Pflanzlisten.pdf)**

TF Nr. 18 neu (in Gelb Ergänzungstext):

„Im Plangebiet sind mindestens 30 % der Dachterrassenflächen intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachterrassenaufbaus muss mindestens 80 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Ergänzung einer neuen Anlage „Aufsicht Dachterrassen“ bzw. Ergänzung der Anlage 8 durch entsprechenden Plan zu § 4 DV:

Aufsicht Dachterrassen: Angabe zur Mindestsubstratmächtigkeit der intensiven Dachbegrünung von 80 cm in Plan und/oder Legende, strukturreiche und artenreiche Bepflanzung

Kenntnisnahme.

Eine Substratstärke von 0,8 m auf der Dachterrasse wird nicht festgesetzt, da ansonsten die Geschoss- bzw. die Brüstungshöhen erhöht werden müssten, was nicht der städtebaulichen Zielstellung - Aufnahme der Höhen des angrenzenden Gebäudes - entspricht. Da die Flächen bewässert werden, ist der Vegetationserfolg zu erwarten. Die Praxis hat gezeigt, dass dieser Aufbau mit diesen Pflanzen und dem entsprechenden Substrat sehr gute Resultate bringt.

In der Anlage zur Dachterrassenbegrünung zum Durchführungsvertrag ist genauer dargestellt, wie die Begrünung ausgeführt werden soll. Sie entspricht einer „einfachen Intensivbegrünung“. Die 0,3 m Substratstärke stellt laut TF ein Minimum dar. In großen Teilen der begrüneten Flächen wird das nach B-Plan umzusetzende Minimum jedoch überschritten. Es wird dahingehend auf die Anlage zur Dachterrassenbegrünung zum Durchführungsvertrag verwiesen. Aus dieser geht hervor, dass in den Zonen, in denen größere Pflanzen eingeordnet sind die Substratstärke erhöht werden muss.

Die geplante Pflanzenwahl wurde den Naturschutzbehörden in einem intensiven Abstimmungsprozess übergeben und erläutert. Ein Biodiversitätsdach, wie in der Stellungnahme der UNB beschrieben entspricht nicht der Zielstellung der Nutzungsanforderungen der Dachterrassen. Dafür sind diese nicht groß genug. Die Hinweise zu insektenfreundlicheren Arten auf den Dachterrassen wurden teilweise

- **Qualifizierung der Anlage „Aufsicht Dachterrassen“ zu § 4 DV durch folgende Darstellung und Festschreibung: Ausbildung der kompletten Dachterrassendächer als Retentionsdächer sowie die Anlage eines automatisierten Bewässerungssystems für die Bereiche der intensiven Gründachterrassen**

Ohne regelmäßige Bewässerung ist kein ansprechendes Intensiv-Gründach möglich, vor allem vor dem Hintergrund der aktuell häufig auftretenden Extremwetterlagen, die wochenlange Trockenperioden beinhalten. Ein intensives Gründach umfasst i.d.R. eine hochwertige Begrünung mit einer gewissen Arten- und Strukturvielfalt. Ein automatisiertes Bewässerungssystem ist unumgänglich. Nur so kann auch das lokale Mikroklima verbessert werden und ein nachhaltig ansprechender, stadtbildprägender Anblick gewährleistet werden.

Die kompletten Dachterrassendächer (auch die nicht begrünten Bereiche) sollten als Retentionsdächer ausgeführt werden. Sie speichern das anfallende Niederschlagswasser v. a. bei stärkeren Regenereignissen temporär in einer Retentionsschicht. Retentionsdächer sind v.a. insbesondere wegen der hochwertigen Bepflanzung sinnvoll.

- **Ergänzung der Anlage 8 zu § 4 DV und Anlage 14 zu § 5 DV durch folgende naturschutzfachliche Textpassage (z. B. im Legendenbereich):**

berücksichtigt. So sollen nicht gefüllte Rosen gepflanzt werden.

Anregung wird nicht berücksichtigt.

Eine Bewässerung der Dachterrassen ist von der Vorhabenträgerin geplant, wird im DV jedoch nicht explizit verpflichtend geregelt. Auch eine Regelung in einem städtebaulichen Vertrag muss angemessen und aus städtebaulichen Gründen für das konkrete Projekt gerechtfertigt sein. Diese speziellen städtebaulichen Gründe sind nicht erkennbar. Zudem ist im Bebauungsplan für die Dachterrassenflächen als für die ebenerdigen Flächen geregelt, dass Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Eine Begrünung des Plangebiets im festgesetzten Umfang ist damit dauerhaft gesichert.

Es werden Pflanzenarten, wie mit den Naturschutzbehörden in gemeinsamen Terminen abgestimmt, in die Anlage zur Dachterrassengestaltung aufgenommen.

Klassische Retentionsdächer sind auf den Dachterrassen aufgrund der begrenzten Höhe nicht möglich. Eine gewisse Regenwasserrückhaltung bzw. ein verzögerter Abfluss erfolgt über die Substratschicht. Ansonsten erfolgt die Regenwassersammlung im Untergeschoss des Hochhauses. Das Regenwasser soll für die Bewässerung genutzt werden. Eine reduzierte Einleitung in den Abwasserkanal wurde von den BWB gestattet.

„Für die Gestaltung werden vorrangig einheimische, standortgerechte Pflanzenarten verwendet. Invasive Arten bzw. Arten, die unter Invasivitätsverdacht stehen, sind auszuschließen.“

Artenschutz

Artenschutzgutachten:

Die Einschätzung des Vorkommens geschützter Arten auf der betroffenen Fläche hat im Jahr 2020 stattgefunden. Die Beräumung besagter Fläche bzw. der Abriss der vorhandenen Bebauung ist aber bereits seit 2019 im Gange bzw. in dem Jahr erfolgt. Daher stellt sich die Frage, ob es an den dort vor 2019 vorhandenen Bauwerken (Auto-Waschanlage, Lidl-Supermarkt) Niststätten gab bzw. ob hierzu Untersuchungen erfolgt sind. Erfahrungsgemäß besteht an Blechverkleidungen und sonstigen Nischen solcher Gebäude ein Potenzial für Niststätten von z. B. Haussperlingen. Gibt es ein Gutachten dazu? Der Artenschutzbericht trifft hierzu leider keinerlei Aussagen und die Aussagen in der Begründung, Kapitel 2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, auf Grundlage des Artenschutzberichts 2020 sind äußerst fraglich, weil hier weder auf eine entsprechende Untersuchung eingegangen wird, noch auf das Potenzial bereits abgerissener Gebäude.

Ein Gutachten zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen erst nach Beräumung der entsprechenden Fläche zu erstellen, entspricht nicht guter fachlicher Praxis und ist daher grundsätzlich angreifbar.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Das Artenschutzgutachten Stand März 2020 zum Bebauungsplan bewertet den Bestand im Rahmen des Verfahrens und somit nach Aufstellungsbeschluss. Die Grundstücksbebauung wurde im Zeitraum Oktober 2018 bis Ende Februar 2019 und damit vor Aufstellung des Bebauungsplans (Bekanntmachung im ABl. Nr. 52 vom 18. Dezember 2020, S. 5981) abgerissen. Die vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen richtet sich nach der Bauordnung Berlin. Danach bedarf es, ausgenommen der Beseitigung von Wohnraum, keiner (Abriss)-Genehmigung. Die Beseitigung baulicher Anlagen ist jedoch ggf. anzeigepflichtig. Unabhängig davon sind alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften und somit auch das Artenschutzrecht (§44 BNatSchG) durch den Grundstückseigentümer/Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Vor Abriss einer baulichen Anlage liegt es somit im Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und falls erforderlich, weitere Schritte und Maßnahmen einzuleiten. Nach Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden wurde eine nachträgliche Standortbewertung anhand einer umfangreichen Fotodokumentation durch einen Fachgutachter vorgenommen. Es konnten keine Anhaltspunkte gefunden werden, die auf eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen durch den Abriss der Gebäude hätten vermuten lassen. Somit gibt es kein Erfordernis für

Gestaltung der Außenanlagen mit Gehölzen:

Grundsätzlich ist die Integration von Grünflächen und Gehölzen in den Außenanlagen zu begrüßen. In der Begründung (S. 56) erfolgt unter Kapitel 2.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt jedoch die Bewertung: „Im Vergleich zur Bestandssituation erfolgt bei Realisierung der Planung eine Aufwertung des Schutzgutes Pflanzen und biologische Vielfalt.“ Voraussetzung hierfür wäre allerdings die Verwendung heimischer Pflanzenarten, welche mit Blick auf die Planung der Außenanlagen und den dort geplanten Pflanzenarten, abgesehen von den Buchenpflanzungen, durch die aktuelle Planung nicht erfüllt wird.

Im Kapitel 2.4.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt wird bei der Bewertung der Lichtemission die Aussage getroffen: „Die geplante Bepflanzung dient zur Strukturierung der Flächen und zur gestalterischen Aufwertung. Es ist nicht davon ausgegangen, dass es hier speziell geschützte Rückzugsräume für Tierarten entstehen.“ (Grammatik bzw. Satzbaufehler im Dokument), welche ursprünglich von Seite 8 aus der Stellungnahme zur Beleuchtung der Außenanlagen stammt. Diese Aussage steht jedoch zum einen konträr zu der oben zitierten Aussage („Aufwertung Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt“) und zum anderen ist der Erfahrung nach damit zu rechnen, dass die geplanten schutz- wie nahrungsgebenden Gehölze in Form der z. B. flächigen

Kompensationsmaßnahmen. Das Gutachten wurde entsprechend ergänzt und angepasst. Die Begründung wird aktualisiert.

Anmerkung: Es wurde bereits ein Bauantrag für die drei unterirdischen Geschosse gestellt, der auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB (ungeplanter Innenbereich) genehmigt wurde.

Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Durch die Anlage von Grünflächen im Plangebiet sowie der Aufwertung des angrenzenden Stadtplatzes wird ein Beitrag zur qualitativen und quantitativen Aufwertung von Grünstrukturen und der biologischen Vielfalt geleistet, auch wenn die Pflanzenauswahl nicht zu 100 % heimische Arten verwendet werden. Bei der Auswahl wurden auch die Standortverhältnisse berücksichtigt und bereits vorhandene Baumarten verwendet.

Die Planung für den Stadtplatz wird intensiv mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt als Fachvermögensträger der Fläche abgestimmt und soll in einer Anlage zum Durchführungsvertrag münden. Die Anlage wird auch Angaben zur Bepflanzung unter Beachtung späterer bezirklicher Pfleg- und Kostenaufwendungen enthalten. Mit dem bezirklichen Umweltamt und der zuständigen Senatsverwaltung fanden gemeinsame Termine statt. Im Rahmen dessen hat auch eine Endabstimmung zur Bepflanzung des Stadtplatzes einschließlich der geplanten Staudenbepflanzung stattgefunden. Von einer abweichenden Bepflanzung des Stadtplatzes wurde infolge der umfangreichen und weit vorangeschrittenen Abstimmungen mit dem SGA abgesehen.

Hainbuchenpflanzungen und Schneebeeren von verschiedenen Tieren, wie z. B. Haussperlingen, Amseln oder auch Ringeltauben, genutzt werden (vgl. auch die Risikoprognose von Herr Kallasch 2022, S. 6). Dabei spielt die Lage inmitten des sehr urbanen Bereichs keine negative Rolle, wie z. B. die Brutvogelvorkommen im Bereich des Alexanderplatzes zeigen. Eine Nutzung von Grünstrukturen als Lebensraum für Tiere ist in der Stadt aufgrund des „Unterangebotes“ an solchen Strukturen immer anzunehmen.

Erfordernis:

Zur Bepflanzung der Außenanlagen sind bevorzugt heimische Gehölze zu verwenden.

Beleuchtung Außenanlage

Die Gutachterliche Stellungnahme zum Einfluss der Beleuchtung der Außenanlagen auf Vögel und Insekten der Kardorff Ingenieure Lichtplanung GmbH wird so weit als plausibel angesehen.

In den Planungsunterlagen zur Außenfläche sind Lichtsäulen „Selux LIF“ eingezeichnet. Hier ist zwingend darauf zu achten, dass das eingesetzte Licht sicherheitsrelevant ist.

Licht hat bekanntermaßen eine Lockwirkung auf Insekten, was zu erhöhter Prädation und erhöhtem Energieaufwand führt. Damit erhöht eine künstliche Lichtquelle die Sterblichkeit von Insekten, was gegen § 39 Abs. 1 BNatSchG verstößt. Durch die Nähe zur Spree entsteht jährlich zur Schlupfzeit ein Aufkommen von tausenden Wasserinsekten, die im Lichtkreis künstlicher Beleuchtung gefangen werden können. Sind die Lichtquellen zwingend erforderlich, z. B. zur Beleuchtung von Fußwegen, ist das Licht in

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Das Gutachten wird überarbeitet. Eine Ausleuchtung von Baumkronen ist nicht geplant. Im Beleuchtungskonzept sind die Lichtkegel, die stets nach unten gerichtet sind, dargestellt. Auf die Akzentbeleuchtung der Lichtstelen wird verzichtet. Die aus Sicherheitsgründen notwendige Beleuchtung bleibt erhalten. Die nunmehr geplante Beleuchtung ist notwendig und sicherheitsrelevant. Die Lichtfarbe wurde auf 2.700 Kelvin reduziert. Amber LED mit 1800 K haben eine so schlechte Farbwiedergabe, dass diese nicht normgerecht ist und somit nicht zum Einsatz kommen darf. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist geregelt, dass die Beleuchtung auf der Grundlage des Konzeptes mit UmNat bei Umsetzung abzustimmen ist.

unten genannter Weise so auszugestalten, dass das Tötungsrisiko weitestgehend minimiert wird.

Zudem konnten auch Beeinträchtigungen von Pflanzen bei nächtlicher Beleuchtung nachgewiesen werden, so dass sich v. a. die Beleuchtung der Außenanlagen auch negativ auf die geplanten Anpflanzungen auswirken könnte.

Die Helligkeit ist daher auf das für die Sicherheit unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Es sei darauf hingewiesen, dass für die Sicherheit z. B. von Gehwegen nicht die absolute Helligkeit entscheidend ist, sondern die Gleichmäßigkeit der Beleuchtung. Denn nur dann kann sich das Auge gut adaptieren, so dass keine ungewollten Dunkelzonen außerhalb des Lichtkreises entstehen. Auch temporäre Abschaltungen der Beleuchtung sind in Erwägung zu ziehen.

Auf künstliche Lichtquellen, die ausschließlich der optischen Gestaltung oder der Dekoration dienen, ist zu verzichten.

Der Blauanteil des Lichts ist zu minimieren und warmweißes Licht mit < 3.000 K einzusetzen. Bei der geplanten Lichtfarbe von 3.000 K (warmweiß) wäre somit eine weitere mögliche Reduzierung z. B. auf 2.700 K sehr empfehlenswert, um mögliche negative Umweltauswirkungen weiter zu reduzieren.

Am besten wäre der Einsatz von Leuchten mit einem Amber-Farbtönen um 1.800 K.

Hinweis: Sofern sich Leuchtkörper auf öffentlichem Straßenland befinden, kann eine Anpassung der Beleuchtung nach Inkrafttreten des neuen

Paragrafen zum Insektenschutz im Bundesnaturschutzgesetz (§ 41a - Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) erforderlich sein, sollte diese nicht im Vorhinein Berücksichtigung finden. Daraus folgt, dass die Beleuchtung tier- und pflanzenfreundlich gestaltet werden muss, um den zu erwartenden Ansprüchen an eine klar definierte nachhaltige Beleuchtung zu genügen.

Da das Artenschutzgutachten erst nach der Beräumung der Fläche erstellt wurde, sind die darin getätigten Aussagen zum Vorkommen bzw. der Beeinträchtigung von geschützten Arten nicht aussagekräftig. Viele Fledermausarten, die durch das Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind, meiden beleuchtete Bereiche, so dass sehr wohl im Umkreis vorhandene Fledermausvorkommen in Mitleidenschaft gezogen werden können.

Erfordernis:

Die Außenbeleuchtung ist naturverträglich zu gestalten. Nur die sicherheitsrelevanten Bereiche der Außenanlagen dürfen bedarfsgerecht beleuchtet werden. Die Beleuchtung der Vegetation als Gestaltungselement hat zu unterbleiben. Es sind Leuchten einzusetzen, die ausschließlich nach unten strahlen und eine Lichtfarbe von weniger als 3.000 K, am besten maximal 1.800 K, besitzen. Dies gilt auch für die Bereiche der Dachterrassen.

Innenraumbeleuchtung

Auch Vögel werden durch Licht (auch bodennah) angezogen, was zu Kollisionen mit Gebäuden und anderen Hindernissen durch Blendung führt und zudem den Energieaufwand durch längeres Kreisen in ggf.

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.

Mit dem bezirklichen Umweltamt und der zuständigen Senatsverwaltung fanden gemeinsame Abstimmungstermine statt. Im Prozess der Abstimmungen wurden vertiefende Untersuchungen durchgeführt, das

entstehenden Lichtkegeln erhöht. Durch Licht desorientierte Vögel fliegen sogar gegen opake Markierungen oder helle Wände. Dies ist insbesondere für Zugvögel verheerend und führt in der Folge zu höheren Todesraten, die sich wiederum negativ auf die Population der jeweiligen Art auswirken. Zudem wirkt sich künstliches Licht negativ auf die Aktivitätszeit von Vögeln, ihr Immunsystem und Stresslevel aus, was ebenfalls die Sterblichkeit erhöht. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG gilt ein Tötungs-, Fang- und Verletzungsverbot für sämtliche europäische Vogelarten und zudem das Verbot einer erheblichen Störung für ziehende Vogelarten.

Zu der geplanten Innenraumbelichtung und den Betriebszeiten sind leider keine Unterlagen vorhanden bzw. ersichtlich. Die Auswirkung der Innenraumbelichtung in Verbindung mit dem hohen Glasanteil der geplanten Gebäudefassade (60 %) auf die Umgebung kann daher nicht abschließend bewertet werden.

Herr Kallasch schreibt dazu in seiner Risikoprognose von 2022, dass u. a. durch die Innenraumbelichtung zur Zugzeit im Frühjahr (v. a. März/April) und Herbst (v. a. August-November) ein erhöhtes nächtliches Anflugrisiko mit Todesfolge entstehen kann, welches letztendlich durch das Herablassen des Sonnenschutzes deutlich reduziert werden kann. Konkret wird vorgeschlagen: „Zur Minimierung des Kollisionsrisikos sollte der Sonnenschutz von 10. März bis 20. Mai und von 20. Juli - 10. November mit Sonnenuntergang heruntergelassen und erst mit Sonnenaufgang aufgezogen werden.“

Die Empfehlung zum nächtlichen Herablassen des Sonnenschutzes zur Verdeckung der Innenbeleuchtung, die, wie in dem Gutachten angemerkt

Vogelgutachten überarbeitet und im Ergebnis zur Reduzierung des Tötungsrisikos von Vögeln unter die Schwelle der artenschutzrechtlichen Signifikanz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) folgende Maßnahmen festgelegt, die im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden:

- Es werden Markierung zur Vermeidung von Vogelschlag in abgestimmten Bereichen vorgesehen.
- Im Bereich der Skybar wird in Abstimmung mit UmNat ein Vogelschlag-Monitoring vom 01.03. bis zum 30.11. des ersten Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes durch den Vorhabenträger erstellt.
- Es wird hinsichtlich Innenraumbelichtung bzw. durch Anlockung von Lichtquellen eine Verdunkelung durch Sonnenschutz vom 01.03. - 31.05. sowie 01.08. - 30.11 von 21:00 bis 05:00 Uhr vereinbart.
- Die Vorhabenträgerin wird sich vertraglich verpflichten, wirkungsvolle Maßnahmen gegen das Vogelschlagrisiko durch die Beleuchtung im Bereich des EG zu ergreifen.

Die vertraglichen Vereinbarungen wurden durch das Umweltamt am 26.03.2024 per E-Mail bestätigt.

(s. S. 11), das Risiko von nächtlichen Vogelschlägen massiv reduziert, ist daher für den mit dem Bundesnaturschutzgesetz vereinbaren Betrieb des Gebäudes im Durchführungsvertrag als geeignete und durchaus zumutbare Maßnahme zwingend vorzuschreiben. Dabei ist die Möglichkeit für ein individuelles Öffnen des Sonnenschutzes durch Personen im Gebäude auszuschließen. Der Einsatz eines außenliegenden Beschattungssystems zu diesem Zweck ist jedoch nur sinnvoll, wenn ein automatischer Einzug bei höheren Windstärken ausgeschlossen werden kann. Ist dies systembedingt nicht möglich, sollte zur Vermeidung nächtlicher Lichtemission alternativ ein innenliegendes System verwendet werden.

Die pauschale Angabe von Herr Kallasch und die Übernahme in der Begründung zum B-Plan, dass eine Fensterbreite von bis zu einem Meter unkritisch sei, ist fachlich nicht haltbar. Das Bewertungsschema der LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (2021) geht bei Scheiben bis zu einer Breite von maximal 50 cm von einem gegenüber breiteren Scheiben reduzierten Vogelschlagrisiko aus. Nicht berücksichtigt sind hier zudem die Ausführung des Glases, ob es z. B. stark spiegelt, sowie die Umgebungsfaktoren. Unter § 19 a Artenschutz wird auf Grundlage dieser Angabe zur weiteren Vermeidung eines signifikanten Tötungsrisikos von Zugvögeln im Herbst und Frühjahr eines Jahres, eine Verpflichtung zum Monitoring zu Schlagopfern von Zugvögeln festgehalten. Erste konkrete Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. von Herrn Kallasch empfohlen, sind hier allerdings nicht vorgesehen. Ein Monitoring stellt grundsätzlich keine Vermeidungsmaßnahme dar, sondern kann nur dem Management eines verbleibenden Risikos durch die Kontrolle der

Wirksamkeit von tatsächlich getroffenen Vermeidungsmaßnahmen dienen, sofern es Reaktionsmöglichkeiten gibt!

Dabei könnte ein Monitoring auch nur von einer Person mit einschlägiger Erfahrung und aufgrund der Größe des Gebäudes zudem nur mit relativ hohem Aufwand durchgeführt werden. Hierbei müsste der Eigentümer Zugang zum gesamten Gebäude gewährleisten, damit sämtliche Stockwerke und Seiten einbezogen werden können.

Im Entwurf zum Durchführungsvertrag ist unter § 16 Nutzungsbindungen im Absatz 3 für die SkyBar und Sky Restaurant in der Gebäudekrone eine Betriebszeit von mindestens 10:00 Uhr bis 0:00 Uhr an mindestens 6 Tagen der Woche festgehalten. In der angehängten Anlage 7 Projektbeschreibung stehen für die Skybar sogar folgende Öffnungszeiten: Di-So, 11:00-3:00 Uhr.

Da sich dieser Bereich weit über der Regelbauweise befindet und eine Nutzung bis tief in die Nacht erfolgen soll, muss v. a. hier geprüft werden, welchen Einfluss die geplante Innenbeleuchtung hat. Dabei können in größeren Höhen und der damit verbundenen geringen Umgebungshelligkeit, bereits relativ schwache Lichtquellen eine Gefährdung auslösen. Nach wissenschaftlichen Angaben zu den allgemeinen ökologischen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung von Hotz & Bontadina 2008, ist bei beleuchteten Gebäudebereichen oberhalb der Regelbauweise u. a. daher auch eine Beschränkung der Beleuchtung an dem Gebäude während den Vogelzugzeiten von März bis Mai und vom August bis November möglichst auf 22 Uhr (spätestens aber auf 24 Uhr) festzulegen. Generell sind bei Bauwerken oberhalb der durchschnittlichen

Bebauungshöhe, nutzungsangepasste Verdunklungsmaßnahmen umzusetzen, um die negativen Auswirkungen der Beleuchtung zu vermindern.

Hierzu zählen auch:

- Eine grundsätzlich bedarfsgerecht geschaltete (inkl. Bewegungssensoren) und nach innen ausgerichtete Innenbeleuchtung
- Eine wirksame Abschirmung der Innenbeleuchtung nach außen
- Bevorzugung gezielter Arbeitsplatzbeleuchtung gegenüber einer Raumausleuchtung

Hier fehlt ein Konzept zur Vermeidung von Lichtabstrahlung aus dem Gebäudeinneren!

Allerdings muss zu der Innenraumbelichtung auch klargestellt werden, dass die nach außen strahlende Innenraumbelichtung eine über die direkte Umgebung hinausgehende Auswirkungen bzw. Anlockwirkung auf die Fauna haben kann. Bei der Anlockwirkung durch künstliches Licht auf Insekten wird daher auch von einem „Staubsaugereffekt“ gesprochen. Der Wirkradius kann, je nach Art, von 10 Metern bis zu 700 Meter betragen, bei exponierten beleuchteten Gebäuden locken die Lichtimmissionen sogar noch bis zu einer Entfernung von 5 Kilometer Insekten an (Huggins und Schlacke (2019): Schutz von Arten vor Glas und Licht - Rechtliche Anforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten). Fliegende Wasserinsekten scheinen dabei besonders stark angezogen zu werden (Hotz und Bontadina 2008).

Die Aussage, dass die geplante Bepflanzung der Strukturierung der Flächen und zur gestalterischen Aufwertung dient, steht im Widerspruch zur weiter oben in der Begründung getroffenen Aussage, dass eine Aufwertung

des Schutzgutes Pflanzen und biologischen Vielfalt innerhalb des Plangebietes erreicht wird. Von einer Besiedlung und Nutzung der Baum- und Heckenstrukturen durch Vögel, Insekten und anderen Organismen ist auszugehen. In der vorliegenden Planung wird beschrieben, dass die Begrünung der Dachterrassen der Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere dient. Die Planung hat also eine Besiedlung durch Tiere durchaus als Ziel, nicht nur die gestalterische Aufwertung, und muss entsprechende Vorkehrungen treffen. Die Lebensraumschaffung für Insekten und Vögel ist zusätzlich gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 19 als Ziel festgelegt. Da eine Vielzahl von Tieren nachtaktiv ist, ist die Gefahr durch Licht zu minimieren. Wichtige Stellschrauben sind hierbei Zahl der Leuchten, Dauer, Intensität, Ausrichtung des Lichts sowie die Art des Leuchtmittels.

Erfordernis:

Zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang ist die Außenfassade durch geeignete, nicht individuell überbrückbare Maßnahmen zu verdunkeln. Die Beleuchtung der Skybar ist in der Zeit der Dunkelheit auf ein naturverträgliches Minimum zu reduzieren.

Vogelschlagrisiko an Glas:

Vögel kollidieren mit nahezu allen Arten von Glasscheiben. Ein vollständiges Ausschließen von Kollisionen ist nicht möglich. Gerade an besonders herausragenden Gebäuden, wie in der vorliegenden Planung, kommt es zu gehäuften Kollisionen. Beleuchtete Hochhäuser, die ihre Umgebung überragen, locken Vögel besonders an und verursachen besonders hohe Opferzahlen. Glasscheiben in der Nähe von Bäumen, anderen Gehölzen sowie von Gewässern, steigern das Risiko zusätzlich.

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.

Mit dem bezirklichen Umweltamt und der zuständigen Senatsverwaltung fanden gemeinsame Abstimmungstermine statt. Im Prozess der Abstimmungen wurden vertiefende Untersuchungen durchgeführt, das Vogelgutachten überarbeitet und im Ergebnis zur Reduzierung des Tötungsrisikos von Vögeln unter die Schwelle der artenschutzrechtlichen Signifikanz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) folgende Maßnahmen festgelegt, die im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden:

Der Vogelschutz muss bei der vorliegenden Planung frühzeitig berücksichtigt werden. Gefährliche Elemente müssen erkannt und Alternativen in Betracht gezogen werden. Expert*innen sollten hinzugezogen werden.

Die Markierungen SEEN Elements der Hersteller SEEN als in das Verbundglas eingearbeitete Markierung ist durchaus geeignet und bietet den Vorteil, dass hier durch Witterungseinflüsse keine Beeinträchtigung der Funktionalität erfolgt und regelmäßige Nachkontrollen (alle 5-10 Jahre) bzw. Erneuerungen, wie bei außen am Glas angebrachten Markierungen, nicht erforderlich sind bzw. laufende Kosten verursachen.

In der Abwägungstabelle wird wie folgt auf günstig gegen Vogelschlag wirkende Gebäudecharakteristika verwiesen: 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.

Wie bereits weiter oben dargestellt, geht das Bewertungsschema der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021) nur bei Scheiben bis zu einer Breite von maximal 50 cm von einem geringeren Vogelschlagrisiko als bei vergleichbaren, breiteren Scheiben aus. Die pauschale Aussage bzw. Annahme, dass Fenster mit einer Breite von

- Es werden Markierung zur Vermeidung von Vogelschlag in abgestimmten Bereichen vorgesehen.
- Im Bereich der Skybar wird in Abstimmung mit UmNat ein Vogelschlag-Monitoring vom 01.03. bis zum 30.11. des ersten Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes durch den Vorhabenträger erstellt.
- Es wird hinsichtlich Innenraumbeleuchtung bzw. durch Anlockung von Lichtquellen eine Verdunkelung durch Sonnenschutz vom 01.03. - 31.05. sowie 01.08. - 30.11 von 21:00 bis 05:00 Uhr vereinbart.
- Die Vorhabenträgerin wird sich vertraglich verpflichten, wirkungsvolle Maßnahmen gegen das Vogelschlagrisiko durch die Beleuchtung im Bereich des EG zu ergreifen.

Die vertraglichen Vereinbarungen wurden durch das Umweltamt am 26.03.2024 per E-Mail bestätigt.

weniger als einem Meter kein oder ein nur geringes Risiko darstellen, widerspricht somit den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen.

Da auch bei glänzend opaken Verglasungen bzw. Oberflächen Spiegelungen in erheblichem Maß auftreten können, müssen die opaken Oberflächen hinsichtlich ihrer Spiegelungseigenschaften begutachtet und hinsichtlich des Vogelschlagrisikos bewertet werden. Gegebenenfalls müssen diese Verkleidungselemente zum Schutz vor Vogelanprall durch ein nichtglänzendes Material ersetzt oder andernfalls, auch nachträglich, mit einer Vogelschutzmarkierung entschärft werden.

Des Weiteren weisen nur klassische Fassaden mit Einzelfenstern (sog. Lochfassaden), die nur geringe Glasflächen und -anteile von unter 30 % besitzen, ein geringeres Kollisionsrisiko auf, welches sich mit zunehmendem Glasanteil an der Fassade erhöht (ebd. 2021, S. 20). Entsprechend des Bewertungsschemas liegt bei einem Anteil von 51-75% frei sichtbarer Glasfläche ohne Markierung grundsätzlich ein hohes Vogelschlagrisiko vor. Bei der Fassadengestaltung gelten Fensteröffnungen mit einer Fläche (!) von bis zu 1,5 m² als weniger gefährdend. Größere Breiten bzw. Flächen der einzelnen Scheiben steigern das Vogelschlagrisiko, so dass Vermeidungsmaßnahmen zwingend erforderlich sind.

Die beweglichen außenliegenden Raffstores können nur als Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, wenn diese automatisch in Abhängigkeit zur Wetterlage und Sonnenstand grundsätzlich Spiegelungen auf dem Glas vermeiden. Wenn dieser Blendschutz abhängig vom Nutzerverhalten nur zeitlich begrenzt wirksam ist, stellt dies keine geeignete Vermeidungsmaßnahme dar.

Nach dem Bewertungsschema der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021) bewirken große, zusammenhängende Glasflächen, in der Regel in Verbindung mit einem hohen Anteil von Glas an einer Fassade, ein erhöhtes Kollisionsrisiko. Dies gilt besonders für den Bereich der unteren Stockwerke bis ca. 25 m Höhe, welche mit der Höhe der in der Nähe stehenden Gehölze korreliert. Dies ist für viele Vögel der übliche Bewegungsrahmen in ihrem Lebensraum. Für Glasflächen über der Baumhöhe besteht darüber hinaus ein Kollisionsrisiko, wenn sich der freie Himmel in ihnen spiegelt.

Die Bewertung von Herr Kallasch von 2022 zum Vogelschlag geht davon aus, dass die Spiegelung der Vegetation bis in eine Höhe von ca. 20 m erfolgt (S. 6). In den Ansichten mit den eingezeichneten Bereichen für die Markierung an der Nord- und Ostfassade, reichen diese Markierungen allerdings nicht bis zur Baumkrone. Den Ansichten auf Seite 8 und 10 nach zu urteilen, müsste eine Markierung allerdings bis mindestens in das 3. OG erfolgen. Die geplanten Bäume Japanischer Schnurbaum und Amerikanische Gleditschie können diese Höhe ausgewachsen jedoch deutlich überschreiten. Daher sind im Hinblick auf die künftigen Entwicklungen der umgebenden Grünflächen eine Reflexion bis in die zu erwartende Höhe der ausgewachsenen Bäume zugrunde zu legen. Bei der erforderlichen Berücksichtigung der Überflüge der Vögel, ergibt sich das Erfordernis für hochwirksame Markierungen bis in eine Höhe der zu erwartenden Baumkronen- bzw. Vegetationshöhe plus zwei Meter. Diese sind an sämtlichen Seiten des Gebäudes, an denen Vegetation stehen wird, sowie an den weiteren im Gutachten genannten Glasflächen an der Dachterrasse anzubringen.

Die Aussage in der Bewertung von Herr Kallasch, dass die großen Glasflächen im Erdgeschoss der Süd- und Ostfassade konfliktfrei sind und ein Anflug von Vögeln aufgrund der geringen Entfernung zwischen den vorhandenen und geplanten Bebauungen nahezu ausgeschlossen ist, kann nicht gefolgt werden. Denn letztendlich sind auch hier Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern geplant, welche Vögel anziehen werden, die z. B. infolge von Schrecksituationen versuchen, in die im Glas spiegelnden Baumkronen zu flüchten. Auch wenn hier aufgrund zu erwartender geringerer Geschwindigkeiten, ggf. mildere Kräfte auf das Tier wirken, ist die in der Bewertung getätigte Annahme aus fachlicher Sicht nicht korrekt.

In der Bewertung merkt Herr Kallasch zur Kollision an den Glasflächen noch Folgendes an:

„Demgegenüber ist der Einbau von Brise Soleil am größten Teil der Fassade gemäß LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (2021) als wirksame Maßnahme gegen Vogelschlag zu bewerten.“ (S. 6). Dies steht in eklatantem Widerspruch zu den aktuellen Erkenntnissen zur Beschattung durch rückversetzte Glasflächen, dargestellt in Rössler et al. (2022):

„Durch das Beschatten von Glasflächen oder durch architektonische Maßnahmen wie das Rückversetzen der Scheiben hinter Vordächer oder Auskragungen lässt sich die Entstehung gefährlicher Spiegelungen nicht verhindern. Somit können auch hier für Vögel kritische Situationen entstehen.“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach; S. 48). In dem durch das Gutachten von Herrn Kallasch zitierten Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten sind

waagerechte Einbauten an den Fenstern nicht erwähnt. Es geht dort um Jalousien, Rollos oder Vorhänge, also senkrecht vor den Fenstern angebrachte Strukturen. Die Aussage, die geplanten Brise Soleil würden einen Beitrag zur Vermeidung von Vogelschlag leisten, ist damit ebenfalls nicht haltbar.

Der Aussage des Gutachtens, es gäbe in dem städtisch geprägten Bereich kaum Vogelaktivität, ist ebenfalls deutlich zu widersprechen. Das Gebäude ist in direkter Nachbarschaft der Spree geplant, die neben der Funktion als allgemeiner Migrationskorridor für die Fauna, v. a. als Leitlinie für den Vogelzug durch die Stadt fungiert. Gerade in den Zugzeiten ist hier von einer Erhöhung der Vogelzahlen und damit von einer ebenso deutlichen Zunahme des Vogelschlagrisikos auszugehen.

Ein unserem Amt vorliegendes und auf die Zugzeit konzentriertes Gutachten aus dem Jahr 2022 zum Vogelschlag am nahegelegene Jannowitzcenter zeigt, dass das Vogelschlagrisiko an diesem Gebäude signifikant erhöht ist. Auch wenn die hierfür relevanten Gebäudecharakteristika sich zwischen diesen beiden Gebäuden unterscheiden, ist für Gebäude mit einem relativ hohen Glasfassadenanteil im Bereich der Jannowitzbrücke mit einem signifikant erhöhtem Vogelschlagrisiko zu rechnen.

Das Wohngebiet nördlich des Planungsgebiets ist stark durchgrünt und bei Weitem nicht so dicht bebaut, wie es in der Bewertung von Herrn Kallasch den Eindruck macht bzw. dargestellt wird. Mit der geplanten Grünfläche neben dem Gebäude entsteht zudem ein Trittstein für Vögel zwischen dem Köllnischen Park und diesem Wohngebiet, so dass durchaus auch mit

starker Vogelaktivität außerhalb der Zugzeiten gerechnet werden kann. Herr Kallasch erwähnt in seinem Gutachten, dass das gut dokumentierte Vogelzuggeschehen in Berlin berücksichtigt wurde (S. 3), es fehlen jedoch Quellenangaben dazu, um die Aussage zu verifizieren.

In der Bewertung von Herrn Kallasch von 2022 wird nicht auf die Kollisionsgefahr bei Durchflugversuchen von Vögeln aufgrund transparenter bzw. verglaste Eckbereiche eingegangen. Allerdings ist in allen Gefahrenbereichen an den Gebäudeecken und über die gesamte Höhe bis 2 Meter von der Kante eine Markierung vorzusehen.

Erfordernis:

Das Gebäude ist an sämtlichen Seiten mindestens bis zur Höhe des 3. OG (mind. 25 m) flächendeckend mit als hochwirksam getesteten Vogelschutzmarkierungen zu versehen. Hinzukommend müssen die Ecken des Gebäudes in voller Gebäudehöhe mit einer Breite von jeweils zwei Metern nach rechts und links entlang der Fassade mit entsprechenden Markierungen ausgestattet werden. Sämtliche Glasbrüstungen sind ebenfalls mit als hochwirksam getesteten Markierungen zu bestücken. Auch die Fassadenbereiche entlang der bepflanzten Dachterrassen sind im Bereich der Wuchshöhe plus zwei Meter flächendeckend mit Vogelschutzmarkierungen zu versehen. Spiegelungen der Glasoberflächen sind am gesamten Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

Fazit Artenschutz

Bei dem jetzigen Stand der Planung und der Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Fragestellungen, ist die rechtssichere Umsetzung des B-Plans hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach

Kenntnisnahme.

Mit dem bezirklichen Umweltamt und der zuständigen Senatsverwaltung wurden in gemeinsamen Abstimmungsterminen vertraglich zu vereinbarende

Auffassung unserer Behörde nicht gegeben. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht der planerischen Abwägung unterliegen.

Für detaillierte Abstimmungen hinsichtlich der oben dargelegten Problemstellungen und die Erarbeitung praktikabler Lösungen steht das Umwelt- und Naturschutzamt gerne zur Verfügung.

Biotope, Baumbestand, Biodiversität

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind im zu schützenden Wurzelbereich (Krone + 1,5 m) der östlich des Plangebietes angrenzenden Bestandsbäume die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zwingend einzuhalten. Versiegelte Flächen und Wege sind nach Möglichkeit so zu planen, dass der geschützte Wurzelbereich der vorhandenen Bäume nicht überbaut wird. Für notwendige Maßnahmen im Bereich der Wurzeln sind zuvor die ggf. erforderlichen Genehmigungen nach Baumschutzverordnung einzuholen. Diese Vorgabe betrifft auch den Baumbestand des öffentlichen Straßenraums.

Durchführungsvertrag § 17 (Nachhaltigkeit, Grün):

Hier wird lediglich auf die Begrünung der Dachterrassen eingegangen. Diese sollen mit klimaresilienten Pflanzen bestückt werden. In der Abwägungstabelle ist beschrieben, dass es sich um ortsangemessene, klimaresiliente, ökologisch nachhaltige Bepflanzung handelt und dies im Durchführungsvertrag festgehalten wird.

Maßnahmen festgelegt (siehe Abwägung zum Punkt Innenbeleuchtung und Vogelschlagrisiko an Glas dieser Stellungnahme).

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung übergeben.

Kenntnisnahme.

In § 4 des Durchführungsvertrages ist der Grün- und Freiflächenplan für das Vorhabengrundstück angeführt.

Die bisherig getroffene Pflanzenauswahl ist weder ortsangemessen noch ökologisch nachhaltig (s.u.). Es werden zwei Arten genannt, die nicht heimisch sind. Die dritte Art ist nicht näher benannt. Weiterhin ist die Begrünung, welche gemäß dem Begründungstext einen positiv beeinflusst auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere und Biologische Vielfalt haben soll, bezüglich Vegetationsauswahl biodivers nach artenschutzrechtlichen Kriterien zu gestalten. Sie soll standortgerecht sein und über einen vielfältigen Blüh- und Fruchtaspekt verfügen. Weiterhin soll bitte die genaue Anzahl der zu pflanzenden Bäume und bei Abgang der Neupflanzung gesichert sein. Beides ist bitte in die Festsetzung aufzunehmen.

Der Vegetationsflächen auf dem westlichen Bahnhofsvorplatz sind ebenerdig und horizontal auszuformen. Weiterhin sind die Vegetationsfläche mit einer Mindeststärke der Oberbodensubstratschicht von 80 cm auszubilden. Grund dafür ist die grundsätzliche Funktionsfähigkeit der Begrünung, dass die Vegetation, insbesondere die Bäume dort wachsen können und einigermaßen standsicher verankert sind. Eine zusätzliche Sicherung der Bäume ist zu prüfen! Zudem soll der Niederschlag gespeichert werden, was das Kleinklima positiv beeinflussen wird. Dies ist in die Anlage 12 des Durchführungsvertrags aufzunehmen. Zusätzlich sind die zu realisierenden Vegetationsflächen in ihrer Flächengröße, sowie die Anzahl der zu erhaltenden Bäume und deren Nachpflanzung bei Abgang in die Vertragsdetails von § 5 des Durchführungsvertrags aufzunehmen.

Kenntnisnahme.

Die im Freiflächenplan für das Vorhabengrundstück enthaltenen Pflanzliste wurde mit UmNat abgestimmt.

Die Forderungen werden wie folgt berücksichtigt:

Der im Eigentum des Landes Berlins befindliche Stadtplatz (Flurstück 323) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Er wird als sogenannte Ergänzungsfläche in den Durchführungsvertrag aufgenommen und deren Umgestaltung/Aufwertung geregelt. Die Planung wird intensiv mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt als Fachvermögensträger der Fläche abgestimmt und soll in einer Anlage zum Durchführungsvertrag münden. Die Anlage wird auch Angaben zur Bepflanzung unter Beachtung späterer bezirklicher Pflege- und Kostenaufwendungen enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Vorschriften und Abstimmungen durch den öffentlichen Fachvermögensträger beachtet und getroffen werden. In § 14 des Durchführungsvertrages ist eine mindestens einjährige, eine vollständige Vegetationsperiode durchlaufende Fertigstellungspflege und eine dreijährige Entwicklungspflege geregelt. Zum Abschluss der Fertigstellungs- und der Entwicklungspflege werden jeweils Abnahmen durch das Land Berlin durchgeführt.

Für die Freiflächen und Dachterrassen im Geltungsbereich, trifft, was die Oberbodensubstratschicht betrifft, dass gleiche wie auf den westlichen Bahnhofsvorplatz, zu. Eine Ausbildung von 80 cm Schichtstärke ist einzuplanen und in die Anlagen 8 und 16 des Durchführungsvertrags aufzunehmen. Weiterhin sind zur Sicherung der Realisierung entsprechend den Entwürfen der Anlage 8 des Durchführungsvertrags die Vegetationsflächen in ihrer Flächengröße sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und deren dauerhafter Erhalt vertraglich in den entsprechenden Anlagen 16 des Durchführungsvertrags zu sichern.

Die derzeit Baumauswahl auf den Dachterrassen, der Großbaum *Gleditsia triacanthos inermis*, (Wuchshöhe 10 bis 25 m Höhe), der als Strauch auf ein 30 bis 60 cm starkes Substrat gepflanzt wird, wird sich nicht zu dem Habitus entwickeln, wie in all den Abbildungen vorgezeigt. Die Pflanzenauswahl ist grundsätzlich artenreicher zu gestalten. Die Bepflanzung aller Vegetationsflächen mit nur drei verschiedenen Arten lehnen wir ab. Hier sind neue Arten vorzuschlagen und nach Abstimmung in die Anlage 16 des Durchführungsvertrags aufzunehmen. Zudem ist die Anzahl der Großsträucher und deren dauerhafter Erhalt gemäß den bildlichen Darstellungen vertraglich zu sichern.

Mit dem bezirklichen Umweltamt und der zuständigen Senatsverwaltung fanden gemeinsame Termine Abstimmungstermine statt. Im Rahmen dessen hat auch eine Endabstimmung zur Bepflanzung des Stadtplatzes einschließlich der geplanten Staudenbepflanzung stattgefunden. Von einer abweichenden Bepflanzung des Stadtplatzes wurde infolge der umfangreichen und weit vorangeschrittenen Abstimmungen mit dem SGA abgesehen.

Den Forderungen wird nicht gefolgt.

Eine Substratstärke von 0,8 m auf der Dachterrasse wird nicht festgesetzt, da ansonsten die Geschoss- bzw. die Brüstungshöhen erhöht werden müssten, was nicht der städtebaulichen Zielstellung - Aufnahme der Höhen des angrenzenden Gebäudes - entspricht.

In der Anlage zur Dachterrassenbegrünung zum Durchführungsvertrag ist genauer dargestellt, wie die Begrünung ausgeführt werden soll. Sie entspricht einer „einfachen Intensivbegrünung“. Die 0,3 m Substratstärke stellt laut TF ein Minimum dar. In großen Teilen der begrüneten Flächen wird das nach B-Plan umzusetzende Minimum jedoch überschritten. Es wird dahingehend auf die Anlage zur Dachterrassenbegrünung zum Durchführungsvertrag verwiesen. Aus dieser geht hervor, dass in den Zonen, in denen größere Pflanzen eingeordnet sind die Substratstärke erhöht werden muss.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Dachterrassen zu begrünen sind und die Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Im Durchführungsvertrag wird in einer Anlage deren Bepflanzung auch mittels Pflanzliste geregelt. Da die Flächen bewässert werden, ist der Vegetationserfolg zu erwarten. Die Praxis hat gezeigt, dass dieser Aufbau mit diesen Pflanzen und dem entsprechenden Substrat sehr gute Resultate

Zur Unterstützung aller Vegetationsflächen ist auf Grund ihrer exponierten Lage gleich bei der Herstellung eine stationäre Bewässerung einzubauen. Diese ist entsprechend der Witterung zu betreiben, zu unterhalten und bei Ausfall zu reparieren/ersetzen. Sie ist ebenfalls in die Vertragsunterlagen aufzunehmen.

Begründung:

In der Begründung wird mehrfach beschrieben, dass die Flächen des Plangebietes ohne Bedeutung für den Biotopverbund sowie für den Arten- und Biotopschutz sind.

bringt. Zudem gilt für die zum Stadtplatz ausgerichtete Dachterrasse die Verpflichtung zur Beachtung DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 (siehe Stellungnahme Nr. 5). Die Planung für die Dachterrassen wurde dem bezirklichen Umweltamt und der zuständigen Senatsverwaltung in Abstimmungsterminen vorgelegt. Es gab dazu keine Anmerkungen.

Der Forderung wird nicht gefolgt.

Eine vertragliche Regelung zur Herstellung einer stationären Bewässerung wird nicht in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Auch eine Regelung in einem städtebaulichen Vertrag muss angemessen und aus städtebaulichen Gründen für das konkrete Projekt gerechtfertigt sein. Diese speziellen städtebaulichen Gründe sind nicht erkennbar. Zudem ist im Bebauungsplan für die Dachterrassenflächen als für die ebenerdigen Flächen geregelt, dass Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Eine Begrünung des Plangebiets im festgesetzten Umfang ist damit dauerhaft gesichert. Ungeachtet dessen soll beabsichtigt die Vorhabenträgerin im Vorhabengebiet eine Bewässerung einzurichten. Auf dem Stadtplatz ist es nicht möglich, da dies vom SGA nicht dauerhaft erhalten werden kann. Aus diesem Grund wurden Pflanzen gewählt, die mit den Bedingungen am Standort besser zurechtkommen. Die Gestaltung der Gefälle auf dem Stadtplatz wurde so gestaltet, dass anfallendes Regenwasser in kleine Mulden im Bereich der geplanten Bepflanzung geführt wird.

Die folgenden Hinweise zum Punkt Begründung und zum Punkt Nachhaltigkeit werden zur Kenntnisnahme genommen.

Im Umweltbericht wurde dargelegt, dass das Plangebiet nicht Gegenstand des berlinweiten Biotopverbundsystems ist, es jedoch im räumlichen

Alle Flächen im Stadtgebiet erfüllen ökologische Funktionen. Die Bedeutung für den städtischen Naturschutz kann dabei unterschiedlich gewichtet sein. Der Artenschutzberichtes kommt zu dem Schluss, dass es keine Hinweise auf das Vorkommen von artenschutzrelevanten und wertgebenden Arten gibt. Wir weisen darauf hin, dass das Gutachten vor dreieinhalb Jahren aufgestellt wurde. Eine Aussage über den aktuellen Zustand der Fläche lässt sich aufgrund des veralteten Gutachtens nicht treffen.

Neu zu schaffende Grün- und Pflanzflächen haben das Potenzial positiv auf die Artenvielfalt zu wirken. Vor allem im städtischen Raum, ist die Bereitstellung von Nahrungspflanzen für Insekten von besonderer Bedeutung. Wo immer, es die Möglichkeit gibt, sollten Flächen begrünt und als Lebensraum für Insekten und andere Arten gestaltet werden. Die Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt (2022) betont ebenfalls, dass die Pflanzenauswahl von Flächen so ausgewählt wird, dass sie Insekten Nahrung sowie Lebensräume bieten. Gemäß der Strategie sollen zur Biodiversitätsförderung möglichst heimische Arten gepflanzt werden.

Eine gut durchdachte, insektenfreundliche Pflanzenauswahl kann dabei mehrere Vorteile bringen. Das Anlegen eines naturnahen Staudenbeets mit einheimischen, mehrjährigen Arten benötigt wenig Pflege, wenig Bewässerung, keine Düngung. Die Pflanzen sind an die Region und entsprechend an das Klima angepasst. Attraktive Staudenbeete erhöhen zugleich die Aufenthaltsqualität für Anwohnende und Grundstücksnutzende. In der vorliegenden Planung werden als Bepflanzung u.a. die Arten *Kalimeris incisa* sowie *Pflomis russliana* erwähnt. Diese Arten sind nicht heimisch und sollten durch heimische Arten ersetzt werden. Bei der Anlage von Pflanzungen (in allen Bereichen) muss auf ein

Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Flächen von Stadtbahntrasse und Spree steht, die gemeinsam zur Biotopvernetzung beitragen. Bei Realisierung der Planung erfolgt durch Baum- und Strauchpflanzungen und die Begrünung von Dachterrassenflächen eine Aufwertung des Schutzgutes Pflanzen und biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes.

Die Dachterrassen- und Freiflächenbegrünung wurde UmNat in Abstimmungsterminen erneut vorgelegt und erläutert. Es gab dazu keine Anmerkungen.

Im Rahmen der erfolgten Potenzialanalyse zum Vorkommen geschützter Tierarten ergaben sich keine Hinweise auf eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, die durch die Planung verursacht werden könnten. Es waren keine Hinweise auf potenzielle Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten und wertgebenden Arten erkennbar. Nach Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden wurde zudem eine nachträgliche Standortbewertung anhand einer umfangreichen Fotodokumentation durch einen Fachgutachter vorgenommen. Es konnten keine Anhaltspunkte gefunden werden, die auf eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen durch den Abriss der Gebäude hätten vermuten lassen.

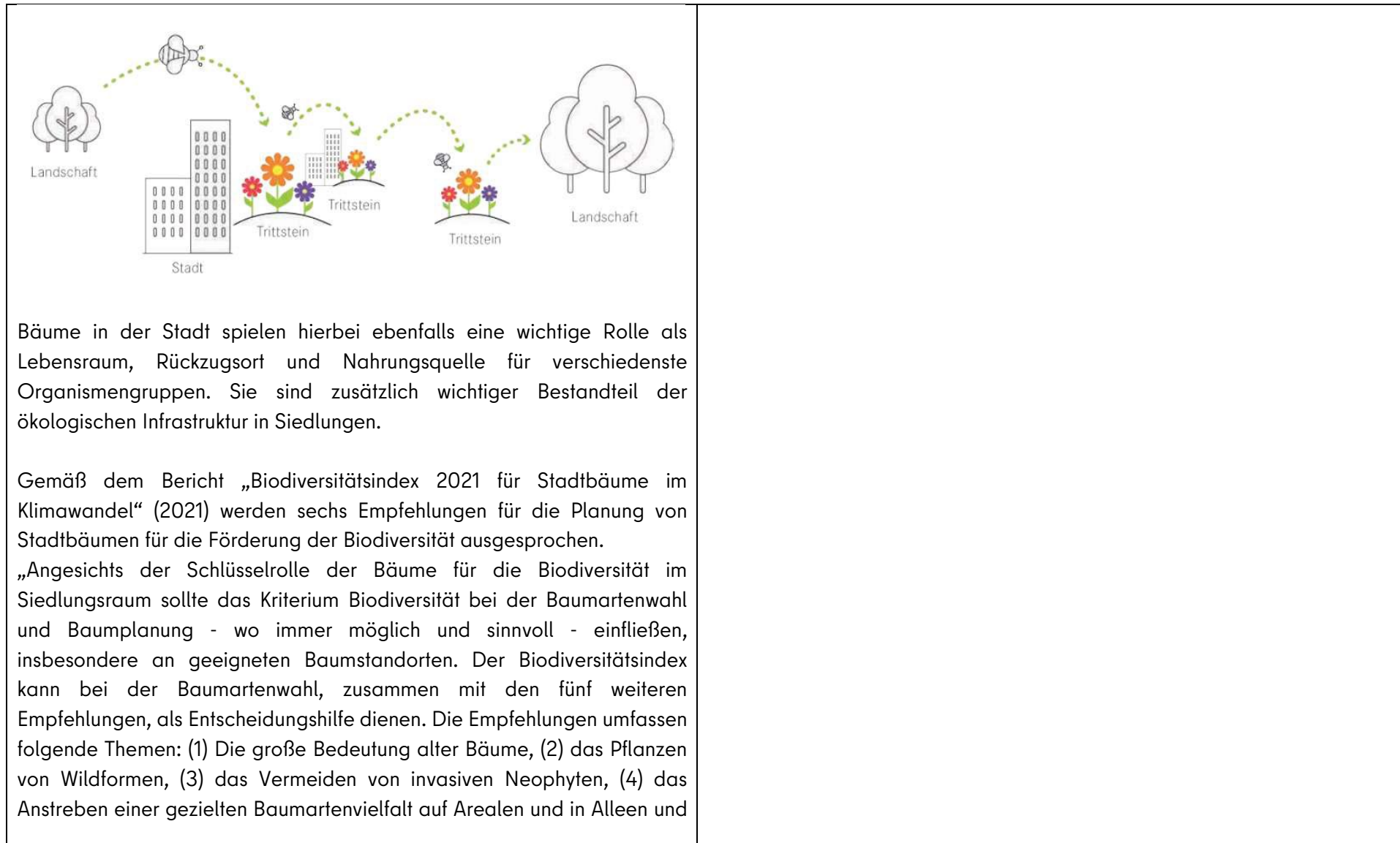
Der Auffassung, dass ein veraltetes Gutachten vorliegt wird nicht gefolgt. Im Planverfahren besteht nach einschlägiger Rechtsprechung keine Pflicht Umweltdaten permanent zu aktualisieren, vor allem auch dann nicht, wenn wie vorliegend zwischenzeitlich keine Veränderungen der Standortbedingungen eingetreten sind. Vor der Beräumung war das Plangebiet durch Gebäude, Parkplatzflächen und Straßenverkehrsflächen

standortgerechtes (Pflomis benötigt bspw. einen sonnigen Standort), vielfältiges, insektenfreundliches und durchgehendes Blühangebot geachtet werden gemäß dem Motto „Vielfalt statt Einfach“.

Der Dachgarten sollte unbedingt diverser gestaltet werden. In der vorliegenden Planung werden lediglich drei Arten für 65 m² und 135 m² große Grünflächen geplant. Bei der Auswahl der Strauchrosen soll darauf geachtet werden, dass die Art ungefüllte Blüten besitzt und somit wertvoll für Insekten ist. In der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt (2022) wird die Wichtigkeit von Dachflächen als Biodiversitätshotspots beschrieben. Diese Flächen sind unbedingt so zu gestalten, dass sie zur biologischen Vielfalt beitragen.

Die Anpflanzungen der Außenanlagen dienen weiterhin als Trittsteine für die Besiedelung neuer Lebensräume von Insekten und anderen Tieren. In der Begründung der vorliegenden Unterlagen wird erwähnt, dass ein räumlicher Zusammenhang zu den Flächen der Stadtbahntrasse sowie zur Spree besteht. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Wege von verschiedenen Arten genutzt werden. Bahnanlagen und Wasserwege gelten als wichtiges Verbindungselement bei der Habitatvernetzung. Der Fokus auf die Vernetzung der Grünflächen ist entsprechend besonders wichtig. In Luftaufnahmen wird außerdem sichtbar, dass mehrere kleine Grünflächen in der näheren Umgebung sind.

beinahe vollständig versiegelt, weitgehend vegetationslos und damit mangels geeigneter Lebensräume ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche war nach der Beräumung ein weitestgehend vegetationsfreier Rohbodenstandort, auf dem nur ein sehr eingeschränktes Entwicklungspotential besteht. Für das Hochhausvorhaben liegt eine zudem eine Baugenehmigung für den Bau von drei Untergeschossen und einem Zwischengeschoss zur Errichtung einer Tiefgarage mit 18 PKW-Stellplätzen, einer Fahrradgarage, Lager- und Technikräumen vor. Die Tiefbaumaßnahmen haben bereits begonnen.



(5) eine vielfältige und naturnahe Bepflanzung der Baumscheiben und der Umgebung der Bäume.“

Laut der vorliegenden Außenanlagenplanung werden Bäume der Art *Gleditsia triacanthos* gepflanzt. Der Biodiversitätsindex dieser Art ist sehr gering - nur wenige Arten profitieren von bzw. nutzen diese Art. Die zweite Art, *Sophora japonica*, besitzt ebenfalls einen niedrigen Biodiversitätsindex. Naturschutzfachlich ist es daher sinnvoller einheimische, klimaangepasste Arten mit einem höheren Biodiversitätsindex zu pflanzen. Eine Baumartenvielfalt im Planungsgebiet wäre begrüßenswert. Eine naturnahe und diverse Bepflanzung der Baumscheiben ist einfachen Rasenflächen unbedingt vorzuziehen.

Nachhaltigkeitskonzept

Laut den Unterlagen (Ökologie und Außenräume) sollen die Grünbereiche biodivers bepflanzt werden. In den Unterlagen werden lediglich zwei Baumarten benannt, die mit mehreren Exemplaren jeweils gesetzt werden. Zudem wird nur eine einzige (nicht-heimische) Staudenart benannt. Wie bereits erwähnt, sollte die Planung die sechs Empfehlungen des Berichtes „Biodiversitätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel“ (2021) berücksichtigen. Hier wird explizit empfohlen, dass verschiedene Arten von Bäumen in einem Areal gepflanzt werden sollten. Das Nutzen und die positiven Effekte von diversen, naturnahen Beetbepflanzungen sind ebenfalls in der vorliegenden Stellungnahme erläutert worden.

Grundwasserhaltung:

Bei der geplanten Grundwasserhaltung sollte der Schutz der Bestandsbäume auf dem Grundstück sowie die direkte Nähe von zwei

Kenntnisnahme.

Die folgenden Ausführungen betreffen nicht den Regelungsgehalt eines Bebauungsplans, sondern beziehen sich auf die Bauausführung.

besonders geschützten Naturdenkmalen (1-105/B-1 und 1-105/B-2) bedacht werden.

Die Grundwasserbenutzungen bzw. -haltungen sollen zum Schutz des Baumbestandes vorrangig nicht in der Vegetationszeit stattfinden, sondern im Winterhalbjahr eingeplant werden. Der Zeitraum sollte zudem so kurz wie möglich gehalten werden. Besonderes Augenmerk muss zu dieser Zeit auf den Naturdenkmalen und dem umgebenden Baumbestand liegen. Veränderungen im Zustand der Bäume bzw. der Vitalität müssen schnell registriert und umgehend Maßnahmen eingeleitet werden.

Fazit

Ziel muss insgesamt eine umfangreiche und biodiversitäts-fördernde Durchgrünung und Optimierung des Plangebietes sein, um u. a. Trittsteine sowie Lebensräume für verschiedene Tierarten zu schaffen. Sinnvolle weitere Begrünungsmaßnahmen sind anspruchsvollere Dachbegrünungen wie Biodiversitätsdächer und intensiv begrünte Dächer, bodengebundene Vertikalbegrünungen/Fassadenbegrünungen der Baukörper, die Pflanzung großkroniger Laubbäume und mehrschichtiger, diverser Heckenstrukturen, Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück, eine hochwertige, diverse Begrünung des zentralen öffentlichen Platzes/Begegnungsortes, die Schaffung blütenreicher, naturnaher Biotope und die Integration von Quartieren für Gebäudebrüter und Fledermäuse in die Fassaden der Neubauten.

Kenntnisnahme.

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB). In den Durchführungsvertrag sind zudem Abstimmungsergebnisse mit UmNat und SenMVKU zu den Themen Artenschutz sowie zur Begrünung der Dachterrassen und der im Plangebiet liegenden Vorhabenfläche eingeflossen.

38. Bezirke Mitte von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Bereich Umweltschutz Stellungnahme vom 16.10.2023

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p><u>Bereich Immissionsschutz</u> Der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan an der Holzmarktstraße in Berlin-Mitte der Fa. HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 4. November 2022 wird gefolgt.</p> <p>Eine geplante Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist im Rahmen des Bebauungsplanes und der Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Stadthaus“ zu betrachten.</p>	<p>Kenntnisnahme Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Schalltechnischen Untersuchungen gefolgt wird.</p> <p>Kenntnisnahme Das Stadthaus und die Tiefgaragenzufahrt liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-109 VE und sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Tiefgarage des Hochausvorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unterirdisch über die Tiefgarage des benachbarten Stadthauses und deren Tiefgaragenzufahrt zu erreichen. Entsprechend der Forderung wurden dem Umweltamt Bereich Umweltschutz zur Betrachtung der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erneut Unterlagen zur Beurteilung übermittelt. Mit E-Mail vom 30.01.2024 hat das Umweltamt folgendes mitgeteilt: „Dass mit der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose vom 19.02.2022 zum Projekt „Jaho Stadtturm“ vom Büro IB Rahn (Gutachten Nr. ACR 9840_63110) und dessen Ergebnisse sehe ich dem Belang ausreichend Rechnung getragen und meine Forderung als erledigt. Die Aussagen, dass keine Überschreitungen geltender Immissionsrichtwerte zu befürchten sind, wird zur Kenntnis genommen. Zudem wird dem Ansatz gefolgt, dass das sog. Irrelevanzkriterium gem. TA Lärm Punkt 3.2.1 (im Gutachten „Relevanzkriterium der TA Lärm“ genannt) erfüllt wird und dass für die Büronutzung sowohl im Stadtturm als auch im Stadthaus auch zur Nachtzeit die Tagrichtwerte der TA Lärm berücksichtigt wurden.“ Die Begründung wird ergänzt.</p>

<p>Weitere Immissionsschutzbelange sind im Baugenehmigungsverfahren zu betrachten. Der Bauherr hat hierzu selbstständig entsprechende Unterlagen der Behörde vorzulegen.</p> <p><u>Bereich Bodenschutz/Altlasten</u> Keine weiteren Hinweise/Bemerkungen</p>	<p>Kenntnisnahme Kein Hinweis, der eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich macht.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--

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

Die Abwägung der Stellungnahmen führt zu **keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung des Bebauungsplanes.**

Es erfolgten:

- Überarbeitung und Ergänzung der Begründung und des Umweltberichts,
- Überarbeitung der Planzeichnung,
- Überarbeitung und Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag),
- Überarbeitung / Anpassung von Fachgutachten.

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgebrachten Anregungen und Hinweise nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird mit der Vorbereitung der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und einer erneuten eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB fortgesetzt.

Berlin, den ...24.04.2024.....

gez. Gothe

Gothe
Bezirksstadtrat

gez. Giebel

Giebel
Fachbereichsleitung Stadtplanung